

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Munic. Concejal de Concejal

NOTIFICACIONES 2025

Centro Operativo: PV.ELBOSQUE

Fecha Admisión: 20/05/2025 16:26:11

Orden de servicio: Fecha Aprox. Entrega: 21/05/2025



YP006188556C0

8103
500

Remitente	Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)		Causal Devoluciones:																														
	Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL MITIG.C/T.I.		<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Refusada</td> <td>CI</td> <td>C2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>NI</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NS</td> <td>No reside</td> <td>FA</td> <td></td> <td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reclamado</td> <td>AC</td> <td></td> <td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocida</td> <td>FM</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dirección errada</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		RE	Refusada	CI	C2	Cerrado	NE	No existe	NI	N2	No contactado	NS	No reside	FA		Fallecido	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocida	FM		Fuerza Mayor		Dirección errada		
RE	Refusada	CI	C2	Cerrado																													
NE	No existe	NI	N2	No contactado																													
NS	No reside	FA		Fallecido																													
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																													
DE	Desconocida	FM		Fuerza Mayor																													
	Dirección errada																																
Destinatario	Nombre/ Razón Social: JULIO FLORENTINO FERRER Q.E.P.D. Y / O HEREDEROS DETERMINADOS		Firma nombre y/o sello de quien recibe:																														
	Dirección: CALLE 72 # 2-68 PISO 1 UR MUÑOZ BARR DE CRESPO MZ B APTO 1 LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION MUÑOZ BARRIOS N° 5 MZ B		C.C.:																														
Valores	Tel:		Tel:																														
	Código Postal: 130003		Nombre:																														
	Código Operativo: 8103500		Fecha de entrega: 20/05/2025																														
	Código Operativo: 8103500		Distribuidor:																														
Peso Fisico(gms): 200		Diseño Contenedor:		C.C.:																													
Peso Volumétrico(gms): 0		Observaciones del cliente: NOTIFICACION URGENTE		Gestión de entrega:																													
Peso Facturado(gms): 200				1er 2do																													
Valor Declarado: \$1.000																																	
Valor Flete: \$17.350																																	
Costo de manejo: \$0																																	
Valor Total: \$17.350 COP																																	



81030008103500YP006188556C0

Principal Pagos S.C. Colombia Pagos S.C. # 15 A 55 Pagos / www.4-72.com.co Línea Nacional: 010000 472 / Tel. contacto: 070-4722000. No. Transporte: 100 de carga 000000 del 20 de mayo de 2004 No. TC. Rec. Póliza de Seguro 000007 de 5 septiembre del 2004

El usuario debe expresar consentimiento que los contenidos del contrato que se encuentre publicado en la página web 4-72 incluyan sus datos personales para priorizar la entrega del envío. Para aperturar algún reclamo: servicios@472.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.co



Operador Internacional Aeropuerto de Cartagena

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

Señor(es).

Nombre: JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.), AMELIA VELÁSQUEZ DE FERRER (Q.E.P.D.) Y/O HEREDEROS DETERMINADOS.

Documento de identificación: CC No. 3.782.955
CC No. 22.780.038

Dirección Domicilio Principal: Calle 72 # 2- 68_piso 1

Correo electrónico: Amadapd7@gmail.com

Teléfono: 314 596 6976

Dirección del Predio: UR MUÑOZ BARR DE CRESPO MZ B APTO 1
Lote de terreno ubicado en la urbanización Muñoz Barrio Crespo de esta ciudad distinguido con el número cinco (5) de la manzana "B"
C 72 2 60 AP

Ciudad: Cartagena.

Departamento: Bolívar.

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

Asunto: Notificación por aviso, de la de la Oferta de Compra No. OINAC-005 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 necesidad de adquirir un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005540901900000009 Matrícula Inmobiliaria No. 090-161427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Ficha predial IPARNC-01-057 de la Unidad Funcional 1.



Creado: Aeropuerto Internacional Rafael Ángel, P.O. Box 880 (333)
Aeropuerto de Cartagena@oinac.com.co - Cartagena, Colombia
Este documento es papel reciclado, nuestro compromiso ambiental



Respetado(s) 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-005, por medio de la cual se dispone la adquisición de un predio identificado con ficha predial **IPARNC-01-057**, sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590902900000020 Matricula Inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyo titulares de derecho real de dominio son: **JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.)**, **AMELIA VELÁSQUEZ DE FERRER (Q.E.P.D.)**, identificados en vida con la con la Cedula de Ciudadanía No. 3.782.955 y la Cedula de Ciudadanía No. 22.780.038 respectivamente, quien se encuentran fallecidos de conformidad al Registro Civil de Defunción.

Que el día 09 del mes de Mayo del año 2025, se envió la citación con radicado No. OINAC-005, para la notificación personal de la Oferta de Compra arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado **IPARNC-01-057**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005540901900000009 Matricula Inmobiliaria No. 060-161427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con numero de guía YR0618329800, 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 íntegro 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 **JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.)**, **AMELIA VELÁSQUEZ DE FERRER (Q.E.P.D.)**, quienes en vida se identificaban con cedula de ciudadanía No. 3.782.955 y cedula de ciudadanía No. 22.780.038 respectivamente, y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con los fallecidos propietarios; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se precede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° 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

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

Proyecto: Compromiso Legal S.A.S

Revisó: Dayre Casadiego y Karina Peñalosa CCNC y Mónica Rodríguez Rivera, directora Jurídica OINAC



Oficina: Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, Piso 3, PBX 693 13 11
Aeropuerto@cartagena@oinac.com.co - Cartagena, Colombia
Pueden ubicarnos en 24001 Calle 100, Nueva Compañía Américas

Número de guía: YP006188556C0

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:
CRESCO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUEZ PISO 3

Teléfono:
3013312490

Datos del Destinatario

Nombre:
JULIO FLORENTINO FERRER Q.E.PD. Y / O
HEREDEROS DETERMINADOS

Ciudad:
CARTAGENA_BOLIVAR

Departamento:
BOLIVAR

Dirección:
CALLE 72 # 2-68 PISO 1 UR MUOZ BARR DE CRESCO MZ B APTO 1 LOTE
DE TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION MUOZ BARRIOS N° 5 MZ B

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	

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

[illegible]



PREDIO IPARNC-01-057

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.an.gov.co, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.)**, **AMELIA VELÁSQUEZ DE FERRER (Q.E.P.D.)** Y/O **HEREDEROS DETERMINADOS**. de la oferta forma de compra No OINAC-005 del 08 de mayo de 2025, por la cual se dispone la adquisición de un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510,00 m²)** del predio denominado IPARNC-01-057, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005540901900000009 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-161427 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-005 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.

DESEFIJADO 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 JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.), AMELIA VELÁSQUEZ DE FERRER (Q.E.P.D.) Y/O HEREDEROS DETERMINADOS.

Documento de identificación CC No. 3.782.955
CC No. 22.780.038

Dirección Domicilio Principal Calle 72 # 2- 68_piso 1

Correo electrónico: Amadapd7@gmail.com

Teléfono: 314 596 6976

Dirección del Predio: UR MUÑOZ BARR DE CRESPO MZ B APTO 1
Lote de terreno ubicado en la urbanización Muñoz Barrio Crespo de esta ciudad distinguido con el número cinco (5) de la manzana "B"
C 72 2 60 AP

Ciudad: Cartagena.

Departamento: Bolívar.

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

Asunto: Oficio de Oferta de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510,00 m²)** del predio denominado IPARNC-01-057, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005540901900000009 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-161427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. de la Unidad Funcional 1 del proyecto de referencia.

Cordial saludo,

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, ha delegado a la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE**



Vigilado
SuperTransporte



CARTAGENA S.A.S. – OINAC, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del Proyecto aeroportuario.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario No.1420 de julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución No. 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social declarada mediante Resolución ANI No 20232000003805 del 31 de marzo de 2023, y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510,00 m²)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, cultivos y especies, que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada conforme al requerimiento contenido en la Ficha Predial IPARNC-01-057 de fecha 15 de agosto 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 **DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 2,387,990,767.00)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 15 de enero 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: DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.398.254.923)**

(ESPACIO EN BLANCO)

RESULTADO DE AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 2,387,990,767.00
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 10,264,156
VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 2.398.254.923

De acuerdo con el estudio de título realizado con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-161427 de fecha 14 de enero de 2025, 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
JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.), AMELIA VELÁSQUEZ DE FERRER (Q.E.P.D.)	CC No. 3.782.955 CC No. 22.780.038	Compraventa	Escritura Pública	4693 del 17 de diciembre de 1976	Notaría 2	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-01-057** 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:

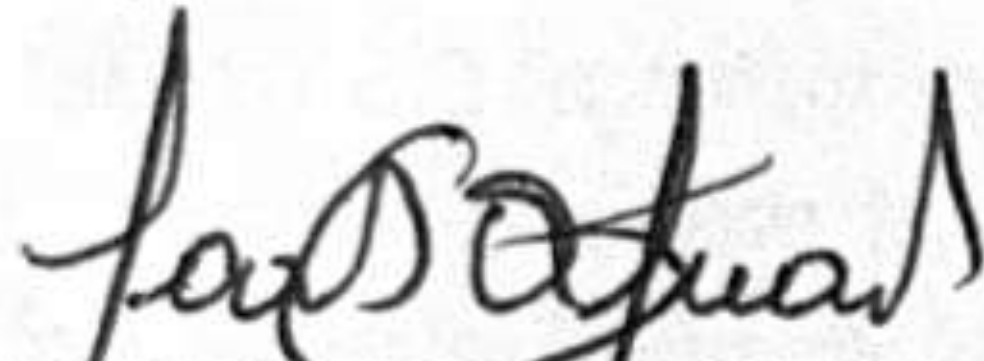
"no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

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@consorcioccncc.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-01-057** y Plano Predial, copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-057** 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-01-057*

Fotocopia Plano Predial IPARNC-01-057

Informe técnico de avalúo IPARNC-01-057

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-01-057

**ENERO DE
2025**

Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. - OINAC

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

Dirección: C 72 2 60 AP 1

Barrio o Urbanización: Crespo

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

Departamento: Bolívar



CAPÍTULOS

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	5
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	8
3	Información Jurídica.....	10
3.1	Propietario:	10
3.2	Título de adquisición:.....	10
3.3	Matricula inmobiliaria:.....	10
3.4	Observaciones jurídicas:	10
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	12
4.1	Mapa Localización:	12
4.2	Delimitación del sector:	13
4.3	Actividad predominante:	13
4.4	Estratificación Socioeconómica:.....	13
4.5	Vías Importantes del Sector:	14
4.6	Topografía:	14
4.7	Servicios públicos:	14
4.8	Servicios comunales:.....	14
4.9	Transporte:.....	15
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	16
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	23
6.1	Ubicación:	23
6.2	Área del terreno:	24
6.3	Linderos:.....	24
6.4	Forma del Lote:	24
6.5	Frente:.....	24
6.6	Fondo:	25



6.7	Relación frente/fondo:	25
6.8	Vías de acceso al predio:	25
6.9	Servicios Públicos:	25
6.10	Unidades Fisiográficas:	25
6.11	Estratificación:	25
6.12	Áreas construidas:	26
6.13	Características constructivas:	26
6.14	Construcciones anexas:	27
6.15	Cultivos, especies:	29
7	MÉTODOS VALUATORIOS	30
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	31
8.1	Relación de investigación obtenida:	31
8.2	Depuración Mercado:	32
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	32
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	32
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	33
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación)	33
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.	33
10.3	Ejercicios Residuales.	33
10.4	Servidumbres	33
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)	34
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.	34
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	35
11.1	Costos de reposición:	35
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):	42
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	43



12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies.....	43
12.2	Valores de cultivos y/o especies.....	43
13	CONSIDERACIONES GENERALES.....	44
14	RESULTADO DEL AVALÚO	45
15	FOTOGRAFÍAS	46
16	ANEXOS.....	52
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	53
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES.....	54



1 INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. Tipo de inmueble: Vivienda.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Departamento: Bolívar

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

1.6. Barrio o Urbanización: Crespo

1.7. Dirección del inmueble:

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

Según Ficha Predial:	C 72 2 60 AP 1
Según Folio de Matricula Inmobiliaria:	UR MUÑOZ BARR DE CRESPO MZ B APTO 1
Según Estudio de Títulos:	UR MUÑOZ BARR DE CRESPO MZ B APTO 1 - Lote de terreno ubicado en la urbanización Muñoz Barrio Crespo de esta ciudad distinguido con el número cinco (5) de la manzana "B" - C 72 2 60 AP 1

1.8. Coordenadas del área requerida:



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA PH			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713176.85	4724790.28	34.00
P2	2713173.13	4724824.08	
P3	2713158.22	4724822.43	15.00
P4	2713151.94	4724788.64	34.00
P1	2713176.85	4724790.28	15.00
AREA TOTAL REQUERIDA PH: 510.00 m ²			

1.9. Uso actual del inmueble: Residencial.

1.10. Uso por norma: Urbano Residencial Tipo D.



1.11. Información Catastral

[illegible]

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

1.12. Fecha de la visita al predio: 01 de Noviembre de 2024.

1.13. Fecha del informe de avalúo: 15 de Enero de 2025.

2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- VUR 060-161427 Consultado el 01 de Agosto de 2.024.
- VUR 060-61968 Consultado el 01 de Agosto de 2.024.

