SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Mintic Conexión de Contacto

NOTIFICACIONES 2025

Centro Operativo : PV ELBOSQUE

Orden de servicio:

Fecha Admision: 20/05/2025 16:26:11

Fecha Apros Entrega: 21/05/2025

YP006188556CO

8103 500

Remitente

Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)

Dirección:CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUÑEZ PISO 3 MTIC.C/T.I

Referencia:

Teléfono:3013312490

Código Postal:

Ciudad:CARTAGENA_BOLIVAR

Depto:BOLIVAR

Código Operativo:8103000

Destinatario

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

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

Tel:

Código Postal:130002

Código Operativo:8103550

Ciudad:CARTAGENA_BOLIVAR - BOLIVAR

Depto:BOLIVAR

Valores

Peso Físico(grs):200

Peso Volumétrico(grs):0

Peso Facturado(grs):200

Valor Declarado:$1.000

Valor Flete:$17.350

Costo de manejo:$0

Valor Total:$17.350 COP

Dice Contener :

Observaciones del cliente :NOTIFICACION URGENTE

Causal Devoluciones:

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

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er 2do

8103 000

PV.ELBOSQUE NORTE

8103000810350 0YP006188556CO

OINAC

Operador Internacional Aeroporte de Cartagena

Cartagena de Indias, Distrito Turistico 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:	Bolivar.

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 1° del Articulo 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 m^2)**, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turistico y Cultural, Departamento de Bolivar, identificado con Cédula Catastral No. 13001010200000554090190000000009 Matrícula Inmobiliaria No. 060-161427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Ficha predial **IPARNC-01-057** de la Unidad Funcional 1.

Cuatro Setenta y Dos
Fr. El Estudio
20 MAY 2025
130001
Entregando lo mejor de los colombianos

Vigilado SuperTransporte

OINAC

ANI

OINAC
Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena

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 m^2),** ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolivar, identificado con Cédula Catastral No. 13001010200000559090290000020 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 dia 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 Bolivar, identificado con Cédula Catastral No. 13001010200000554090190000009 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 guia YP066187298CO, 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

OINAC
Operador Internacional Aeropuerto de Cartagena

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 avaluó 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 ciudadania 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 pagina Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

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

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

Cuatro Setenta y Dos
FX. 11 805 021
20 MAY 2025
130001
Entregando lo mejor de los colombianos

OINAC
Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena

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

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC

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

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S
Revisó: Dayro Casadiego // Karina Peñaloza CCNC // Mónica Rodríguez Rivera, directora Jurídica OINAC

Vigilado SuperTransporte

OINAC

ANI

Número de guía: YP006188556CO

Datos del envío

Fecha de envío:
20/05/2025 16:26:11

Tipo de servicio:
NOTIFICACIONES 2025

Cantidad:
1

Peso:
200,00

Valor:
17350,00

Orden de servicio:
252502486

Datos del Remitente

Nombre:
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)

Ciudad:
CARTAGENA_BOLIVAR

Departamento:
BOLIVAR

Dirección:
CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUEZ PISO 3

Teléfono:
3013312490

Datos del Destinatario

Nombre:
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 CRESPO 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	

Certificado de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.S

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

Envio entregado en la direccion señalada.

Versión 1.0.0

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.ani.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 m^2)** del predio denominado IPARNC-01-057, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 13001010200000554090190000000 9 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.

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

OINAC -005

OINAC
Operadora 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: 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 m^2)** del predio denominado IPARNC-01-057, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 13001010200000554090190000009 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**

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 m^2),** 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 ECÓNOMICAS	**$ 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@consorcioccnc.com.co. Alternativamente, puede contactarse al teléfono +57 310 2383729 - Cartagena, Colombia.

Para su conocimiento, se acompañan como anexos de este oficio, copia de la Ficha Técnica Predial No. **IPARNC-01-057** 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

ENERO DE 2025

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

Ficha Predial IPARNC-01-057

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

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ
PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

CAPÍTULOS

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 ÁREA REQUERIDA PH			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713176.85	4724790.28	34.00
P2	2713175.13	4724824.08	15.00
P3	2713158.22	4724822.43	34.00
P4	2713161.94	4724788.64	15.00
P1	2713176.85	4724790.28	
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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

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 matricula 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	Afina Grupo Epm
Agua Y Alcantarillado	Aguas De Cartagena Acuacar
Gas Natural	Surtigas
Telefonia Fija – Cable – Internet	Movistar – Claro – Tigo – Directv
Recolección De Basuras	Veolia – Pacaribe
Gas Glp	Vida Gas – Norgas – Gas Pais

4.8 Servicios comunales:

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

Fuente: Inspección ocular.

4.9 Transporte:

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

Fuente: Inspección ocular.

5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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


Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

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

Oficio: AMC-OFI-0067882-2024

Señor
CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - (OIAC)
Email: [illegible]
Ciudad

Asunto: RE: Solicitud Copia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), junto con sus modificaciones y Certificados de Uso del Suelo, para el desarrollo del Contrato de Concesión APP No. 001 de 2021 [illegible]

Cordial saludo

En atención a la solicitud contenida en los radicados de la referencia, esta Secretaría me permito enviar lo siguiente, en los siguientes términos:

PRIMERO: Se informa que de conformidad con la información en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Predio una del Suelo PT-U, 3/4 y los mencionados que le pertenecen, se encuentra que el uso del suelo de los siguientes predios los identifica de la siguiente forma:

ITEM	NOMENCLATURA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	ÁREA (m²)	USO DEL SUELO
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ilustración 1: Ubicación georreferenciada de los predios objeto de estudio en la Manzana IGAC 554. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) https://midas.cartagena.gov.co/

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

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

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

UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre por c/0.60 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.60 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.60 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 360 M2 - F.: 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 200 M2 - F.: 10 M
BIFAMILIAR	AML: 300 M2 - F.: 12 M
MULTIFAMILIAR	AML: 750 M2 - F.: 25 M
ALTURA MÁXIMA	Según área libre e índice de construcción
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	Unifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Multifamiliar 9m
POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifamiliar, 1.2 m antejardín y 0.60 m post
LATERALES	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m2 de Área Construida
	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matricula 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 articulo 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 avaluador 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 platafora de datos abiertos geográficos de Cartagena (MIDAS), se comprobo que el predio presenta las siguientes condiciones urbanisticas.

