

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Miembro Concesionario de Correos

NOTIFICACIONES 2028

Centro Operativo: PV ELBOSQUE

Fecha Admisión: 20/05/2025 18:28:11

Orden de servicio:

Fecha Aprox Entrega: 21/05/2025

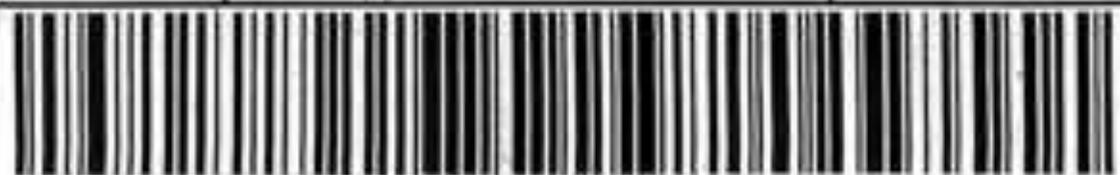


YP006188542CO

8103
000

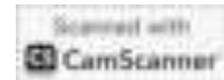
Remitente	Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)		Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL MITIC DIT E		Referencia:		Teléfono: 3013512490		Código Postal:		Código Operativo: 8103000		Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR		Depto: BOLIVAR		Causal Devoluciones:		
	Nombre/ Razón Social: MARIA Y FRANCISCO ABRAHAM CASTILLO MONTALVO Y / O HEREDEROS		Dirección: CLL 71 # 6-73 BARRIO CRESPO / CL 71 LT 7 47/ CLL 71 # 7-47 BARRIO CRESPO		Tel:		Código Postal:		Código Operativo: 8103000		Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR - BOLIVAR		Depto: BOLIVAR		Causal Devoluciones:				
Destinatario	Nombre/ Razón Social: MARIA Y FRANCISCO ABRAHAM CASTILLO MONTALVO Y / O HEREDEROS		Dirección: CLL 71 # 6-73 BARRIO CRESPO / CL 71 LT 7 47/ CLL 71 # 7-47 BARRIO CRESPO		Tel:		Código Postal:		Código Operativo: 8103000		Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR - BOLIVAR		Depto: BOLIVAR		Causal Devoluciones:				
	Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)		Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL MITIC DIT E		Referencia:		Teléfono: 3013512490		Código Postal:		Código Operativo: 8103000		Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR		Depto: BOLIVAR		Causal Devoluciones:		
Valores	Peso Físico(gra): 200		Peso Volumétrico(gra): 0		Peso Facturado(gra): 200		Valor Declarado: \$10.000		Valor Flete: \$17.350		Costo de manejo: \$0		Valor Total: \$17.350 COP		Diseño Contenedor:		Observaciones del cliente: NOTIFICACION URGENTE		
	Peso Físico(gra): 200		Peso Volumétrico(gra): 0		Peso Facturado(gra): 200		Valor Declarado: \$10.000		Valor Flete: \$17.350		Costo de manejo: \$0		Valor Total: \$17.350 COP		Diseño Contenedor:		Observaciones del cliente: NOTIFICACION URGENTE		
C.C.		Tel:		Hora:		Fecha de entrega:		Distribuidor:		C.C.		Gestión de entrega:		tar		390		4079970000	

8103
000
PV.ELBOSQUE
NORTE



810300008103000YP006188542CO

Principal Bogotá C.C. Calles Diego de 25 # 95-45 Bogotá / www.4-72.com Línea Nacional 01000 810 / Tel contacto 070 402000. No. Ingresos Ica. de carga 00000 del 73 de mayo de 2016 No. IC. Soc. Mensajería Express 00007 de 5 septiembre del 2018. El usuario debe expresar constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratándose de datos personales para probar la entrega del envío. Para opinionar algún reclamo: verificación@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.com





Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 08 de mayo de 2025.

Señor(es):

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

Documento de identificación C.C. No. 22.761.408
C.C. No. 880.416

Dirección Domicilio Principal: C 71 # 6-73.

Correo electrónico: nubiacastillo43@hotmail.com

Teléfono: 313 5206068

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, de la de la Oferta de Compra No. OINAC-004 de fecha del 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 adquisición de un predio con un área total de terreno de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Ficha predial **IPARNC-01-044** de la Unidad Funcional 1.

Respetado Señor(es):

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT. 830.125.996-9, en coordinación con la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, identificada con NIT. 901.780.072-4, para que, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión No. APP No. 001 de 2023, el Concesionario, por su cuenta y riesgo, realice la financiación, construcción, Operación, Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena de Indias.

En virtud de lo anterior, la **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE**





INFRAESTRUCTURA - ANI, el día 08 de mayo de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. OINAC-004, por medio de la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno sobre un predio denominado **IPARNC-01-044**, Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyo titular del derecho real de dominio es: **FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO**, identificado con C.C. No. 880.416, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción y la señora **MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO** identificada con C.C. No. 22.761.408

Que el día 09 del mes de Mayo - del año 2025, se envió la citación con radicado No. OINAC-004, para la notificación personal de la Oferta de Compra arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado **IPARNC-01-044**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 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 YPO06183284CO, citación que (SI (X) /NO ()) fue recibida en su lugar de destino el día 12-05-2025 en el cual se informó las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío Integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinado e indeterminados de **FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO (Q.E.P.D.)**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No con C.C. No. 880.416, y a los herederos determinados e indeterminados 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.

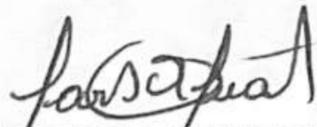
Contra la indicada oferta de compra no precede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destine de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

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

Cordialmente,



CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO

Representante Legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC

Copia: Carlos Alberto Carrasco, Gerente Proyectos Aeroportuarios-ANI
Jairo Hernando Ruiz Sandoval, director Interventoría Consorcio Insamar

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

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



Número de guía: YP006188542CO

Datos del envío

Fecha de envío: 20/05/2025 16:26:11 **Tipo de servicio:** NOTIFICACIONES 2025 **Cantidad:** 1
Peso: 200,00 **Valor:** 17350,00 **Orden de servicio:** 252502486

Datos del Remitente

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

Datos del Destinatario

Nombre: MARIA Y FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO Y / O HEREDEROS DETERMINADOS **Ciudad:** CARTAGENA_BOLIVAR **Departamento:** BOLIVAR
Dirección: CLL 71 # 6-73 BARRIO CRESPO / CL 71 LT 7 47/ CLL 71 # 7-47 BARRIO CRESPO **Teléfono:**

Eventos del envío

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

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
20/05/2025 4:26:11 p. m.	PV.ELBOSQUE	Admitido	
23/05/2025 10:05:22 a. m.	CD.CARTAGENA	Entregado	
23/05/2025 3:03:42 p. m.	CD.CARTAGENA	Digitalizado	

Certificado de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.S

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

Envío entregado en la direccion señalada.



