

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-0

MENA Caceres de Cortes

NOTIFICACIONES 2025

Centro Operativo: PV EL BOSQUE

Fecha Admisión: 20/05/2025 15:59:33

Orden de servicio:

Fecha Apox Entrega: 21/05/2025



YP006188539C0

8103
000

Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)
 Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL, NITIO D.T.A.
 NÚMERO PISO 3
 Referencia: Teléfono: 3013313490 Código Postal:
 Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR Depto: BOLIVAR Código Operativo: 8103000

Causal Devoluciones:

☐ RE	Rechazado	☐ C1	☐ C3	Cerrado
☐ NE	No existe	☐ NE	☐ NO	No contestado
☐ NR	No reside	☐ PA		Falecido
☐ NR	No reclamado	☐ AC		Apartado Cautelado
☐ DE	Desconocido	☐ FM		Fuerza Mayor
☐	Dirección errada			

Nombre/ Razón Social: RICARTE MANUEL VIERA SOLANO Y / O HEREDEROS / DETERMINADOS
 Dirección: BARRIO CRESPO LT. DE TERRENO 8 M2 22 LOTE DE TERRENO
 Tel: Código Postal:
 Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR : BOLIVAR Depto: BOLIVAR Código Operativo: 8103000

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: 20/05/2025

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

☐ 1er

Indicador de entrega

☐ 2do

Indicador de entrega

Valores Destinatario Remite
 Peso Facturado(gms): 500
 Peso Volumétrico(gms): 0
 Peso Facturado(gms): 500
 Valor Declarado: \$10.000
 Valor Flete: \$17.350
 Costo de manejo: \$0
 Valor Total: \$17.350 COP

Dice Contener:

Observaciones del cliente: NOTIFICACION



8103000081030000YP006188539C0

Principal Bogotá EE Colombia Bogotá 20 25 P 01 450 Bogotá / www.ti.comunicacion Nacional 0 800 8 70 / tel contacto 011 40000 No transporte Lic. de carga 011000 del 25 de mayo de 2014 No IC, No Transporte Express 0000 del 01 septiembre del 2014

El usuario de esta empresa garantiza que los contenidos del correo electrónico no serán publicados en la página web, ni se utilizarán para fines comerciales, ni se utilizarán para fines de lucro. Para consultar la Política de Privacidad, consulte la página web.

8103
000PV.ELBOSQUE
NORTE



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

Señor (es).

Nombre	RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS.
Documento de identificación	C.C. No. 3.795.234.
Dirección Domicilio Principal	Av 7ª 71 40 Barrio Crespo
Correo electrónico:	N/R.
Teléfono:	N/R
Dirección del Predio:	BR CRESPO LT DE TERRENO 6 MZ 22 LOTE DE TERRENO
Ciudad:	Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural.
Departamento:	Bolívar.

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

Asunto: Notificación por aviso, de la de la Oferta de Compra No OINAC-011 de fecha del 08 de mayo de 2025, en virtud del inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (385,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590007000000000 Matrícula Inmobiliaria No. 060-71726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Ficha predial **IPARNC-01-009** de la Unidad Funcional 1.

Respetado Señor(es):

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT. 830.125.996-9, en coordinación con la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, identificada con NIT. 901.780.072-4, para que, de



Crespo, Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, Piso 3. PBX 693 13 51
Aeropuerto.cartagena@oinac.com.co - Cartagena, Colombia
Hoja elaborada en papel reciclado, nuestro compromiso ambiental





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-011, por medio de la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno sobre un predio denominado **IPARNC-01-009**, Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (385,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590007000000000 Matrícula Inmobiliaria No. 060-71726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyo titular del derecho real de dominio es: **RICAU RTE MANUEL VIERA SOLANO**, identificada con C.C. No. 3.795.234., quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción.

Que el día 09 del mes de Mayo del año 2025, se envió la citación con radicado No. OINAC-011, para la notificación personal de la Oferta de Compra arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado **IPARNC-01-009**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590007000000000 Matrícula Inmobiliaria No. 060-71726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con numero de guía YP006183307CO, citación que (SI (X) /NO ()) fue recibida en su lugar de destino el día 12/05/2025 en el cual se informó las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío Integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.



Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinado e indeterminados de **RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO (Q.E.P.D.)**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No. 3.795.234, y a los herederos determinados e indeterminados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el fallecido propietario; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se precede a publicar el presente aviso junto con la copia 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 destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9 de 1989.

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

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

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.



expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal. (...)"

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO

Representante Legal

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

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

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

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



Número de guía: YP006188539C0

Datos del envío

Fecha de envío:
20/05/2025 15:59:33

Tipo de servicio:
NOTIFICACIONES 2025

Cantidad:
1

Peso:
500,00

Valor:
17350,00

Orden de servicio:
252501500

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:
RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO Y / O
HEREDEROS / DETERMINADOS

Ciudad:
CARTAGENA_BOLIVAR

Departamento:
BOLIVAR

Dirección:
BARRIO CRESPO LT DE TERRENO 6 MZ 22 LOTE DE TERRERNO

Teléfono:

Eventos del envío

Carta asociada:

Código envío paquete:

Quién recibe:

Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
20/05/2025 3:59:33 p. m.	PV.ELBOSQUE	Admitido	
23/05/2025 10:05:22 a. m.	CD.CARTAGENA	Entregado	
23/05/2025 3:03:42 p. m.	CD.CARTAGENA	Digitalizado	

Certificado de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.S

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

Envio entregado en la direccion señalada.



PVELBOSQUE		YF005188539CD	
Entregado en casa 7 #		71-40	
27-5-25		Roberto Alencar	
PVELBOSQUE		NORTE	



PREDIO IPARNC-01-009

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la página web dispuesta por el concesionario **Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC** aeropuertocartagena.com.co y la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI** www.an.gov.co, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar al señor **RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS** de la oferta forma de compra No OINAC-011 del 08 de mayo de 2025, por la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (385,00 m²)** del predio denominado IPARNC-01-009, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005590007000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-71726 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-011 del 08 de mayo del 2025.

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

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

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



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

Señor:

Nombre	RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS.
Documento de identificación	C.C. No. 3.795.234.
Dirección Domicilio Principal	Av 7ª 71 40 Barrio Crespo
Correo electrónico:	N/R.
Teléfono:	300 8082536
Dirección del Predio:	BR CRESPO LT DE TERRENO 6 MZ 22 LOTE DE TERRENO
Ciudad:	Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural.
Departamento:	Bolívar.

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

Asunto: Oficio de Oferta de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (385,00 m²)** del predio denominado IPARNC-01-009, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005590007000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-71726 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 con un área total de terreno de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (385,00 m²)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies, que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada conforme al requerimiento contenido en la Ficha Predial IPARNC-01-009 de fecha 01 de octubre de 2024, de la Unidad Funcional 1, del Barrio Crespo de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, copia que se acompaña.

El valor total de la Oferta de Compra es la suma de **MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 1,798,497,136.00)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 05 de febrero de 2025.

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

De esta manera el **VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS ES LA SUMA DE: MIL OCHOCIENTOS UN MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 1.801.079.588.00)**

(ESPACIO EN BLANCO)

RESULTADO DE AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 1,798,497,136.00
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 2,582,452
VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 1.801.079.588.00

De acuerdo con el estudio de título realizado con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-71726 de fecha 12 de septiembre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el predio es propiedad de:

Nombre	No. de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	No. de documento	Notaria	Ciudad
RICAUURTE MANUEL VIERA SOLANO. (Q.E.P.D.)	C.C. No. 3.795.234.	Compraventa	Escritura Pública	991 del 29 de octubre de 1965.	Notaría Tercera (3ª).	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-01-009** 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 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.*

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:

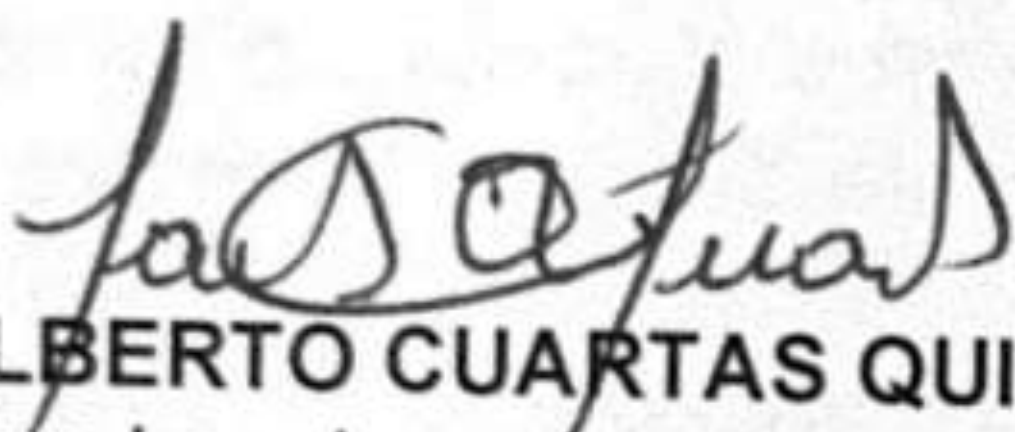
"no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

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@consorciocnc.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-01-009** y Plano Predial, copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-009** 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-01-009
Fotocopia Plano Predial IPARNC-01-009
Informe técnico de avalúo IPARNC-01-009
Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación

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

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

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



Avalúo Comercial Corporativo Urbano

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

Ficha Predial IPARNC-01-009

**FEBRERO DE
2025**

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

Dirección: A 7 71 40

Barrio o Urbanización: CRESPO

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

Departamento: Bolívar



CAPÍTULOS

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



6.7	Relación frente/fondo:	22
6.8	Vías de acceso al predio:	22
6.9	Servicios Públicos:	22
6.10	Unidades Fisiográficas:	23
6.11	Estratificación:	23
6.12	Áreas construidas:	23
6.13	Características constructivas:	24
6.14	Construcciones anexas:	24
6.15	Cultivos, especies:	28
7	MÉTODOS VALUATORIOS	29
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	30
8.1	Relación de investigación obtenida:	30
8.2	Depuración Mercado:	31
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	31
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	31
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	32
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación).	32
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.	32
10.3	Ejercicios Residuales.....	33
10.4	Servidumbres.....	33
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero).....	33
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.....	33
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.....	34
11.1	Presupuesto:	34
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):	44
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	45



12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies	45
12.2	Valores de cultivos y/o especies	45
13	CONSIDERACIONES GENERALES	46
14	RESULTADO DEL AVALÚO	47
15	REGISTRO FOTOGRAFICO	48
16	ANEXOS	54
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	56
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES	57



1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios No 346-023 para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Consorcio Constructor Nueva Cartagena (hoy Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC según lo informado mediante el radicado 200043S2025 del día 13 de enero de 2025) y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Vivienda.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Departamento: Bolívar

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

Barrio o Urbanización: CRESPO.

1.6. Dirección del inmueble:

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

Según Ficha Predial y Certificado Catastral:	A 7 71 40
Según Folio de Matrícula Inmobiliaria:	BR CRESPO LT DE TERRENO 6 MZ 2
Según Certificado Catastral:	A 7 71 40

1.7. Coordenadas del área requerida:

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713638.68	4724777.01	
P2	2713638.56	4724788.03	11.08
P3	2713634.38	4724787.81	4.22
P4	2713604.47	4724784.80	30.10
P5	2713605.57	4724773.30	11.38
P1	2713638.68	4724777.01	34.25
AREA TOTAL REQUERIDA: 385.00 m ²			



1.8. Uso actual del inmueble: Residencial

1.9. Uso por norma: Urbano Residencial Tipo D.

1.10. Información Catastral

[illegible]

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

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

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



2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- VUR 060-71726 matriz Consultado el 12 de septiembre de 2024

B. Escritura Publica

- Escritura Pública Número 991 del 29 de octubre de 1965 Notaria 3ra. De Cartagena

C. Certificado catastral:

- Certificado catastral No 2024 8428 del 26 de julio de 2024.

D. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo para el predio con referencia catastral 10205590007000 expedido mediante oficio AMC-OFI-0127027-2024 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-01-009 realizado por el Abogado Raúl Enrique Tobaría Pacheco con T.P. 111.739 del C.S. de la J. con fecha 18 de Octubre de 2024.

F. Reglamentos de Propiedad horizontal:

- No aplica para este predio

G. Ficha Predial:

- IPARNC-01-009

H. Planos topográficos de afectaciones o urbanísticos:

- IPARNC-01-009

I. Planos Arquitectónicos:

- No Aplica.

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

- Impuesto predial.
- Copia recibos públicos.



K. Otros:

- Inventario predial IPARNC-01-009.
- Informe de Confrontación IPARNC-01-009.
- Registros 1 y 2.