Suelo Urbano:

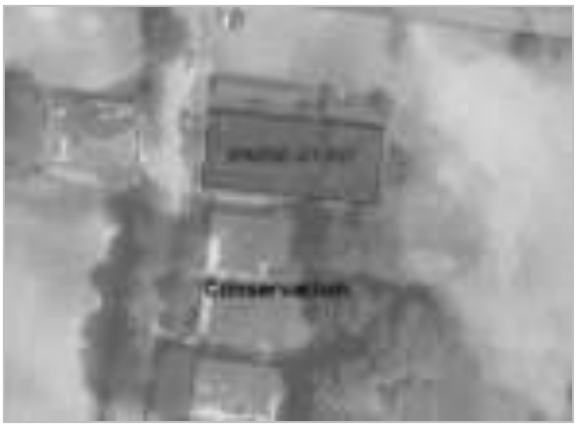
ARTICULO 50: DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA. En cumplimiento de la ley, constituyen el suelo urbano del Distrito de Cartagena, todos los suelos de la ciudad construida que cuentan actualmente con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios, se incluyen en esta 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 Nº 2 y 3 de donde sigue en sentido sur hasta encontrar la ciénaga de la Virgen en el punto Nº4. De alli continua en sentido sur oeste bordeando la ciénaga hasta el punto Nº5 y sigue por su borde en dirección sur, pasando por los puntos Nº 6 y Nº 7 hasta hallar el punto Nº 8, en el barrio La Esperanza. Continúa bordeando la Ciénaga de La Virgen en dirección sureste pasando por los puntos Nº 9, 10, 11, 12 y 13 hasta encontrar el punto 14 en el Canal Chaplundum. Toma rumbo noreste hasta el punto Nº 15 en el barrio El Pozón y lo rodea

pasando por los puntos Nº 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 Nº25; de allí, rumbo sur hasta el punto Nº 26, luego en sentido suroeste hasta intersectar la troncal de occidente en el punto Nº 27 y continúa por ella en sentido sureste hasta el punto Nº 28. Sigue en dirección suroeste en línea recta hasta el punto Nº29 y en dirección noroeste hasta el punto Nº 30. Toma rumbo suroeste hasta el punto Nº 31 y de allí en dirección noroeste hasta encontrar el punto Nº 32. Sigue en rumbo suroeste hasta el punto Nº 33 y luego en dirección sureste hasta encontrar la Variante Mamonal Gambote en el punto Nº 34. Continúa por ella en sentido suroeste hasta la intersección con el Corredor de Acceso Rápido a la Variante, en el punto Nº 35; sigue por la Variante en sentido sureste hasta el punto Nº 36, continua en línea recta en sentido sur hasta la intersección con el Corredor de Acceso Rápido en el punto Nº 37 y de allí en sentido oeste por la vía hasta el punto Nº 38. Toma rumbo sur hasta el punto Nº 39 y luego suroeste hasta la intersección con el límite del corregimiento de Pasacaballos en el punto Nº 40. Toma rumbo oeste por el mismo límite hasta el punto Nº 41 y sigue por el límite en sentido noroeste hasta el punto Nº 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:

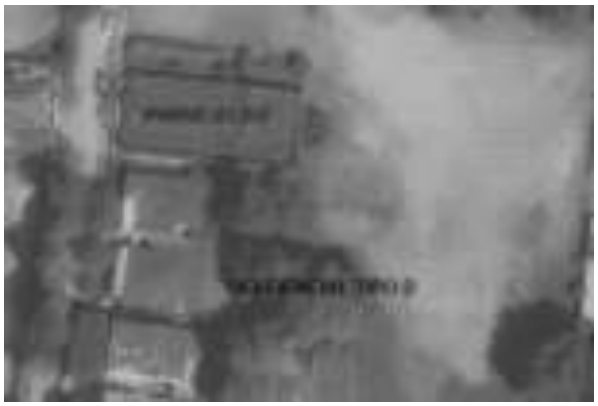
PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE
1	842935	1648055	17	848580	1644699	33	846885	1638205
2	842835	1645810	18	848502	1644810	34	847373	1637394
3	842940	1645747	19	848630	1644868	35	847867	1635810
4	842935	1645408	20	849278	1643658	36	846135	1635302
5	842550	1645055	21	849135	1643400	37	846896	1632227
6	842505	1646805	22	849633	1643820	38	844787	1632241
7	842488	1644678	23	849632	1643820	39	844796	1631279
8	842363	1644143	24	850050	1643660	40	843659	1629896
9	843158	1643874	25	849610	1641754	41	842813	1629883
10	843424	1643876	26	849557	1641062	42	841930	1630513
11	844431	1643730	27	848451	1639724	43	842788	1640338
12	845318	1643610	28	848862	1639341	44	841435	1642866
13	846318	1643232	29	848420	1638787	45	840698	1644069
14	846799	1643506	30	848277	1638890	46	850288	1643424
15	847023	1643748	31	848176	1638801	47	850168	1643328
16	848072	1644338	32	847943	1639028	48	849794	1644804

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 titulo 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:	13001010200000554000600000000 - ECA (A-B)	30,93
LINDERO ORIENTE:	13001010200000554000600000000 - ECA (B-C)	11,23
LINDERO SUR:	13001010200000554000400000000 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 FISIOGRÁFICA	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 tríplex 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 ∅ = 1/2".	2,87	m	10	Bueno	70
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	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
PALMERA	6	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

