# INFORME DE AVALÚO DE RENTA

## CONTRATO: LIBRE.

## LOCAL 105

## AEROPUERTO INTERNACIONAL GUSTAVO ROJAS PINILLA

## R.C: 880010100000000160001000000000

## SAN ANDRÉS - ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

## SOLICITADO POR:

## UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL – AEROCIVIL

## SAN ANDRÉS, 18 DE OCTUBRE DE 2023

*Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018*
*Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com*

## TABLA DE CONTENIDO

**1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE** ..... 3

**2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN** ..... 3

**3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** ..... 3

**4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.** ..... 3

**5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:** ..... 3

**6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.** ..... 4

**7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS** ..... 4

**8. INFORMACIÓN DEL SECTOR** ..... 5

**9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO** ..... 5

**10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE** ..... 6

**11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.** ..... 15

**12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:** ..... 16

**13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN** ..... 16

**14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS** ..... 16

**15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.** ..... 17

**16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.** ..... 17

**17. VALUACIÓN** ..... 19

**18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME** ..... 19

**19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:** ..... 20

**20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:** ..... 21

**21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES** ..... 21

**22. REGISTRO FOTOGRÁFICO** ..... 23

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. Unidad administrativa especial de aeronáutica civil - AEROCIVIL
1.2. Nit: 899.999.059

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2.1.1. REALIZAR AVALÚO DE RENTA PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS O LOCALES COMERCIALES UBICADOS EN EL AEROPUERTO DE SAN ANDRES DE LA REGIONAL NORTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE – CONTRATO No. 23000954 H3.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

2.2.1. Unidad administrativa especial de aeronáutica civil – AEROCIVIL

## 3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

## 4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 21-09-2023
4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 18-10-2022

## 5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:

"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

Ver certificado de tradición y libertad con número de matrícula inmobiliaria No. 450-7338.

*Fuente:*

450-7338.pdf

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

| | |
|---|---|
| 7.1. PAIS DE UBICACIÓN: | Colombia. |
| 7.2. DEPARTAMENTO: | Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina |
| 7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN: | San Andrés. |
| 7.4. UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE: | Local 105, Aeropuerto |

| | |
|---|---|
| | Internacional Gustavo Rojas Pinilla, San Andrés, Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina, Colombia. |
| 7.5. NOMBRE DE SECTOR: | Aeropuerto. |
| 7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO: | Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla. |



## 8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

| | |
|---|---|
| 8.1. LOCALIZACIÓN: | Local 105, Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, San Andrés, Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina, Colombia. |
| 8.2. VÍAS DE ACCESO: | Carrera 10 – Vía en buen estado de conservación. |
| 8.3. AMOBLAMIENTO URBANO: | Zonas verdes, alumbrado público. |
| 8.4. TOPOGRAFÍA: | Plana. |