B. Escritura Publica

- Escritura pública No. 404 de 06 de abril del 1959 protocolizada en la notaría 2 de Cartagena de Indias.

C. Certificado catastral:

- Certificado catastral No. 2024 8433 del 26 de julio de 2024.

D. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-161428 expedido mediante oficio AMC-OFI-0057965-2024 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-01-057 realizado por la abogada Luz Adriana Mondragón Martínez con T.P. 113.589 del C.S. de la J. con fecha 28 de Agosto de 2.024.

F. Reglamentos de Propiedad horizontal:

- Escritura pública No. 4693 del 17 de diciembre de 1996 de la Notaria 2 de Cartagena y aclarada mediante la Escritura pública No. 91 del 24 de enero de 1997 de la misma notaria.

G. Ficha Predial:

- IPARNC-01-057

H. Planos topográficos de afectaciones o urbanísticos:

- IPARNC-01-057

I. Planos Arquitectónicos:

- No Aplica.



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

- Antecedentes Contraloría General de la Nación Amelia Velasquez Ferrer
- Sanciones de la OFAC de Amelia Velasquez Ferrer
- Antecedentes de la Policía Amelia Velasquez Ferrer
- Antecedentes de la Procuraduría General de la Nación Amelia Velasquez Ferrer

Antecedentes Contraloría General de la Nación Julio Florentino Ferrer Lora

- Sanciones de la OFAC de Julio Florentino Ferrer Lora
- Antecedentes de la Policía Julio Florentino Ferrer Lora
- Antecedentes de la Procuraduría General de la Nación Julio Florentino Ferrer Lora

K. Otros:

- Inventario predial IPARNC-01-057.
- Informe de Confrontación IPARNC-01-057.
- Registros 1 y 2.



3 Información Jurídica

3.1 Propietario:

- Julio Florentino Ferrer Lora (Q.E.P.D.) identificado con cédula de Ciudadanía N.º 3.782.955 y Otra (Q.E.P.D.) identificado con cedula de Ciudadanía N.º 22.780.038.

3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 404 de 06 de abril del 1959 protocolizada en la notaría 2 de Cartagena de Indias – Patrimonio Familiar.

3.3 Matricula inmobiliaria:

- 060-161427 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-01-057, sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registrada las siguientes medidas cautelares.

ANOTACIÓN	ACTO	DOCUMENTOS	DE	A:
001	Reglamento Propiedad Horizontal	Escritura 4693 del 17 de diciembre de 1996 de la Notaría Segunda de Cartagena de Indias.	Ferrer Lora Julio Florentino	De: Velasquez de Ferrer Amelia
004	Embargo por Jurisdicción Coactiva.	Oficio AMC-OFI-0062689-2013 del 2013-10-09 tesoreria distrital de Cartagena de Indias.	Tesoreria Distrital de Cartagena	
005	Embargo por Jurisdicción Coactiva.	Oficio 0045090 del 2018-04-26 tesoreria distrital de Cartagena de Indias.	Tesoreria Distrital de Cartagena	



007	Embargo por Jurisdicción Coactiva.	Oficio AMC-OFI-0141199-2023 del 2023-09-12 tesoreria distrital de Cartagena de Indias.	Tesoreria Distrital de Cartagena	
008	Embargo por Jurisdicción Coactiva.	AMC-OFI-0153268-2023 del 2023-10-02 tesoreria distrital de Cartagena de Indias.	Tesoreria Distrital de Cartagena	

Fuente: Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-057 realizado por la abogada Luz Adriana Mondragón Martínez con T.P. 113.589 del C.S. de la J. con fecha 28 de Agosto de 2.024.

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



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:

	
Nomenclatura del Predio C 72 2 60 AP 1	Nombre Del Barrio Crespo
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

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



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	Alfina Grupo Epm
Agua Y Alcantarillado	Aguas De Cartagena Acuarcar
Gas Natural	Surtigas
Telefonía Fija – Cable – Internet	Movistar – Claro – Tigo – Directv
Recolección De Basuras	Veolia – Pacaribe
Gas Glp	Vida Gas – Norgas – Gas Pps

4.8 Servicios comunales:

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

Fuente: Inspección ocular.



4.9 Transporte:

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

Fuente: Inspección ocular.



5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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


**Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias**



Cartagena de Indias D. T. y C., junio 16 de agosto del 2021

Oficio: AMU-071.000.000.0024

Destinatario:
CARLOS ALBERTO CUARTAS GARCÍA
 Representante Legal
 CORPORACIÓN REGISTRAL, ADMINISTRACIÓN CARTAGENA S.A.S. (CORA)
 Email: director@coraregistracion.com.co
 Ciudad

Asunto: RE. Solicitud Copia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para con sus modificaciones y Certificación de uso de Suelo, para el desarrollo del Contrato de Comodato (CCT) No. 001 de 2021 (BOCACACIÓN DE 400.000.000.000, 0.000.000.000.000 y 0.000.000.000.000.000.000).

Contexto:

En atención a la solicitud contenida en los documentos de la referencia, esta Secretaría se encuentra en el proceso de tramitación de los siguientes documentos:

PRELIMINAR: Se informa que la conformidad con la conformación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0007 del 2020, el Plan de uso del Suelo POT No. 001 y los instrumentos que lo desarrollan, se detalla que el uso del suelo de los siguientes predios se modifica de la siguiente forma:

Nº	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	ANTIGUA CLASIFICACIÓN	NOVEDAD	RECLASIFICACIÓN	USO DEL SUELO
1	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
2	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
3	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
4	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
5	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
6	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
7	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
8	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
9	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
10	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
11	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
12	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
13	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
14	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
15	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
16	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
17	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO
18	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	000.000.000.000	0.000.000.000.000	000	USO DEL SUELO



Ilustración 1: Ubicación georreferenciada de los predios objeto de estudio en la Manzana ICAC 554. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIOAS) <https://miodas.cartagena.gov.co/>

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

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

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

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: 25 M
ALTURA MÁXIMA	Segun Area libre e indice de construcción
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
ASELAMIENTO	Unifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 8 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 8 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 antepatio y 0.60 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 risante en el eje de la vía.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-161428 expedido mediante oficio AMC-OFI-0057965-2024 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.

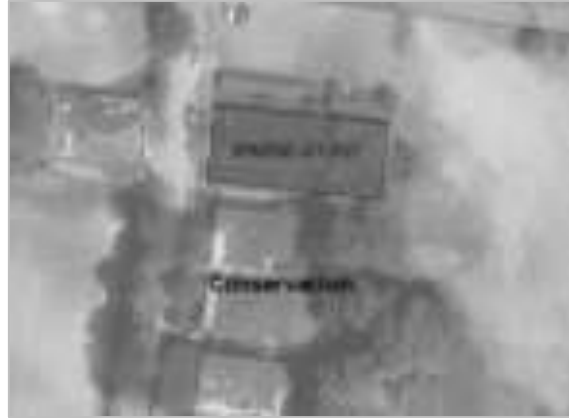
Las poligonales que determinan el suelo urbano están comprendidas dentro de los siguientes puntos, numerados del No. 1 al No. 43. La primera poligonal comienza en el punto No 1 localizado a orillas del mar Caribe en el punto de coordenadas X=1648355 y Y=842935 y continua en sentido sur paralela a la 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 Chaplendum. 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	33	846885	1638200
2	842835	1647818	18	848582	1644818	34	847373	1637394
3	842940	1645740	19	848630	1644868	35	845807	1635810
4	842935	1645408	20	848278	1643658	36	846135	1635082
5	842550	1645055	21	848335	1643490	37	846096	1632227
6	842500	1644800	22	848635	1643620	38	844787	1632281
7	842400	1644678	23	848632	1643820	39	844796	1631279
8	842363	1644143	24	850030	1643660	40	843659	1629898
9	843118	1643874	25	849610	1643754	41	842813	1629883
10	843624	1643876	26	849557	1643962	42	841933	1630513
11	844631	1643730	27	848491	1639734	43	842786	1640338
12	845318	1643618	28	848862	1639341	44	841435	1642886
13	846518	1643232	29	848430	1638787	45	840856	1644069
14	846799	1643306	30	848277	1638890	46	850288	1643424
15	847823	1643748	31	848176	1638881	47	850168	1643329
16	848072	1643338	32	847945	1639028	48	849794	1644084



Tratamiento:

ARTICULO 309: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: Es el tratamiento que señala condiciones de prevalencia a largo plazo de las distintas zonas del suelo rural que hacen parte de los suelos de protección de elementos naturales y/o culturales.

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 72 2 60 AP 1	Nombre Del Barrio Crespo
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

El predio se encuentra ubicado sobre la Calle 71A, las coordenadas de localización del predio geográficas son las siguientes, Latitud: 10°26'37.76"N, Longitud: 75°30'53.47"O. Localizado en una zona residencial, que se mezcla con actividades dotacionales del aeropuerto y comercial como las que desarrolla este mismo predio.



6.2 Área del terreno:

Según lo presentado en el estudio de títulos, de acuerdo con la información inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-161427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena se evidencia que el predio objeto de estudio tiene un área que corresponde a un coeficiente de copropiedad del 75% sobre un lote de terreno de 510.00 m², lo que equivale a una participación sobre el área total de 382.50 m², el título reporta un área construida de **510.00 m²**.

Área total del Predio:	382,50 m ²
Área Requerida por Diseño:	382,50 m ²
Área Sobrante:	0,00 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial IPARNC-01-057.

Nota: Se aclara que existe una diferencia entre el área privada de la ficha predial con respecto del área obtenida en títulos y teniendo en consideración que el predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, que las áreas de liquidación deben ser las áreas privadas de construcción reportadas en la escritura pública y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, en este caso de **510.00 m²**, esta será el área que se procederá a liquidar.

6.3 Linderos:

Área Requerida:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	130010102000005540006000000000 - ECA (A-B)	30,93
LINDERO ORIENTE:	130010102000005540006000000000 - ECA (B-C)	11,23
LINDERO SUR:	130010102000005540004000000000 Y OTROS (C-J)	36,99
LINDERO OCCIDENTE:	CALLE 71A (J-A)	17,86

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-057

6.4 Forma del Lote:

- Regular

6.5 Frente:

- 17,86 m



6.6 Fondo:

- 33,96 m.

6.7 Relación frente/fondo:

- 0,52.

6.8 Vías de acceso al predio:

Calle 71a	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en doble sentido 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	Mixto (Comercial - Residencial)
NORMA	Suelo Urbano Tratamiento de Conservación Área de Actividad Residencial Tipo D
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M²	510,00m ²
ÁREA TOTAL	510,00 m ²

6.11 Estratificación:

Estrato 5.