3 Información Jurídica

3.1 Propietario:

- Ricaurte Manuel Viera Solano Con CC N.º 3.795.234

3.2 Título de adquisición:

- Escritura Pública Número 991 del 29 de octubre de 1965 protocolizada en la Notaría Tercera (3ª) de Cartagena adquirió el derecho de domino por COMPRAVENTA

3.3 Matricula inmobiliaria:

- 060-71726 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-01-009, sobre el inmueble no se encuentra registradas medidas cautelares ni gravámenes.

Fuente: Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-009 realizado por el Abogado Raúl Enrique Tobaria Pacheco con T.P. 111.739 del C.S. de la J. con fecha 07 de septiembre de 2024.

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



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:

	
Nomenclatura del Predio A 7 71 40	Nombre Del Barrio CRESPO
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

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



4.2 Delimitación del sector:

El barrio Crespo presenta su delimitación así:

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



Fuente: MIDAS 2024 Geoportal Cartagena.

4.3 Actividad predominante:

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

Fuente: Inspección ocular.

4.4 Estratificación Socioeconómica:

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

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



4.5 Vías Importantes del Sector:

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

Fuente: Inspección ocular.

4.6 Topografía:

Plana con pendientes del 0 –7 %.

4.7 Servicios públicos:

El sector cuenta con los siguientes servicios públicos.

SERVICIOS PÚBLICOS	EMPRESAS PROSTADORAS DEL SERVICIO
Luz	Alfa Grupo Epm
Agua Y Alcantarillado	Agua De Cartagena Acsa
Gas Natural	Suragas
Teléfono Fija – Cable – Internet	Proximor – Claro – Tigo – Direc
Recolección De Basuras	Vieja – Pacarita
Gas Lic.	Vida Gas – Horgas – Gas Pale

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.

[illegible]



Ilustración 4: Ubicación georreferenciada de los predios objeto de estudio en la Masapana IGAC 077. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Aduelas del Suelo (MIDAS) <https://migas.cartagenia.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 N° 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN

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

UNIFAMILIAR 1 piso	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 360 M ² - F: 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 300 M ² - F: 10 M
BIFAMILIAR	AML: 300 M ² - F: 12 M
MULTIFAMILIAR	AML: 750 M ² - F: 25 M
ALTURA MÁXIMA	Segun area libre e indice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
ASELAMENTOS	
ANTEJARDIN	Unifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 5 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 5 m sobre vías principales. Multifamiliar 5m
POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 2.50 m máximo
LATERALES	Multifamiliar, 1.2 m antejardín y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m ² de Área Construida Bifamiliar 1 x c/100 m ² de Área Construida Multifamiliar 1 x c/100 m ² de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m ² de Área Construida
	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-71726 expedido mediante oficio AMC-OFI-0071361-2024 firmado por Camilo Rey Sabogal, Secretario de Planeación de Cartagena de Indias D.T. y C.



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

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

Suelo Urbano:



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

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



Virgen en dirección sureste pasando por los puntos N° 9, 10, 11, 12 y 13 hasta encontrar el punto 14 en el Canal Chaplundum. Toma rumbo noreste hasta el punto N° 15 en el barrio El Pozón y lo rodea pasando por los puntos N° 16, 17, 18, 19, 20 y 21 hasta encontrar la Carretera de la Cordialidad en el punto de la poligonal No 22. Continúa por la Cordialidad, en dirección a Barranquilla hasta encontrar la intersección con la Variante Cartagena en el punto No. 23; allí toma rumbo sur por la Variante hasta encontrar el límite con el Municipio de Turbaco en el Punto No. 24. Continúa en dirección oeste por el Camino de Campaña hasta el punto N°25; de allí, rumbo sur hasta el punto N° 26, luego en sentido suroeste hasta intersectar la troncal de occidente en el punto N° 27 y continúa por ella en sentido sureste hasta el punto N° 28. Sigue en dirección suroeste en línea recta hasta el punto N°29 y en dirección noroeste hasta el punto N° 30. Toma rumbo suroeste hasta el punto N° 31 y de allí en dirección noroeste hasta encontrar el punto N° 32. Sigue en rumbo suroeste hasta el punto N° 33 y luego en dirección sureste hasta encontrar la Variante Mamonal Gambote en el punto N° 34. Continúa por ella en sentido suroeste hasta la intersección con el Corredor de Acceso Rápido a la Variante, en el punto N° 35; sigue por la Variante en sentido sureste hasta el punto N° 36, continua en línea recta en sentido sur hasta la intersección con el Corredor de Acceso Rápido en el punto N° 37 y de allí en sentido oeste por la vía hasta el punto N° 38. Toma rumbo sur hasta el punto N° 39 y luego suroeste hasta la intersección con el límite del corregimiento de Pasacaballos en el punto N° 40. Toma rumbo oeste por el mismo límite hasta el punto N° 41 y sigue por el límite en sentido noroeste hasta el punto N° 42 hasta encontrar la Bahía de Cartagena, de donde sigue bordeándola en dirección norte hasta el punto No 43 localizado en Ceballos. A partir de este punto se continua por el borde de agua y se incluye la isla de Manzanillo, la isla del Diablo, el litoral del Bosque, hasta el punto 44 ubicado en el Puente Bazurto y sigue por el borde de agua incluyendo Manga, Getsemaní, muelle de los Pegasos, Base Naval, Bocagrande, Castillogrande, el Laguito y todo el frente litoral hasta encontrar el punto en Crespo. A continuación, se localizan según sus coordenadas los puntos 1 al 43 de este perímetro. Las coordenadas de los puntos de este territorio son:

PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE
1	842935	1648205	17	848580	1644899	33	848885	1638200
2	842935	1647818	18	848382	1644818	34	847373	1637394
3	842940	1645740	19	848630	1644888	35	845867	1635810
4	842935	1645488	20	848278	1643618	36	846135	1635382
5	842350	1645053	21	849335	1643490	37	848096	1632227
6	842500	1644800	22	849633	1643620	38	848787	1632281
7	842488	1644678	23	849632	1643820	39	848798	1631279
8	842363	1644140	24	850070	1643660	40	843679	1629809
9	843138	1643874	25	849910	1643754	41	842813	1629880
10	843424	1643876	26	849557	1643962	42	841933	1630513
11	844431	1643730	27	848451	1639734	43	842796	1640338
12	845518	1643618	28	848862	1639341	44	841415	1642866
13	846510	1643232	29	848420	1638780	45	840898	1644809
14	846799	1643366	30	848277	1638890	46	850288	1643424
15	847823	1643748	31	848176	1638881	47	850168	1643329
16	848072	1644338	32	847945	1639028	48	849794	1644804



Tratamiento:

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

Área de Actividad:

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

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



- Los usos (Principal, compatible, complementario, restringido y prohibido)
- Áreas Libres
- Áreas y frentes mínimos de lotes
- Altura
- Índice de construcción
- Aislamientos
- Estacionamientos
- Nivel de piso

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

Residencial Tipo A: (unifamiliar y bifamiliar)

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

Residencial Tipo B: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)

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

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

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

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

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

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



6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:

	
Nomenclatura del Predio A 7 71 40	Nombre Del Barrio CRESPO
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

El predio se encuentra ubicado sobre la calle 71 entre la cra 7 y la pista del aeropuerto de Cartagena, las coordenadas de localización del predio geográficas son las siguientes Latitud: 10°26'52.63"N, Longitud: 75°30'53.91"O. Localizado en una zona residencial, q se mezcla con actividades dotacionales del aeropuerto y comercial como las que desarrolla este mismo predio.

6.2 Área del terreno:

Área total del Predio:	385.00 m ²
Área Requerida por Diseño:	385.00 m ²
Área Sobrante:	0 m ²
Área Remanente:	0 m ²

Fuente: Ficha predial IPARNC-01-009.



6.3 Linderos:**Área Requerida:**

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
NORTE	CARRERA 7 (P1-P2)	11.08
SUR	130010102000005590010000000000 (P4-P5)	11.36
ORIENTE	130010102000005590008000000000 (P2-P4)	34.32
OCCIDENTE	130010102000005590006000000000 (P5-P1)	34.31

Fuente: ficha predial y Estudio de títulos

6.4 Forma del Lote:

- Regular

6.5 Frente:

- 11.08

6.6 Fondo:

- 34.32

6.7 Relación frente/fondo:

- 0.32

6.8 Vías de acceso al predio:

Carrera 7	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en ambos sentidos y en buen estado de mantenimiento
------------------	--

6.9 Servicios Públicos:

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

Fuente: Inspección ocular.



6.10 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	1
TOPOGRAFÍA	Plana
USO ACTUAL	RESIDENCIAL
NORMA	Suelo Urbano Tratamiento de Renovación Urbana Área de Actividad Residencial Tipo D
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M²	385.00 m ²
ÁREA TOTAL	385.00 m ²

6.11 Estratificación:

Estrato 5.

6.12 Áreas construidas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VETUSTEZ (Años)	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
C1	VIVIENDA	127.75	m ²	45	Bueno	100



6.13 Características constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
C1	Construcción de 1 piso con cimentación ciclópea con viga de amarre. estructura aporticada en columnas y vigas de concreto reforzado. Fachada pañetada y pintada con un recubrimiento en granito a una altura de 0.90 m. muros internos pañetados y pintados. cubierta a dos aguas en teja de Eternit soportada sobre cercha de madera la cual sobresale 0.50 m hacia al frente y en parte lateral. techos en drywall con cornisa. pisos mixtos entre tableta de gres y cerámica. cocina enchapada de piso a techo en cerámica con mesón en forma de "I" en mármol de 2.38 m * 0.61 m * 0.03 m, con gabinetes superiores e inferiores en madera. baños enchapados de piso a techo con aparato sanitario sencillo, todos los baños con divisiones en acrílico con las siguientes medidas, baño 1: 1.81 m * 1.83 m; baño 2: 1.86 m * 1.83 m; baño 3: 1.54 m * 1.81 m. carpintería en las ventanas tipo persiana en vidrio con marco en aluminio; ventanas de la habitación 1 y 2 con l = 2.30 m, h = 1.10 m; ventana de uno de los baños de 0.94 m * 0.55 m; ventana de la habitación 3 de 2.30 m * 1.10 m con 8 barrotes en aluminio de 1/2"; en el patio se encuentra una reja de seguridad en varilla cuadrada de 1/4" de 0.91 m * 2.03 m; la entrada cuenta con una puerta corrediza en aluminio de 2.57 m * 1.64 m con 11 barrotes en aluminio de 1/2"; la ventana de la fachada tiene vidrios anti ruido de 2.53 m * 1.58 m; la puerta principal tiene una reja en perfilera en aluminio de 0.93 m * 2.00 m. dos habitaciones con closet empotrado uno de ellos de 2.45 m * 2.05 m y prof. = 0.70 m y el otro de 1.46 * 2.46 y prof. = 0.80 m. dependencias: 4 habitaciones, cocina, 3 baños, sala-comedor, hall, terraza exterior, zona de lavado y patio.