72

YPO001BR542C0

8103 NORTE

PV.ELBOSQUE

000

22-5-25

Roberto Henao

3 921 854

22-5-25

Copyright © 2021 4-72. All rights reserved.



Versión 1.0.0



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** aeropuertocartagena.com.co y la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI** www.ani.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** de la oferta forma de compra No OINAC-004 del 08 de mayo de 2025, 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 la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

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-004 del 08 de mayo del 2025.

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

EL DIA 28 DE MAYO DE 2025 A LAS 08:00 A.M.

DESFIJADO EL DIA 04 DE JUNIO DE 2025 A LAS 5:00 P.M.





Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 08 de mayo de 2025.

Señor(es):

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

Documento de identificación C.C. No. 22.761.408
C.C. No. 880.416

Dirección Domicilio Principal: C 71 # 6-73.

Correo electrónico: nubiacastrillo43@hotmail.com

Teléfono: 313 5206068

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.

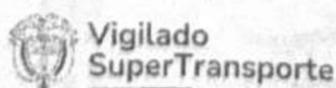
Referencia: Contrato de Concesión APP No. 001 de 2023.

Asunto: Oficio de 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 la ciudad de Cartagena, Departamento de 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.

Respetado Señor,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT. 830.125.996-9, en coordinación con la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, identificada con NIT. 901.780.072-4, para que, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión No. APP No. 001 de 2023, el Concesionario, por su cuenta y riesgo, realice la financiación, construcción, Operación, Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena de Indias.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, ha delegado a la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del Proyecto aeroportuario.



En virtud de lo anteriormente expuesto, la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario No.1420 de julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución No. 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social declarada mediante Resolución ANI No 20232000003805 del 31 de marzo de 2023, y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un predio 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 fecha 15 de octubre de 2024, de la Unidad Funcional 1, del Barrio Crespo de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, copia que se acompaña.

El valor total de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$393.682.314,00)**, 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 ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución No. 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante.

De esta manera el **VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS ES LA SUMA DE: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTO NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$394.317.393,00)**

(ESPACIO EN BLANCO)

RESULTADO DE AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 393.682.314,00
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 635.079
VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$394.317.393,00

De acuerdo con el estudio de título realizado con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de fecha 27 de noviembre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el predio es propiedad de:

Nombre	No. de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	No. de documento	Notaria	Ciudad
FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO	C.C. No. 22.761.408	Compraventa				
MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO	C.C. No. 880.416		Escritura Pública	1450 del 2 de junio de 1987.	Notaría Primera	Cartagena

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

Le informamos, además, para su conocimiento que, el Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-044** 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 9° de la Ley 1882 de 2018 por el cual se modificó el parágrafo 2 del artículo 24° de la Ley 1682 de 2013.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, una vez notificada la presente Oferta de Compra, se entenderá iniciada la etapa de negociación directa o enajenación voluntaria directa, en la cual, el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, también se determina que, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

A su turno, en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, se indica, que, en los términos de obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: (a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; (b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; o, (c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

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

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

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

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

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

"quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulos de pleno derecho".

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

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

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

Para su conocimiento, se acompañan como anexos de este oficio, copia de la Ficha Técnica Predial No. **IPARNC-01-044** 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.

Cordialmente,



CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - 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
Jairo Hernando Ruiz Sandoval, director Interventoría Consorcio Insamar

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

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



Avalúo Comercial Corporativo Urbano

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

Ficha Predial IPARNC-01-044

**FEBRERO DE
2025**

**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.....	5
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	7
3	Información Jurídica.....	9
3.1	Propietario:	9
3.2	Título de adquisición:.....	9
3.3	Matricula inmobiliaria:.....	9
3.4	Observaciones jurídicas:	9
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	10
4.1	Mapa Localización:	10
4.2	Delimitación del sector:	11
4.3	Actividad predominante:	11
4.4	Estratificación Socioeconómica:.....	11
4.5	Vías Importantes del Sector:	12
4.6	Topografía:	12
4.7	Servicios públicos:	12
4.8	Servicios comunales:.....	12
4.9	Transporte:.....	13
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	14
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	21
6.1	Ubicación:	21
6.2	Área del terreno:	21
6.3	Linderos:	22
6.4	Forma del Lote:	22
6.5	Frente:.....	22
6.6	Fondo:.....	22



6.7	Relación frente/fondo:	22
6.8	Vías de acceso al predio:	22
6.9	Servicios Públicos:	22
6.10	Unidades Fisiográficas:	23
6.11	Estratificación:	23
6.12	Áreas construidas:	23
6.13	Características constructivas:	24
6.14	Construcciones anexas:	24
6.15	Cultivos, especies:	25
7	MÉTODOS VALUATORIOS	26
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	27
8.1	Relación de investigación obtenida:	27
8.2	Depuración Mercado:	28
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	28
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	28
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	29
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación)	29
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.	29
10.3	Ejercicios Residuales.	29
10.4	Servidumbres	30
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)	30
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.	30
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	31
11.1	Presupuesto:	31
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):	36
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	37



12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies.....	37
12.2	Valores de cultivos y/o especies.....	37
13	CONSIDERACIONES GENERALES.....	38
14	RESULTADO DEL AVALÚO	39
15	FOTOGRAFÍAS	¡Error! Marcador no definido.
16	ANEXOS.....	43
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	45
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES.....	46



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 AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713622.61	8724719.26	0.15
P2	2713621.60	8724724.67	2.37
P3	2713621.34	8724726.89	5.15
P4	2713619.34	8724726.28	4.30
P5	2713619.65	8724723.00	4.85
P6	2713618.01	8724717.38	3.58
P7	2713618.38	8724714.20	6.37
P8	2713622.61	8724719.26	
AREA TOTAL REQUERIDA: 73.00 m ²			



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 Tobaría 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

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 Abrahan 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	Nombre Del Barrio
C 71 6 73	CRESPO
Municipio	Departamento
Cartagena de Indias D.T. y C.	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 Acaacat
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 (MDAS) <https://mdas.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 EXPANSIÓN

	RESIDENCIAL TIPO D RD
UNIDAD BÁSICA	60 m ²
2 ALCOBAS	80 m ²
3 ALCOBAS	100 m ²
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: 300 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: 28 M
ALTURA MÁXIMA	Segun área libre e índice de construcción
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.5
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
ASLAMENTOS	
ANTEJARDÍN	Unifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Multifamiliar 9m
POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 2.50 m máximo
LATERALES	Multifamiliar: 1.2 m antejardín y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m2 de Área Construida
	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la resante 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.