6.12 Áreas construidas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VETUSTEZ (Años)	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
C1	Residencial	436,27	m ²	10	Bueno	100

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

6.13 Características constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
C1	Construcción en primer planta con una parte construida en dos pisos, distinguida como apartamento número uno (1) conforme al reglamento de propiedad horizontal. cimentación ciclópea, vigas y zapatas en concreto reforzado. estructura en muros aporticados entre columnas y vigas de concreto reforzado. fachada en bloque, pañetado y pintado. muros internos en general pañetados y pintados. cubierta a dos aguas en teja de fibrocemento con cercha de madera sobre la calle 71 a y con placa de concreto en la parte posterior donde se ubica el apartamento numero dos (2). techos de la construcción mixtos, con cielo raso en placa de eterboard, drywall, madera machihembrada y otros techos pañetados y pintados. pisos mixtos, enchapados en cerámica, tableta de gres y mineral. cocinas enchapadas en cerámica de piso a techo, ambas con mesones en concreto enchapados en cerámica y lavaplatos en acero inoxidable de 1.29 m * 0.61 m. dimensiones, primera cocina: 1.90 m * 0.73 m y e = 0.08 m; segunda cocina: 2.42 m * 0.51 m y e = 0.08 m. baños: cuatro (4) de estos enchapados en cerámica de piso a techo y dos (2) con enchape a media altura, todos cuentan con aparatos sanitarios sencillos. dos (2) baños tienen divisiones en acrílico y estructura con accesorios de aluminio de 0.90 m * 0.90 m * h: 1.80 m la primera, y 0.96 m * h: 1.80 m la segunda. todas las habitaciones cuentan con closets empotrados: un (1) closet en cedro de 2.47 m * 0.80 m * h = 2.00 m, dos (2) closets en cedro de 2.20 m * 0.76 m * h = 2.30 m y un (1) closet en pino y triplex de 2.07 m * 0.60 m * h = 2.11 m. escaleras de 1 a 2 piso con viga central en concreto reforzado y un descanso, enchapada en granito, cuenta con baranda en madera torneada de 3.19 m de longitud y altura de 1.10 m. carpintería externa mixta entre metálica y aluminio para ventanas y madera para puertas con rejas de seguridad; carpintería interna mixta entre aluminio y madera para puertas y ventanas. dimensiones de rejas de seguridad: reja puerta de acceso a apartamento numero dos (2) con terminación curva en hierro forjado de 1.25 m * h = 2.35 m, reja a dos alas acceso a gimnasio en hierro forjado de 1/2" de l = 2.16 m * h = 2.08 m, rejas de accesos exteriores en varilla cuadrada de 1/4" de dimensiones (1.20 m * 2.05 m), (1.04 m * 2.03 m), (0.89 m * 2.03 m) y (0.79 m * 2.00 m); en hierro forjado de (0.90 m * 2.00 m), (1.05 m * 1.40 m) y (0.91 * 1.97 m). rejas para ventanas exteriores en varilla cuadrada de 1/4" de dimensiones (4.11 m * 1.53 m), (1.20 m * 0.60 m (2 und)), (2.60 m * 1.67 m), (1.45 m * 1.67 m) y (2.05 m * 1.64 m); en hierro forjado de (1.00 m * 0.60 m (2 und)) y (1.17 m * 1.47 m). reja para ventilador de (0.70 m * 0.50 m). espejos anclados a pared en el gimnasio de (3.00 m * 1.00 m), (3.12 m * 0.86 m), (3.30 m * 0.86 m) y (2.56 m * 1.70



m). dependencias: piso 1: 2 salas comedores, comedor auxiliar, 3 habitaciones, 2 cocinas, 6 baños, estudio, 2 zonas de lavado, 2 patios, 1 depósito, gimnasio, cuarto de masajes, zona de caja, recepción, 2 oficinas, 2 hall. piso 2: 2 habitaciones, baño, balcón y hall.

6.14 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
M1	Cerca viva en limoncillo, h = 1.10 m.	18,50	m	10	Bueno	25
M2	Cubierta en teja de fibrocemento apoyada sobre muro de bloque y cercha en perfiles de madera.	11,51	m ²	10	Bueno	70
M3	Zona dura en concreto. e = 0.10 m.	16,99	m ²	10	Bueno	100
M4	Muro en bloque, pañetado y pintado e = 0.14 m y h = 2.15 m. sobre viga de concreto e = 0.20 m, h = 0.50 m, altura total del muro = 2.35 m.	0,71	m	10	Bueno	70
M5	Zona dura en concreto, enchapada en tableta de gres con dilataciones en granito. e = 0.10 m.	9,24	m ²	10	Bueno	100
M6	Cerramiento con balaustres de cemento pintados con pasamanos rectangular conformado por molduras de cemento, adosado a columnas de concreto de 0.15 m * 0.15 m * 0.94 m incadas sobre viga de concreto de e = 0.20 m, h = 0.50 m. altura total cerramiento: 1.54 m.	15,94	m	10	Bueno	100
M7	Puerta de acceso antejardín a dos alas en ornamentación metálica de ¼" pintada, l = 1.04 m, h = 1.48 m.	1,00	Und	10	Bueno	100
M8	Cerramiento compuesto en reja en ornamentación metálica de ¼" de l = 2.61 m	3,21	m	10	Bueno	100



	y h: 0.93 m, sobre muro antepecho en bloque pañetado y pintado l = 2.61 m, h = 0.32 m, e = 0.11 m, anclado a muro vertical en bloque pañetado y pintado, l = 0.60 m, h = 1.25 m, e = 0.11 m, . altura total = 1.25 m.					
M9	Zona dura en concreto, espesor aprox. = 0.10 m.	13,99	m ²	10	Bueno	100
M10	Placa volada en concreto reforzado e = 0.10 m.	13,97	m ²	10	Bueno	100
M11	Muro antepecho en bloque pañetado y pintado, e = 0.10 m y h = 0.45 m.	11,97	m	10	Bueno	70
M12	Puerta de acceso antejardín a dos alas en ornamentación metálica de ¼". ancho: 1.20 m, altura: 1.60 m.	1,00	Und	10	Bueno	100
M13	Cerramiento compuesto con reja en varilla cuadrada de ¼" y h = 1.04 m, sobre muro antepecho en bloque pañetado y pintado e = 0.19 m, h = 0.50 m. altura total del cerramiento 1.54 m.	1,87	m	10	Bueno	70
M14	Puerta de acceso antejardín a dos alas en ornamentación metálica de ¼" l = 1.05 m, h = 1.59 m.	1,00	Und	10	Bueno	100
M15	Zona dura en concreto, enchapada en cerámica, e = 0.10 m.	30,29	m ²	10	Bueno	100
M16	Balcón compuesto por placa volada en concreto reforzado e = 0.10 m enchapada en cerámica, muro antepecho en bloque pañetado y pintado de 6.50 m de longitud, h = 0.90 m, e = 0.11 m, y cubierta que sobresale 1.30 m, en teja de fibrocemento soportada sobre	4,68	m ²	10	Bueno	100



	cercha de madera con techo en drywall.					
M17	Muro en bloque pañetado con pintura y graniplast, h = 2.35 m y e = 0.19 m .	2,60	m	10	Bueno	70
M18	Zona dura en concreto, enchapada en tableta de gres, e = 0.10 m.	3,79	m	10	Bueno	100
M19	Muro en bloque pañetado al interior, h = 2.10 m, e: 0.12 m con remate superior en varilla de $\varnothing = 1/2''$.	2,87	m	10	Bueno	70
M20	Enramada soportada en construcción y dos tubos en pvc $\varnothing = 4''$ con cubierta en teja de fibrocemento soportada en cercha de perfilera de madera.	6,95	m ²	10	Bueno	60
M21	Zona dura en concreto, e: 0.10 m.	22,79	m ²	10	Bueno	100
M22	Muro en bloque de concreto a la vista, h = 2.50 m y e = 0.10 m .	2,77	m	10	Bueno	100

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-057

6.15 Cultivos, especies:

DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.
PAJONERA	0	UND.

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-057



7 MÉTODOS VALUATORIOS

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

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

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



8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

[illegible]

8.2 Depuración Mercado:

Código	Descripción	Municipio de Origen	Servicio	Categoría	Valor		M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21	M22	M23	M24	M25	M26	M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	M38	M39	M40	M41	M42	M43	M44	M45	M46	M47	M48	M49	M50	M51	M52	M53	M54	M55	M56	M57	M58	M59	M60	M61	M62	M63	M64	M65	M66	M67	M68	M69	M70	M71	M72	M73	M74	M75	M76	M77	M78	M79	M80	M81	M82	M83	M84	M85	M86	M87	M88	M89	M90	M91	M92	M93	M94	M95	M96	M97	M98	M99	M100	M101	M102	M103	M104	M105	M106	M107	M108	M109	M110	M111	M112	M113	M114	M115	M116	M117	M118	M119	M120	M121	M122	M123	M124	M125	M126	M127	M128	M129	M130	M131	M132	M133	M134	M135	M136	M137	M138	M139	M140	M141	M142	M143	M144	M145	M146	M147	M148	M149	M150	M151	M152	M153	M154	M155	M156	M157	M158	M159	M160	M161	M162	M163	M164	M165	M166	M167	M168	M169	M170	M171	M172	M173	M174	M175	M176	M177	M178	M179	M180	M181	M182	M183	M184	M185	M186	M187	M188	M189	M190	M191	M192	M193	M194	M195	M196	M197	M198	M199	M200	M201	M202	M203	M204	M205	M206	M207	M208	M209	M210	M211	M212	M213	M214	M215	M216	M217	M218	M219	M220	M221	M222	M223	M224	M225	M226	M227	M228	M229	M230	M231	M232	M233	M234	M235	M236	M237	M238	M239	M240	M241	M242	M243	M244	M245	M246	M247	M248	M249	M250	M251	M252	M253	M254	M255	M256	M257	M258	M259	M260	M261	M262	M263	M264	M265	M266	M267	M268	M269	M270	M271	M272	M273	M274	M275	M276	M277	M278	M279	M280	M281	M282	M283	M284	M285	M286	M287	M288	M289	M290	M291	M292	M293	M294	M295	M296	M297	M298	M299	M300	M301	M302	M303	M304	M305	M306	M307	M308	M309	M310	M311	M312	M313	M314	M315	M316	M317	M318	M319	M320	M321	M322	M323	M324	M325	M326	M327	M328	M329	M330	M331	M332	M333	M334	M335	M336	M337	M338	M339	M340	M341	M342	M343	M344	M345	M346	M347	M348	M349	M350	M351	M352	M353	M354	M355	M356	M357	M358	M359	M360	M361	M362	M363	M364	M365	M366	M367	M368	M369	M370	M371	M372	M373	M374	M375	M376	M377	M378	M379	M380	M381	M382	M383	M384	M385	M386	M387	M388	M389	M390	M391	M392	M393	M394	M395	M396	M397	M398	M399	M400	M401	M402	M403	M404	M405	M406	M407	M408	M409	M410	M411	M412	M413	M414	M415	M416	M417	M418	M419	M420	M421	M422	M423	M424	M425	M426	M427	M428	M429	M430	M431	M432	M433	M434	M435	M436	M437	M438	M439	M440	M441	M442	M443	M444	M445	M446	M447	M448	M449	M450	M451	M452	M453	M454	M455	M456	M457	M458	M459	M460	M461	M462	M463	M464	M465	M466	M467	M468	M469	M470	M471	M472	M473	M474	M475	M476	M477	M478	M479	M480	M481	M482	M483	M484	M485	M486	M487	M488	M489	M490	M491	M492	M493	M494	M495	M496	M497	M498	M499	M500	M501	M502	M503	M504	M505	M506	M507	M508	M509	M510	M511	M512	M513	M514	M515	M516	M517	M518	M519	M520	M521	M522	M523	M524	M525	M526	M527	M528	M529	M530	M531	M532	M533	M534	M535	M536	M537	M538	M539	M540	M541	M542	M543	M544	M545	M546	M547	M548	M549	M550	M551	M552	M553	M554	M555	M556	M557	M558	M559	M560	M561	M562	M563	M564	M565	M566	M567	M568	M569	M570	M571	M572	M573	M574	M575	M576	M577	M578	M579	M580	M581	M582	M583	M584	M585	M586	M587	M588	M589	M590	M591	M592	M593	M594	M595	M596	M597	M598	M599	M600	M601	M602	M603	M604	M605	M606	M607	M608	M609	M610	M611	M612	M613	M614	M615	M616	M617	M618	M619	M620	M621	M622	M623	M624	M625	M626	M627	M628	M629	M630	M631	M632	M633	M634	M635	M636	M637	M638	M639	M640	M641	M642	M643	M644	M645	M646	M647	M648	M649	M650	M651	M652	M653	M654	M655	M656	M657	M658	M659	M660	M661	M662	M663	M664	M665	M666	M667	M668	M669	M670	M671	M672	M673	M674	M675	M676	M677	M678	M679	M680	M681	M682	M683	M684	M685	M686	M687	M688	M689	M690	M691	M692	M693	M694	M695	M696	M697	M698	M699	M700	M701	M702	M703	M704	M705	M706	M707	M708	M709	M710	M711	M712	M713	M714	M715	M716	M717	M718	M719	M720	M721	M722	M723	M724	M725	M726	M727	M728	M729	M730	M731	M732	M733	M734	M735	M736	M737	M738	M739	M740	M741	M742	M743	M744	M745	M746	M747	M748	M749	M750	M751	M752	M753	M754	M755	M756	M757	M758	M759	M760	M761	M762	M763	M764	M765	M766	M767	M768	M769	M770	M771	M772	M773	M774	M775	M776	M777	M778	M779	M780	M781	M782	M783	M784	M785	M786	M787	M788	M789	M790	M791	M792	M793	M794	M795	M796	M797	M798	M799	M800	M801	M802	M803	M804	M805	M806	M807	M808	M809	M810	M811	M812	M813	M814	M815	M816	M817	M818	M819	M820	M821	M822	M823	M824	M825	M826	M827	M828	M829	M830	M831	M832	M833	M834	M835	M836	M837	M838	M839	M840	M841	M842	M843	M844	M845	M846	M847	M848	M849	M850	M851	M852	M853	M854	M855	M856	M857	M858	M859	M860	M861	M862	M863	M864	M865	M866	M867	M868	M869	M870	M871	M872	M873	M874	M875	M876	M877	M878	M879	M880	M881	M882	M883	M884	M885	M886	M887	M888	M889	M890	M891	M892	M893	M894	M895	M896	M897	M898	M899	M900	M901	M902	M903	M904	M905	M906	M907	M908	M909	M910	M911	M912	M913	M914	M915	M916	M917	M918	M919	M920	M921	M922	M923	M924	M925	M926	M927	M928	M929	M930	M931	M932	M933	M934	M935	M936	M937	M938	M939	M940	M941	M942	M943	M944	M945	M946	M947	M948	M949	M950	M951	M952	M953	M954	M955	M956	M957	M958	M959	M960	M961	M962	M963	M964	M965	M966	M967	M968	M969	M970	M971	M972	M973	M974	M975	M976	M977	M978	M979	M980	M981	M982	M983	M984	M985	M986	M987	M988	M989	M990	M991	M992	M993	M994	M995	M996	M997	M998	M999	M1000	M1001	M1002	M1003	M1004	M1005	M1006	M1007	M1008	M1009	M1010	M1011	M1012	M1013	M1014	M1015	M1016	M1017	M1018	M1019	M1020	M1021	M1022	M1023	M1024	M1025	M1026	M1027	M1028	M1029	M1030	M1031	M1032	M1033	
--------	-------------	---------------------	----------	-----------	-------	--	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--