## 9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

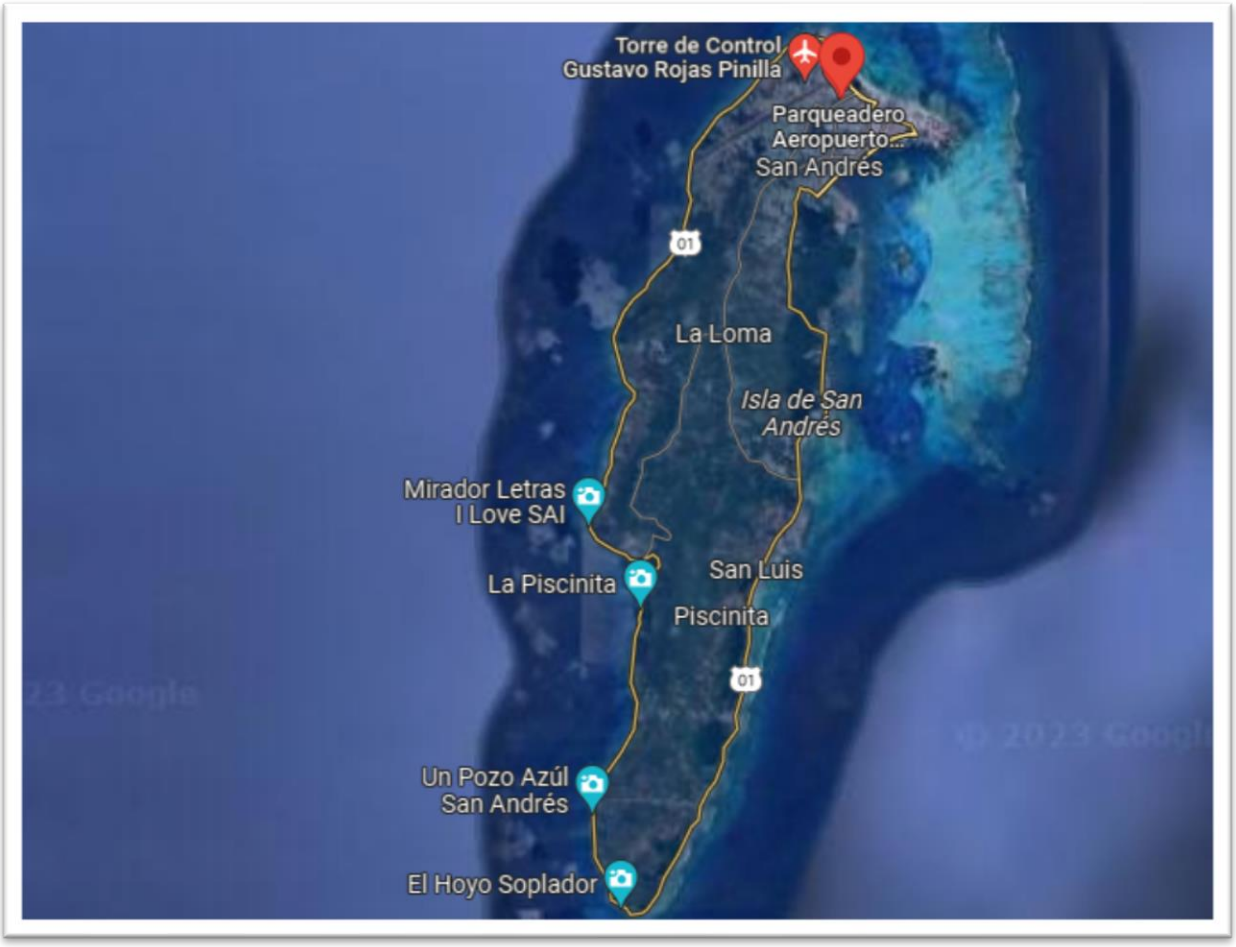
| | |
|---|---|
| 9.1. TIPO DE TRANSPORTE: | Mototaxis, taxis y vehículo particular. |
| 9.2. CUBRIMIENTO: | 100% |
| 9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR: | Gobernación de San Andrés y Providencia.<br>Centros Educativos.<br>Cuerpo de Bomberos.<br>Templos religiosos.<br>Centros Médicos.<br>Centros turísticos.<br>Parques.<br>Hoteles. |