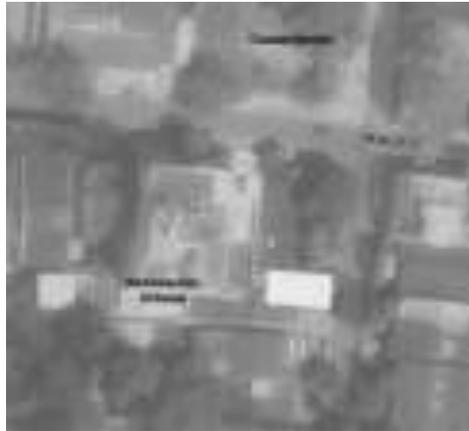
Las poligonales que determinan el suelo urbano están comprendidas dentro de los siguientes puntos, numerados del No. 1 al No. 43. La primera poligonal comienza en el punto No 1 localizado a orillas del mar Caribe en el punto de coordenadas X=1648355 y Y=842935 y continua en sentido sur paralela a la 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	1648205	17	848580	1644899	35	848885	1638200
2	842939	1647818	18	848382	1644818	36	848737	1637394
3	842940	1645740	19	848630	1644888	37	848587	1635810
4	842938	1645488	20	848278	1643618	38	848135	1635382
5	842936	1645053	21	848135	1643499	39	848096	1632227
6	842930	1644885	22	848633	1643829	40	848787	1632281
7	842488	1644678	23	848632	1643829	41	848786	1631279
8	842363	1644140	24	848670	1643680	42	848670	1629809
9	842138	1643874	25	848610	1643734	43	8482813	1629880
10	841824	1643876	26	848557	1643962	44	8481930	1628973
11	841631	1643739	27	848451	1639734	45	8482786	1648038
12	841518	1643618	28	848862	1639241	46	8481415	1647886
13	841518	1643232	29	848420	1638707	47	8480958	1644869
14	841799	1643366	30	848277	1638898	48	850228	1643424
15	847823	1643748	31	848176	1638881	49	850168	1643329
16	848072	1644338	32	847985	1639126	50	849794	1644884



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: escritura pública y Estudio de títulos

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 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

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	matera 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,	6.14	M	35	Bueno	100



	incluye puerta de acceso al predio, h = 2.15 m.					
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
M7	enchape en andén con retazos de cerámica.	8.35	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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

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



8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

Nº	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	1/1/2025	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	1/1/2025	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	1/1/2025	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.	



8.2 Depuración Mercado:

Nº	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento	Área de Actividad	Teléfono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Valor m2	Área (M2)	Valorm2	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	1/1/2025	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	1/1/2025	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	1/1/2025	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.	

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
PROMEDIO	\$ 3,937,480
DESVIACIÓN ESTANDAR	40,050
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1.02%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.336656565
LIMITE SUPERIOR	\$ 3,977,530
LIMITE INFERIOR	\$ 3,897,429
VALOR ADOPTADO m²	\$ 3,980,000

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

UF1

Oferta 1: Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas atillo, 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.

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:

Presupuesto de la obra de construcción de la vivienda unifamiliar de tipo B, ubicada en el lote 499 del loteo No. 94-35, del sector No. 10, del barrio La Esperanza, del municipio de San Carlos, del departamento de Boyacá, con una superficie de terreno de 1.000,00 m ² , para el desarrollo de la obra de construcción de la vivienda y anexos, con un costo de \$ 3.100.000.000.			Año 2021	(C)		
			\$ 31.000	Estructuras de mampostería		
DESCRIPCIÓN DEL ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR CONSTRUCCIÓN			
1. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²				
1.1. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			3.069.000	99%
1.2. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.3. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.4. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.5. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.6. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.7. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.8. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.9. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.10. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.11. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.12. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.13. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.14. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.15. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²			31.000	0%
1.16. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.17. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.18. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.19. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.20. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.21. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.22. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.23. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.24. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.25. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.26. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.27. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.28. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.29. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.30. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.31. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.32. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.33. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.34. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.35. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.36. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.37. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.38. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.39. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.40. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.41. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.42. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.43. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.44. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.45. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.46. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.47. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.48. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.49. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.50. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.51. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.52. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.53. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.54. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.55. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.56. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.57. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.58. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.59. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.60. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.61. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.62. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.63. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.64. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.65. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.66. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.67. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.68. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.69. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.70. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.71. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.72. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.73. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.74. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.75. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.76. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.77. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.78. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.79. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.80. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.81. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.82. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.83. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.84. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.85. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.86. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.87. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.88. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.89. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.90. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.91. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.92. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.93. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.94. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.95. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.96. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.97. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.98. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
1.99. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA	1	m ²	31.000	0%		
2.00. ESTRUCTURAS DE MAMPOSTERÍA						