10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRA	V. M ² Remodelado
1	\$ 4.381.779
2	\$ 4.330.807
3	\$ 4.471.011
4	\$ 4.800.000
PRIMEDIO	\$ 4.500.000
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	238.504
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.29%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.046225052
LÍMITE SUPERIOR	\$ 4.949.463
LÍMITE INFERIOR	\$ 4.131.036
VALOR RESUMEN V _T	\$ 4.500.000

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

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

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

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

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

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- El área requerida no presenta servidumbre



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

- El área requerida no presenta zonas de protección.

10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica



11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Costos de reposición:

M1

M1: Costos de reposición (reemplazo)						
Descripción	Cantidad de medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Piso	
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	250,000	1.75	\$ 437,500.00	17	
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	20,000	1.75	\$ 35,000.00	47	
VALOR TOTAL COSTOS OBRAS M1				\$	472,500.00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRAS M1				\$	472,500.00	
Fuente de la Construcción N° 212						
11 Construcción de Edificios (reemplazo) (Código: 1100) (Valor: 1100) (Unidad: m²) (Piso: 17) (Piso: 47)						

M2

M2: Costos de reposición (reemplazo)						
Descripción	Cantidad de medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Piso	
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	\$ 85,000	10.51	\$ 892,950.00	118	
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	\$ 47,000	10.51	\$ 494,050.00	118	
VALOR TOTAL COSTOS OBRAS M2				\$	1,387,000.00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRAS M2				\$	1,387,000.00	
Fuente de la Construcción N° 212						

M3

M3: Costos de reposición						
Material	Cantidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Piso	
Pavimentación						
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	\$ 30,000	1.75	\$ 57,000.00	191	
Acabamiento	m²	\$ 11,000	10.00	\$ 110,000.00	191	
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	\$ 30,000	5.10	\$ 153,000.00	191	
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	\$ 100,000	5.10	\$ 510,000.00	191	
Estructuras						
Acabamiento de pisos (cerámica - 60x60) (m²)	m²	\$ 100,000	10.00	\$ 1,000,000.00	191	
VALOR TOTAL COSTOS OBRAS M3				\$	1,760,000.00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRAS M3				\$	154,340.00	
Fuente de la Construcción N° 212						

M4

M4. Materiales						
Descripción	Medida de medida	Unidad	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Estructuras						
Reinforced concrete	m ³	1	18,000	0.01	180.00	181
Reinforced	m ³	1	15,000	0.01	1,500.00	181
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	33,000	0.01	300.00	181
Estructuras						
Reinforced concrete	m ³	1	118,815	0.01	118,815.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
VALOR TOTAL ESTRUCTURAS					\$	371,235.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRAS M4					\$	522,867.11
Trabajo de la Construcción IP-211						
LONJACPR (Caja de Avaluación) Trabajo de Avaluación						

M5

M5. Materiales						
Descripción	Medida de medida	Unidad	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Estructuras						
Reinforced concrete	m ³	1	18,000	0.01	180.00	181
Reinforced	m ³	1	15,000	0.01	1,500.00	181
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	33,000	0.01	300.00	181
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	33,000	0.01	300.00	181
Estructuras						
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	118,815	0.01	118,815.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
VALOR TOTAL ESTRUCTURAS					\$	3,453,618.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRAS M5					\$	346,386.00
Trabajo de la Construcción IP-211						

M6

M6. Materiales						
Descripción	Medida de medida	Unidad	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Estructuras						
Reinforced concrete	m ³	1	18,000	0.01	180.00	181
Reinforced	m ³	1	15,000	0.01	1,500.00	181
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	33,000	0.01	300.00	181
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	33,000	0.01	300.00	181
Estructuras						
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	118,815	0.01	118,815.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
Reinforced concrete (total) 1 + 2 = 3	m ³	1	18,000	0.01	18,000.00	181P
VALOR TOTAL ESTRUCTURAS					\$	3,453,618.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRAS M6					\$	425,886.00
Trabajo de la Construcción IP-211						
LONJACPR (Caja de Avaluación) Trabajo de Avaluación						

M7

M7. Puentes de acceso por puente					
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pag.
Acero estructural	m³	\$ 129,531	1.81	\$ 19,345.11	110
Acero de refuerzo concreto en columnas	m³	\$ 1,481	0.00	\$ 0.00	99
Concreto estructural 25'	m³	\$ 98,539	0.00	\$ 0.00	111
Formas para concreto	m²	\$ 9,705	18.99	\$ 184,495.01	111
VALOR TOTAL ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				\$	193,840.12
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA A PRECIO				\$	193,840.12
Presupuesto de la Construcción N° 111					

M8

M8. Construcciones					
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pag.
Acero estructural	m³	\$ 129,531	0.91	\$ 118,673.19	110
Concreto para columnas	m³	\$ 9,705	46.50	\$ 452,242.50	111
Acero estructural para columnas 25'	m³	\$ 98,539	1.09	\$ 107,607.41	111
Formas para concreto 25'	m²	\$ 9,705	0.17	\$ 1,650.85	111
VALOR TOTAL ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				\$	579,574.05
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA A PRECIO				\$	579,574.05
Presupuesto de la Construcción N° 112					

M9

M9. Zona plaza					
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pag.
Pavimentación					
Asfalto 2.00 metros	m²	\$ 10,114	1.40	\$ 14,159.60	140
Asfalto	m²	\$ 11,173	0.09	\$ 1,205.57	140
Formas para concreto 2.00 m	m²	\$ 10,000	4.20	\$ 42,000.00	140
Mano de obra para concreto	m²	\$ 10,114	4.20	\$ 42,478.80	140
Subtotal					
Formas para concreto 2.00 m para 10 cm de concreto	m²	\$ 10,000	0.09	\$ 900.00	140
VALOR TOTAL ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				\$	107,644.07
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA A PRECIO				\$	107,644.07
Presupuesto de la Construcción N° 113					

M10

M10. Zona plaza					
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pag.
Acero estructural para 2.00 m de concreto	m³	\$ 129,531	0.00	\$ 0.00	110
VALOR TOTAL ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				\$	0.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA A PRECIO				\$	0.00
Presupuesto de la Construcción N° 114					

M11

M11. Materiales por usar					
Descripción	Cantidad de Materiales	Unidad	Valor Unitario	Cantidad	Valor
Acero laminado (peso nominal 11.3)	m2	m	30,000	0.39	0
Acero laminado (1.2)	m2	m	11,000	20.77	0
Acero laminado (peso 1.2 nominal)	m2	m	30,000	20.77	0
VALOR TOTAL MATERIALES POR USAR					\$
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M)					\$
Sumado de la Contratación M-21.1					\$5,457,700

M12

M12. Puntos de acceso protegidos					
Descripción	Cantidad de Materiales	Unidad	Valor Unitario	Cantidad	Valor
Acero laminado	m2	m	125,000	1.50	0
Acero laminado (peso nominal 11.3 nominal)	m2	m	1,000	2.00	0
Acero laminado (1.2)	m2	m	20,000	0.50	0
Acero laminado (peso nominal 1.2 nominal)	m2	m	5,000	40.00	0
VALOR TOTAL PUNTOS DE ACCESO PROTEGIDOS					\$
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M)					\$
Sumado de la Contratación M-21.2					\$81,464.00

M13

M13. Subestructura					
Descripción	Cantidad de Materiales	Unidad	Valor Unitario	Cantidad	Valor
Acero laminado	m2	m	125,000	1.50	0
Acero laminado (peso nominal 11.3 nominal)	m2	m	1,000	2.00	0
Acero laminado (peso nominal 1.2 nominal)	m2	m	20,000	0.50	0
Acero laminado (1.2)	m2	m	5,000	1.00	0
Acero laminado (peso nominal 1.2 nominal)	m2	m	15,000	1.00	0
VALOR TOTAL SUBESTRUCTURA					\$
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M)					\$
Sumado de la Contratación M-21.3					\$205,134.40

M14

M14. Puntos de acceso protegidos					
Descripción	Cantidad de Materiales	Unidad	Valor Unitario	Cantidad	Valor
Acero laminado	m2	m	125,000	1.50	0
Acero laminado (peso nominal 11.3 nominal)	m2	m	1,000	2.00	0
Acero laminado (1.2)	m2	m	20,000	0.50	0
Acero laminado (peso nominal 1.2 nominal)	m2	m	5,000	40.00	0
VALOR TOTAL PUNTOS DE ACCESO PROTEGIDOS					\$
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M)					\$
Sumado de la Contratación M-21.4					\$14,831.71

M15

M15: Bienes raíces					
Materialidad	Cantidad de Material	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag.
Profesionalismo					
Asesoría y trámite	m2	\$ 90,119	1.00	\$ 90,603.50	141
Desempeño	m2	\$ 31,373	36.26	\$ 344,888.17	141
Desempeño (valor profesional) (p y r)	m2	\$ 15,000	4.00	\$ 225,000.00	141
Salario promedio (valor profesional)	m2	\$ 100,000	4.00	\$ 1,344,179.00	141
Construcción					
Asesoría técnica (valor p y r) (valor profesional)	m2	\$ 121,000	36.26	\$ 4,398,245.54	142
Desempeño (valor profesional)	m2	\$ 26,187	36.26	\$ 790,290.51	174
Porcentaje (valor profesional)	m2	\$ 41,121	36.26	\$ 1,494,084.00	172
VALOR TOTAL CONSTRUCIÓN TOTAL				\$	6,682,620.05
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M15)				\$	343,195.92
Traslado de la Construcción M15					