## 10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1. TIPO DEL BIEN INMUEBLE: Local 105.

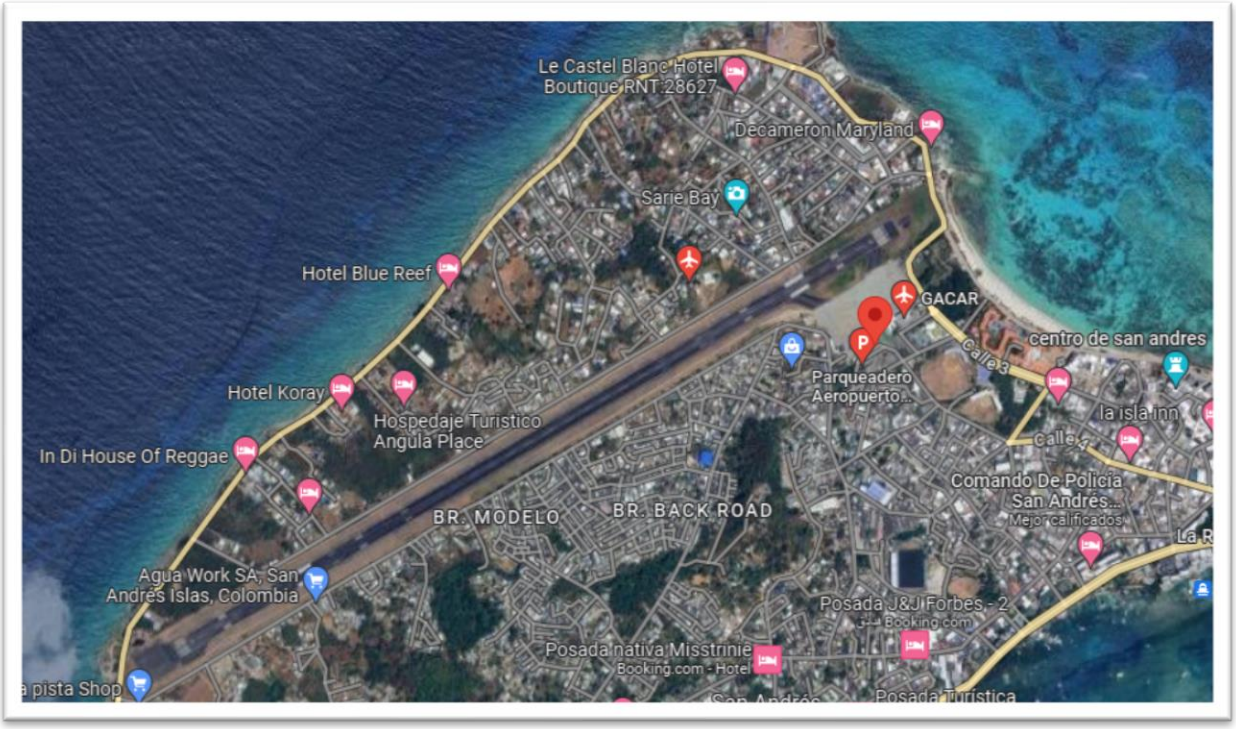
10.2. UBICACIÓN: Local 105, Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, San Andrés, Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina, Colombia.

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:




*Fuente:* Google Maps

10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:




Coordenadas: 12°35'14.4"N 81°42'12.5"W (12.587339, -81.703478)

*Fuente:* https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

10.1. TERRENO

10.1. LINDEROS:

EL AREA TOTAL DE TERRENO QUE OCUPA EL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE SAN ANDRES (ISLAS), ES DE (42HAS.+6.983.38M2), COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, EN LINEA QUEBRADA UNIENDO LOS PUNTOS 30 Y 31 EN UNA DISTANCIA DE (23 METROS) CON RUMBO N.80 18'13" EL 30 Y EL 34A EN UNA DISTANCIA DE (49:00 METROS) CON RUMBO N.79 49'02" W; EL 34A A,C, EN UNA DISTANCIA DE (31:00 METROS),CON RUMBO N 66.46'40" W Y EN EL PUNTO C, CON EL E, EN UNA DISTANCIA DE (25:00 METROS) CON RUMBO N.69 55'06" W, CON EL SITIO DENOMINADO "LOS RECUERDOS" DEL PUNTO E AL PUNTO 37, EN UNA DISTANCIA DE (269:00 METROS) CON RUMBO N 71 57'28" W: EL 37 Y EL 41 EN UNA