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES					3.547.218,85	
01.01	Descapote a máquina	m3	5,75	\$ 10.110	\$ 58.132,50	141
01.02	Replanteo	m2	57,47	\$ 11.373	\$ 653.606,31	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	17,24	\$ 35.959	\$ 619.933,16	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	17,24	\$ 128.512	\$ 2.215.546,88	141
2 CIMENTACIÓN					7.453.263,62	
02.01	Viga Tee 25x25x2x40cm	m3	0,09	\$ 785.279	\$ 70.675,11	155
02.02	Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	0,64	\$ 729.542	\$ 466.906,88	155
02.03	Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	11,49	\$ 601.887	\$ 6.915.681,63	155
3 ESTRUCTURA					25.197.142,84	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	57,47	\$ 132.986	\$ 7.642.705,42	162
03.02	Columna de confinamiento 20x12 cm	m	19,20	\$ 167.687	\$ 3.219.590,40	168
03.03	Viga 30cmx40cm	m	52,39	\$ 273.618	\$ 14.334.847,02	163
4 MAMPOSTERÍA					12.219.222,57	
04.01	Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	87,33	\$ 137.629	\$ 12.019.140,57	170
04.02	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	3,00	\$ 66.694	\$ 200.082,00	170
5 CUBIERTA					9.707.752,25	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	57,47	\$ 61.406	\$ 3.529.002,82	158
05.02	Teja fibrocemento No. 4	m2	50,57	\$ 40.249	\$ 2.035.391,93	158
05.03	Teja traslúcida P7 livant No 12	Und	3,75	\$ 40.406	\$ 151.522,50	89
05.04	Cieloraso plano drywall 1/2"	m2	20,11	\$ 82.872	\$ 1.666.555,92	154
05.05	Cieloraso en triplex	m2	20,11	\$ 115.628	\$ 2.325.279,08	155
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					2.572.467,60	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1,00	\$ 28.431	\$ 28.431,00	197
06.02	Inodoro tipo I	Und	1,00	\$ 381.257	\$ 381.257,00	206
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1,00	\$ 111.144	\$ 111.144,00	203
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	1,00	\$ 29.317	\$ 29.317,00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1,00	\$ 281.071	\$ 281.071,00	206
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	1,00	\$ 81.732	\$ 81.732,00	203
06.07	Punto A.F. ducha	Und	1,00	\$ 305.244	\$ 305.244,00	197
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	1,00	\$ 74.430	\$ 74.430,00	202
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1,00	\$ 29.317	\$ 29.317,00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	1,00	\$ 341.931	\$ 341.931,00	206
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1,00	\$ 55.914	\$ 55.914,00	203
06.12	Punto A.F lavadora	Und	1,00	\$ 34.171	\$ 34.171,00	197
06.13	Salida sanitaria lavadora 2"	Und	1,00	\$ 93.274	\$ 93.274,00	203
06.14	Salida sanitaria sifón de piso 2"	Und	1,00	\$ 70.163	\$ 70.163,00	203
06.15	Punto A.F lavadero	Und	1,00	\$ 36.075	\$ 36.075,00	197
06.16	Lavadero en granito pulido	Und	1,00	\$ 384.261	\$ 384.261,00	206
06.17	Salida sanitaria lavadero 2"	Und	1,00	\$ 111.198	\$ 111.198,00	203
06.18	Bajante PVC blanco extremo liso	m	2,40	\$ 51.474	\$ 123.537,60	158
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS					3.287.877,00	
07.01	Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	1,00	\$ 698.967	\$ 698.967,00	183
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	6,00	\$ 152.236	\$ 913.416,00	189
07.03	Salida interruptor sencillo PVC	Und	6,00	\$ 112.175	\$ 673.050,00	189
07.04	Salida tomacorriente doble en muro	Und	6,00	\$ 167.074	\$ 1.002.444,00	190



8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		\$	1.135.687,00			
08.01	Punto salida estufa - horno	Und	2,00	\$ 35.035	\$ 70.070,00	180
08.02	Codo calle galvanizado 1/2"	Und	1,00	\$ 5.805	\$ 5.805,00	181
08.03	Tubería polietileno 1"	m	10,00	\$ 54.208	\$ 542.080,00	182
08.04	Válvula de bola 1/2"	Und	1,00	\$ 40.701	\$ 40.701,00	182
08.05	Universal cobre 1/2"	Und	1,00	\$ 14.780	\$ 14.780,00	182
08.06	Caja medidor de gas empotrada	Und	1,00	\$ 65.527	\$ 65.527,00	181
08.07	Tee reducida cobre 3/4"x3/4"x1/2"	Und	1,00	\$ 10.619	\$ 10.619,00	181
08.08	Tubería SCH 80 corzan 1-1/2"	Und	1,00	\$ 386.105	\$ 386.105,00	130
9 PISOS Y ENCHAPES		\$	12.010.791,20			
09.01	Alistado de piso 4cm	m2	57,47	\$ 26.157	\$ 1.503.242,79	174
09.02	Piso cerámica 20x20cm	m2	8,00	\$ 61.221	\$ 489.768,00	172
09.03	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	75,64	\$ 51.520	\$ 3.896.972,80	160
09.04	Piso gres formato 30x30cm	m2	49,47	\$ 70.573	\$ 3.491.246,31	173
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	\$ 91.790	\$ 1.603.571,30	160
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		\$	9.183.198,30			
10.01	Puerta con marco 0.76-1.10m	un	4,00	\$ 274.808	\$ 1.099.232,00	152
10.02	Ventana persiana en aluminio y vidrio	m2	9,62	\$ 531.510	\$ 5.113.127,64	**
10.03	Reja bancaria	m2	10,02	\$ 124.533	\$ 1.247.820,66	153
10.04	Gabinete Superior de Cocina 105cm Bertolini En Acero Negro	Und	1,00	\$ 444.900	\$ 444.900,00	**
10.05	Alacena Sencilla 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	\$ 159.918	\$ 159.918,00	159
10.08	Barra Redonda Lisa 6m x 1pg	Und	2,00	\$ 149.200	\$ 298.400,00	**
11 PINTURAS Y ESTUCO		\$	9.011.881,10			
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	174,66	\$ 31.918	\$ 5.574.797,88	157
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	99,02	\$ 34.711	\$ 3.437.083,22	171
12 CERRAJERIA		\$	151.244,00			
12.01	Suministro inst. cerradura baño	Und	1,00	\$ 42.455	\$ 42.455,00	159
12.02	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1,00	\$ 58.113	\$ 58.113,00	80
12.03	Cerradura cilíndrica schlage G2 bell wood A50WS alcoba gold	Und	2,00	\$ 25.338	\$ 50.676,00	80
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL		\$	1.479.045,06			
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	16,62	\$ 28.539	\$ 474.318,18	47
13.02	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8,00	\$ 23.413	\$ 187.304,00	50
13.03	Herramienta menor	%	0,10	\$ 8.174.229	\$ 817.422,88	46
TOTAL PROYECTO					\$	96.956.791,39
**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	\$ 111,203	2.10	\$ 233,526.30	163
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119,013	3.43	\$ 408,214.59	168
Pañete Iso muros 1:4	m2	\$ 31,918	8.95	\$ 285,666.10	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 34,711	2.10	\$ 72,893.10	171
Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	\$ 91,790	3.43	\$ 314,839.70	160
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,315,139.79
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	626,257.04
Tomado de la Construdata N° 213					