6.14 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
M1	Cerramiento compuesto en reja de forja metálica con varilla redonda de 1/4", h = 1.48 m con terminación en punta de lanza, sobre muro antepecho en bloque pañetado y pintado con h = 0.52 m y e = 0.13 m adosado a seis columnas de ferroconcreto de 0.20 m * 0.20 m con h = 1.10 m con encapsulamiento para farol en ángulo metálico de 1" y ornamentación metálica de h = 0.90 . posee malla pajarito plástica con h = 0.58 m.	12.32	M	30	Bueno	70



M2	matera en bloque pañetado y pintado con h = 0.39 m con relleno en tierra aproximado de 0.29 m	28.56	M2	20	Bueno	70
M3	matera circular en ladrillo enchapado en granito con h = 0.44 m un diámetro de 2.08 m y un e = 0.13 m con relleno en tierra aproximadamente 0.30 m.	3.4	M2	20	Bueno	70
M4	zona dura en concreto reforzado con un espesor de 0.10 m, enchapada en cerámica	14.94	M2	45	Bueno	100
M5	puerta de acceso peatonal a dos (2) alas en perfilera metálica redonda de 1/4" y remate superior en ornamentación metálica de l = 1.22 m y h = 2.20 m , cuenta con malla pajarito a una h de 1.24 m	1	UND	30	Bueno	70
M6	enramada compuesta por los siguientes elementos: 1) puerta de acceso vehicular a 2 alas en perfilera metálica redonda de 1/4" y remate superior en ornamentación metálica, de l = 2.40 m y h = 2.20 m, además cuenta con malla pajarito plástica a una h = 1.46 m; 2) cerramiento lateral compuesta en muro antepecho de bloque pañetado y pintado con una l = 4.89 m, h = 0.48 m y e = 0.13 m y en reja en perfilera metálica con terminación en punta de lanza y malla pajarito con una h = 0.70 m, posee una columna al medio de 0.20 m * 0.20 m a una h = 0.80 m; 3) cuenta con zona dura tipo placa huella compuesta por gravilla e = 0.05 m y 2 placas de concreto e = 0.10 m. la placa huella ocupa un área total de 16.62 m ² , de los cuales 6.87 m ² corresponden a concreto; 4) grada en concreto pañetada área = 1.07 m ² y h = 0.40 m; 5) zona dura en concreto reforzado con e aprox. = 0.10 m la cual ocupa un área de 2.76 m ² ; 6) muro compuesto en bloque pañetado	1	UND	20	Bueno	50



	y pintado de l = 1.21 m y h = 0.77 m y celosía circular de l = 1.21 m y h = 1.24 m en concreto, tiene viga de concreto reforzado con e = 0.30 m y l = 2.71 y dos columnas en concreto reforzado con e aprox. de 0.30 m y h = 2.01 m; incluye malla pajarito. el muro incluye una puerta en madera de cedro con un a = 0.81 m y h = 2.01 m junto a una reja de seguridad en varilla cuadrada de 1/4" con a= 1.00 m y h = 2.10 m; 7) cubierta en teja de zinc soportada sobre cercha en perfilera metálica y estructura en tubos metálicos de 2 1/2" ocupando un area de 21.32 m ²					
M7	cubiertas con laminas de triplex pintadas, soportadas sobre cercha madera y cercha en ángulo metálico.	7.65	M2	45	Bueno	100
M8	andén en concreto reforzado con un espesor aproximado de 0.16 m.	7.85	M2	45	Bueno	100
M9	lava traperos en bloque pañetado alisado con mineral de 0.62 m * 0.62 m, h = 0.32 m	1	UND	45	Bueno	100
M10	zona dura en concreto reforzado con un espesor aproximado de 0.10 m.	62.67	M2	45	Bueno	100
M11	zona dura en concreto alisado con mineral y un espesor aproximado de 0.10 m	19.2	M2	45	Bueno	100
M12	materia en bloque pañetado y pintado con un ancho de 0.62 m y una h = 0.52 m, con 0.40 m de relleno interno en tierra de jardín	7.97	M2	30	Bueno	70
M13	terrazza interior compuesta de: 1) zona dura a desnivel con relleno ciclópeo y concreto con un espesor de 0.07 m y una altura total de 0.25 m; 2) materia en bloque pañetado, enchapado en granito y pintado con muro frontal y laterales de l = 12.07 m y h = 0.82 m y muro posterior de l = 12.41 m y h = 1.36 m, con relleno interno de 0.70 m en tierra, ocupando una área de 12.47 m ² ; 3) muro antepecho en bloque	1	UND	45	Bueno	100



	pañetado y pintado con columnas de ferroconcreto de 0.15 m * 0.15 m * h = 5.42 m.. l total = 5.40 m y h total = 5.42 m					
M14	enramada compuesta por: 1) lavadero en concreto enchapado en cerámica con una l = 1.21 m y prof. = 0.64 m y una h = 0.89 m; 2) lavatraperos de 0.59 m * 0.64 m y una h = 0.54 m. en la zona del lavadero el salpicadero también se encuentra enchapado en cerámica; 3) cubierta en teja de fibrocemento soportada sobre cercha en madera y columnas circulares de concreto moldeado con una area de 78.07 m ² ; 4) muro en bloque pañetado y pintado con un l = 13.29 m, h = 2.30 m y e = 0.23 m; 5) zona dura en concreto alisado con mineral con un espesor aproximado de 0.10 m y un area de 15.81 m ² ; 6) materia en bloque pañetada con mineral con a = 0.82 m ² , h = 0.30 m y e = 0.10 m con relleno en tierra de h = 0.10 m; 7) escalón en concreto con enchape en granito y cerámica de 2.87 m * 0.19 m y h = 0.37 m; 8) grada con relleno ciclópeo enchapada en cerámica y granito con un área ocupada de 2.10 m ² ; 9) zona dura con desnivel en concreto con un espesor aproximado de 0.10 m enchapado en cerámica y granito con un a = 21.27 m ² ; 10) zona dura en concreto e = 0.10 m enchapada en baldosa de cemento con un a = 26.16 m ² ; reja en perfilera metálica cuadrada de 1" de l = 0.34 m y h aprox = 2.00 m.	1	UND	45	Bueno	100

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-009



6.15 Cultivos, especies:

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
LIMÓN TAHITÍ	2	Un
CORALITO	14	Un
LENGUA DE SUEGRA	8	Un
LIRIO	1.6	m
HELICONIA	3	m
FLOR DE LA HABANA	1	Un
AZAHAR DE LA INDIA	1	Un

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-009



7 MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

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

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



8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

Nº	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento	Área de Actividad	Teléfono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Valor m2	Área (M2)	Valor m2	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	1/1/2025	CALLE 71 # 8 - 17	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3005343481	Mauricio	1,050,000,000.00	10%	945,000,000.00	114	3,992,631.58	300	1,632,800	Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas altito, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande	
2	1/1/2025	CALLE 70 # 8 - 24	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	780,000,000.00	10%	702,000,000.00	150	3,898,733.33	100	1,171,900	Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.	
3	1/1/2025	CALLE 69 # 6 - 14	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	3,200,000,000.00	10%	2,880,000,000.00	600	3,921,075.00	450	1,171,900	Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.	



8.2 Depuración Mercado:

Nº	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento	Área de Actividad	Telefono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Valor m2	Área (M2)	Valor m2	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	1/1/2025	CALLE 71 # 8 -17	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3005343481	Mauricio	1,050,000,000.00	10%	945,000,000.00	114	3,992,631.58	300	1,632,800	Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas altillo, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande	
2	1/1/2025	CALLE 70 # 8 - 24	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	780,000,000.00	10%	702,000,000.00	150	3,898,733.33	100	1,171,900	Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.	
3	1/1/2025	CALLE 69 # 6 - 14	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	3,200,000,000.00	10%	2,880,000,000.00	600	3,921,075.00	450	1,171,900	Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.	

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

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



10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

UF1

MUESTRAS	V/m ² Área Terreno
	Crespo
1	\$ 3,992,632
2	\$ 3,898,733
3	\$ 3,921,075
PROMEDIO	\$ 3,937,480
DESVIACIÓN ESTANDAR	40,050
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1.02%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1.336656565
LIMITE SUPERIOR	\$ 3,977,530
LIMITE INFERIOR	\$ 3,897,429
VALOR ADOPTADO m ²	\$ 3,980,000

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

UF1

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

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

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



10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- El área requerida no presenta servidumbre

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

- El área requerida no presenta zonas de protección.

10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica



11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Presupuesto:

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN	
1 PRELIMINARES	\$ 7,886,280	3.38%		
2 CIMENTACIÓN	\$ 57,994,157	24.86%		
3 ESTRUCTURA	\$ 40,269,007	17.26%		
4 MAMPOSTERÍA	\$ 16,796,901	7.20%		
5 CUBIERTA	\$ 25,931,579	11.12%		
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	\$ 6,250,094	2.68%		
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10,418,159	4.47%		
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 8,546,515	3.66%		
9 PISOS Y ENCHAPES	\$ 18,146,234	7.78%		
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	\$ 19,975,755	8.56%		
11 PINTURAS Y ESTUCO	\$ 17,436,455	7.47%		
12 CERRAJERIA	\$ 185,478	0.08%		
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 3,455,971	1.48%		
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 233,292,584	100.00%		
VALOR COSTO DIRECTO M2	\$ 1,826,165	COSTO TOTAL M2 REDONDEADO		\$ 2,370,000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 69,987,775	% COSTOS INDIRECTOS		30%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	\$ 303,280,359	FUENTES	CONSTRUDATA 213	
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	\$ 2,374,015			



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		\$			7.886.279,98	
01.01	Descapote a máquina	m3	12,78	\$ 10.110	\$ 129.205,80	141
01.02	Replanteo	m2	127,75	\$ 11.373	\$ 1.452.900,75	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	38,33	\$ 35.959	\$ 1.378.308,47	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	38,33	\$ 128.512	\$ 4.925.864,96	141
2 CIMENTACIÓN		\$			57.994.157,38	
02.01	Viga Tee 25x25x2x40cm	m3	7,73	\$ 785.279	\$ 6.070.206,67	155
02.02	Zapata corrida 1.00x1.00x0.60m	m	54,25	\$ 531.864	\$ 28.853.622,00	161
02.03	Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	38,33	\$ 601.887	\$ 23.070.328,71	155
3 ESTRUCTURA		\$			40.269.006,80	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	127,75	\$ 132.986	\$ 16.988.961,50	162
03.02	Columna 40cmx30cm	m	28,80	\$ 292.926	\$ 8.436.268,80	161
03.03	Viga 30cmx40cm	m	54,25	\$ 273.618	\$ 14.843.776,50	163
4 MAMPOSTERÍA		\$			16.796.901,21	
04.01	Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	130,21	\$ 119.013	\$ 15.496.682,73	168
04.02	Mortero 1:4	m3	2,64	\$ 492.507	\$ 1.300.218,48	156
5 CUBIERTA		\$			25.931.579,31	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	140,53	\$ 61.406	\$ 8.629.385,18	158
05.02	Teja fibrocemento No. 4	m2	140,53	\$ 40.249	\$ 5.656.191,97	158
05.03	Ciebraso plano drywall 1/2"	m2	140,53	\$ 82.872	\$ 11.646.002,16	154
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$			6.250.093,54	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	3,00	\$ 28.431	\$ 85.293,00	197
06.02	Inodoro tipo I	Und	3,00	\$ 381.257	\$ 1.143.771,00	206
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	3,00	\$ 111.144	\$ 333.432,00	203
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	3,00	\$ 29.317	\$ 87.951,00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	3,00	\$ 281.071	\$ 843.213,00	206
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	3,00	\$ 81.732	\$ 245.196,00	203
06.07	Punto A.F. ducha	Und	3,00	\$ 305.244	\$ 915.732,00	197
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	3,00	\$ 74.430	\$ 223.290,00	202
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1,00	\$ 29.317	\$ 29.317,00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	1,00	\$ 341.931	\$ 341.931,00	206
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1,00	\$ 55.914	\$ 55.914,00	203
06.12	Punto A.F. lavadora	Und	1,00	\$ 34.171	\$ 34.171,00	197
06.13	Salida sanitaria lavadora 2"	Und	1,00	\$ 93.274	\$ 93.274,00	203
06.14	Salida sanitaria sifón de piso 2"	Und	3,00	\$ 70.163	\$ 210.489,00	203
06.15	Canaleta 90 lámina galvanizada 6m	m2	22,61	\$ 48.314	\$ 1.092.379,54	158
06.16	Bajante PVC blanco extremo liso	m	10,00	\$ 51.474	\$ 514.740,00	158
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$			10.418.159,00	
07.01	Acometida aérea BT cable antif.AE 220-1	Und	1,00	\$ 1.788.459	\$ 1.788.459,00	183
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	20,00	\$ 152.236	\$ 3.044.720,00	189
07.03	Salida interruptor sencillo PVC	Und	20,00	\$ 112.175	\$ 2.243.500,00	189
07.04	Salida tomacorriente doble en muro	Und	20,00	\$ 167.074	\$ 3.341.480,00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		\$			8.546.515,00	
08.01	Aire acondicionado mini split inverter 12000 BTU SET	Und	4,00	\$ 1.581.667	\$ 6.326.668,00	68
08.02	Punto salida estufa - horno	Und	2,00	\$ 35.035	\$ 70.070,00	180
08.03	Codo cale galvanizado 1/2"	Und	1,00	\$ 5.805	\$ 5.805,00	181
08.04	Tubería polietileno 1"	m	30,00	\$ 54.208	\$ 1.626.240,00	182
08.05	Válvula de bola 1/2"	Und	1,00	\$ 40.701	\$ 40.701,00	182
08.06	Universal cobre 1/2"	Und	1,00	\$ 14.780	\$ 14.780,00	182
08.07	Caja medidor de gas empotrada	Und	1,00	\$ 65.527	\$ 65.527,00	181
08.08	Tee reducida cobre 3/4"x3/4"x1/2"	Und	1,00	\$ 10.619	\$ 10.619,00	181
08.09	Tubería SCH 80 corzan 1-1/2"	Und	1,00	\$ 386.105	\$ 386.105,00	130