DISTANCIA DE (300:00 METROS) CON RUMBO N 70 31' 34" W: EL 42 Y 43 EN UNA DISTANCIA DE (300:00 METROS)CON RUMBO N 70 27'35"W; DEL 43 AL 43A EN UNA DISTANCIA DE (300:00 METROS) CON RUMBO N 70 07'43"W; DEL 34A Y 44 EN UNA DISTANCIA DE (300:00 METROS) CON RUMBO N70 09'34"; DEL 44 AL 45 EN UNA DISTANCIA DE (300:00 METROS) CON RUMBO N 70 31'39"W CON MURO DE POR MEDIO CON VIA CARRETEABLE CORRESPONDIENTE A LA CARRERA NOVENA (9A) DEL PLAN VIAL Y NOMENCLATURA DEL PERIMETRO URBANO DE SAN ANDRES ISLA DEL A/O DE 1974; DEL 45 AL 46 EN UNA DISTANCIA DE (394:00 METROS) ON RUMBO 69 17'10"W; Y DEL 46 AL 47 EN UNA DISTANCIA DE (36;00 METROS) CON RUMBO N 70 23'58"W, CON MURO DE POR MEDIO CON EL BARRIO SARIE BAY; POR EL SUR, EN LINEA QUEBRADA UNIENDO LOS PUNTOS 1 AL 4 EN UNA DIMENSION DE (68:00 METROS) CON RUMBO N.07 17'47"E; EL 4 Y 5 EN UNA DISTANCIA DE (38:00 METROS) CON RUMBO N 50 26'47"E; DEL 5 AL 8 EN UNA DISTANCIA DE (94:00 METROS) CON RUMBO N 67 48'12"; EL 8 Y 10 EN UNA DISTANCIA DE (21:00 METROS) CON RUMBO S 75 34' 11"E; DEL 10 AL 11 EN UNA DISTANCIA DE (230:00 METROS) CON RUMBO S 70 04'38"E; EL 11 Y 12, EN UNA DISTANCIA DE (421:00 METROS) CON RUMBO S 20 55'46"W; DEL 12 AL 15 EN UNA DISTANCIA DE (285:00 METROS)CON RUMBO S 19 18'08"E, CON MURO DE POR MEDIO CON ZONA VERDE CONTIGUA A VIA CORRESPONDIENTE A LA CARRERA OCTAVA (8A) CARRETEABLE DEL PLAN VIAL Y PERIMETRO URBANO DE SAN ANDRES ISLA, DEL A/O DE 1974; DE PUNTO 15 AL 16 EN UNA DISTANIA DE (23:00 METROS) CON RUMBO S 70 28'29"E; EL 16 AL 18A EN UNA DISTANCIA DE (11:00 METROS) ON RUMBO S 76 39' 09"W; DEL 18A AL 18B, EN UNA DISTANCIA DE (35:00 METROS) CON RUMBO S 77 37' 24"E; DEL 18B Y EL 18C EN UNA DISTANCIA DE (108:00 METROS) CCON RUMBO S 89 12'11"E; CON ZONA VERDE CONTIGUA A CARBONERAS; DEL PUNTO 18C AL 19 EN UNA DISTANCIA DE (300:00 METROS) CON RUMBO S 69 40'29"E; CON LOTE PERTENECIENTE A N.N; DEL 19 Y 20A EN UNA DISTANCIA DE (47:00 METROS) CON RUMBO S 61 59' 44"; DEL 20ª AL 20C, EN UNA DISTANCIA DE (200 METROS) CON RUMBO S 22 01'46"W; Y EL 20C Y EL 21 EN UNA DISTANCIA DE (116:00 METROS) CON RUMBO S 70 01'09"E, DEL 21 AL 26 EN UNA DISTANCIA DE (263:00 METROS) CON RUMBO S 70 21' 53"E; Y 26 Y 27 EN UNA DISTANCIA DE (49:00 METROS) CON RUMBO S 70 55'12"E; CON ZONA VERDE CONTIGUA CARRETERA; DEL 50 AL 51 EN UNA DISTANCIA DE (50:00 METROS) CON RUMBO S 57 28'46"; EL 51 Y 53 EN UNA DISTANCIA DE (87:00 METROS) CON RUMBO S 61 52' 50"E; DEL 53 AL 54, EN UNA DISTANCIA DE (27:00 METROS) CON RUMBO S 04 17' 58"E; EL 54 Y 55 EN