M2

M2: Madera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.33	\$ 3,336.30	141
Replanteo	m2	\$ 11,373	3.29	\$ 37,417.17	141
Tierra negra	m3	\$ 91,036	0.66	\$ 60,083.76	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28,539	0.16	\$ 4,566.24	47
Estructura					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119,013	2.83	\$ 336,806.79	168
Pañete Iso muros 1:4	m2	\$ 31,918	5.66	\$ 180,655.88	157
Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	\$ 91,790	5.66	\$ 519,531.40	160
Perfil Aluminio Guardacanto Arco 10 mm	Und	\$ 21,900	2.97	\$ 65,043.00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28,539	0.59	\$ 16,838.01	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,224,278.55
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	372,121.14
Tomado de la Construdata N° 213					
**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	141
Replanteo	m2	\$ 11,373	1.46	\$ 16,604.58	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35,959	1.46	\$ 52,500.14	141
Estructura					
Reja bancaria	m2	\$ 124,533	12.22	\$ 1,521,793.26	153
Esmalte sobre lámina lineal	m	\$ 9,315	117.04	\$ 1,090,227.60	171
Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6m) esp. 1.90mm	m	\$ 16,260	28.64	\$ 465,686.40	126
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 23,903	2.86	\$ 68,362.58	122
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 54,434	4.30	\$ 234,066.20	49
Viga 14cmx14cm	m	\$ 44,691	7.32	\$ 327,138.12	163*
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119,013	3.66	\$ 435,587.58	168
Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	\$ 91,790	7.32	\$ 671,902.80	160
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	4,885,385.76
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	667,402.43
Tomado de la Construdata N° 213					
163*Viga 14cmx14cm Tomado de Viga 30cmx40cm					



M4

M4: Cubierta					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 33,878	22.46	\$ 760,899.88	158
Teja techolit PP P3 N° 12 rojo	Und	\$ 30,267	8.88	\$ 268,770.96	89
Clip tipo C sencillo	Und	\$ 2,181	72.00	\$ 157,032.00	73
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28,539	2.88	\$ 82,192.32	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,268,895.16
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	56,495.78
Tomado de la Construdata N° 213					

M5

M5: Reja					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Reja bancaria	m2	\$ 124,533	13.20	\$ 1,643,835.60	153
Esmalte sobre lámina lineal	m	\$ 9,315	143.12	\$ 1,333,162.80	171
Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6m) esp. 1.90mm	m	\$ 16,260	35.62	\$ 579,181.20	126
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 23,903	3.56	\$ 85,094.68	122
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 54,434	5.34	\$ 290,677.56	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	3,931,951.84
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x 2				\$	640,383.04
Tomado de la Construdata N° 213					

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	141
Replanteo	m2	\$ 11,373	19.24	\$ 218,816.52	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35,959	5.77	\$ 207,483.43	141
Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 128,512	11.54	\$ 1,483,028.48	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 132,986	19.24	\$ 2,558,650.64	162
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 26,157	19.24	\$ 503,260.68	174
Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	\$ 65,086	19.24	\$ 1,252,254.64	172
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	6,242,905.59
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	324,475.34
Tomado de la Construdata N° 213					



M7

M7: Enchape en andén					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 26,157	8.35	\$ 218,410.95	174
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61,221	5.85	\$ 358,142.85	172
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	576,553.80
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	69,048.36
Tomado de la Construdata N° 213					

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

Código	Valor	Edad	Porcentaje	Factor de Depreciación	Valor Original	Valor Residual	Valor de Liquidación	Valor de Rescate	Valor de Seguro
01	15	100	10%	1.0	25,50%	\$ 2,740,000.00	\$ 558,000.00	\$ 1,630,000.00	\$ 1,630,000.00
02	15	100	10%	1.0	25,50%	\$ 870,000.00	\$ 174,000.00	\$ 490,000.00	\$ 490,000.00
03	10	50	50%	1.0	25,50%	\$ 772,100.00	\$ 386,050.00	\$ 190,000.00	\$ 220,000.00
04	10	100	50%	1.0	25,50%	\$ 657,000.00	\$ 328,500.00	\$ 170,000.00	\$ 490,000.00
05	10	100	50%	1.0	25,50%	\$ 50,000.00	\$ 25,000.00	\$ 12,500.00	\$ 42,100.00
06	15	100	10%	1.0	25,50%	\$ 640,000.00	\$ 128,000.00	\$ 470,000.00	\$ 470,000.00
07	10	50	50%	1.0	25,50%	\$ 110,000.00	\$ 55,000.00	\$ 27,500.00	\$ 107,000.00
08	10	50	50%	1.0	25,50%	\$ 60,000.00	\$ 30,000.00	\$ 15,000.00	\$ 42,100.00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Tipo de especie	Clase (Especie)	Evaluación		
		VALOR INICIAL	VALOR FINAL	VALOR PROMEDIO
CULTIVOS	1	\$ 12,751.00	\$ 25,499.00	\$ 19,125.00
	2	\$ 14,244.00	\$ 28,488.00	\$ 21,366.00
	3	\$ 16,094.00	\$ 32,188.00	\$ 24,141.00
	4	\$ 17,889.00	\$ 35,778.00	\$ 26,834.00
	5	\$ 19,725.00	\$ 39,450.00	\$ 29,587.50
	6	\$ 21,600.00	\$ 43,200.00	\$ 32,400.00
	7	\$ 23,490.00	\$ 47,010.00	\$ 35,250.00
	8	\$ 25,380.00	\$ 50,760.00	\$ 38,070.00
	9	\$ 27,270.00	\$ 54,540.00	\$ 40,905.00
	10	\$ 29,160.00	\$ 58,320.00	\$ 43,740.00
ESPECIES	11	\$ 11,800.00	\$ 23,600.00	\$ 17,700.00
	12	\$ 13,000.00	\$ 26,000.00	\$ 19,500.00
	13	\$ 14,200.00	\$ 28,400.00	\$ 21,300.00
	14	\$ 15,400.00	\$ 30,800.00	\$ 23,100.00
	15	\$ 16,600.00	\$ 33,200.00	\$ 24,900.00
	16	\$ 17,800.00	\$ 35,600.00	\$ 26,700.00
	17	\$ 19,000.00	\$ 38,000.00	\$ 28,500.00
	18	\$ 20,200.00	\$ 40,400.00	\$ 30,300.00
	19	\$ 21,400.00	\$ 42,800.00	\$ 32,100.00
	20	\$ 22,600.00	\$ 45,200.00	\$ 33,900.00