9 PISOS Y ENCHAPES			\$				18.146.233,67
09.01	Alistado de piso 4cm	m2	127,75	\$	26.157	\$	3.341.556,75
09.02	Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	63,88	\$	65.086	\$	4.157.693,68
09.03	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	94,00	\$	51.520	\$	4.842.880,00
09.04	Piso gres formato 30x30cm	m2	63,88	\$	70.573	\$	4.508.203,24
09.05	Mesón Granito Natural Crema Marfil 240 cm X 62 cm	Und	1,00	\$	1.295.900	\$	1.295.900,00
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA			\$				19.975.754,67
10.01	Marco puerta lámina 1.00m	Und	1,00	\$	141.744	\$	141.744,00
10.02	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	1,80	\$	227.107	\$	408.792,60
10.03	Puerta con marco 0.76-1.10m	un	7,00	\$	274.808	\$	1.923.656,00
10.04	Ventana persiana en aluminio y vidrio	m2	5,58	\$	532.123	\$	2.969.244,28
10.05	Ventana corrediza al. 2.3 x 1.1 vidrio 3 mm	Und	1,00	\$	338.544	\$	338.544,00
10.06	Ventana corrediza al. 2.57 x 1.64 vidrio 3 mm	Und	1,00	\$	563.990	\$	563.990,00
10.07	Ventana corrediza al. 2.53 x 1.58 vidrio 3 mm	Und	1,00	\$	528.557	\$	528.557,00
10.08	Reja bancaria	m2	6,24	\$	124.533	\$	777.085,92
10.09	Clóset forrado flormorado	m2	8,61	\$	351.367	\$	3.025.269,87
10.10	División de baño en Acrílico y accesorios en Aluminio	Und	4,80	\$	525.000	\$	2.520.000,00
10.11	Mueble Altura 0.80m - Flormorado	m	2,40	\$	475.338	\$	1.140.811,20
10.12	Mueble Bajo 0.80m - Sapán	m	2,40	\$	441.052	\$	1.058.524,80
10.13	Accesorios para baño (6un)	Und	3,00	\$	159.918	\$	479.754,00
10.14	Barra De Seguridad Para Sanitario, Acero Inoxidable	Und	1,00	\$	629.999	\$	629.999,00
10.15	Barra Seguridad Acero Inoxidable 60 Cm Satinado	Und	1,00	\$	109.900	\$	109.900,00
10.16	Barra Seguridad 30 Cms Mate Acero Inoxidable	Und	2,00	\$	94.900	\$	189.800,00
10.17	Puerta interés social 0,51-0,75m	Und	2,00	\$	212.463	\$	424.926,00
10.18	Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rolo 30 m	Und	0,64	\$	267.900	\$	171.456,00
10.19	Barra Redonda Lisa 6m x 1pg	Und	17,25	\$	149.200	\$	2.573.700,00
11 PINTURAS Y ESTUCO			\$				17.436.455,09
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	260,41	\$	31.918	\$	8.311.766,38
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	260,41	\$	34.711	\$	9.039.091,51
11.03	Esmalte sobre lámina lisa	m2	3,60	\$	23.777	\$	85.597,20
12 CERRAJERÍA			\$				185.478,00
12.01	Suministro inst. cerradura baño	Und	3,00	\$	42.455	\$	127.365,00
12.02	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1,00	\$	58.113	\$	58.113,00
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL			\$				3.455.970,58
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	40,43	\$	28.539	\$	1.153.831,77
13.02	Cuadrilla Instalaciones básicas - BB	Hc	8,00	\$	33.664	\$	269.312,00
13.03	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8,00	\$	23.413	\$	187.304,00
13.04	Herramienta menor	%	0,10	\$	18.455.228	\$	1.845.522,81
TOTAL PROYECTO						\$	233.292.584,23
**Mesón Granito Natural Crema Marfil 240 cm X 62 cm https://acortar.link/SXG58t							
153*Ventana corrediza al. 2.3 x 1.1 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm							
153*Ventana corrediza al. 2.57 x 1.64 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm							
153*Ventana corrediza al. 2.53 x 1.58 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm							
**Ventana persiana en aluminio y vidrio https://acortar.link/IQQRZa							
**División de baño en Acrílico y accesorios en Aluminio https://acortar.link/zzMmtr							
**Barra De Seguridad Para Sanitario, Acero Inoxidable https://acortar.link/ZiF9QK							
**Barra Seguridad Acero Inoxidable 60 Cm Satinado https://acortar.link/pMgRof							
**Barra Seguridad 30 Cms Mate Acero Inoxidable https://acortar.link/vdMKnL							
**Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m https://acortar.link/6qHRYa							
**Barra Redonda Lisa 6m x 1pg https://acortar.link/Ibo1WI							



M1: Cerramiento					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	6,41	\$ 762.873,33	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	12,81	\$ 408.869,58	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	12,81	\$ 136.170,30	171
Columna 20cmx20cm	m	\$ 97.642	6,60	\$ 644.437,20	161*
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	18,23	\$ 2.270.236,59	153
Ángulo 1-1/2" x 1/8" 6m A36	Und	\$ 42.521	4,40	\$ 187.092,40	112
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 23.903	0,88	\$ 21.034,64	122
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 54.434	1,76	\$ 95.803,84	49
Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m	Und	\$ 267.900	0,41	\$ 109.839,00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,85	\$ 52.797,15	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	4.689.154,03
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	380.613,15
Tomado de la Construdata N° 213					
161*Columna 20cmx20cm Tomado de Columna 40cmx30cm					
**Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m https://acortar.link/6qHRYa					

M2: Madera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	2,86	\$ 28.914,60	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	28,56	\$ 324.812,88	141
Tierra negra	m3	\$ 91.036	8,28	\$ 753.778,08	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	2,07	\$ 59.075,73	47
Estructura					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	8,34	\$ 992.568,42	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	16,67	\$ 532.073,06	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	16,67	\$ 177.202,10	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2.868.424,87
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	100.435,04
Tomado de la Construdata N° 213					



M3: Madera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,34	\$ 3.437,40	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	3,40	\$ 38.668,20	141
Tierra negra	m3	\$ 91.036	1,02	\$ 92.856,72	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	0,26	\$ 7.420,14	47
Estructura					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	2,88	\$ 342.757,44	168
Mortero 1:4	m3	\$ 492.507	0,17	\$ 83.726,19	156
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	3,00	\$ 85.617,00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	654.483,09
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	192.495,03
Tomado de la Construdata N° 213					

M4: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	1,49	\$ 15.063,90	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	14,94	\$ 169.912,62	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	4,48	\$ 161.096,32	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	4,48	\$ 575.733,76	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	14,94	\$ 1.986.810,84	162
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 26.157	14,94	\$ 390.785,58	174
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61.221	14,94	\$ 914.641,74	172
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	4.214.044,76
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	282.064,58
Tomado de la Construdata N° 213					

M5: Puerta de acceso peatonal					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	3,22	\$ 400.996,26	153
Bisagra gato omega 3"	Und	\$ 3.613	4,00	\$ 14.452,00	99
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 54.434	2,00	\$ 108.868,00	49
Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m	Und	\$ 267.900	0,05	\$ 13.395,00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	0,23	\$ 6.563,97	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	544.275,23
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	544.275,23
Tomado de la Construdata N° 213					
**Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m https://acortar.link/6qHRYa					



M6: Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Puerta de acceso vehicular					
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	6,34	\$ 789.539,22	153
Bisagra gato omega 3"	Und	\$ 3.613	4,00	\$ 14.452,00	99
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 54.434	2,00	\$ 108.868,00	49
Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m	Und	\$ 267.900	0,12	\$ 32.148,00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	0,53	\$ 15.125,67	47
Cerramiento					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	2,35	\$ 279.680,55	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	4,69	\$ 149.695,42	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	4,69	\$ 49.854,70	171
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	3,42	\$ 425.902,86	153
Columna 20cmx20cm	m	\$ 97.642	0,80	\$ 78.113,60	161*
Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m	Und	\$ 267.900	0,12	\$ 32.148,00	**
Placa huella					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	1,66	\$ 16.782,60	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	16,62	\$ 189.019,26	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	4,99	\$ 179.435,41	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	4,99	\$ 641.274,88	141
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	6,87	\$ 913.613,82	162
Relleno grava 3/4"	m3	\$ 83.619	0,49	\$ 40.973,31	141
Grada					
Placa en concreto 3000 psi 40 cm malla electrosoldada	m2	\$ 531.944	1,07	\$ 569.180,08	162*
Zona dura					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,28	\$ 2.830,80	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	2,76	\$ 31.389,48	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	0,83	\$ 29.845,97	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	0,83	\$ 106.664,96	141
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	2,76	\$ 367.041,36	162
Muro					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	0,93	\$ 110.682,09	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	1,86	\$ 59.367,48	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	1,86	\$ 19.771,80	171
Calado cuadrado 19 x 19 x 10 cm	Und	\$ 2.857	41,56	\$ 118.736,92	105
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	3,32	\$ 94.749,48	47
Viga 30cmx30cm	m	\$ 205.214	2,71	\$ 556.129,94	163*
Columna 30cmx30cm	m	\$ 219.695	4,02	\$ 883.173,90	161*
Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m	Und	\$ 267.900	0,05	\$ 13.395,00	**
Puerta con marco 0.76-1.10m	un	\$ 274.808	1,00	\$ 274.808,00	152
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	2,10	\$ 261.519,30	153
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 33.878	21,32	\$ 722.278,96	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 58.534	21,32	\$ 1.247.944,88	158
Tubo estructural redondo negro 2-1/2" esp 3 mm (6m)	m	\$ 40.532	15,00	\$ 607.980,00	127
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	7,50	\$ 214.042,50	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	10.248.160,20
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	10.248.160,20
Tomado de la Construdata N° 213					
**Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m https://acortar.link/6qHRYa					
162*Placa en concreto 3000 psi 40 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					
163*Viga 30cmx30cm Tomado de Viga 30cmx40cm					
161*Columna 30cmx30cm Tomado de Columna 40cmx30cm					



M7: Cubiertas					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 61.406	7,65	\$ 469.755,90	158
Ángulo 2"x1/4" 6m A572/GR50	m	\$ 70.160	5,10	\$ 357.816,00	112
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 23.903	1,02	\$ 24.381,06	122
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 54.434	3,06	\$ 166.568,04	49
Cielorraso en triplex	m2	\$ 115.628	7,65	\$ 884.554,20	155
Esmalte sobre lámina lineal	m	\$ 9.315	45,90	\$ 427.558,50	171
Esmalte sobre lámina llena	m2	\$ 23.777	15,30	\$ 363.788,10	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2.694.421,80
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	352.212,00
Tomado de la Construdata N° 213					
M8: Andén					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,79	\$ 7.986,90	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	7,85	\$ 89.278,05	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	2,36	\$ 84.863,24	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	2,36	\$ 303.288,32	141
Estructura					
Andén concreto 2500 PSI en sitio 0.08m	m2	\$ 232.294	7,85	\$ 1.823.507,90	212*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2.308.924,41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	294.130,50
Tomado de la Construdata N° 213					
212*Andén concreto 2500 PSI en sitio 0.16m Tomado de Andén concreto 2500 PSI en sitio 0.08m					

M9: Lavatraperos					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	0,79	\$ 94.020,27	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	1,59	\$ 50.749,62	157
Mástico polvo	m2	\$ 5.836	1,59	\$ 9.279,24	172
Salida sanitaria lavadero 2"	Und	\$ 111.198	1,00	\$ 111.198,00	203
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	265.247,13
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	265.247,13
Tomado de la Construdata N° 213					



M10: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	6,27	\$ 63.389,70	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	62,67	\$ 712.745,91	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	18,80	\$ 676.029,20	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	18,80	\$ 2.416.025,60	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	62,67	\$ 8.334.232,62	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 12.202.423,03	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 194.709,16	
Tomado de la Construdata N° 213					

M11: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	1,92	\$ 19.411,20	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	19,20	\$ 218.361,60	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	5,76	\$ 207.123,84	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	5,76	\$ 740.229,12	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	19,20	\$ 2.553.331,20	162
Mástico polvo	m2	\$ 5.836	19,20	\$ 112.051,20	172
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 3.850.508,16	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 200.547,30	
Tomado de la Construdata N° 213					

M12: Materia					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,80	\$ 8.088,00	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	7,97	\$ 90.642,81	141
Tierra negra	m3	\$ 91.036	3,19	\$ 290.404,84	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	0,80	\$ 22.831,20	47
Estructura					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	7,33	\$ 872.365,29	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	14,66	\$ 467.917,88	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	14,66	\$ 155.835,80	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 1.908.085,82	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 239.408,51	
Tomado de la Construdata N° 213					