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

En donde:

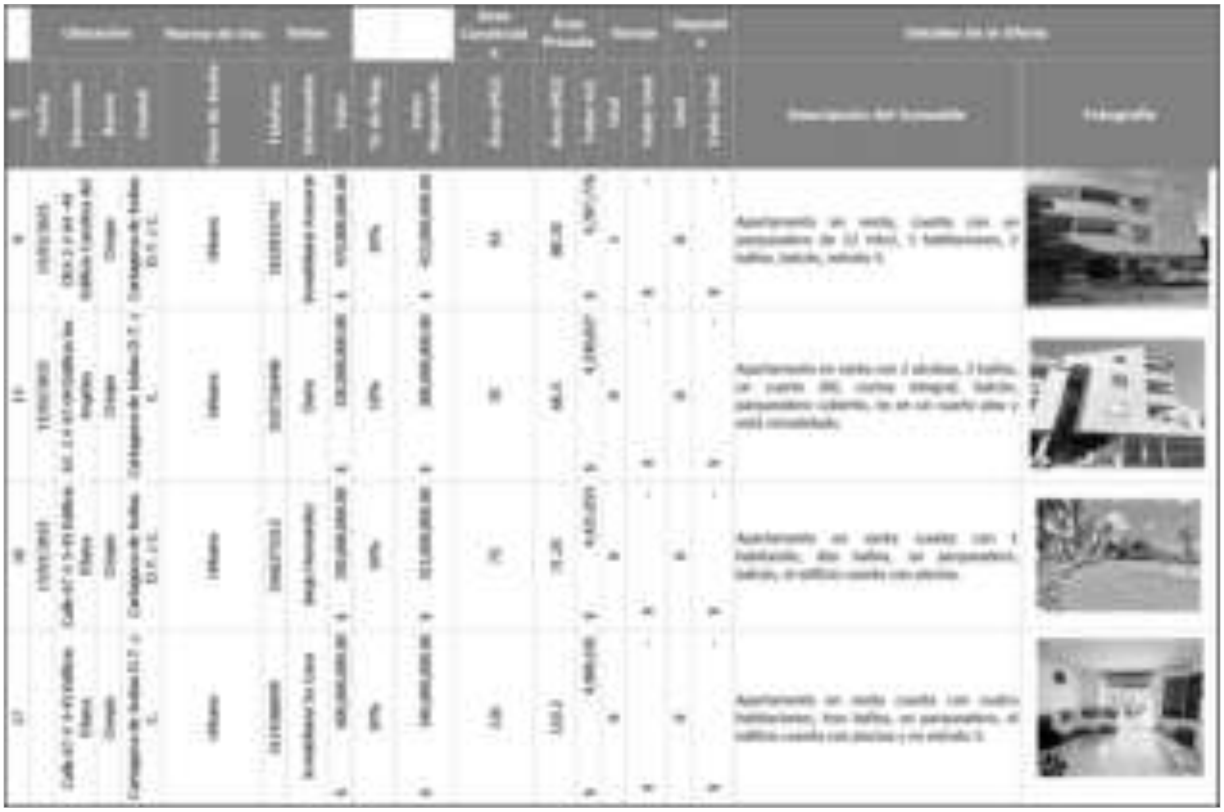
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

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

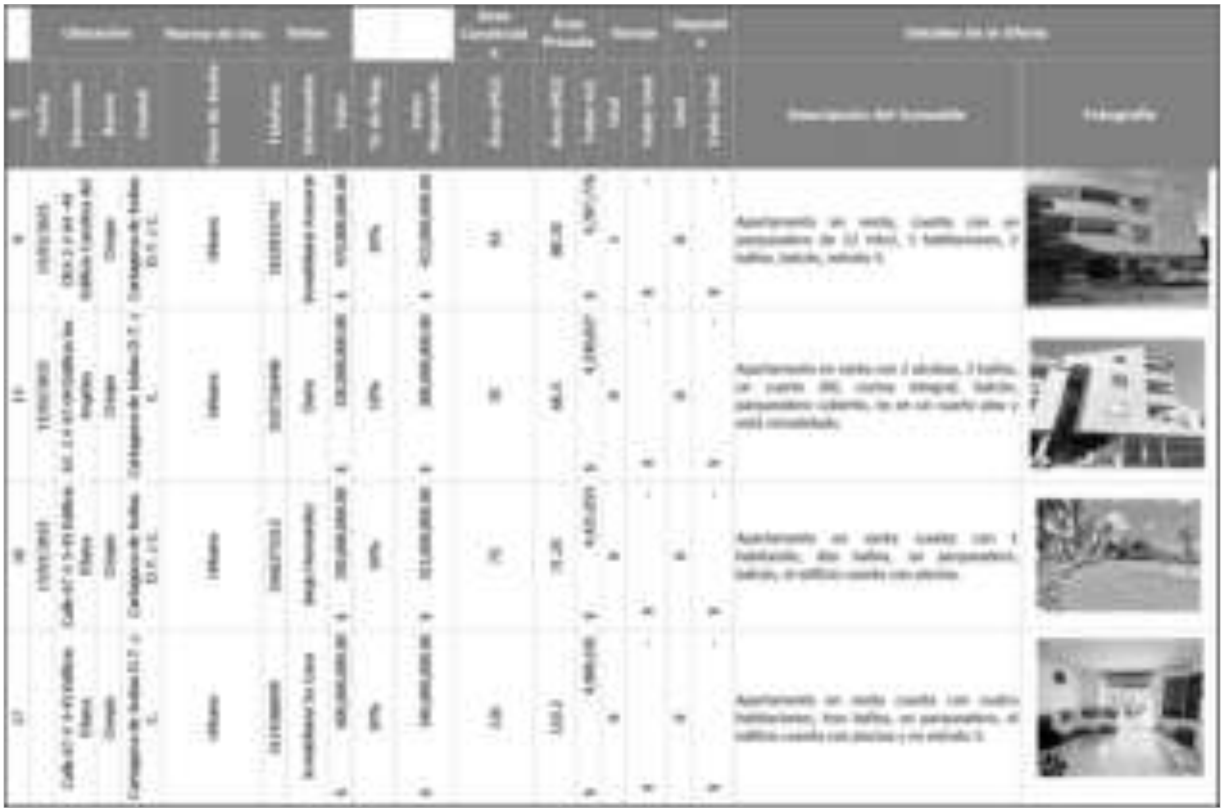
Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema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