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT.	UNID.	VALOR UNITARIO	VALOR ACEPTADO	VALOR TOTAL
ALMACENA	1	UNO	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 42,000.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES					\$ 42,000.00



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)".
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.
- Los costos unitarios tomados de la Construdata 213 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

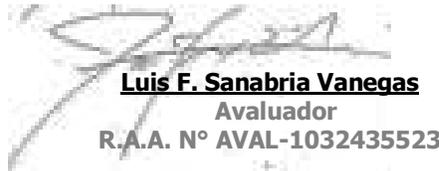
DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: CRESPO.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-044.
DIRECCIÓN: C 71 6 73.
PROPIETARIO: - Maria De Los Angeles Alcazar De Castillo Con Cc N° 22.761.408
 - Francisco Abrahan Castillo Montalvo Con Cc N° 880.416

IDEM	DESCRIPCIÓN	UNID	ÁREA APLICADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERMINOS					
1	USO	m2	23,00	\$ 1.800.000,00	\$ 41.400.000,00
TOTAL TERMINOS					\$ 41.400.000,00
CONSTRUCCIONES:					
21	Residencial	m2	57,40	\$ 1.600.000,00	\$ 92.040.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 92.040.000,00
ACCESOS					
01	Placa	m2	2,10	\$ 400.000,00	\$ 840.000,00
02	Madera	m2	3,00	\$ 220.000,00	\$ 660.000,00
03	Cemento	m	7,00	\$ 400.000,00	\$ 2.800.000,00
04	Llanetas	m2	23,40	\$ 40.000,00	\$ 936.000,00
05	Meta	m	0,14	\$ 470.000,00	\$ 65.800,00
06	Zona deq.	m2	20,20	\$ 200.000,00	\$ 4.040.000,00
07	Enchufe	m2	0,05	\$ 40.000,00	\$ 2.000,00
TOTAL ACCESOS					\$ 13.396.800,00
CALCULO DE ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 40.000,00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 40.000,00
TOTAL AVALUO DE LA FINCA APTITIVA					\$ 297.840.344,00

Son: Trescientos Noventa y Tres Millones Seiscientos Ochenta Y Dos Mil Trescientos Catorce 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

	
<p>Foto Fachada</p>	<p>C1. Vista Construcción</p>
	
<p>C1. Vista Cocina</p>	<p>C1. Vista Baño</p>
	
<p>C1. Vista Cuarto Lavado</p>	<p>C1. Vista Habitación</p>



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

				
<p>M7. Enchape</p>			<p>Vista Especies</p>	



16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

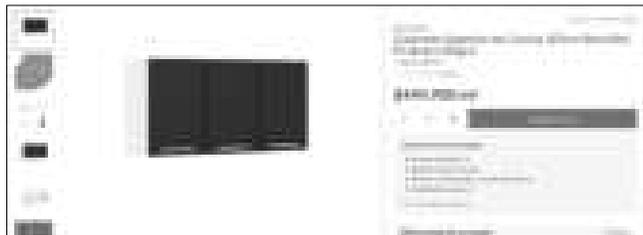
- Mesón Granito Natural Crema Marfil 380 cm X 62 cm <https://acortar.link/ooUEGv>



- 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.**

- No Aplica

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

- No aplica.

III. Desconexión de servicios Públicos.

- No aplica

IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- No aplica.

V. Impuesto predial.

- Se realiza el cálculo conforme al valor encontrado en el recibo oficial de pago No. **20250039453**

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- No aplica.

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

- No aplica.

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- No aplica.



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	\$ 0.00	
III Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 0.00	
V. Impuesto Predial	\$ 635,079.00	Calculo basado en el recibo No. 20250039453
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	\$ 635,079	

Son: Seiscientos Treinta y Cinco Mil Setenta y Nueve 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 quince (5) días del mes febrero de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **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.

ITEM	DESCRIPCION	UNID	AREA AVALUADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Terreno	ha	10,00	\$ 2.000.000,00	\$ 20.000.000,00
TOTAL TERRENO					\$ 20.000.000,00
CONSTRUCCIONES					
2	Edificio	m ²	12.87	\$ 1.400.000,00	\$ 18.018.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 18.018.000,00
ANEXOS					
3	Piscina	m ²	2,33	\$ 450.000,00	\$ 1.057.500,00
4	Materia	m ³	3,33	\$ 200.000,00	\$ 666.000,00
5	Elementos	m	3,33	\$ 400.000,00	\$ 1.332.000,00
6	Cubierta	m ²	23,80	\$ 40.000,00	\$ 952.000,00
7	Valla	m	6,24	\$ 175.000,00	\$ 1.092.000,00
8	Carro Sane	m ²	19,24	\$ 100.000,00	\$ 1.924.000,00
9	Cercado	m	6,71	\$ 40.000,00	\$ 268.400,00
TOTAL ANEXOS					\$ 7.731.900,00
VALORES POR ELEMENTOS PERMISIVOS					\$ 0,000,00
DESCUENTOS PERMISIVOS					\$ 0,000,00
TOTAL DESCUENTOS PERMISIVOS					\$ 0,000,00
TOTAL AVALUO DE LA UNIDAD AVALUADA					\$ 28.040.900,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Trescientos Noventa y Tres Millones Seiscientos Ochenta Y Dos Mil Trescientos Catorce Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (5) días del mes de febrero de 2025

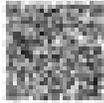

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731


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


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


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





Departamento Autorregulador Nacional de Avaluadores -RAA-
NIT. 900.026.367-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 00110 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio

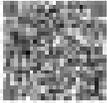
El señor LUIS FERNANDO SANCHEZ RAMÍREZ, inscrito con la Cédula de Profesional No. 103243322, se encuentra inscrito en el Registro Único de Avaluadores, desde el 03 de Junio de 2010 y se le ha asignado el número de avaluador ANA. 103243322.