M13: Terraza interior					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	1,25	\$ 12.637,50	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	12,47	\$ 141.821,31	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	3,74	\$ 134.486,66	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	3,74	\$ 480.634,88	141
Estructura					
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 601.887	2,24	\$ 1.348.226,88	155
Placa en concreto 3000 psi 7 cm malla electrosoldada	m2	\$ 93.090	12,47	\$ 1.160.832,30	162*
Materia					
Tierra negra	m3	\$ 91.036	4,22	\$ 384.171,92	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,06	\$ 30.251,34	47
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	26,78	\$ 3.187.168,14	168
Mortero 1:4	m3	\$ 492.507	1,61	\$ 792.936,27	156
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	3,00	\$ 85.617,00	47
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	53,55	\$ 569.236,50	171
Muro antepecho					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	29,27	\$ 3.483.510,51	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.918	14,63	\$ 466.960,34	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	14,63	\$ 155.516,90	171
Columna 15cmx15cm	m	\$ 54.924	21,68	\$ 1.190.752,32	161*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	13.624.760,77
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	13.624.760,77
Tomado de la Construdata N° 213					
162*Placa en concreto 3000 psi 7 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					
161*Columna 15cmx15cm Tomado de Columna 40cmx30cm					



M14: Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Lavadero					
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m2	\$ 165.125	3,86	\$ 637.382,50	161
Mesón en concreto	m2	\$ 163.816	0,77	\$ 126.138,32	170
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	\$ 51.520	8,50	\$ 437.920,00	160
Punto A.F lavadero	Und	\$ 36.075	1,00	\$ 36.075,00	197
Salda sanitaria lavadero 2"	Und	\$ 111.198	1,00	\$ 111.198,00	203
Lavatraperos					
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m2	\$ 165.125	1,33	\$ 219.616,25	161
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	\$ 51.520	2,66	\$ 137.043,20	160
Punto A.F lavadero	Und	\$ 36.075	1,00	\$ 36.075,00	197
Salda sanitaria lavadero 2"	Und	\$ 111.198	1,00	\$ 111.198,00	203
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 61.406	78,07	\$ 4.793.966,42	158
Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 40.249	78,07	\$ 3.142.239,43	158
Columna Ø20 cm	m	\$ 76.688	30,00	\$ 2.300.640,00	161*
Muro					
Muro bloque concreto estructural 19 cm	m2	\$ 133.380	30,57	\$ 4.077.426,60	168
Pañete Iso muros 1:4	m2	\$ 31.918	61,13	\$ 1.951.147,34	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.630	61,13	\$ 649.811,90	171
Zona dura					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	1,58	\$ 15.973,80	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	15,81	\$ 179.807,13	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	4,74	\$ 170.445,66	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	4,74	\$ 609.146,88	141
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	15,81	\$ 2.102.508,66	162
Mástico polvo	m2	\$ 5.836	15,81	\$ 92.267,16	172
Matera					
Tierra negra	m3	\$ 91.036	0,08	\$ 7.282,88	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	0,02	\$ 570,78	47
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 119.013	1,09	\$ 129.724,17	168
Pañete Iso muros 1:4	m2	\$ 31.918	2,17	\$ 69.262,06	157
Mástico polvo	m2	\$ 5.836	2,17	\$ 12.664,12	172
Escalón					
Placa en concreto 3000 psi 37 cm malla electrosoldada	m2	\$ 492.048	0,55	\$ 270.626,40	162*
Piso en granito natural aserrado brulado media placa 20 mm	m2	\$ 170.372	0,53	\$ 90.297,16	173
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61.221	1,08	\$ 66.118,68	172
Grada					
Concreto Ciclópeo	m3	\$ 637.064	0,63	\$ 401.350,32	155
Piso en granito natural aserrado brulado media placa 20 mm	m2	\$ 170.372	1,05	\$ 178.890,60	173
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61.221	1,68	\$ 102.851,28	172
Puerta con marco 0.76-1.10m	un	\$ 274.808	1,00	\$ 274.808,00	152
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	2,10	\$ 261.519,30	153
Zona dura					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	2,13	\$ 21.534,30	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	21,27	\$ 241.903,71	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	6,38	\$ 229.418,42	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	6,38	\$ 819.906,56	141
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	21,27	\$ 2.828.612,22	162
Alzado de piso 4cm	m2	\$ 26.157	21,27	\$ 556.359,39	174
Piso en granito natural aserrado brulado media placa 20 mm	m2	\$ 170.372	10,64	\$ 1.812.758,08	173
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61.221	10,64	\$ 651.391,44	172
Zona dura					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	2,62	\$ 26.488,20	141
Replanteo	m2	\$ 11.373	26,16	\$ 297.517,68	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 35.959	7,85	\$ 282.278,15	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 128.512	7,85	\$ 1.008.819,20	141
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 132.986	26,16	\$ 3.478.913,76	162
Alzado de piso 4cm	m2	\$ 26.157	26,16	\$ 684.267,12	174
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61.221	26,16	\$ 1.601.541,36	172
Reja bancaria	m2	\$ 124.533	0,68	\$ 84.682,44	153
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	38.430.385,03
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	38.430.385,03
Tomado de la Construdata N° 213					
161*Columna Ø20 cm Tomado de Columna 40cmx30cm					
162*Placa en concreto 3000 psi 37 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					



11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 2,374,014.56	\$ 815,182.00	\$ 1,558,832.56	\$ 1,558,800.00
M1	30	70	43%	2.0	32.37%	\$ 380,613.15	\$ 123,218.02	\$ 257,395.13	\$ 257,400.00
M2	20	70	29%	2.0	20.43%	\$ 100,435.04	\$ 20,518.15	\$ 79,916.89	\$ 79,900.00
M3	20	70	29%	2.0	20.43%	\$ 192,495.03	\$ 39,325.33	\$ 153,169.70	\$ 153,200.00
M4	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 282,064.58	\$ 96,854.49	\$ 185,210.09	\$ 185,200.00
M5	30	70	43%	2.0	32.37%	\$ 544,275.23	\$ 176,201.25	\$ 368,073.98	\$ 368,100.00
M6	20	50	40%	2.0	29.82%	\$ 10,248,160.20	\$ 3,056,483.04	\$ 7,191,677.16	\$ 7,191,700.00
M7	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 352,212.00	\$ 120,941.50	\$ 231,270.50	\$ 231,300.00
M8	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 294,130.50	\$ 100,997.65	\$ 193,132.85	\$ 193,100.00
M9	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 265,247.13	\$ 91,079.76	\$ 174,167.37	\$ 174,200.00
M10	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 194,709.16	\$ 66,858.65	\$ 127,850.51	\$ 127,900.00
M11	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 200,547.30	\$ 68,863.33	\$ 131,683.97	\$ 131,700.00
M12	30	70	43%	2.0	32.37%	\$ 239,408.51	\$ 77,505.05	\$ 161,903.46	\$ 161,900.00
M13	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 13,624,760.77	\$ 4,678,429.48	\$ 8,946,331.29	\$ 8,946,300.00
M14	45	100	45%	2.0	34.34%	\$ 38,430,385.03	\$ 13,196,110.32	\$ 25,234,274.71	\$ 25,234,300.00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Maderable:

Tipo de madera	Área Comercial	Maderables		
		DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40
T E R C E R A M A D E R A	1	\$ 12,713.45	\$ 23,496.90	\$ 36,170.35
	2	\$ 14,844.03	\$ 26,688.05	\$ 44,133.08
	3	\$ 16,964.60	\$ 33,929.20	\$ 50,893.80
	4	\$ 19,085.18	\$ 38,170.35	\$ 57,255.52
	5	\$ 21,205.75	\$ 42,411.50	\$ 63,617.25
	6	\$ 23,326.33	\$ 46,652.65	\$ 69,978.98
	7	\$ 25,446.90	\$ 50,893.80	\$ 76,340.70
	8	\$ 27,567.48	\$ 55,134.95	\$ 82,702.43
	9	\$ 29,688.05	\$ 59,376.10	\$ 89,064.15
	10	\$ 31,808.63	\$ 63,617.25	\$ 95,425.88
	11	\$ 33,929.20	\$ 67,858.40	\$ 101,787.60
	12	\$ 36,049.78	\$ 72,099.55	\$ 108,149.33
	13	\$ 38,170.35	\$ 76,340.70	\$ 114,511.05
	14	\$ 40,290.93	\$ 80,581.85	\$ 120,872.78
	15	\$ 42,411.50	\$ 84,823.00	\$ 127,234.50

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT.	UNID.	VALOR UNITARIO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL
LITÓN TALLÉ	2.00	Un	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 84,000.00
COMALITO	14.00	Un	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 588,000.00
LEONIA DE AGUERA	8.00	Un	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 336,000.00
LEONIA	1.60	m	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 67,200.00
HELICÓPTA	3.00	m	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 126,000.00
FLOR DE LA MARAÑA	1.00	Un	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 42,000.00
AGUERO DE LA INDA	1.00	Un	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 42,000.00
VALOR TOTAL CULTIVOS/ESPECIES					\$ 1,285,200.00



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)".
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.
- Los costos unitarios tomados de la Construdata 213 corresponden de la ciudad de Barranquilla dado que es la capital más cercana al inmueble.
- El predio cuenta con un uso de vivienda unifamiliar.
- El orden público en el sector no presenta alteraciones.
- Cuenta con accesos a servicios básicos y complementarios.
- Como desventaja, se tiene los niveles permitidos de ruido dada su cercanía al aeropuerto internacional
- Como ventaja, la localización en la ciudad de Cartagena, en un barrio tradicional y cercanía a las playas de la ciudad.



14 RESULTADO DEL AVALÚO

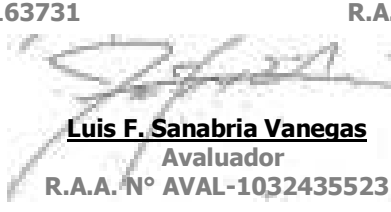
DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: CRESPO.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-009.
DIRECCIÓN: A 7 71 40.
PROPIETARIO: Ricaurte Manuel Viera Solano Con CC. 3.795.234

ITEM	DESCRIPCION	AREA	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Terreno	102	200.00	\$ 1.000.000,00	\$ 1.000.000,00
TOTAL TERRENO					\$ 1.000.000,00
CONSTRUCCIONES					
15	Residencial	102	120.00	\$ 1.500.000,00	\$ 180.000.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 180.000.000,00
ANEXOS					
161	Cerramiento	m	12.00	\$ 1.170.000,00	\$ 14.040.000,00
162	Alacena	102	20.00	\$ 2.000.000,00	\$ 40.000.000,00
163	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
164	Alacena	102	14.00	\$ 1.400.000,00	\$ 19.600.000,00
165	Alacena	104	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
166	Alacena	104	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
167	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
168	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
169	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
170	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
171	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
172	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
173	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
174	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
175	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
176	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
177	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
178	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
179	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
180	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
181	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
182	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
183	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
184	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
185	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
186	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
187	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
188	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
189	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
190	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
191	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
192	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
193	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
194	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
195	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
196	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
197	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
198	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
199	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
200	Alacena	102	2.00	\$ 1.100.000,00	\$ 2.200.000,00
TOTAL ANEXOS					\$ 14.040.000,00
EXISTENTES Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
EXISTENTES PERMANENTES					\$ 1.170.000,00
TOTAL EXISTENTES PERMANENTES					\$ 1.170.000,00
TOTAL AVALUO DE LA FRONTEA AFECTADA					\$ 1.795.234,00

Son: Mil Setecientos Noventa y Ocho Millones Cuatrocientos Noventa Y Siete Mil Ciento Treinta Y Seis Pesos M.L.


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


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


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



15 REGISTRO FOTOGRAFICO



Foto Sector



Foto Sector



Foto Fachada



C1. Vista Construcción



C1. Vista Sala – Comedor



C1. Vista Hall

	
<u>C1. Vista Cocina</u>	<u>C1. Vista Habitación</u>
	
<u>C1. Vista Habitación</u>	<u>C1. Vista Baño</u>
	
<u>C1. Vista Habitación</u>	<u>C1. Vista Baño</u>

	
<u>C1. Vista Habitación</u>	<u>C1. Vista Comedor</u>
	
<u>M1. Cerramiento</u>	<u>M2. Madera</u>
	
<u>M3. Madera</u>	<u>M4. Zona Dura</u>

	
<u>M5. Puerta</u>	<u>M6. Enramada</u>
	
<u>M7. Cubierta</u>	<u>M8. Andén</u>
	
<u>M9. Lava Traperos</u>	<u>M10. Y M11 Zona Dura</u>



M12. Madera



M13. Terraza



M14. Enramada



M14. Enramada



M14. Enramada



Vista Especies

	
<u>Vista Especies</u>	<u>Vista Especies</u>

16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

- Mesón Granito Natural Crema Marfil 240 cm X 62 cm <https://acortar.link/SXG58t>



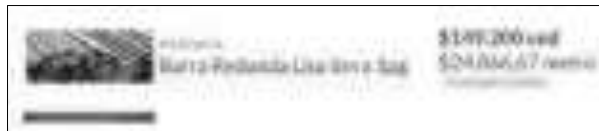
- Ventana corrediza al. 2.3 x 1.1 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm



- División de baño en Acrílico y accesorios en Aluminio <https://acortar.link/zzMmtr>



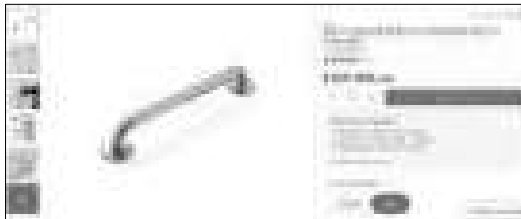
- Barra Redonda Lisa 6m x 1pg <https://acortar.link/Ibo1WI>



- Barra De Seguridad Para Sanitario, Acero Inoxidable <https://acortar.link/ZiF9QK>



- Barra Seguridad Acero Inoxidable 60 Cm Satinado <https://acortar.link/pMgRof>



- Barra Seguridad 30 Cms Mate Acero Inoxidable <https://acortar.link/vdMKnL>



- Malla Plástica Multiusos Diamante 16mmx16mm H100cm Rollo 30 m <https://acortar.link/6qHRYa>



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 dado que no se suministra documentación.