8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:



8.2 Depuración Mercado:



9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

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

10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V/ m² Área Privada Barrio Crespo
1	$ 4,[illegible]
2	$ 4,[illegible]
3	$ 4,[illegible]
4	$ 4,[illegible]
PROMEDIO	$ 4,[illegible]
DESVIACIÓN ESTANDAR	[illegible]
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.26%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	[illegible]
LÍMITE SUPERIOR	$ 4,[illegible]
LÍMITE INFERIOR	$ 4,[illegible]
VALOR ADOPTADO m²	$ 4,000,000

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

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	Und	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	Kg	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	255,762.41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	[illegible]
Tomado de la Construdata N° 213					

M2

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m	$ [illegible]	12.51	$ [illegible]	158
[illegible]	m2	$ [illegible]	12.51	$ [illegible]	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	1,234,453.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	108,988.00
Tomado de la Construdata N° 213					

M3

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Preliminares					
[illegible]	m2	$ [illegible]	1.70	$ [illegible]	141
[illegible]	m2	$ [illegible]	16.99	$ [illegible]	141
[illegible]	m2	$ [illegible]	5.10	$ [illegible]	141
[illegible]	m2	$ [illegible]	5.10	$ [illegible]	141
Estructura					
[illegible]	m2	$ [illegible]	16.99	$ [illegible]	152
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	1,308,648.51
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	154,748.94
Tomado de la Construdata N° 213					

M4

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Pedestales					
[illegible]	m2	$ 18,123	0.01	$ 181.23	141
[illegible]	m2	$ 16,173	0.34	$ 1,502.22	141
[illegible]	m2	$ 25,959	0.01	$ 259.59	141
Estructura					
[illegible]	m	$ 128,515	0.71	$ 181,890.65	187*
[illegible]	m2	$ 39,031	1.67	$ 65,181.77	168
[illegible]	m2	$ 20,918	1.34	$ 100,608.12	157
[illegible]	m2	$ 15,630	1.34	$ 35,584.20	171
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN DIRECTOS				$	571,235.65
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M²				$	522,867.11
Tomado de la Constructora M² 213					
[illegible]					

M5

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Pedestales					
[illegible]	m2	$ 10,118	0.92	$ 9,301.20	141
[illegible]	m2	$ 11,173	8.24	$ 105,086.52	141
[illegible]	m2	$ 25,959	2.77	$ 94,686.41	141
[illegible]	m2	$ 138,113	2.77	$ 383,608.24	141
Estructura					
[illegible]	m2	$ 132,986	8.24	$ 1,208,790.64	162
[illegible]	m2	$ 36,157	8.24	$ 341,600.68	174
[illegible]	m2	$ 70,570	4.62	$ 326,047.28	173
[illegible]	m2	$ 170,373	4.62	$ 787,118.04	173
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN DIRECTOS				$	3,153,819.01
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	341,306.02
Tomado de la Constructora M² 213					

M6

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	Unid	$ 15,951	40.00	$ 638,040.00	109
[illegible]	m2	$ 63,830	2.35	$ 391,526.24	170
[illegible]	m	$ 54,039	7.32	$ 402,028.48	184*
[illegible]	m	$ 128,023	25.44	$ 3,634,559.18	182*
[illegible]	m2	$ 16,630	162.86	$ 2,711,353.98	171
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN DIRECTOS				$	6,786,349.67
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M²				$	675,868.86
Tomado de la Constructora M² 213					
[illegible]					
[illegible]					

M7

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	Und	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	Hr	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	567,465.53
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x m2				$	567,465.53

Tomado de la Constructora N° 213

M8

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	951,794.80
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x m				$	296,589.31

Tomado de la Constructora N° 213

M9

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Prefabricados					
[illegible]	m3	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m3	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m3	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
Estructura					
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	2,739,534.63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	194,747.39

Tomado de la Constructora N° 213

M10

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	1,553,505.91
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	111,303.00

Tomado de la Constructora N° 213

M11

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				$	[illegible]
Tomado de la Construdata Nº 213					

M12

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				$	[illegible]
Tomado de la Construdata Nº 213					

M13

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				$	[illegible]
Tomado de la Construdata Nº 213					

M14

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				$	[illegible]
Tomado de la Construdata Nº 213					

M15

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Preliminares					
[illegible]	m2	$ 33,110	3.03	$ 33,033.30	141
[illegible]	m2	$ 31,173	10.39	$ 344,488.17	141
[illegible]	m2	$ 33,999	9.39	$ 319,461.31	141
[illegible]	m2	$ 139,512	9.39	$ 1,348,179.08	141
Estructuras					
[illegible]	m2	$ 122,986	33.29	$ 4,028,145.94	162
[illegible]	m2	$ 26,157	10.39	$ 792,191.31	179
[illegible]	m2	$ 61,121	10.39	$ 1,674,394.09	172
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	8,544,988.42
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	392,189.92
Tomado de la Constructora N° 213					