Al momento de expedirse de este certificado se registra del señor LUIS FERNANDO SANCHEZ RAMÍREZ en el documento RA001 y se encuentra inscrito en los siguientes categorías y subcategorías:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Subcategoría			
4. Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y lotes que ocupan total o parcialmente en áreas urbanas, tales se clasifican en la siguiente subcategoría principal. Toda en su caso de acuerdo con el parámetro adjunto.			
Fecha de inscripción	Registro	Fecha de actualización	Registro
06 Jun 2010	Registro de Comercio	18 Mayo 2010	Registro Único

Categoría 2 Inmuebles Rústicos			
Subcategoría			
1. Terrenos rústicos con o sin construcciones, como viviendas, edificios, locales comerciales, casas, lotes, sistemas de riego, drenaje, vías, edificación de cultivos, pozos, cultivos, plantaciones, tales en su caso de acuerdo con el parámetro adjunto, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructuras de explotación agrícola tratadas en áreas rurales.			
Fecha de inscripción	Registro	Fecha de actualización	Registro
06 Jun 2010	Registro de Comercio	18 Mayo 2010	Registro Único







Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Suelos agrícolas, ríos, pozos y explotaciones mineras. Línea industrial en la estructura geológica principal, línea de ríos o vertimientos en el Código de recursos Naturales Normativos y demás documentos.

Fecha de emisión: 07 Mar 2019 | Vigencia: Regimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de emisión: 07 Mar 2019 | Vigencia: Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de emisión: 07 Mar 2019 | Vigencia: Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Inmuebles como colecciones, torres, catedrales, hospitales, oficinas y demás de otros. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normativas anteriores.

Fecha de emisión: 08 Jun 2019 | Vigencia: Regimen de Transición | Fecha de expiración: 07 Mar 2020 | Vigencia: Regimen Académico

Página 3 de 5



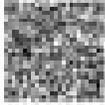
 <small>https://www.raa.gov.co/</small>	 <small>REGISTRO DE AVALUADORES</small>	 <small>AGENCIA NACIONAL DE AVALUACIÓN</small>
<p>Categoría 7 Maquinaria Púa, Equipo y Herramienta Manual</p> <p>Ambito</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, subestaciones de potencia, sistemas 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 minería y petróleo. Equipos de cómputo, microcomputación, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, tablet, tabletas, pantallas táctiles y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, telecomunicaciones y radiocomunicaciones. Transmisión. Autómatas utilizados en transporte terrestre como escaleras, rampas, carruseles, buses, teleféricos, ascensores y ferrocarriles, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y otros. 		
Fecha de creación: 05 Jun 2015	Región: Región de Trópicos	Fecha de actualización: 10 Mayo 2022
Región: Región Guandacá		
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Ambito</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, vehículos y cualquier modo de transporte diferente del sistema descrito en la clase anterior. 		
Fecha de creación: 17 Mayo 2015		
Región: Región Guandacá		
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Obras de Ingeniería, Estructuras y Similares</p> <p>Ambito</p> <ul style="list-style-type: none"> Artes, puentes, arcos, pilares, grúas, molinos con agua, molinos, túneles, espigones, alcantarillas y similares. 		
Fecha de creación: 17 Mayo 2015		
Región: Región Guandacá		
<p>Categoría 10 Servicios y Servicios</p> <p>Ambito</p> <ul style="list-style-type: none"> Servicios, primarios y secundarios no clasificados en otra especialidad. 		
Fecha de creación: 17 Mayo 2015		
Región: Región Guandacá		

Figura 2 (de 6)





Categoría 11 Activos Corporativos y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revaloración de activos, inventarios, materias primas, productos en proceso y productos terminados Establecimientos de comercio.

Fecha de inicio: 27 Mayo 2022

Programa: Registro Nacional

Categoría 12 Inmuebles

Alcance

- Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos algorítmicos, aspectos tecnológicos, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inicio: 27 Mayo 2022

Programa: Registro Nacional

Categoría 13 Inmuebles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, honorarios, derechos honorarios y honorarios y demás derechos de indemnización e indemnización compensatoria y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inicio: 27 Mayo 2022

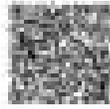
Programa: Registro Nacional

Adicionalmente, se requiere las siguientes certificaciones de calidad de personas (Forma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Libres con el Código IPRN-1120, vigente desde el 31 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 anexo cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rústicos con el Código IPRN-0890, vigente desde el 31 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 anexo cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Especiales con el Código IPRN-0890, vigente desde el 31 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 anexo cuadro.

Página 4 de 8





el Código ISP-004, vigente desde el 01 de Mayo de 2010 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 Mediamenro Fija, Suelo y Mediamenro Movel con el Código MFC-0023, vigente desde el 01 de Mayo de 2010 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CÁMERA SEC # 20-20 INT 4 AP 104
 Teléfono: 3014890777
 Correo: Contacto: safert@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la EPA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) LUIS FERNANDO SARAETHA YAMIGAS, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1022429823

El(los) señor(ES) LUIS FERNANDO SARAETHA YAMIGAS 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 o 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 al PIV directamente en la página de RAA <http://raa.com.co>. Cualquier inconsistencia entre la información del contenido y la que aparece la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

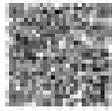


FIN DE VALIDACIÓN

09/04/23

Página 2 de 2



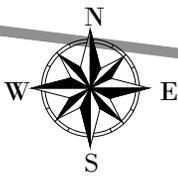


El presente certificado se emite en la Presidencia de Cámara de conformidad con la información que aparece en el Registro Abierto de Evaluadores RAA a las 09h 02m 03s del día de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alexander Suarez
Representante Legal

Página 1 de 1





2713640 N.

4724720 E.

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713622.61	4724715.56	
P2	2713621.60	4724724.63	9.13
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			