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. **20250039455**.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- No aplica.

LUCRO CESANTE

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

- No aplica.

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- No aplica.



18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

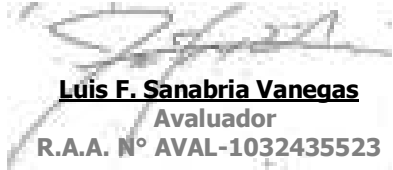
DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: CRESPO.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-009.
DIRECCIÓN: A 7 71 40.
PROPIETARIO: Ricaurte Manuel Viera Solano Con CC. 3.795.234

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 0.00	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0.00	
III Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 0.00	
V. Impuesto Predial	\$ 2,582,451.75	Calculo basado en el recibo No. 20250039455
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL	\$ 2,582,452	

Son: Dos Millones Quinientos Ochenta y Dos Mil Cuatrocientos Cincuenta y Dos Pesos M.L.


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


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


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



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
IPARNC-01-009

En la ciudad de Bogotá D.C. a los quince (05) días del mes de febrero de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **Consortio Constructor Nueva Cartagena (hoy Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC según lo informado mediante el radicado 200043S2025 del día 13 de enero de 2025)**, del predio denominado **IPARNC-01-009** en el Municipio de Cartagena de Indias, elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Mil Setecientos Noventa y Ocho Millones Cuatrocientos Noventa Y Siete Mil Ciento Treinta Y Seis Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (05) días del mes de febrero de 2025.

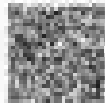

Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


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


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


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





Formulario de inscripción



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - RAA
NIT. 900.026.367

Entidad Registrada de Autorregulación mediante la Resolución 00110 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor LUIS FERNANDO SARABIA SANCHEZ, constituido con la Cédula de ciudadanía No. 100288222, se encuentra inscrito en el Registro Único de Avaluadores, desde el 08 de junio de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador 409-100043333.

A momento de expedición de este certificado el registro del señor LUIS FERNANDO SARABIA SANCHEZ se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y subcategorías:

Categoría I Inmuebles Urbanos

Alcance

1. Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y lotes que estén total o parcialmente en áreas urbanas, tales los clasificados en la estructura siguiente anexa, tales en su caso de acuerdo con plan parcelar establecido.

Fecha de inscripción:
06 Jun 2016

Registro:
Registro de Comercio

Fecha de actualización:
18 Mayo 2022

Registro:
Registro Extranjero

Categoría II Inmuebles Rurales

Alcance

1. Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, locales, galpones, corrales, sistemas de riego, drenaje, vías, edificaciones de cultivos, prados, cultivos, plantaciones, tales en su caso de acuerdo con plan parcelar establecido, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación agrícola construida en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
06 Jun 2016

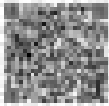
Registro:
Registro de Comercio

Fecha de actualización:
18 Mayo 2022

Registro:
Registro Extranjero

Página 1 de 1







Categoría 3 Recursos Naturales y Sistema de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, ríos, pozos, y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, áreas naturales o contempladas en el Código de Recursos Naturales Renovables y otras entidades.

Fecha de emisión:
07 May 2022

Región:
Magdalena

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de emisión:
07 May 2022

Región:
Magdalena

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de emisión:
07 May 2022

Región:
Magdalena

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluyen centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y demás de otros. Pertenecen todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los anteriores.

Fecha de emisión:
08 Jun 2022

Región:
Magdalena

Fecha de actualización:
07 May 2022

Región:
Magdalena

Página 2 de 8



1000

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.

100

- Suggested assignments:**

11-11-2011

- Figure 1. Schematic diagram of the experimental setup.

Abstract

1. **Introduction**
 2. **Methodology**
 3. **Results**
 4. **Discussion**
 5. **Conclusion**
 6. **References**
 7. **Appendix**
 8. **Index**
 9. **Glossary**
 10. **Notes**
 11. **Footnotes**
 12. **Endnotes**
 13. **Supplementary Material**
 14. **Tables**
 15. **Figures**
 16. **Equations**
 17. **Formulas**
 18. **Diagrams**
 19. **Charts**
 20. **Graphs**
 21. **Tables**
 22. **Figures**
 23. **Equations**
 24. **Formulas**
 25. **Diagrams**
 26. **Charts**
 27. **Graphs**
 28. **Tables**
 29. **Figures**
 30. **Equations**
 31. **Formulas**
 32. **Diagrams**
 33. **Charts**
 34. **Graphs**
 35. **Tables**
 36. **Figures**
 37. **Equations**
 38. **Formulas**
 39. **Diagrams**
 40. **Charts**
 41. **Graphs**
 42. **Tables**
 43. **Figures**
 44. **Equations**
 45. **Formulas**
 46. **Diagrams**
 47. **Charts**
 48. **Graphs**
 49. **Tables**
 50. **Figures**
 51. **Equations**
 52. **Formulas**
 53. **Diagrams**
 54. **Charts**
 55. **Graphs**
 56. **Tables**
 57. **Figures**
 58. **Equations**
 59. **Formulas**
 60. **Diagrams**
 61. **Charts**
 62. **Graphs**
 63. **Tables**
 64. **Figures**
 65. **Equations**
 66. **Formulas**
 67. **Diagrams**
 68. **Charts**
 69. **Graphs**
 70. **Tables**
 71. **Figures**
 72. **Equations**
 73. **Formulas**
 74. **Diagrams**
 75. **Charts**
 76. **Graphs**
 77. **Tables**
 78. **Figures**
 79. **Equations**
 80. **Formulas**
 81. **Diagrams**
 82. **Charts**
 83. **Graphs**
 84. **Tables**
 85. **Figures**
 86. **Equations**
 87. **Formulas**
 88. **Diagrams**
 89. **Charts**
 90. **Graphs**
 91. **Tables**
 92. **Figures**
 93. **Equations**
 94. **Formulas**
 95. **Diagrams**
 96. **Charts**
 97. **Graphs**
 98. **Tables**
 99. **Figures**
 100. **Equations**
 101. **Formulas**
 102. **Diagrams**
 103. **Charts**
 104. **Graphs**
 105. **Tables**
 106. **Figures**
 107. **Equations**
 108. **Formulas**
 109. **Diagrams**
 110. **Charts**
 111. **Graphs**
 112. **Tables**
 113. **Figures**
 114. **Equations**
 115. **Formulas**
 116. **Diagrams**
 117. **Charts**
 118. **Graphs**
 119. **Tables**
 120. **Figures**
 121. **Equations**
 122. **Formulas**
 123. **Diagrams**
 124. **Charts**
 125. **Graphs**
 126. **Tables**
 127. **Figures**
 128. **Equations**
 129. **Formulas**
 130. **Diagrams**
 131. **Charts**
 132. **Graphs**
 133. **Tables**
 134. **Figures**
 135. **Equations**
 136. **Formulas**
 137. **Diagrams**
 138. **Charts**
 139. **Graphs**
 140. **Tables**
 141. **Figures**
 142. **Equations**
 143. **Formulas**
 144. **Diagrams**
 145. **Charts**
 146. **Graphs**
 147. **Tables**
 148. **Figures**
 149. **Equations**
 150. **Formulas**
 151. **Diagrams**
 152. **Charts**
 153. **Graphs**
 154. **Tables**
 155. **Figures**
 156. **Equations**
 157. **Formulas**
 158. **Diagrams**
 159. **Charts**
 160. **Graphs**
 161. **Tables**
 162. **Figures**
 163. **Equations**
 164. **Formulas**
 165. **Diagrams**
 166. **Charts**
 167. **Graphs**
 168. **Tables**
 169. **Figures**
 170. **Equations**
 171. **Formulas**
 172. **Diagrams**
 173. **Charts**
 174. **Graphs**
 175. **Tables**
 176. **Figures**
 177. **Equations**
 178. **Formulas**
 179. **Diagrams**
 180. **Charts**
 181. **Graphs**
 182. **Tables**
 183. **Figures**
 184. **Equations**
 185. **Formulas**
 186. **Diagrams**
 187. **Charts**
 188. **Graphs**
 189. **Tables**
 190. **Figures**
 191. **Equations**
 192. **Formulas**
 193. **Diagrams**
 194. **Charts**
 195. **Graphs**
 196. **Tables**
 197. **Figures**
 198. **Equations**
 199. **Formulas**
 200. **Diagrams**
 201. **Charts**
 202. **Graphs**
 203. **Tables**
 204. **Figures**
 205. **Equations**
 206. **Formulas**
 207. **Diagrams**
 208. **Charts**
 209. **Graphs**
 210. **Tables**
 211. **Figures**
 212. **Equations**
 213. **Formulas**
 214. **Diagrams**
 215. **Charts**
 216. **Graphs**
 217. **Tables**
 218. **Figures**
 219. **Equations**
 220. **Formulas**
 221. **Diagrams**
 222. **Charts**
 223. **Graphs**
 224. **Tables**
 225. **Figures**
 226. **Equations**
 227. **Formulas**
 228. **Diagrams**
 229. **Charts**
 230. **Graphs**
 231. **Tables**
 232. **Figures**
 233. **Equations**
 234. **Formulas**
 235. **Diagrams**
 236. **Charts**
 237. **Graphs**
 238. **Tables**
 239. **Figures**
 240. **Equations**
 241. **Formulas**
 242. **Diagrams**
 243. **Charts**
 244. **Graphs**
 245. **Tables**
 246. **Figures**
 247. **Equations**
 248. **Formulas**
 249. **Diagrams**
 250. **Charts**
 251. **Graphs**
 252.

[illegible]



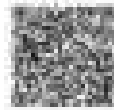
Keywords:
Regression discontinuity

Keywords:
 business organizations

Regimen:
Regimen: Amlodipine

Figura 4 de la p. 6





Para la información adicional:



El Código ISP-0004, vigente desde el 01 de Mayo de 2016 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificado expedido por Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A.), en la categoría: Maquinaria Fija, Suelo y Maquinaria Móvil con el Código MYT-0023, vigente desde el 01 de Mayo de 2016 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

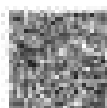
Código: 000001A, 000001A.00
 Dirección: CARRERA 96C # 20-30 INT 4-4F 104
 Teléfono: 3014890777
 Correo: Darioflorez.fuente@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la EPA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) LUIS FERNANDO SANCHEZ YAMIGAS, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1020420823

El(los) señor(ES) LUIS FERNANDO SANCHEZ YAMIGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

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

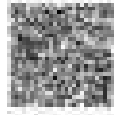


FIN DE VALIDACIÓN

10/06/21

Figura 3. An. - 6





00000000000000000000



El presente certificado se expide en la Presidencia de Colombia de conformidad con la información que aparece en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a las 09h 07m 03s del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir del día de expedición.