M16

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ 111,203	4.68	$ 520,430.04	162
[illegible]	m2	$ 26,157	4.68	$ 122,414.76	179
[illegible]	m2	$ 61,121	4.68	$ 286,514.28	172
[illegible]	m2	$ 39,031	3.85	$ 150,332.35	168
[illegible]	m2	$ 31,968	11.76	$ 375,948.68	157
[illegible]	m2	$ 10,630	11.70	$ 124,371.00	171
[illegible]	m2	$ 82,872	4.68	$ 387,840.96	154
[illegible]	m	$ 61,896	4.68	$ 287,360.08	178
[illegible]	m2	$ 40,299	4.68	$ 188,555.32	178
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	2,515,008.39
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	538,466.75
Tomado de la Constructora N° 213					

M17

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
[illegible]	m2	$ 173,980	6.12	$ 919,951.80	168
[illegible]	m2	$ 31,908	12.22	$ 390,217.56	157
[illegible]	m2	$ 116,583	12.22	$ 1,425,686.86	171
[illegible]	m2	$ 10,630	12.22	$ 129,896.60	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	3,758,555.02
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	1,060,982.70
Tomado de la Constructora N° 213					

M18

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Preliminares					
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
Estructura					
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	[illegible]
Tomado de la Constructora N° [illegible]					

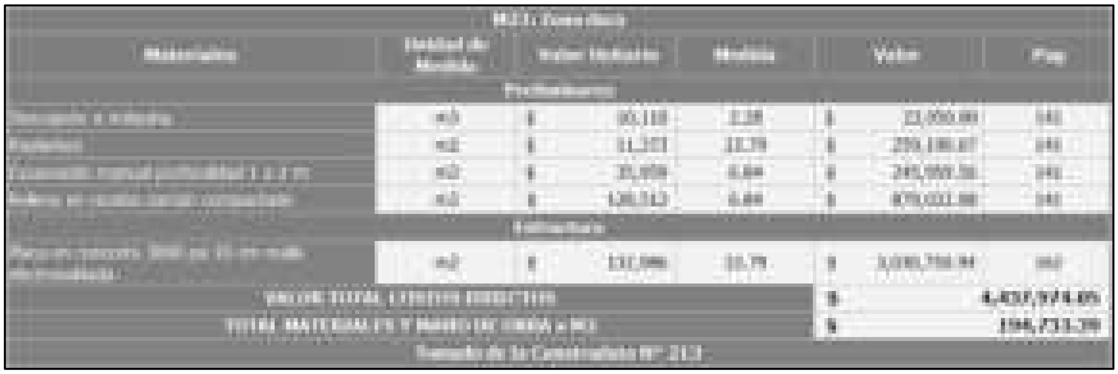
M19

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Preliminares					
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
Estructura					
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	[illegible]
Tomado de la Constructora N° [illegible]					
[illegible]					

M20

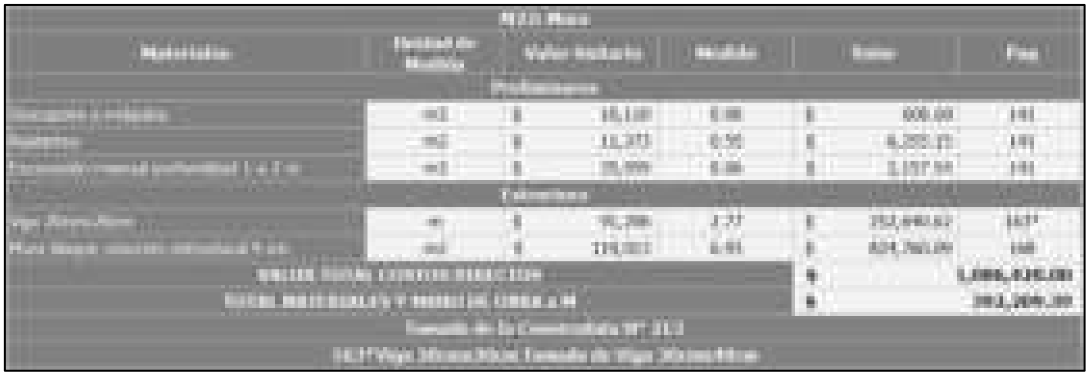
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Peso
Estructura					
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
Cubierta					
[illegible]	m	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				$	[illegible]
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	[illegible]
Tomado de la Constructora N° [illegible]					

M21



M21: Zona dura							
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario		Medida	Valor		Pag
Preliminares							
Descapote a máquina	m3	$	10,110	2.28	$	23,050.80	141
Replanteo	m2	$	11,373	22.79	$	259,190.67	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$	35,959	6.84	$	245,959.56	141
Relleno en recebo común compactado	m3	$	128,512	6.84	$	879,022.08	141
Estructura							
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada	m2	$	132,986	22.79	$	3,030,750.94	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS					$	4,437,974.05	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2					$	194,733.39	
Tomado de la Construdata N° 213							

M22



M22: Muro							
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario		Medida	Valor		Pag
Preliminares							
Descapote a máquina	m3	$	10,110	0.06	$	606.60	141
Replanteo	m2	$	11,373	0.55	$	6,255.15	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$	35,959	0.06	$	2,157.54	141
Estructura							
Viga 20cmx30cm	ml	$	91,206	2.77	$	252,640.62	167*
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	$	119,357	6.91	$	824,760.09	168
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS					$	1,086,420.00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M					$	392,209.39	
Tomado de la Construdata N° 213							
167*Viga 20cmx30cm Tomado de Viga 20cmx40cm							