M16

M16: Bienes raíces					
Materialidad	Cantidad de Material	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag.
Profesionalismo					
Asesoría técnica (valor p y r) (valor profesional)	m2	\$ 121,000	4.00	\$ 528,408.00	142
Desempeño	m2	\$ 26,187	4.00	\$ 123,414.76	174
Porcentaje (valor profesional)	m2	\$ 41,121	4.00	\$ 286,514.26	172
Valor (valor profesional) (valor p y r)	m2	\$ 29,033	0.40	\$ 226,332.31	148
Salario promedio (valor p y r)	m2	\$ 14,968	15.76	\$ 173,490.60	147
Valor (valor profesional) (valor p y r)	m2	\$ 10,000	15.76	\$ 124,171.00	171
Desempeño (valor p y r)	m2	\$ 80,000	4.00	\$ 287,390.00	174
Desempeño (valor p y r) (valor profesional)	m2	\$ 41,000	4.00	\$ 287,390.00	174
Valor (valor profesional) (valor p y r)	m2	\$ 40,200	4.00	\$ 189,360.00	174
VALOR TOTAL CONSTRUCIÓN TOTAL				\$	2,519,999.39
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M16)				\$	139,266.75
Traslado de la Construcción M16					

M17

M17: Bienes raíces					
Materialidad	Cantidad de Material	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag.
Profesionalismo					
Asesoría técnica (valor p y r) (valor profesional)	m2	\$ 115,000	6.10	\$ 814,051.00	148
Desempeño	m2	\$ 10,000	12.21	\$ 390,017.50	177
Desempeño (valor profesional)	m2	\$ 115,000	12.21	\$ 1,403,686.00	171
Valor (valor profesional) (valor p y r)	m2	\$ 10,000	12.21	\$ 125,000.00	171
VALOR TOTAL CONSTRUCIÓN TOTAL				\$	1,738,555.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA (M17)				\$	1,040,983.70
Traslado de la Construcción M17					

M18

M18: Financiero						
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pág.	
Préstamos						
Préstamo a Corto Plazo	m1	\$	20,110	0.30	\$	6,033.00
Préstamo	m2	\$	11,173	0.79	\$	8,889.47
Préstamo a Corto Plazo (Total)	m3	\$	31,283	1.09	\$	14,922.47
Préstamo a Corto Plazo (Total)	m4	\$	128,512	1.19	\$	146,583.88
Cuentas por Cobrar						
Cuentas por Cobrar (Total)	m5	\$	122,896	0.79	\$	94,826.04
Cuentas por Cobrar (Total)	m6	\$	36,157	0.79	\$	28,125.03
Cuentas por Cobrar (Total)	m7	\$	65,375	0.79	\$	51,471.67
VALOR TOTAL CREDITOS POR PAGAR					\$	1,005,006.05
TOTAL PASIVO (PASIVO Y PASIVO DE OTRAS A.M.)					\$	1,011,524.16
Fuente de la Contabilidad N° 2013						

M19

		M19: Otros			
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pág.
Préstamos					
Préstamo a Corto Plazo	m1	\$	20,110	0.30	\$ 6,033.00 140
Préstamo	m2	\$	11,173	0.37	\$ 4,483.61 140
Préstamo a Corto Plazo (Total)	m3	\$	31,283	0.66	\$ 1,117.34 140
Cuentas por Cobrar					
Cuentas por Cobrar (Total)	m4	\$	91,206	0.87	\$ 81,756.21 140*
Cuentas por Cobrar (Total)	m5	\$	39,000	0.83	\$ 32,354.81 140
Cuentas por Cobrar (Total)	m6	\$	11,918	0.83	\$ 10,485.34 140
Cuentas por Cobrar (Total)	m7	\$	48,905	1.03	\$ 41,366.25 60
VALOR TOTAL CREDITOS POR PAGAR				\$	782,386.69
TOTAL PASIVO (PASIVO Y PASIVO DE OTRAS A.M.)				\$	865,443.45
Fuente de la Contabilidad N° 2013					
Fuente de la Contabilidad N° 2013					

M20

M20: Financiero						
Descripción	Unidad de Medida	Valor Unitario	Cantidad	Valor	Pág.	
Préstamos						
Préstamo a Corto Plazo	m1	\$	20,110	0.81	\$	16,109.05
Préstamo	m2	\$	29,339	1.44	\$	24,096.18
Cuentas por Cobrar						
Cuentas por Cobrar (Total)	m3	\$	61,806	0.89	\$	50,771.70
Cuentas por Cobrar (Total)	m4	\$	47,382	0.89	\$	39,094.90
VALOR TOTAL CREDITOS POR PAGAR				\$	899,666.76	
TOTAL PASIVO (PASIVO Y PASIVO DE OTRAS A.M.)				\$	1,000,000.01	
Fuente de la Contabilidad N° 2013						

M21

M21. Construcción						
Material	Unidad de Medida	Cantidad	Medida	Valor	Fin	
Perfiles de acero						
Acero estructural	m2	10,118	0.28	\$ 2,833,040	140	
Acero estructural	m2	11,321	0.29	\$ 3,283,087	140	
Acero estructural (estructura) y 2.2 m	m2	35,958	0.44	\$ 15,919,552	140	
Acero estructural (estructura) y 2.2 m	m2	126,712	0.44	\$ 55,903,360	140	
Estructura						
Acero estructural (estructura) y 2.2 m	m2	126,712	0.44	\$ 55,903,360	140	
VALOR TOTAL ESTRUCTURA				\$ 74,938,049	140	
VALOR MATERIALS Y MANO DE OBRA				\$ 194,733,390	140	
Presupuesto de la Construcción M21						

M22

M22. Muro						
Material	Unidad de Medida	Cantidad	Medida	Valor	Fin	Fin
Perfiles de acero						
Acero estructural	m2	10,118	0.28	\$ 2,833,040	140	
Acero estructural	m2	11,321	0.29	\$ 3,283,087	140	
Acero estructural (estructura) y 2.2 m	m2	35,958	0.44	\$ 15,919,552	140	
Estructura						
Acero estructural (estructura) y 2.2 m	m2	126,712	0.44	\$ 55,903,360	140	
VALOR TOTAL ESTRUCTURA				\$ 74,938,049	140	
VALOR MATERIALS Y MANO DE OBRA				\$ 194,733,390	140	
Presupuesto de la Construcción M22						
M22 Muro Muro Muro Muro Muro Muro Muro						

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

Cálculo del Valor por Estado de Conservación según Fitto y Corvini									
Edificio	Edad	Edad útil	Edad en % de la útil	Estado de conservación	Depreciación	Valor residual	Valor depreciado	Valor nuevo	Valor depreciado
M1	10	25	40%	2.0	19.82%	\$ 40,803.00	\$ 11,183.80	\$ 18,468.81	\$ 28,706.00
M2	10	25	40%	2.0	19.82%	\$ 186,086.00	\$ 11,427.38	\$ 97,966.62	\$ 97,606.00
M3	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 191,746.94	\$ 15,368.57	\$ 179,378.37	\$ 179,400.00
M4	10	25	40%	2.0	19.82%	\$ 222,867.11	\$ 14,832.54	\$ 468,344.57	\$ 468,000.00
M5	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 241,500.82	\$ 16,934.44	\$ 114,366.38	\$ 114,400.00
M6	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 229,868.86	\$ 13,868.26	\$ 292,360.57	\$ 292,300.00
M7	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 607,465.52	\$ 44,782.48	\$ 523,683.04	\$ 523,700.00
M8	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 96,589.11	\$ 23,399.63	\$ 271,189.68	\$ 271,100.00
M9	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 194,747.28	\$ 15,469.88	\$ 168,143.31	\$ 168,100.00
M10	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 111,203.00	\$ 6,775.81	\$ 102,427.19	\$ 102,400.00
M11	10	25	40%	2.5	15.59%	\$ 55,807.99	\$ 6,798.17	\$ 47,049.71	\$ 47,100.00
M12	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 703,866.86	\$ 92,490.42	\$ 611,376.44	\$ 611,500.00
M13	10	25	40%	2.5	15.59%	\$ 285,134.46	\$ 62,946.83	\$ 125,092.52	\$ 125,100.00
M14	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 614,021.71	\$ 88,738.25	\$ 525,283.36	\$ 525,300.00
M15	10	25	40%	2.0	7.88%	\$ 281,105.92	\$ 22,262.89	\$ 258,843.03	\$ 258,800.00
M16	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 586,366.75	\$ 75,139.24	\$ 467,496.51	\$ 467,500.00
M17	10	25	40%	2.5	15.59%	\$ 1,060,982.26	\$ 165,405.73	\$ 895,576.53	\$ 895,600.00
M18	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 291,574.16	\$ 38,135.59	\$ 253,438.57	\$ 253,500.00
M19	10	25	40%	2.5	15.59%	\$ 265,643.45	\$ 41,113.45	\$ 224,530.00	\$ 224,500.00
M20	10	60	17%	2.5	17.82%	\$ 188,009.40	\$ 21,766.70	\$ 166,242.70	\$ 166,300.00
M21	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 194,733.38	\$ 25,403.08	\$ 169,330.30	\$ 169,400.00
M22	10	25	40%	2.5	13.17%	\$ 382,389.39	\$ 52,565.93	\$ 340,823.46	\$ 340,800.00

12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Palmas:

Tipo de madera	Altura Comercial	Palmas		
		DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40
PALMA	1	\$ 12,723.45	\$ 25,446.90	\$ 38,170.35
	2	\$ 14,844.03	\$ 29,688.05	\$ 44,532.08
	3	\$ 16,964.60	\$ 33,929.20	\$ 50,893.80
	4	\$ 19,085.18	\$ 38,170.35	\$ 57,255.53
	5	\$ 21,205.75	\$ 42,411.50	\$ 63,617.25
	6	\$ 23,326.33	\$ 46,652.65	\$ 69,978.98
	7	\$ 25,446.90	\$ 50,893.80	\$ 76,340.70
	8	\$ 27,567.48	\$ 55,134.95	\$ 82,702.43
	9	\$ 29,688.05	\$ 59,376.10	\$ 89,064.15
	10	\$ 31,808.63	\$ 63,617.25	\$ 95,425.88
	11	\$ 33,929.20	\$ 67,858.40	\$ 101,787.60
	12	\$ 36,049.78	\$ 72,099.55	\$ 108,149.33
	13	\$ 38,170.35	\$ 76,340.70	\$ 114,511.05
	14	\$ 40,290.93	\$ 80,581.85	\$ 120,872.78
	15	\$ 42,411.50	\$ 84,823.00	\$ 127,234.50

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT.	UNID.	VALOR UNITARIO	VALOR AMPLIADO	VALOR TOTAL
PALMA	6	UND	\$ 127,234.50	\$ 127,000.00	\$ 762,000.00
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES					\$ 762,000.00

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 Residencial, un área de actividad Residencial, además es un predio sumergido al régimen de propiedad horizontal.
- 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.
- El título Reporta un área privada de 510.00 m² pero la realidad física demuestra lo contrario y mas aun dentro del metraje construido se hace mención de terrazas y patios, áreas que claramente no tiene edificación levantada, se observa error en la elaboración de la escritura de propiedad horizontal, sin embargo, conforme al artículo 10 de la resolución 620 del 2008 se liquida bajo las áreas privadas registrada en el estudio de títulos.



14 RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: Cresp.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-057.
DIRECCIÓN: C 72 2 60 AP 1
PROPIETARIO: Julio Florentino Ferrer Lora (Q.E.P.D.) y Otra (Q.E.P.D.).