 Firma: Alexandra Suarez
 Representante Legal

Página 5 de 5



[illegible]

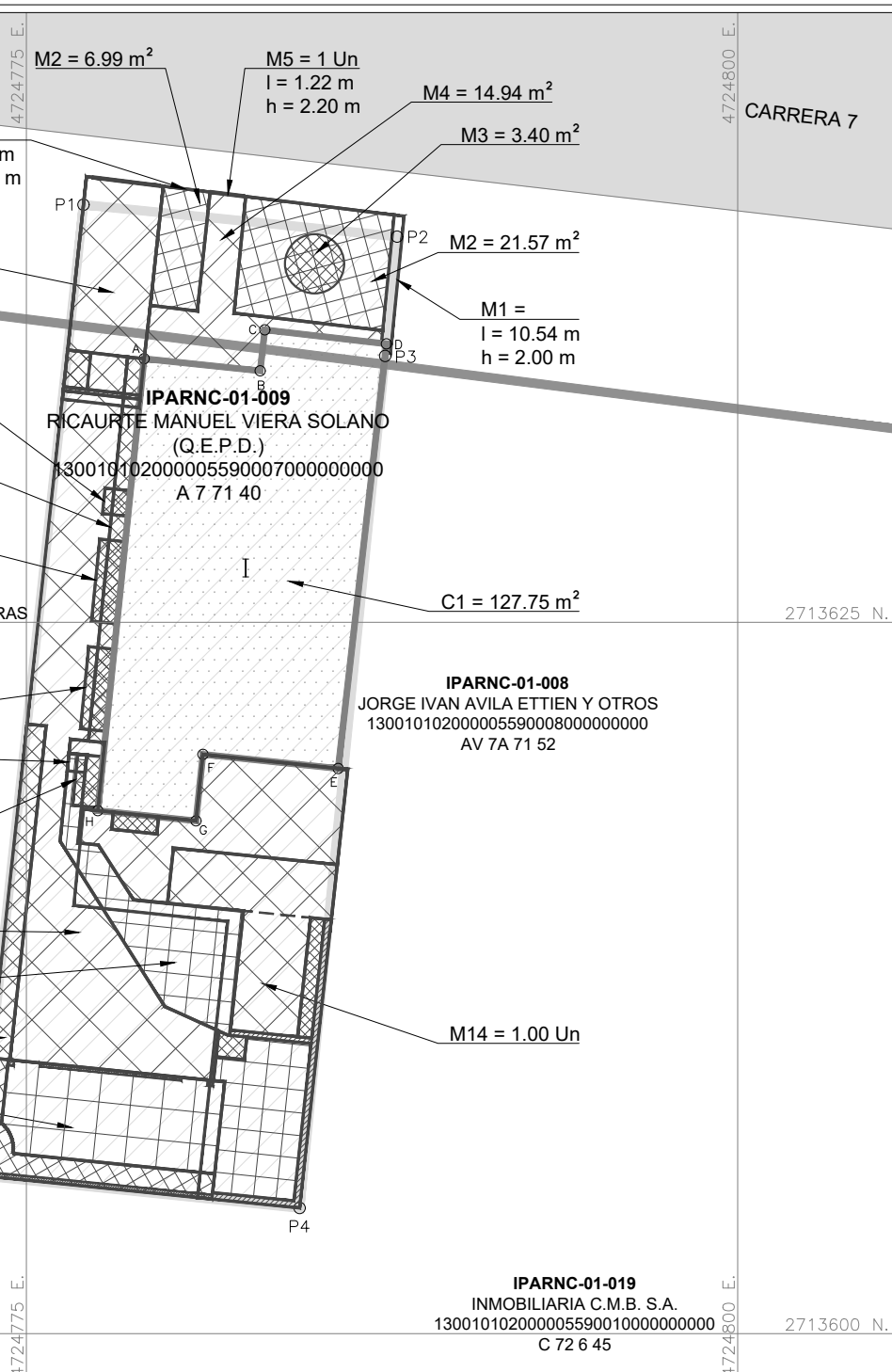
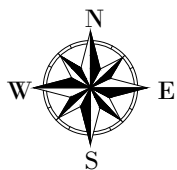
				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001																																																																																																				
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	002																																																																																																				
		FORMATO	FICHA PREDIAL			FECHA	6/02/2020																																																																																																				
PROYECTO DE CONCESIÓN APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA CONTRATO No. CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023 PREDIO No. IPARNC-01-009 ABSC. INICIAL N/A ABSC. FINAL N/A UNIDAD FUNCIONAL 1 SECTOR O TRAMO AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1 MARGEN LONGITUD EFECTIVA N/A N/A																																																																																																											
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO RICAURTE MANUEL VIERAS SOLANO (Q.E.P.D.)				CEDULA 3 795 234 DIRECCIÓN / EMAIL. A 7 71 40 DIRECCIÓN DEL PREDIO A 7 71 40	MATRICULA INMOBILIARIA 060-71726 CEDULA CATASTRAL 130010102000005590007000000000																																																																																																						
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 NORTE 11.08 SUR 11.36 ORIENTE 34.32 OCCIDENTE 34.31	LONGITUD 11.08 11.36 34.32 34.31 COLINDANTES CARRERA 7 (P1-P2) 130010102000005590010000000000 (P4-P5) 130010102000005590008000000000 (P2-P4) 130010102000005590006000000000 (P5-P1)																																																																																																							
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCIÓN</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN																																																																									ÍTEM DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table><tbody><tr><td>M1</td><td>CERRAMIENTO COMPUESTO EN REJA DE FORJA METÁLICA CON VARILLA REDONDA DE 1/4", H = 1.48 M CON TERMINACIÓN EN PUNTA DE LANZA, SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON H = 0.52 M Y E = 0.13 M ADOSADO A SEIS COLUMNAS DE FERROCONCRETO DE 0.20 M * 0.20 M CON H = 1.10 M CON ENCAPSULAMIENTO PARA FAROL EN ÁNGULO METÁLICO DE 1" Y ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE H = 0.90 . POSEE MALLA PAJARITO PLÁSTICA CON H = 0.58 M.</td><td>12.32</td><td>m</td></tr><tr><td>M2</td><td>MATERA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON H = 0.39 M CON RELLENO EN TIERRA APROXIMADO DE 0.29 M.</td><td>28.56</td><td>m²</td></tr><tr><td>M3</td><td>MATERA CIRCULAR EN LADRILLO ENCHAPADO EN GRANITO CON H = 0.44 M UN DIÁMETRO DE 2.08 M Y UN E = 0.13 M CON RELLENO EN TIERRA APROXIMADAMENTE 0.30 M.</td><td>3.4</td><td>m²</td></tr><tr><td>M4</td><td>ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR DE 0.10 M, ENCHAPADA EN CERÁMICA.</td><td>14.94</td><td>m²</td></tr><tr><td>M5</td><td>PUERTA DE ACCESO PEATONAL A DOS (2) ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA REDONDA DE 1/4" Y REMATE SUPERIOR EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE L = 1.22 M Y H = 2.20 M , CUENTA CON MALLA PAJARITO A UNA H DE 1.24 M.</td><td>1.00</td><td>Un</td></tr><tr><td>M6</td><td>ENRAMADA COMPUESTA POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: 1) PUERTA DE ACCESO VEHICULAR A 2 ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA REDONDA DE 1/4" Y REMATE SUPERIOR EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA, DE L = 2.40 M Y H = 2.20 M, ADEMÁS CUENTA CON MALLA PAJARITO PLÁSTICA A UNA H = 1.46 M; 2) CERRAMIENTO LATERAL COMPUSTA EN MURO ANTEPECHO DE BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON UNA L = 4.89 M, H = 0.48 M Y E = 0.13 M Y EN REJA EN PERFILERÍA METÁLICA CON TERMINACIÓN EN PUNTA DE LANZA Y MALLA PAJARITO CON UNA H = 0.70 M, POSEE UNA COLUMNA AL MEDIO DE 0.20 M * 0.20 M A UNA H = 0.80 M; 3) CUENTA CON ZONA DURA TIPO PLACA HUELLA COMPUESTA POR GRAVILLA E = 0.05 M Y 2 PLACAS DE CONCRETO E = 0.10 M.</td><td>1.00</td><td>Un</td></tr></tbody></table> 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				M1	CERRAMIENTO COMPUESTO EN REJA DE FORJA METÁLICA CON VARILLA REDONDA DE 1/4", H = 1.48 M CON TERMINACIÓN EN PUNTA DE LANZA, SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON H = 0.52 M Y E = 0.13 M ADOSADO A SEIS COLUMNAS DE FERROCONCRETO DE 0.20 M * 0.20 M CON H = 1.10 M CON ENCAPSULAMIENTO PARA FAROL EN ÁNGULO METÁLICO DE 1" Y ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE H = 0.90 . POSEE MALLA PAJARITO PLÁSTICA CON H = 0.58 M.	12.32	m	M2	MATERA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON H = 0.39 M CON RELLENO EN TIERRA APROXIMADO DE 0.29 M.	28.56	m²	M3	MATERA CIRCULAR EN LADRILLO ENCHAPADO EN GRANITO CON H = 0.44 M UN DIÁMETRO DE 2.08 M Y UN E = 0.13 M CON RELLENO EN TIERRA APROXIMADAMENTE 0.30 M.	3.4	m²	M4	ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR DE 0.10 M, ENCHAPADA EN CERÁMICA.	14.94	m²	M5	PUERTA DE ACCESO PEATONAL A DOS (2) ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA REDONDA DE 1/4" Y REMATE SUPERIOR EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE L = 1.22 M Y H = 2.20 M , CUENTA CON MALLA PAJARITO A UNA H DE 1.24 M.	1.00	Un	M6	ENRAMADA COMPUESTA POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: 1) PUERTA DE ACCESO VEHICULAR A 2 ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA REDONDA DE 1/4" Y REMATE SUPERIOR EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA, DE L = 2.40 M Y H = 2.20 M, ADEMÁS CUENTA CON MALLA PAJARITO PLÁSTICA A UNA H = 1.46 M; 2) CERRAMIENTO LATERAL COMPUSTA EN MURO ANTEPECHO DE BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON UNA L = 4.89 M, H = 0.48 M Y E = 0.13 M Y EN REJA EN PERFILERÍA METÁLICA CON TERMINACIÓN EN PUNTA DE LANZA Y MALLA PAJARITO CON UNA H = 0.70 M, POSEE UNA COLUMNA AL MEDIO DE 0.20 M * 0.20 M A UNA H = 0.80 M; 3) CUENTA CON ZONA DURA TIPO PLACA HUELLA COMPUESTA POR GRAVILLA E = 0.05 M Y 2 PLACAS DE CONCRETO E = 0.10 M.	1.00	Un
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN																																																																																																								
M1	CERRAMIENTO COMPUESTO EN REJA DE FORJA METÁLICA CON VARILLA REDONDA DE 1/4", H = 1.48 M CON TERMINACIÓN EN PUNTA DE LANZA, SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON H = 0.52 M Y E = 0.13 M ADOSADO A SEIS COLUMNAS DE FERROCONCRETO DE 0.20 M * 0.20 M CON H = 1.10 M CON ENCAPSULAMIENTO PARA FAROL EN ÁNGULO METÁLICO DE 1" Y ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE H = 0.90 . POSEE MALLA PAJARITO PLÁSTICA CON H = 0.58 M.	12.32	m																																																																																																								
M2	MATERA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON H = 0.39 M CON RELLENO EN TIERRA APROXIMADO DE 0.29 M.	28.56	m²																																																																																																								
M3	MATERA CIRCULAR EN LADRILLO ENCHAPADO EN GRANITO CON H = 0.44 M UN DIÁMETRO DE 2.08 M Y UN E = 0.13 M CON RELLENO EN TIERRA APROXIMADAMENTE 0.30 M.	3.4	m²																																																																																																								
M4	ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR DE 0.10 M, ENCHAPADA EN CERÁMICA.	14.94	m²																																																																																																								
M5	PUERTA DE ACCESO PEATONAL A DOS (2) ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA REDONDA DE 1/4" Y REMATE SUPERIOR EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE L = 1.22 M Y H = 2.20 M , CUENTA CON MALLA PAJARITO A UNA H DE 1.24 M.	1.00	Un																																																																																																								
M6	ENRAMADA COMPUESTA POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: 1) PUERTA DE ACCESO VEHICULAR A 2 ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA REDONDA DE 1/4" Y REMATE SUPERIOR EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA, DE L = 2.40 M Y H = 2.20 M, ADEMÁS CUENTA CON MALLA PAJARITO PLÁSTICA A UNA H = 1.46 M; 2) CERRAMIENTO LATERAL COMPUSTA EN MURO ANTEPECHO DE BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON UNA L = 4.89 M, H = 0.48 M Y E = 0.13 M Y EN REJA EN PERFILERÍA METÁLICA CON TERMINACIÓN EN PUNTA DE LANZA Y MALLA PAJARITO CON UNA H = 0.70 M, POSEE UNA COLUMNA AL MEDIO DE 0.20 M * 0.20 M A UNA H = 0.80 M; 3) CUENTA CON ZONA DURA TIPO PLACA HUELLA COMPUESTA POR GRAVILLA E = 0.05 M Y 2 PLACAS DE CONCRETO E = 0.10 M.	1.00	Un																																																																																																								
FECHA DE ELABORACIÓN: 01-10-24 Elaboró: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P.: 25222-243587 CND Revisó y Aprobó:				ÁREA TOTAL PREDIO 385.00 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 385.00 m² ÁREA REMANENTE 0.00 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA 385.00 m² ÁREA SOBRANTE 0.00 m² OBSERVACIONES:																																																																																																							