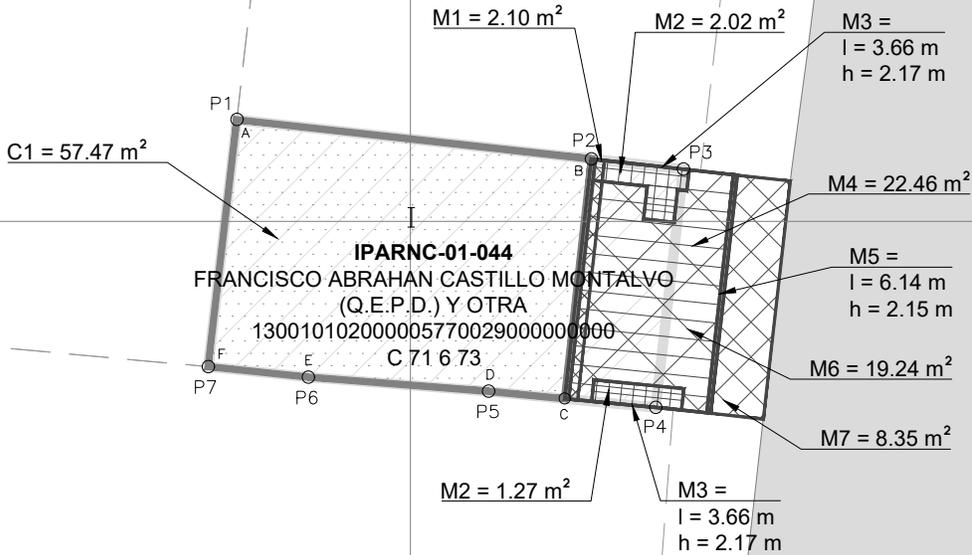
CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	2713622.61	4724715.56	
B	2713621.60	4724724.63	9.13
C	2713615.46	4724723.94	6.18
D	2713615.65	4724722.00	1.95
E	2713616.01	4724717.39	4.63
F	2713616.28	4724714.82	2.58
A	2713622.61	4724715.56	6.37
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 57.47 m ²			

IPARNC-01-021
FRANCISCO JAVIER DE JESUS BARRIOS
BABILONIA Y OTROS
130010102000005770906900000025
K 7 70 182 AP 1A

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

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

IPARNC-01-023
ANGELICA MARIA VARGAS BABILONIA Y OTRA
130010102000005770906900000042
K 7 70 182 AP 3A



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

4724720 E.

2713620 N.

4724740 E.

	PLANO PREDIAL					
	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022	
PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA		REVISÓ:				
		APROBÓ:				
INTERVENTORÍA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:				
ELABORÓ: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P: 25222-243587 CND		PROPIETARIO: FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO (Q.E.P.D.) Y OTRA				
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P: 25222-418087 CND						
CUADRO DE ÁREAS (m²)			FECHA ELAB:	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	15/10/2024	UNIDAD FUNCIONAL 1	130010102000005770029000000000	
72.00 m ²	72.00 m ²	57.47 m ²	ESC NUMÉRICA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:	
			1 : 200	1 DE 1	IPARNC-01-044	
			CONVENCIONES			
			BORDE VÍA PROYECTADA: ——— LINDERO: - - - EJE VÍA PROYECTADA: - - - - - CERCA: - - - - - LÍNEA DE COMPRA: ——— RONDA HÍDRICA: - - - - - CHAFLÁN: - - - - - CUERPO DE AGUA: ■■■ EJE CICLORUTA PROYECTADA: ——— ÁREA REQUERIDA: ▨▨▨ URBANISMO: ——— ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: ▩▩▩ CANAL: ——— ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: ▤▤▤ VÍA EXISTENTE: ——— ÁREA REMANENTE: ▨▨▨ OBRA HIDRÁULICA: ■■■ PASTOS: ■■■			
			ESC GRÁFICA:			
			ESCALA 1:200			

COMPENDIO NORMATIVO

El artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala:

"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social".

Y más adelante agrega:

"...Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa – administrativa, incluso respecto del precio".

El artículo 63 y siguientes, capítulo VIII, de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.

El artículo 66 de la ley 388 de 1997, establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación administrativa.

Las anteriores normas deberán entenderse en concordancia la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, que a su vez fue modificada por la Ley 1882 de 2018.

Tratándose de proyectos de infraestructura de transporte, el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social para la adquisición de inmuebles, así:

"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política (...)"

El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014, estableció el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles para proyectos de infraestructura del transporte, en los siguientes términos: *"La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.*

El párrafo 2 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, establece: *"...El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de éste. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria..."*

El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, determinó el procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles para proyectos de infraestructura del transporte vía enajenación voluntaria, así:

"Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados

e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

- 1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.*
- 2. Alcance de la conformidad con los estudios de viabilidad técnica.*
- 3. Identificación precisa del inmueble.*
- 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.*
- 5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.*

Se deberán expresar los plazos y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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.*
- 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.*

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.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos 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.

Parágrafo: La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

- 1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.*
- 2. En el evento en que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor*

regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavados de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroja la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

Parágrafo 2°. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.”

Para cumplir los fines de las Entidades Estatales representados en el proyecto, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, establece el mecanismo del permiso de intervención voluntario:

“Permiso de intervención voluntario. 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 voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base al 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 voluntario 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.”

Ahora bien, de igual forma hay que atender a las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, especialmente en sus artículos:

Artículo 21° Decreto 1420 de 1998.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. *La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.*
2. *La destinación económica del inmueble.*

3. *Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*
4. *Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.*
5. *Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.*
6. *Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.*
7. *Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.*
8. *La estratificación socioeconómica del bien*

Artículo 22°. Decreto 1420 de 1998 *Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:*

A. Para el terreno

1. *Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma*
2. *Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección*
3. *Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio*
4. *Tipo de construcciones en la zona*
5. *La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte*
6. *En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.*
7. *La estratificación socioeconómica del inmueble*

B. Para las construcciones:

1. *El área de construcciones existentes autorizadas legalmente*
2. *Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados*
3. *Las obras adicionales o complementarias existentes*
4. *La edad de los materiales*

5. *El estado de conservación física*
6. *La vida útil económica y técnica remanente*
7. *La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido*
8. *Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.*

C. *Para los cultivos:*

1. *La variedad*
2. *La densidad del cultivo*
3. *La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo*
4. *El estado fitosanitario*
5. *La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.*

Artículo 6°.- Resolución 620 de 2008- *Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:*

1. *Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.*

2. *Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.*

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.*

4. *Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.*

5. *Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.*

6. *En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.*

7. *Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.*

8. *Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.*