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA	EDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR UNIT.	VALOR DEPRECIADO
M1	10	25	40%	2.0	10.82%	$ 40,852.00	$ 12,183.89	$ 28,668.11	$ 28,700.00
M2	10	70	19%	2.0	10.98%	$ 100,988.00	$ 11,427.38	$ 97,560.62	$ 97,600.00
M3	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 195,740.94	$ 15,368.37	$ 179,372.57	$ 179,400.00
M4	10	70	19%	2.0	10.98%	$ 522,867.11	$ 54,422.54	$ 468,044.57	$ 468,000.00
M5	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 341,300.82	$ 26,934.44	$ 314,366.38	$ 314,400.00
M6	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 425,868.00	$ 33,608.29	$ 392,260.57	$ 392,300.00
M7	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 567,469.52	$ 44,782.68	$ 522,686.84	$ 522,700.00
M8	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 296,109.31	$ 23,369.63	$ 272,739.68	$ 272,700.00
M9	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 194,747.28	$ 25,604.98	$ 169,142.31	$ 169,100.00
M10	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 111,203.00	$ 8,775.61	$ 102,427.39	$ 102,400.00
M11	10	70	19%	2.3	15.59%	$ 55,857.99	$ 8,708.17	$ 47,149.71	$ 47,100.00
M12	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 703,866.86	$ 92,488.42	$ 611,378.44	$ 611,000.00
M13	10	70	14%	2.5	15.59%	$ 385,134.48	$ 60,041.93	$ 325,092.52	$ 325,100.00
M14	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 614,021.71	$ 80,730.35	$ 533,291.36	$ 533,300.00
M15	10	100	10%	1.0	7.89%	$ 282,105.92	$ 22,262.95	$ 259,842.97	$ 259,800.00
M16	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 538,266.75	$ 70,770.24	$ 467,496.51	$ 467,500.00
M17	10	70	14%	2.5	15.59%	$ 1,060,982.70	$ 165,405.73	$ 895,576.97	$ 895,600.00
M18	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 291,574.16	$ 38,335.59	$ 253,238.57	$ 253,200.00
M19	10	70	14%	2.5	15.59%	$ 265,641.45	$ 41,413.45	$ 224,228.00	$ 224,200.00
M20	10	60	17%	2.5	17.02%	$ 128,009.61	$ 21,786.70	$ 106,222.91	$ 106,200.00
M21	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 194,731.34	$ 25,602.16	$ 169,130.33	$ 169,100.00
M22	10	100	10%	2.5	13.15%	$ 392,209.39	$ 51,568.91	$ 340,640.48	$ 340,600.00

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

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
PALMERA	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 avaluador 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 titulo Reporta un área privada de 510.00 m^2 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.).

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

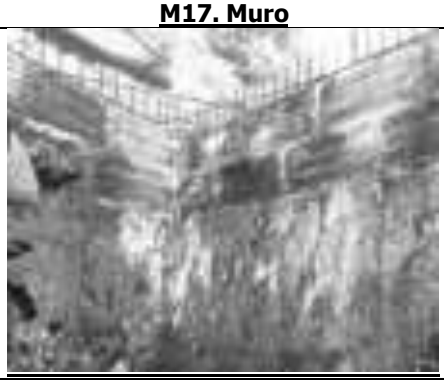
15 FOTOGRAFIAS

	
Foto Sector	**Foto Sector**
	
Foto Fachada	**C1. Vista Construcción**
	
C1. Vista Sala	**C1. Vista Baño**

	
C1. Vista Habitación	**C1. Vista Cocina**
	
C1. Vista Habitación	**C1. Vista Baño**
	
M1. Cerca Viva	**M2. Cubierta**

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

	
M9. Zona Dura	**M10. Placa Volada**
	
M11. Muro	**M12. Puerta**
	
M13. Cerramiento	**M14. Puerta**

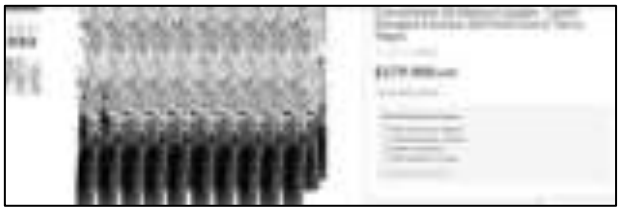
	
M15. Zona Dura	**M16. Balcón**
	
M17. Muro	**M18. Zona Dura**
	
M19. Muro	**M20. Enramada**

	
M21. Zona Dura	**M22. Muro**
	
Especies	

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.).

I. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO CORRESPONDIENTE	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	$ 0.00	
II. Desarrollo, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 0.00	
III Desconexión de servicios públicos	$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	$ 0.00	
V. Impuesto Predial	$ 5.864.155.75	Calculo basado en el recibo No. 2020000 3841
VI. Adecuación De Área Remanente	$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0.00	
II. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 4.300.000.00	Contrato de arrendamiento
II. Pérdida de utilidad por otras actividades, mercancías	$ 0.00	
VALOR TOTAL	$ 10.164.155.75	

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

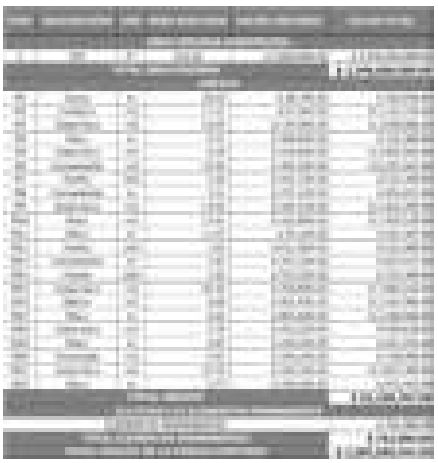
Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

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

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. Nº 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 avaluador 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900798214-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 23610 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El SANDUL LUIS FERNANDO SAMARRA VANEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. [illegible], se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL- [illegible].