Pág. 2 de 4

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001																																																																																																																
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	002																																																																																																																
		FORMATO	FICHA PREDIAL			FECHA	6/02/2020																																																																																																																
PROYECTO DE CONCESIÓN APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA CONTRATO No. CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023 PREDIO No. IPARNC-01-009 ABSC. INICIAL N/A ABSC. FINAL N/A UNIDAD FUNCIONAL 1 SECTOR O TRAMO AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1 MARGEN LONGITUD EFECTIVA N/A																																																																																																																							
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO RICAURTE MANUEL VIERAS SOLANO (Q.E.P.D.)				CEDULA 3 795 234 DIRECCIÓN / EMAIL. A 7 71 40 DIRECCIÓN DEL PREDIO A 7 71 40	MATRICULA INMOBILIARIA 060-71726 CEDULA CATASTRAL 130010102000005590007000000000																																																																																																																		
VEREDA/BARRIO: CRESPO MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. DPTO: BOLÍVAR		CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO RESIDENCIAL TOPOGRAFÍA 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE 11.08 SUR 11.36 ORIENTE 34.32 OCCIDENTE 34.31 LONGITUD 11.08 11.36 34.32 34.31 COLINDANTES CARRERA 7 (P1-P2) 130010102000005590010000000000 (P4-P5) 130010102000005590008000000000 (P2-P4) 130010102000005590006000000000 (P5-P1)																																																																																																																				
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCIÓN</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN																																																																																	ÍTEMDESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXASCANTIDADUNIDAD <table><tbody><tr><td>M6</td><td>LA PLACA HUELLA OCUPA UN ÁREA TOTAL DE 16.62 M², DE LOS CUALES 6.87 M² CORRESPONDEN A CONCRETO; 4) GRADA EN CONCRETO PAÑETADA ÁREA = 1.07 M² Y H = 0.40 M; 5) ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON E APROX. = 0.10 M LA CUAL OCUPA UN ÁREA DE 2.76 M²; 6) MURO COMPUESTO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO DE L = 1.21 M Y H = 0.77 M Y CELOSÍA CIRCULAR DE L = 1.21 M Y H = 1.24 M EN CONCRETO, TIENE VIGA DE CONCRETO REFORZADO CON E = 0.30 M Y L = 2.71 Y DOS COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO CON E APROX. DE 0.30 M Y H = 2.01 M; INCLUYE MALLA PAJARITO. EL MURO INCLUYE UNA PUERTA EN MADERA DE CEDRO CON UN A = 0.81 M Y H = 2.01 M JUNTO A UNA REJA DE SEGURIDAD EN VARILLA CUADRADA DE 1/4" CON A= 1.00 M Y H = 2.10 M; 7) CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA SOBRE CERCHA EN PERFILERÍA METÁLICA Y ESTRUCTURA EN TUBOS METÁLICOS DE 2 ½" OCUPANDO UN AREA DE 21.32 M².</td><td>1.00</td><td>Un</td></tr><tr><td>M7</td><td>CUBIERTAS CON LAMINAS DE TRIPLEX PINTADAS, SOPORTADAS SOBRE CERCHA MADERA Y CERCHA EN ÁNGULO METÁLICO.</td><td>7.65</td><td>m²</td></tr><tr><td>M8</td><td>ANDÉN EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.16 M.</td><td>7.85</td><td>m²</td></tr><tr><td>M9</td><td>LAVA TRAPEROS EN BLOQUE PAÑETADO ALISADO CON MINERAL DE 0.62 M * 0.62 M, H = 0.32 M.</td><td>1.00</td><td>Un</td></tr><tr><td>M10</td><td>ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.10 M.</td><td>62.67</td><td>m²</td></tr><tr><td>M11</td><td>ZONA DURA EN CONCRETO ALISADO CON MINERAL Y UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.10 M.</td><td>19.2</td><td>m²</td></tr><tr><td>M12</td><td>MATERA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON UN ANCHO DE 0.62 M Y UNA H = 0.52 M, CON 0.40 M DE RELLENO INTERNO EN TIERRA DE JARDÍN.</td><td>7.97</td><td>m²</td></tr></tbody></table>				M6	LA PLACA HUELLA OCUPA UN ÁREA TOTAL DE 16.62 M², DE LOS CUALES 6.87 M² CORRESPONDEN A CONCRETO; 4) GRADA EN CONCRETO PAÑETADA ÁREA = 1.07 M² Y H = 0.40 M; 5) ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON E APROX. = 0.10 M LA CUAL OCUPA UN ÁREA DE 2.76 M²; 6) MURO COMPUESTO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO DE L = 1.21 M Y H = 0.77 M Y CELOSÍA CIRCULAR DE L = 1.21 M Y H = 1.24 M EN CONCRETO, TIENE VIGA DE CONCRETO REFORZADO CON E = 0.30 M Y L = 2.71 Y DOS COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO CON E APROX. DE 0.30 M Y H = 2.01 M; INCLUYE MALLA PAJARITO. EL MURO INCLUYE UNA PUERTA EN MADERA DE CEDRO CON UN A = 0.81 M Y H = 2.01 M JUNTO A UNA REJA DE SEGURIDAD EN VARILLA CUADRADA DE 1/4" CON A= 1.00 M Y H = 2.10 M; 7) CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA SOBRE CERCHA EN PERFILERÍA METÁLICA Y ESTRUCTURA EN TUBOS METÁLICOS DE 2 ½" OCUPANDO UN AREA DE 21.32 M².	1.00	Un	M7	CUBIERTAS CON LAMINAS DE TRIPLEX PINTADAS, SOPORTADAS SOBRE CERCHA MADERA Y CERCHA EN ÁNGULO METÁLICO.	7.65	m²	M8	ANDÉN EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.16 M.	7.85	m²	M9	LAVA TRAPEROS EN BLOQUE PAÑETADO ALISADO CON MINERAL DE 0.62 M * 0.62 M, H = 0.32 M.	1.00	Un	M10	ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.10 M.	62.67	m²	M11	ZONA DURA EN CONCRETO ALISADO CON MINERAL Y UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.10 M.	19.2	m²	M12	MATERA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON UN ANCHO DE 0.62 M Y UNA H = 0.52 M, CON 0.40 M DE RELLENO INTERNO EN TIERRA DE JARDÍN.	7.97	m²
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN																																																																																																																				
M6	LA PLACA HUELLA OCUPA UN ÁREA TOTAL DE 16.62 M², DE LOS CUALES 6.87 M² CORRESPONDEN A CONCRETO; 4) GRADA EN CONCRETO PAÑETADA ÁREA = 1.07 M² Y H = 0.40 M; 5) ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON E APROX. = 0.10 M LA CUAL OCUPA UN ÁREA DE 2.76 M²; 6) MURO COMPUESTO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO DE L = 1.21 M Y H = 0.77 M Y CELOSÍA CIRCULAR DE L = 1.21 M Y H = 1.24 M EN CONCRETO, TIENE VIGA DE CONCRETO REFORZADO CON E = 0.30 M Y L = 2.71 Y DOS COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO CON E APROX. DE 0.30 M Y H = 2.01 M; INCLUYE MALLA PAJARITO. EL MURO INCLUYE UNA PUERTA EN MADERA DE CEDRO CON UN A = 0.81 M Y H = 2.01 M JUNTO A UNA REJA DE SEGURIDAD EN VARILLA CUADRADA DE 1/4" CON A= 1.00 M Y H = 2.10 M; 7) CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA SOBRE CERCHA EN PERFILERÍA METÁLICA Y ESTRUCTURA EN TUBOS METÁLICOS DE 2 ½" OCUPANDO UN AREA DE 21.32 M².	1.00	Un																																																																																																																				
M7	CUBIERTAS CON LAMINAS DE TRIPLEX PINTADAS, SOPORTADAS SOBRE CERCHA MADERA Y CERCHA EN ÁNGULO METÁLICO.	7.65	m²																																																																																																																				
M8	ANDÉN EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.16 M.	7.85	m²																																																																																																																				
M9	LAVA TRAPEROS EN BLOQUE PAÑETADO ALISADO CON MINERAL DE 0.62 M * 0.62 M, H = 0.32 M.	1.00	Un																																																																																																																				
M10	ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.10 M.	62.67	m²																																																																																																																				
M11	ZONA DURA EN CONCRETO ALISADO CON MINERAL Y UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.10 M.	19.2	m²																																																																																																																				
M12	MATERA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO CON UN ANCHO DE 0.62 M Y UNA H = 0.52 M, CON 0.40 M DE RELLENO INTERNO EN TIERRA DE JARDÍN.	7.97	m²																																																																																																																				
				Si/NO <table><tbody><tr><td>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el área requerida afectación por servidumbres?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?</td><td>NO</td></tr></tbody></table>				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																																																																																																				
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: 01-10-24 Elaboró: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P.: 25222-243587 CND Revisó y Aprobó:				ÁREA TOTAL PREDIO 385.00 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 385.00 m² ÁREA REMANENTE 0.00 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA 385.00 m² ÁREA SOBRANTE 0.00 m² OBSERVACIONES:																																																																																																																			

Pág. 3 de 4

[illegible]



		PLANO PREDIAL						CONVENCIONES									
		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE															
		CÓDIGO		GCSP-F-307		VERSIÓN		001		FECHA		09/08/2022					
PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA						REVISÓ:		INFORMACIÓN DE REFERENCIA									
						APROBÓ:											
INTERVENTORÍA:		CONCESIONARIO:		DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		PROYECCIÓN:		TRANSVERSA DE MERCATOR									
						DATUM:		MAGNA SIRGAS									
ELABORÓ: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P: 25222-243587 CND		PROPIETARIO: RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO (Q.E.P.D.)				ORIGEN DE LA ZONA:		ORIGEN NACIONAL									
						LATITUD DE ORIGEN:		4,000000									
						MERIDIANO CENTRAL:		- 73,000000									
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P: 25222-418087 CND						FALSO ESTE:		5.000.000,0									
						FALSO NORTE:		2.000.000,0									
CUADRO DE ÁREAS (m²)						FECHA ELAB:		UNIDAD FUNCIONAL:		NUMERO PREDIAL NACIONAL:							
ÁREA REQUERIDA:		ÁREA TOTAL:		ÁREA CONST:		ÁREA SOBR:		ÁREA REMAN:		UNIDAD FUNCIONAL 1		130010102000005590007000000000					
385.00 m²		385.00 m²		127.75 m²		0.00 m²		0.00 m²									
						ESC NUMÉRICA:		PLANO:		FICHA PREDIAL:							
						1 : 250		1 DE 2		IPARNC-01-009							
												ESC GRÁFICA:					
												0 2 4 6 8 10 m					
																	
												ESCALA 1:250					

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713639.68	4724777.01	11.08
P2	2713638.56	4724788.03	
P3	2713634.36	4724787.61	4.22
P4	2713604.42	4724784.60	30.10
P5	2713605.57	4724773.30	11.36
P1	2713639.68	4724777.01	34.31
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 385.00 m ²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	2713634.26	4724779.14	4.10
B	2713633.84	4724783.22	
C	2713635.28	4724783.38	1.45
D	2713634.79	4724787.65	4.30
E	2713619.86	4724785.96	15.02
F	2713620.36	4724781.20	4.78
G	2713618.02	4724780.96	2.35
H	2713618.38	4724777.51	3.47
A	2713634.26	4724779.14	15.97
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 127.75 m ²			



PLANO PREDIAL					
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022

PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL
RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

REVISÓ:
APROBÓ:

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:	TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM:	MAGNA SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA:	ORIGEN NACIONAL
LATITUD DE ORIGEN:	4,000000
MERIDIANO CENTRAL:	-73,000000
FALSO ESTE:	5,000,000,0
FALSO NORTE:	2,000,000,0



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

PROPIETARIO:
RICAURTE MANUEL VIERA SOLANO (Q.E.P.D.)

CUADRO DE ÁREAS (m ²)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
385.00 m ²	385.00 m ²	127.75 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB:
01/10/2024
ESC NUMÉRICA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:
UNIDAD FUNCIONAL 1
PLANO:
2 DE 2
NUMERO PREDIAL NACIONAL:
13001010200005590007000000000
FICHA PREDIAL:
IPARNC-01-009

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

ESC GRÁFICA:
N/A

COMPENDIO NORMATIVO

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

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

Y más adelante agrega:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Para el terreno

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

B. Para las construcciones:

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

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

C. Para los cultivos:

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

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

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

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

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

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

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

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

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

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