ITEM	DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	100	\$ 1.000,000.00	\$ 1.000,000.00	\$ 1.000,000.00
2	CONSTRUCCION	100	\$ 1.000,000.00	\$ 1.000,000.00	\$ 1.000,000.00
3	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
4	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
5	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
6	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
7	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
8	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
9	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
10	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
11	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
12	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
13	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
14	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
15	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
16	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
17	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
18	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
19	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
20	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
21	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
22	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
23	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
24	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
25	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
26	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
27	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
28	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
29	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
30	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
31	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
32	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
33	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
34	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
35	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
36	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
37	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
38	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
39	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
40	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
41	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
42	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
43	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
44	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
45	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
46	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
47	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
48	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
49	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
50	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
51	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
52	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
53	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
54	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
55	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
56	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
57	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
58	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
59	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
60	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
61	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
62	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
63	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
64	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
65	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
66	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
67	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
68	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
69	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
70	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
71	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
72	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
73	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
74	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
75	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
76	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
77	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
78	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
79	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
80	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
81	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
82	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
83	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
84	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
85	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
86	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
87	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
88	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
89	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
90	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
91	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
92	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
93	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
94	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
95	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
96	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
97	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
98	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
99	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00
100	VALOR TOTAL				\$ 2.000,000.00

Son: Dos Mil Trescientos Ochenta Y Siete Millones Novecientos Noventa Mil Setecientos Sesenta Y Siete 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

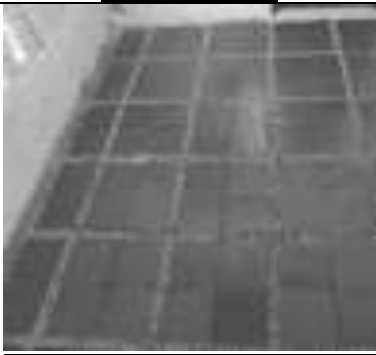
Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A N° AVAL-1032435523



15 FOTOGRAFIAS

	
<u>Foto Sector</u>	<u>Foto Sector</u>
	
<u>Foto Fachada</u>	<u>C1. Vista Construcción</u>
	
<u>C1. Vista Sala</u>	<u>C1. Vista Baño</u>

	
<u>C1. Vista Habitación</u>	<u>C1. Vista Cocina</u>
	
<u>C1. Vista Habitación</u>	<u>C1. Vista Baño</u>
	
<u>M1. Cerca Viva</u>	<u>M2. Cubierta</u>

	
M3. Zona Dura	M4. Muro en Bloque
	
M5. Zona Dura	M6. Cerramiento
	
M7. Puerta	M8. Cerramiento

	
<u>M9. Zona Dura</u>	<u>M10. Placa Volada</u>
	
<u>M11. Muro</u>	<u>M12. Puerta</u>
	
<u>M13. Cerramiento</u>	<u>M14. Puerta</u>

	
M15. Zona Dura	M16. Balcón
	
M17. Muro	M18. Zona Dura
	
M19. Muro	M20. Enramada

	
M21. Zona Dura	M22. Muro
	
<u>Especies</u>	

16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

- Cerramiento 20 Metros Lineales - Limón Swinglea Forestal 100 Unid Vivero Tierra Negra
<https://acortar.link/q0vwYg>



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 de acuerdo con la investigación realizada a las empresas de servicios públicos.

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. 20250003841.

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.

- Según contrato de arrendamiento.

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- No aplica



18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

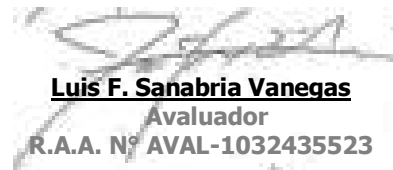
DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: Crespo.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-057.
DIRECCIÓN: C 72 2 60 AP 1
PROPIETARIO: Julio Florentino Ferrer Lora (Q.E.P.D.) y Otra (Q.E.P.D.).

B. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO AMBIENTAL		
ITEM	MONTOS COMPENSACIÓN	CONSIDERACIONES
I. Asesoría y Registro	\$ 0.00	
II. Desmonte, embudo, traslado e instalación de bienes muebles	\$ 0.00	
III. Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento TIT Administraciones Prediales	\$ 0.00	
V. Inventario Predial	\$ 5,884,755.75	Cálculo basado en el costo No. 7025000(001)
VI. Adecuación De Área Reservada	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	
SUBTOTAL DEBANTE:		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 4,388,090.00	Costado de arrendamiento
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
SUBTOTAL TOTAL	\$ 10,272,845.75	

Son: Diez Millones Doscientos Sesenta Y Cuatro Mil Ciento Cincuenta Y Cinco Pesos Con Setenta y Cinco Centavos M.L.


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


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


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



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
IPARNC-01-057

En la ciudad de Bogotá D.C. los quince (15) días del mes de enero 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**, del predio denominado **IPARNC-01-057** en el Municipio de Cartagena de Indias, elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Dos Mil Trescientos Ochenta Y Siete Millones Novecientos Noventa Mil Setecientos Sesenta Y Siete Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de enero 2025.

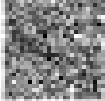

Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


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







Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
tel: 800766142

Brasón Normativo de Autorregulación mediante la Resolución 00110 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor **LUIS FERNANDO SAMANÍA VARGAS**, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 110300000, se encuentra inscrito en el Registro Único de Avaluadores, desde el 08 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador ANA: 103240000.

Al momento de expedición de esta certificación el registro del señor **LUIS FERNANDO SAMANÍA VARGAS**, se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, edificios, locales comerciales, terrenos y lotes que reúnan total o parcialmente en áreas urbanas, tales se clasifican en la estructura económica principal, tales en su caso de acuerdo con plan parcelar adoptado.

Fecha de inscripción: 08-Jul-2018	Registro: Registro de Inmuebles	Fecha de actualización: 14-May-2020	Registro: Registro Inmuebles
--------------------------------------	------------------------------------	--	---------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, edificios, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, edificaciones de cultivos, prados, cultivos, plantaciones, tales en su caso de explotación en plan parcelar adoptado, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación, tales solamente en áreas rurales.

Fecha de inscripción: 08-Jul-2018	Registro: Registro de Inmuebles	Fecha de actualización: 14-May-2020	Registro: Registro Inmuebles
--------------------------------------	------------------------------------	--	---------------------------------

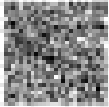
Categoría 3 Recursos Naturales y Bienes del Patrimonio

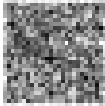
Alcance

- Sonos ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras, tales incluidos en la estructura económica principal, tales definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y demás legislación.

Fecha de inscripción: 07-May-2020	Registro: Registro Inmuebles		
--------------------------------------	---------------------------------	--	--

Página 1 de 1

  			
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance			
Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, arroyos, muelles y demás construcciones obras de infraestructura similar.			
Fecha de creación: 07 Mayo 2022	Registro: Registro Académico		
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológicas y Monumentos Históricos			
Alcance			
Edificaciones de conservación arqueológicas y monumentos históricos.			
Fecha de creación: 07 Mayo 2022	Registro: Registro Académico		
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance			
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, oficinas y aviones de línea. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los subgrupos anteriores.			
Fecha de creación: 08 Jun 2022	Registro: Registro de Transacciones	Fecha de actualización: 11 Mayo 2022	Registro: Registro Académico
Categoría 7 Máquinas Fija, Equipo y Maquinaria Móvil			
Alcance			
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, mineros, subestaciones de planta, laboratorios eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y procesos. Equipos de cómputo, microcomputadores, periféricos, monitores, servidores y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos expansion y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrónica y radiofrecuencia. Transporte. Automóvil: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores-camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.			
Fecha de creación: 08 Jun 2022	Registro: Registro de Transacciones	Fecha de actualización: 11 Mayo 2022	Registro: Registro Académico
Página 2 de 6			





Categoría 8 Maquinaria y Equipo Especial

Alcance

- Máquinas, accesorios, herramientas, accesorios, repuestos, refacciones y cualquier modo de transporte diverso del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de entrada: 27 Mar 2022 | Página: Registro Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Colección, Farmacología y Similares

Alcance

- Arte, papel, grabados, grabados, muestras con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de entrada: 27 Mar 2022 | Página: Registro Académico

Categoría 10 Sembradores y Animales

Alcance

- Sembradores, animales y muestras en cualquier otra especialidad.

Fecha de entrada: 27 Mar 2022 | Página: Registro Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Resultados de activos, inventarios, materia prima, productos en proceso y productos terminados. Establecimientos de comercio.

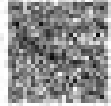
Fecha de entrada: 27 Mar 2022 | Página: Registro Académico

Categoría 12 Intelectuales

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos de autor, derechos de explotación, fondos de comercio, prima comercial y otros similares.

Página 1 de 1





Fecha de inscripción:
27 Mayo 2022

Registro:
Registro Académico

Categoría: 12 Intangibles Especiales

Descripción:

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, perjuicios, derechos humanos y derechos y demás derechos de indemnización o cualquier compensación y cualquier otro derecho no contemplado por las leyes anteriores.

Fecha de inscripción:
27 Mayo 2022

Registro:
Registro Académico

Acreditaciones: los inscritos las siguientes certificaciones de calidad de personal (Norma ISO 17021) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código I406-0120, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rurales con el Código R406-0080, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0204, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Medios de Fij. Equisitos y Maquinaria Móvil con el Código MPE-0020, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

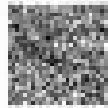
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 90C # 22-30-81T 4-3P 134
 Teléfono: 3018887777
 Correo Electrónico: luciferia@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Disposicional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Pw Competencias en Avalúo, Cooperativo Tecnológico Empresarial

Página 4 de 8



Verificación de autenticidad



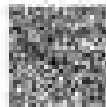
Registro Abierto de Avaluadores



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) **LUIS FERNANDO SANABRIA VARELA**, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1030436020.

El(los) señor(ES) **LUIS FERNANDO SANABRIA VARELA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora 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 accederse con un dispositivo móvil o otro dispositivo fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de decodificación de código QR que sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando al IPM directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. (Cualquier inconsistencia entre la información así contenida, y la que reporte la verificación con el código, debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA).



CÓDIGO DE VALIDACIÓN

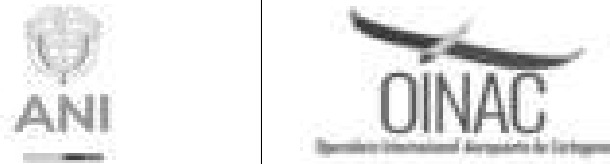
5786489

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los días 052 días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de (3) días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2



		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN		APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL		1	
CONTRATO No.		CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023					
PREDIO No.		IPARNC-01-057		SECTOR O TRAMO		AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1	
ABSC. INICIAL		N/A					
ABSC. FINAL		N/A		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		N/A	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA		3.782.955		MATRICULA INMOBILIARIA	
JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.) Y OTRA (Q.E.P.D.)		DIRECCIÓN / EMAIL.		CL 72 2 60 AP 1		060-161427	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO		CL 72 2 60 AP 1		CEDULA CATASTRAL	
						130010102000005540901900000009	

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.				NORTE	30.93	130010102000005540006000000000 - ECA (A-B)
DPTO.:	BOLÍVAR				SUR	36.99	130010102000005540004000000000 Y OTROS (C-J)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN				ORIENTE	11.23	130010102000005540006000000000 - ECA (B-C)
		TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD				
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN								
PALMERA	6.00		Un	C1	CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PLANTA CON UNA PARTE CONSTUIRDA EN DOS PISOS, DISTINGUIDA COMO APARTAMENTO NÚMERO UNO (1) CONFORME AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CIMENTACIÓN CICLÓPEA, VIGAS Y ZAPATAS EN CONCRETO REFORZADO. ESTRUCTURA EN MUROS APORTICADOS ENTRE COLUMNAS Y VIGAS DE CONCRETO REFORZADO. FACHADA EN BLOQUE, PAÑETADO Y PINTADO. MUROS INTERNOS EN GENERAL PAÑETADOS Y PINTADOS. CUBIERTA A DOS AGUAS EN TEJA DE FIBROCEMENTO CON CERCHA DE MADERA SOBRE LA CALLE 71 A Y CON PLACA DE CONCRETO EN LA PARTE POSTERIOR DONDE SE UBICA EL APARTAMENTO NUMERO DOS (2). TECHOS DE LA CONSTRUCCIÓN MIXTOS, CON CIELO RASO EN PLACA DE ETERBOARD, DRYWALL, MADERA MACHICHEMBRADA Y OTROS TECHOS PAÑETADOS Y PINTADOS. PISOS MIXTOS, ENCHAPADOS EN CERÁMICA, TABLETA DE GRES Y MINERAL. COCINAS ENCHAPADAS EN CERÁMICA DE PISO A TECHO, AMBAS CON MESONES EN CONCRETO ENCHAPADOS EN CERÁMICA Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE DE 1.29 M * 0.61 M. DIMENSIONES, PRIMERA COCINA: 1.90 M * 0.73 M Y E = 0.08 M; SEGUNDA COCINA: 2.42 M * 0.51 M Y E = 0.08 M. BAÑOS: CUATRO (4) DE ESTOS ENCHAPADOS EN CERÁMICA DE PISO A TECHO Y DOS (2) CON ENCHAPE A MEDIA ALTURA, TODOS CUENTAN CON APARATOS SANITARIOS SENCILLOS. DOS (2) BAÑOS TIENEN DIVISIONES EN ACRÍLICO Y ESTRUCTURA CON ACCESORIOS DE ALUMINIO DE 0.90 M * 0.90 M * H: 1.80 M LA PRIMERA, Y 0.96 M * H: 1.80 M LA SEGUNDA. TODAS LAS HABITACIONES CUENTAN CON CLOSETS EMPOTRADOS: UN (1) CLOSET EN CEDRO DE 2.47 M * 0.80 M * H = 2.00 M, DOS (2) CLOSETS EN CEDRO DE 2.20 M * 0.76 M * H = 2.30 M Y UN (1) CLOSET EN PINO Y TRÍPLEX	436.27	m²				
								TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		436.27	m²
								Si/NO		NO	
				Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		NO					
				Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO					
				Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO					
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO					
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO					
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		NO					