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bien no clasificadas en la estructura ecológica principal, bien en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08-Jun-2018	Régimen de Transición	16-Mayo-2022	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bien en suelo de expansión con plan parcial adoptado, bien para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08-Jun-2018	Régimen de Transición	16-Mayo-2022	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Bien incluido en la estructura ecológica principal, bien definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y demás ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
27-Mayo-2022	Régimen Académico

Página 1 de 1

RAA

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Abril 2018	Régimen de Transición	10 Mayo 2022	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Abril 2018	Régimen de Transición	10 Mayo 2022	Régimen Académico

Página 2 de 5

RAA

ANA

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Tractores, motocicletas, bicicletas, locomotoras, vagones, helicópteros y cualquier medio de transporte diferente del automóvil descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Regimen: Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamenta, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Regimen: Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Regimen: Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Regimen: Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 1 de 1

RAA

ANA

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría: 10 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Regimen Academico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0120, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0089, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2020, 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-0094, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0020, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTA, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 96C # 69-30 INT 4 AP 104
Teléfono: 3014888777
Correo Electrónico: [illegible]@gmail.com

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

Página 4 de 5

RAA

ANA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO SANABRIA VARGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030525520.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b19a6da9

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 diez (02) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alejandro Rueda

Representante Legal

Página 1 de 1

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

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

CEDULA: 3.782.955

DIRECCIÓN / EMAIL.: CL 72 2 60 AP 1

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 72 2 60 AP 1

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-161427

CEDULA CATASTRAL: 13001010200000554090190000000 9

VEREDA/BARRIO: CRESPO

MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

DPTO.: BOLÍVAR

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: RESIDENCIAL

TOPOGRAFÍA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	30.93	13001010200000554000600000000 - ECA (A-B)
SUR	36.99	13001010200000554000400000000 Y OTROS (C-J)
ORIENTE	11.23	13001010200000554000600000000 - ECA (B-C)
OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
PALMERA	6.00		Un

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
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 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 TRÍPLEX	436.27	m²
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**436.27**	**m²**

	SI/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 IBAÑEZ
M.P: 25222-243587 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m^2
ÁREA REMANENTE	0.00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**382.50**	m^2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m^2

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 M^2, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CUAL EQUIVALE A UNA PARTICIPACIÓN SOBRE EL ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 382.50 M^2. EL TÍTULO REPORTA UN ÁREA *CONSTRUIDA* DE 510 M^2 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.

ANI	OINAC	**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

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

CEDULA	**3.782.955**
DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 72 2 60 AP 1
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**CL 72 2 60 AP 1**

MATRICULA INMOBILIARIA
060-161427
CEDULA CATASTRAL
13001010200000554090190000000 9

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	RESIDENCIAL
DPTO.:	BOLÍVAR		
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	**TOPOGRAFÍA**	0 - 7 % Plana

LINDEROS	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
NORTE	30.93	13001010200000554000600000000 - ECA (A-B)
SUR	36.99	13001010200000554000400000000 Y OTROS (C-J)
ORIENTE	11.23	13001010200000554000600000000 - ECA (B-C)
OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
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	m^2
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**436.27**	**m^2**

	SI/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 IBAÑEZ
M.P: 25222-243587 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m^2
ÁREA REMANENTE	0.00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**382.50**	m^2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m^2

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.

ANI	OINAC	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

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

CEDULA	**3.782.955**	**MATRICULA INMOBILIARIA**
DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 72 2 60 AP 1	**060-161427**
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**CL 72 2 60 AP 1**	**CEDULA CATASTRAL**
		13001010200000554090190000000 9

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	RESIDENCIAL
DPTO.:	BOLÍVAR		
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	**TOPOGRAFÍA**	0 - 7 % Plana

LINDEROS	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
NORTE	30.93	13001010200000554000600000000 - ECA (A-B)
SUR	36.99	13001010200000554000400000000 Y OTROS (C-J)
ORIENTE	11.23	13001010200000554000600000000 - ECA (B-C)
OCCIDENTE	17.86	CALLE 71A (J-A)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
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 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
M7	PUERTA DE ACCESO ANTEJARDÍN A DOS ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¼" PINTADA, L = 1.04 M, H = 1.48 M.	1.00	Un
M8	CERRAMIENTO COMPUESTO EN REJA EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¼" 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

	SI/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 IBAÑEZ
M.P: 25222-243587 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m^2
ÁREA REMANENTE	0.00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**382.50**	m^2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m^2

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.

ANI	OINAC	**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

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

CEDULA	**3.782.955**	**MATRICULA INMOBILIARIA**
DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 72 2 60 AP 1	**060-161427**
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**CL 72 2 60 AP 1**	**CEDULA CATASTRAL**
		13001010200000554090190000000 9

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.			**NORTE**	30.93	13001010200000554000600000000 - ECA (A-B)
DPTO.:	BOLÍVAR	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	RESIDENCIAL	**SUR**	36.99	13001010200000554000400000000 Y OTROS (C-J)
				ORIENTE	11.23	13001010200000554000600000000 - ECA (B-C)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	**TOPOGRAFÍA**	0 - 7 % Plana	**OCCIDENTE**	17.86	CALLE 71A (J-A)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
M12	PUERTA DE ACCESO ANTEJARDÍN A DOS ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¼". ANCHO: 1.20 M, ALTURA: 1.60 M.	1.00	Un
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
M14	PUERTA DE ACCESO ANTEJARDÍN A DOS ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE ¼" 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	m^2
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	m^2
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	m^2
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	m^2
M21	ZONA DURA EN CONCRETO, E: 0.10 M.	22.79	m^2
M22	MURO EN BLOQUE DE CONCRETO A LA VISTA, H = 2.50 M Y E =0.10 M .	2.77	m

	SI/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:

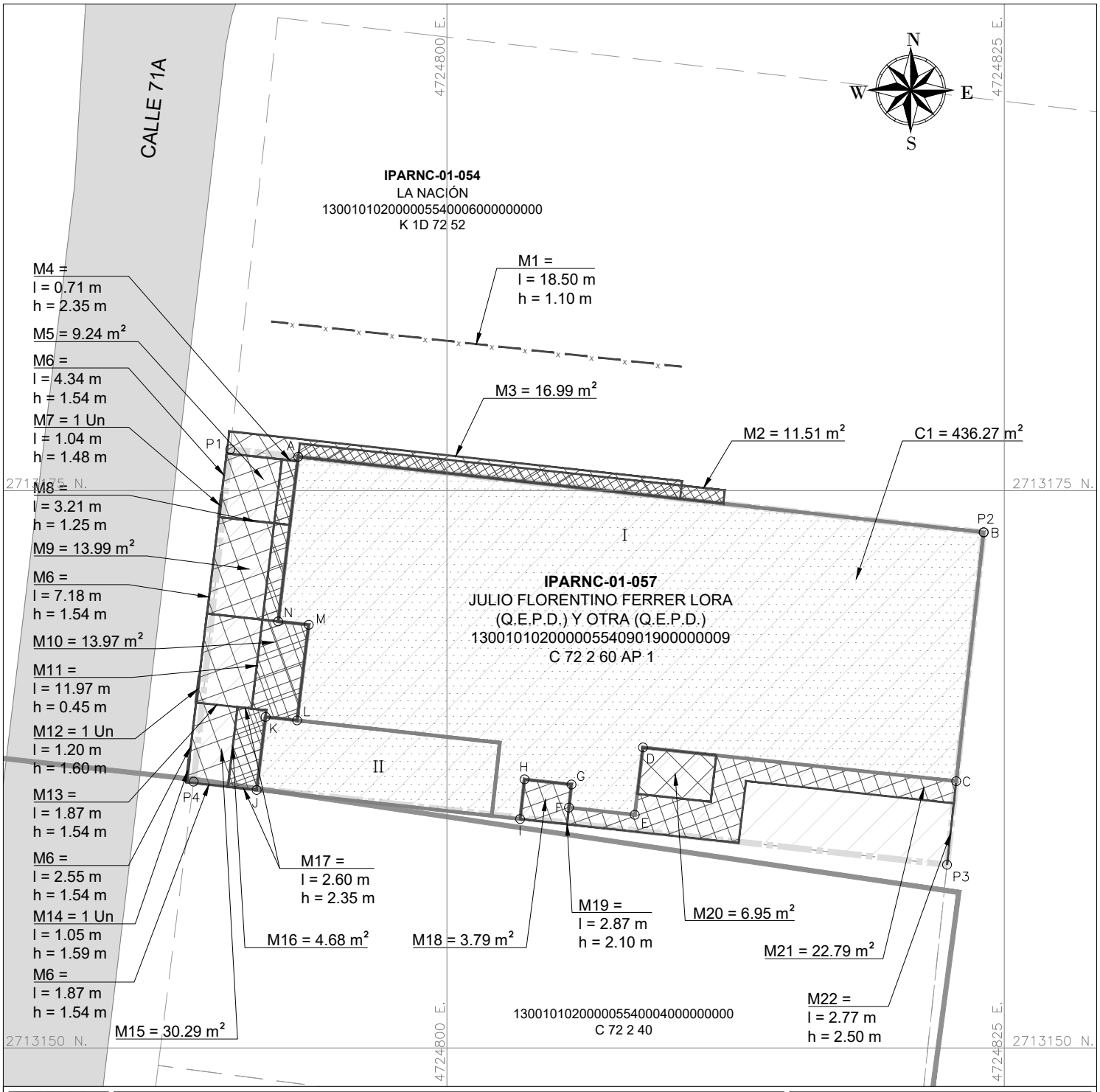
ING. LEONARDO IBAÑEZ
M.P: 25222-243587 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	382.50	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	382.50	m^2
ÁREA REMANENTE	0.00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**382.50**	m^2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m^2

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.



PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

REVISÓ:

APROBÓ:

INTERVENTORÍA:

CONCESIONARIO:

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORÓ: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P: 25222-243587 CND

REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P: 25222-418087 CND

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

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

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m²)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
382.50 m²	382.50 m²	436.27 m²	0.00 m²	0.00 m²

FECHA ELAB: 15/08/2024

ESC NUMÉRICA: 1 : 250

UNIDAD FUNCIONAL: UNIDAD FUNCIONAL 1

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 13001010200000055409019000000009

PLANO: 1 DE 2

FICHA PREDIAL: IPARNC-01-057

ESC GRÁFICA: 0 2 4 6 8 10 m

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	
			15.00
P3	2713158.22	4724822.43	
			34.00
P4	2713161.94	4724788.64	
			15.00
P1	2713176.85	4724790.28	
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	
			11.23
C	2713161.96	4724822.84	
			14.13
D	2713163.48	4724808.79	
			3.05
E	2713160.46	4724808.42	
			2.97
F	2713160.78	4724805.47	
			1.04
G	2713161.82	4724805.59	
			2.12
H	2713162.05	4724803.48	
			1.79
I	2713160.27	4724803.28	
			11.89
J	2713161.57	4724791.46	
			3.30
K	2713164.85	4724791.86	
			1.42
L	2713164.69	4724793.28	
			4.32
M	2713168.98	4724793.80	
			1.38
N	2713169.13	4724792.43	
			7.44
A	2713176.52	4724793.33	
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:

INTERVENTORÍA:

CONCESIONARIO:

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

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.)

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

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m^2)

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

UNIDAD FUNCIONAL: UNIDAD FUNCIONAL 1

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 13001010200000554090190000009

PLANO: 2 DE 2

FICHA PREDIAL: IPARNC-01-057

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 trasporte, 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 parágrafo 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 21º 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 22º. 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.