FECHA DE ELABORACIÓN:	15-08-24
Elaboró:	ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P: 25222-243587 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	382.50	m²
ÁREA SOBRANTE	0.00	m²

OBSERVACIONES:

- PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN E.P. No. 4693 DEL 17/12/1996 DE LA NOT 2 DE CARTAGENA, ACLARADA MEDIANTE E.P. 91 DEL 24/01/1997 DE LA MISMA NOTARIA, RPH DE ACUERDO A LA LEY 182 DE 1948 Y SU DEC. REGLAM. 1365 DE 1986.
- ESTA FICHA REPRESENTA LA UNIDAD EN PH, DISTINGUIDA COMO APARTAMENTO NUMERO UNO AL CUAL LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 75% SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE DE 510.00 M², SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CUAL EQUIVALE A UNA PARTICIPACIÓN SOBRE EL ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 382.50 M². EL TÍTULO REPORTA UN ÁREA CONSTRUIDA DE 510 M² PERO LA REALIDAD FÍSICA DEMUESTRA LO CONTRARIO Y MÁS AÚN DENTRO DEL METRAJE CONSTRUIDO SE HACE MENCIÓN DE TERRAZAS Y PATIOS, ÁREAS QUE CLARAMENTE NO TIENE EDIFICACIÓN LEVANTADA, SE OBSERVA UN ERROR EN LA ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- LAS MEJORAS M1, M2, M3 Y LAS PALMERAS EXTERNAS SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PREDIO IPARNC-01-054, SIN EMBARGO, SE RELACIONAN EN ESTA FICHA DEBIDO A QUE SON DE PROPIEDAD DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO, CONFORME INFORMACIÓN RECOLECTADA EN CAMPO.

Pág. 1 de 4

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1	
CONTRATO No.	CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023				
PREDIO No.	IPARNC-01-057		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1	
ABSC. INICIAL	N/A		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	N/A	
ABSC. FINAL	N/A			N/A	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	3.782.955	MATRICULA INMOBILIARIA
JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.) Y OTRA (Q.E.P.D.)	DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 72 2 60 AP 1	060-161427
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	CL 72 2 60 AP 1	CEDULA CATASTRAL
			130010102000005540901900000009

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.				NORTE	30.93	130010102000005540006000000000 - ECA (A-B)
DPTO.:	BOLÍVAR				SUR	36.99	130010102000005540004000000000 Y OTROS (C-J)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	ORIENTE	11.23	130010102000005540006000000000 - ECA (B-C)	
		TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN				
				C1	DE 2.07 M * 0.60 M * H = 2.11 M. ESCALERAS DE 1 A 2 PISO CON VIGA CENTRAL EN CONCRETO REFORZADO Y UN DESCANSO, ENCHAPADA EN GRANITO, CUENTA CON BARANDA EN MADERA TORNEADA DE 3.19 M DE LONGITUD Y ALTURA DE 1.10 M. CARPINTERÍA EXTERNA MIXTA ENTRE METÁLICA Y ALUMINIO PARA VENTANAS Y MADERA PARA PUERTAS CON REJAS DE SEGURIDAD; CARPINTERÍA INTERNA MIXTA ENTRE ALUMINIO Y MADERA PARA PUERTAS Y VENTANAS. DIMENSIONES DE REJAS DE SEGURIDAD: REJA PUERTA DE ACCESO A APARTAMENTO NUMERO DOS (2) CON TERMINACIÓN CURVA EN HIERRO FORJADO DE 1.25 M * H = 2.35 M, REJA A DOS ALAS ACCESO A GIMNASIO EN HIERRO FORJADO DE 1/2" DE L = 2.16 M * H = 2.08 M, REJAS DE ACCESOS EXTERIORES EN VARILLA CUADRADA DE 1/4" DE DIMENSIONES (1.20 M * 2.05 M), (1.04 M * 2.03 M), (0.89 M * 2.03 M) Y (0.79 M * 2.00 M); EN HIERRO FORJADO DE (0.90 M * 2.00 M), (1.05 M * 1.40 M) Y (0.91 * 1.97 M). REJAS PARA VENTANAS EXTERIORES EN VARILLA CUADRADA DE 1/4" DE DIMENSIONES (4.11 M * 1.53 M), (1.20 M * 0.60 M (2 UND)), (2.60 M * 1.67 M), (1.45 M * 1.67 M) Y (2.05 M * 1.64 M); EN HIERRO FORJADO DE (1.00 M * 0.60 M (2 UND)) Y (1.17 M * 1.47 M). REJA PARA VENTILADOR DE (0.70 M * 0.50 M). ESPEJOS ANCLADOS A PARED EN EL GIMNASIO DE (3.00 M * 1.00 M), (3.12 M * 0.86 M), (3.30 M * 0.86 M) Y (2.56 M * 1.70 M). DEPENDENCIAS: PISO 1: 2 SALAS COMEDORES, COMEDOR AUXILIAR, 3 HABITACIONES, 2 COCINAS, 6 BAÑOS, ESTUDIO, 2 ZONAS DE LAVADO, 2 PATIOS, 1 DEPÓSITO, GIMNASIO, CUARTO DE MASAJES, ZONA DE CAJA, RECEPCIÓN, 2 OFICINAS, 2 HALL. PISO 2: 2 HABITACIONES, BAÑO, BALCÓN Y HALL.	436.27	m²
					TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	436.27	m²
					Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	
					Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
					Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO	

FECHA DE ELABORACIÓN:	15-08-24
Elaboró:	ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P: 25222-243587 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	382.50	m²
ÁREA SOBRANTE	0.00	m²

OBSERVACIONES:

- PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN E.P. No. 4693 DEL 17/12/1996 DE LA NOT 2 DE CARTAGENA, ACLARADA MEDIANTE E.P. 91 DEL 24/01/1997 DE LA MISMA NOTARIA, RPH DE ACUERDO A LA LEY 182 DE 1948 Y SU DEC. REGLAM. 1365 DE 1986.
- ESTA FICHA REPRESENTA LA UNIDAD EN PH, DISTINGUIDA COMO APARTAMENTO NUMERO UNO AL CUAL LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 75% SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE DE 510.00 M2, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CUAL EQUIVALE A UNA PARTICIPACIÓN SOBRE EL ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 382.50 M2 . EL TÍTULO REPORTA UN ÁREA CONSTRUIDA DE 510 M² PERO LA REALIDAD FÍSICA DEMUESTRA LO CONTRARIO Y MÁS AÚN DENTRO DEL METRAJE CONSTRUIDO SE HACE MENCIÓN DE TERRAZAS Y PATIOS, ÁREAS QUE CLARAMENTE NO TIENE EDIFICACIÓN LEVANTADA, SE OBSERVA UN ERROR EN LA ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- LAS MEJORAS M1, M2, M3 Y LAS PALMERAS EXTERNAS SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PREDIO IPARNC-01-054, SIN EMBARGO, SE RELACIONAN EN ESTA FICHA DEBIDO A QUE SON DE PROPIEDAD DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO, CONFORME INFORMACIÓN RECOLECTADA EN CAMPO.

Pág. 2 de 4

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1	
CONTRATO No.	CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023				
PREDIO No.	IPARNC-01-057		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1	
ABSC. INICIAL	N/A				
ABSC. FINAL	N/A				
			MARGEN	N/A	
			LONGITUD EFECTIVA	N/A	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	3.782.955	MATRICULA INMOBILIARIA	
JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.) Y OTRA (Q.E.P.D.)		DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 72 2 60 AP 1	060-161427	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	CL 72 2 60 AP 1	CEDULA CATASTRAL	
		130010102000005540901900000009			

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.		RESIDENCIAL	NORTE	30.93	130010102000005540006000000000 - ECA (A-B)
DPTO.:	BOLÍVAR				36.99	130010102000005540004000000000 Y OTROS (C-J)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN				11.23	130010102000005540006000000000 - ECA (B-C)
		TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN				
				M1	CERCA VIVA EN LIMONCILLO, H = 1.10 M.	18.50	m
				M2	CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO APOYADA SOBRE MURO DE BLOQUE Y CERCHA EN PERFILES DE MADERA.	11.51	m²
				M3	ZONA DURA EN CONCRETO. E = 0.10 M.	16.99	m²
				M4	MURO EN BLOQUE, PAÑETADO Y PINTADO E = 0.14 M Y H = 2.15 M. SOBRE VIGA DE CONCRETO E = 0.20 M, H = 0.50 M, ALTURA TOTAL DEL MURO = 2.35 M.	0.71	m
				M5	ZONA DURA EN CONCRETO, ENCHAPADA EN TABLETA DE GRES CON DILATACIONES EN GRANITO. E = 0.10 M.	9.24	m²
				M6	CERRAMIENTO CON BALAUSTRAS DE CEMENTO PINTADOS CON PASAMANOS RECTANGULAR CONFORMADO POR MOLDURAS DE CEMENTO, ADOSADO A COLUMNAS DE CONCRETO DE 0.15 M * 0.15 M * 0.94 M INCADAS SOBRE VIGA DE CONCRETO DE E = 0.20 M, H = 0.50 M. ALTURA TOTAL CERRAMIENTO: 1.54 M.	15.94	m
				M7	PUERTA DE ACCESO ANTEJARDÍN A DOS ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¾" PINTADA, L = 1.04 M, H = 1.48 M.	1.00	Un
				M8	CERRAMIENTO COMPUESTO EN REJA EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¾" DE L = 2.61 M Y H: 0.93 M, SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO L = 2.61 M, H = 0.32 M, E = 0.11 M, ANCLADO A MURO VERTICAL EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO, L = 0.60 M, H = 1.25 M, E = 0.11 M, . ALTURA TOTAL = 1.25 M.	3.21	m
				M9	ZONA DURA EN CONCRETO, ESPESOR APROX. = 0.10 M.	13.99	m²
				M10	PLACA VOLADA EN CONCRETO REFORZADO E = 0.10 M.	13.97	m²
				M11	MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO, E = 0.10 M Y H = 0.45 M.	11.97	m
				Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO	
				Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO	
				Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO	
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO	
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO	
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		NO	

FECHA DE ELABORACIÓN:	15-08-24
Elaboró:	ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P: 25222-243587 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	382.50	m²
ÁREA SOBRANTE	0.00	m²

OBSERVACIONES:

- PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN E.P. No. 4693 DEL 17/12/1996 DE LA NOT 2 DE CARTAGENA, ACLARADA MEDIANTE E.P. 91 DEL 24/01/1997 DE LA MISMA NOTARIA, RPH DE ACUERDO A LA LEY 182 DE 1948 Y SU DEC. REGLAM. 1365 DE 1986.
- ESTA FICHA REPRESENTA LA UNIDAD EN PH, DISTINGUIDA COMO APARTAMENTO NUMERO UNO AL CUAL LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 75% SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE DE 510.00 M2, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CUAL EQUIVALE A UNA PARTICIPACIÓN SOBRE EL ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 382.50 M2 . EL TÍTULO REPORTA UN ÁREA CONSTRUIDA DE 510 M² PERO LA REALIDAD FÍSICA DEMUESTRA LO CONTRARIO Y MÁS AÚN DENTRO DEL METRAJE CONSTRUIDO SE HACE MENCIÓN DE TERRAZAS Y PATIOS, ÁREAS QUE CLARAMENTE NO TIENE EDIFICACIÓN LEVANTADA, SE OBSERVA UN ERROR EN LA ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- LAS MEJORAS M1, M2, M3 Y LAS PALMERAS EXTERNAS SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PREDIO IPARNC-01-054, SIN EMBARGO, SE RELACIONAN EN ESTA FICHA DEBIDO A QUE SON DE PROPIEDAD DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO, CONFORME INFORMACIÓN RECOLECTADA EN CAMPO.

Pág. 3 de 4

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1	
CONTRATO No.	CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023				
PREDIO No.	IPARNC-01-057		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1	
ABSC. INICIAL	N/A				
ABSC. FINAL	N/A		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	N/A	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	3.782.955	MATRICULA INMOBILIARIA
JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.) Y OTRA (Q.E.P.D.)	DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 72 2 60 AP 1	060-161427
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	CL 72 2 60 AP 1	CEDULA CATASTRAL 130010102000005540901900000009

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS NORTE	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	ECONÓMICA	RESIDENCIAL	SUR	36.99	130010102000005540004000000000 Y OTROS (C-J)
DPTO.:	BOLÍVAR	DEL PREDIO TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	11.23	130010102000005540006000000000 - ECA (B-C)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN				
				M12	PUERTA DE ACCESO ANTEJARDÍN A DOS ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¾". ANCHO: 1.20 M, ALTURA: 1.60 M.	1.00	Un
				M13	CERRAMIENTO COMPUESTO CON REJA EN VARILLA CUADRADA DE ½" Y H = 1.04 M, SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO E = 0.19 M, H = 0.50 M. ALTURA TOTAL DEL CERRAMIENTO 1.54 M.	1.87	m
				M14	PUERTA DE ACCESO ANTEJARDÍN A DOS ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¾" L = 1.05 M, H = 1.59 M.	1.00	Un
				M15	ZONA DURA EN CONCRETO, ENCHAPADA EN CERÁMICA, E = 0.10 M.	30.29	m²
				M16	BALCÓN COMPUESTO POR PLACA VOLADA EN CONCRETO REFORZADO E = 0.10 M ENCHAPADA EN CERÁMICA, MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO DE 6.50 M DE LONGITUD, H = 0.90 M, E = 0.11 M, Y CUBIERTA QUE SOBRESALE 1.30 M, EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOPORTADA SOBRE CERCHA DE MADERA CON TECHO EN DRYWALL.	4.68	m²
				M17	MURO EN BLOQUE PAÑETADO CON PINTURA Y GRANIPLAST, H = 2.35 M Y E=0.19 M .	2.60	m
				M18	ZONA DURA EN CONCRETO, ENCHAPADA EN TABLETA DE GRES, E = 0.10 M.	3.79	m²
				M19	MURO EN BLOQUE PAÑETADO AL INTERIOR, H = 2.10 M, E: 0.12 M CON REMATE SUPERIOR EN VARILLA DE = 1/2".	2.87	m
				M20	ENRAMADA SOPORTADA EN CONSTRUCCIÓN Y DOS TUBOS EN PVC = 4" CON CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOPORTADA EN CERCHA DE PERFILERÍA DE MADERA.	6.95	m²
				M21	ZONA DURA EN CONCRETO, E: 0.10 M.	22.79	m²
				M22	MURO EN BLOQUE DE CONCRETO A LA VISTA, H = 2.50 M Y E =0.10 M .	2.77	m
					Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	
					Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
					Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO	

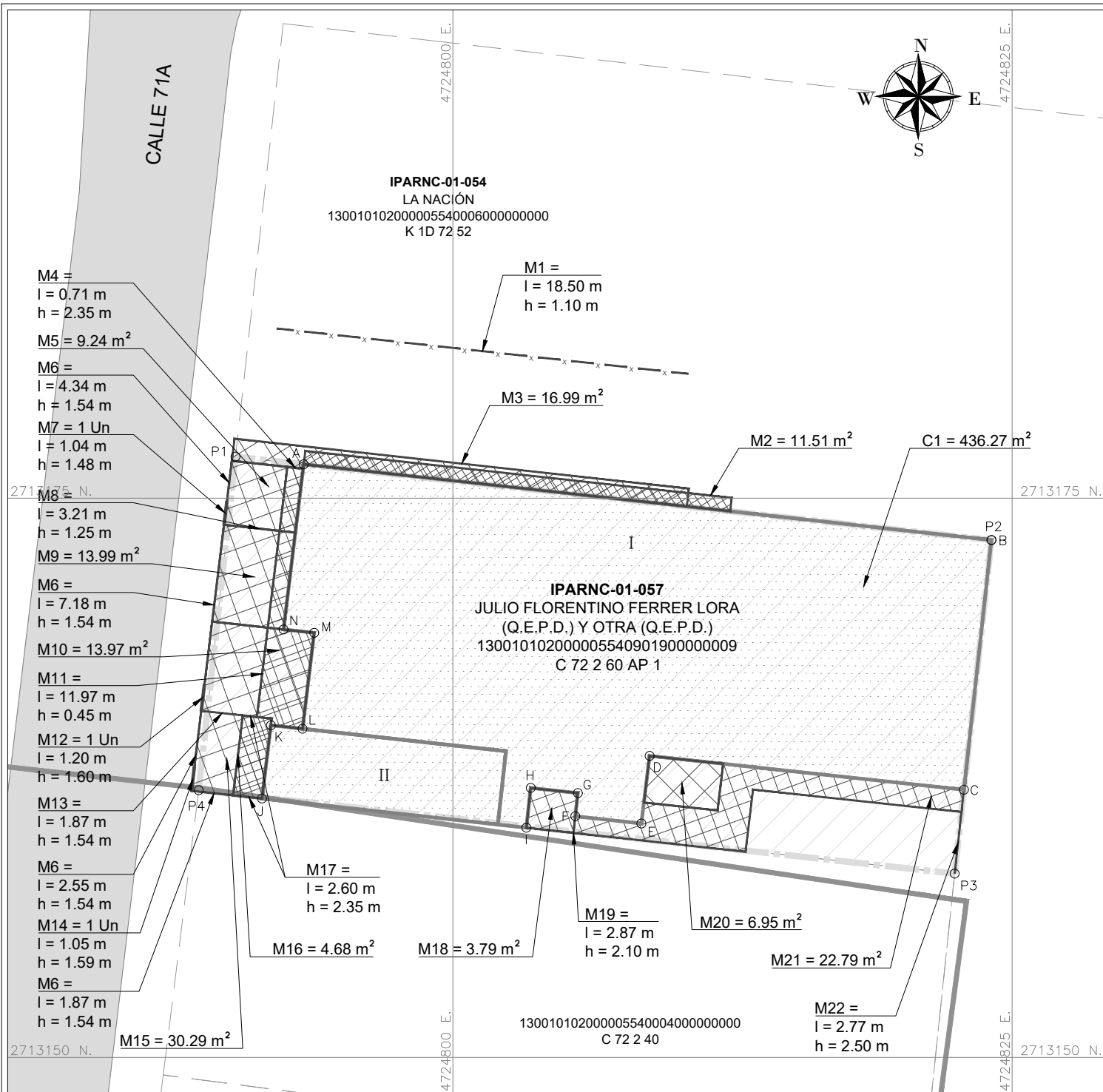
FECHA DE ELABORACIÓN:	15-08-24
Elaboró:	ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P.: 25222-243587 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	382.50	m²
ÁREA SOBRANTE	0.00	m²

OBSERVACIONES:

- PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN E.P. No. 4693 DEL 17/12/1996 DE LA NOT 2 DE CARTAGENA, ACLARADA MEDIANTE E.P. 91 DEL 24/01/1997 DE LA MISMA NOTARIA, RPH DE ACUERDO A LA LEY 182 DE 1948 Y SU DEC. REGLAM. 1365 DE 1986.
- ESTA FICHA REPRESENTA LA UNIDAD EN PH, DISTINGUIDA COMO APARTAMENTO NUMERO UNO AL CUAL LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 75% SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE DE 510.00 M2, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CUAL EQUIVALE A UNA PARTICIPACIÓN SOBRE EL ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 382.50 M2 . EL TÍTULO REPORTA UN ÁREA CONSTRUIDA DE 510 M² PERO LA REALIDAD FÍSICA DEMUESTRA LO CONTRARIO Y MÁS AÚN DENTRO DEL METRAJE CONSTRUIDO SE HACE MENCIÓN DE TERRAZAS Y PATIOS, ÁREAS QUE CLARAMENTE NO TIENE EDIFICACIÓN LEVANTADA, SE OBSERVA UN ERROR EN LA ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- LAS MEJORAS M1, M2, M3 Y LAS PALMERAS EXTERNAS SE ENCUESTRAN DENTRO DEL PREDIO IPARNC-01-054, SIN EMBARGO, SE RELACIONAN EN ESTA FICHA DEBIDO A QUE SON DE PROPIEDAD DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO, CONFORME INFORMACIÓN RECOLECTADA EN CAMPO.

Pág. 4 de 4



PLANO PREDIAL						CONVENCIONES	
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:		INFORMACIÓN DE REFERENCIA			
INTERVENTORIA:		CONCESIONARIO:		DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR	
ELABORÓ: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P.: 25222-243587 CND		PROPIETARIO: JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.) Y OTRA (Q.E.P.D.)		DATUM: MAGNA SIRGAS		ORIGEN DE LA ZONA: ORIGEN NACIONAL	
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P.: 25222-418087 CND				LATITUD DE ORIGEN: 4,000000		MERIDIANO CENTRAL: -73,000000	
				FALSO ESTE: 5,000,000,0		FALSO NORTE: 2,000,000,0	
CUADRO DE ÁREAS (m ²)		FECHA ELAB: 15/08/2024		UNIDAD FUNCIONAL: NUMERO PREDIAL NACIONAL: 1300101020000055409019000000009		ESC GRÁFICA: 0 2 4 6 8 10 m	
ÁREA REQUERIDA: 382.50 m ²	ÁREA TOTAL: 382.50 m ²	ÁREA CONST: 436.27 m ²	ÁREA SOBR: 0.00 m ²	ÁREA REMAN: 0.00 m ²	UNIDAD FUNCIONAL 1: 1 DE 2	FICHA PREDIAL: IPARNC-01-057	
ESC NUMÉRICA: 1 : 250				ESCALA 1:250			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA PH			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713176.85	4724790.28	34.00
P2	2713173.13	4724824.08	
P3	2713158.22	4724822.43	15.00
P4	2713161.94	4724788.64	34.00
P1	2713176.85	4724790.28	15.00
ÁREA TOTAL REQUERIDA PH: 510.00 m ²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	2713176.52	4724793.33	30.93
B	2713173.13	4724824.08	
C	2713161.96	4724822.84	11.23
D	2713163.48	4724808.79	14.13
E	2713160.46	4724808.42	3.05
F	2713160.78	4724805.47	2.97
G	2713161.82	4724805.59	1.04
H	2713162.05	4724803.48	2.12
I	2713160.27	4724803.28	1.79
J	2713161.57	4724791.46	11.89
K	2713164.85	4724791.86	3.30
L	2713164.69	4724793.28	1.42
M	2713168.98	4724793.80	4.32
N	2713169.13	4724792.43	1.38
A	2713176.52	4724793.33	7.44
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 436.27 m ²			



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:

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA: ORIGEN NACIONAL

LATITUD DE ORIGEN: 4,000000

MERIDIANO CENTRAL: -73,000000

FALSO ESTE: 5,000,000,0

FALSO NORTE: 2,000,000,0

UNIDAD FUNCIONAL: NUMERO PREDIAL NACIONAL:
UNIDAD FUNCIONAL 1 130010102000005540901900000009

PLANO: FICHA PREDIAL:
2 DE 2 IPARNC-01-057

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:	---

ELABORÓ: ING. LEONARDO IBÁÑEZ
M.P: 25222-243587 CND
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ
M.P: 25222-418087 CND

PROPIETARIO:
JULIO FLORENTINO FERRER LORA (Q.E.P.D.)
Y OTRA (Q.E.P.D.)

CUADRO DE ÁREAS (m²)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
382.50 m ²	382.50 m ²	436.27 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB:
15/08/2024
ESC NUMÉRICA:
N/A

ESC GRÁFICA:

N/A

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 6º.- 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.*