UNA DISTANCIA DE (17:00 METROS) CON RUMBO S 22 51'46", TODO LO ANTERIOR CON TERRENOS DE LA INTENDENCIA; DEL 58 AL 59 EN UNA DISTANCIA DE (30:00 METROS) CON RUMBO S 70 13'10"E; Y EL 59 Y 61 EN UNA DISTANCIA DE (67:00 METROS) CON RUMBO S7019'13" E; CON ZONA VERDE CONTIGUA A LA VIA PUBLICA QUE COLINDA CON LOS TERRENOS PERTENECIENTES A LA FUERZA AEREA COLOMBIANA (FAC): DEL 63 AL 65 EN UNA DISTANIA DE (84:00 METROS) CON RUMBO N72 27' 53"; CON VIA PUBLICA; EL 66 Y 67 EN UNA DISTANCIA DE (75:00 METROS) CON RUMBO N 70 43' 58"; DEL 68 AL 1 EN UNA DISTANCIA DE (40:00 METROS) CON RUMBO S 74 00' 34"E; CON ZONA VERDE CONTIGUA A VIA PUBLICA; POR EL ORIENTE, EN LINEA QUEBRADA UNIENDO LOS PUNTOS 47 Y 48 EN UNA DISTANCIA DE (17:00 METROS) CON RUMBO N 10 51' 26" W; DEL 48 AL 49 EN UNA DISTANCIA DE (98:00 METROS) CON RUMBO S 12 01'10"W; Y EL 49 AL 50 EN UNA DISTANCIA DE (25:00 METROS) CON RUMBO S 11 50' 52"E; CON ZONA VERDE CONTIGUA A LA VIA PUBLICA CORRESPONDIENTE A LA AVENIDA COLOMBIA DEL PLA VIAL NOMENCLATURA DEL PERIMETRO URBANO DE SAN ANDRES ISLA, DEL A/O DE 1974 DEL 55 AL 56 EN UNA DISTANCIA DE (96:00 METROS) CON RUMBO S 21 14' 08"W; EN 56 Y 58 EN UNA DISTANCIA DE (46:00 METROS) CON MURO S 27 29' 28"W; CON TERRENO DE PROPIEDAD DE LA INTENDENCIA; DEL 61 AL 63 EN UNA DISTANCIA DE (80:00 METROS) CON RUMBO S 18 50' 18"W; ON ZONA VERDE DE PROPIEDAD DE LA FUERZA AEREA; POR EL OCCIDENTE, EN LINEA QUEBRADA UNIENDO LOS PUNTOS 27 Y 28 EN UNA DISTANCIA DE (14:00 METROS) CON RUMBO N 60 42'25"E; DEL 28 AL 29 EN UNA DISTANIA DE (30:00 METROS) CON RUMBO N 46 10'44"E; Y EL 29 Y 30 EN UNA DISTANCIA DE (140:00 METROS) CON RUMBO N 17 17' 52"W; CON ZONA VERDE CONTIGUA A LA VIA PUBLICA CORRESPONDIENTE A LA CARRETERA 12 DEL PLAN VIAL NOMENCLATURA DEL PERIMETRO URBANO DE SAN ANDRES, DEL A/O DE 1974; DEL PUNTO 65 AL 66 EN UNA DISTANIA DE (48:00 METROS) CON RUMBO N 20 13' 45"E; EL 67 Y 68 EN UNA DISTANCIA DE (48:00 METROS) CON RUMBO N 25 09' 12"E; CON ZONA VERDE CONTIGUA A LA VIA DE ACCESO PUBLICA AL AEROPUERTO.

10.1.1. TOPOGRAFIA: Plana.

10.1.2. CERRAMIENTOS: No Aplica.

10.1.3. FORMA: Irregular.

10.1.4. SUPERFICIE: Área Local 105: 15,83 $m^2$

(La Aeronáutica Civil De Colombia elaboro dichos planos, que estos fueron utilizados como base para el contrato No. 23000954 H3 cuyo objeto es REALIZAR AVALÚO DE RENTA PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS O LOCALES COMERCIALES UBICADOS EN EL AEROPUERTO DE SAN ANDRES DE LA REGIONAL NORTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE, y que los planos cuentan con algunas modificaciones respecto a las acotaciones, convenciones y leyendas de acuerdo a la necesidad y/o alcance del contrato las cuales fueron hechas por el contratista)



10.1.5. Reglamentación:

10.1.5.1. **NORMATIVIDAD**

DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO No. 0363 de 2007 Por el cual se complementan y ajustan las Unidades de Planificación Insular contenidas en el Decreto 325 de 2003 El GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÈLAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, EN USO DE SUS FACULTADES constitucionales y legales en especial las conferidas en la Ley 47 de 1.993, en la Ley 388 de 1.997, del Decreto Reglamentario 879 y el Decreto 325 de Nov. 18 de 2003, CONSIDERANDO:

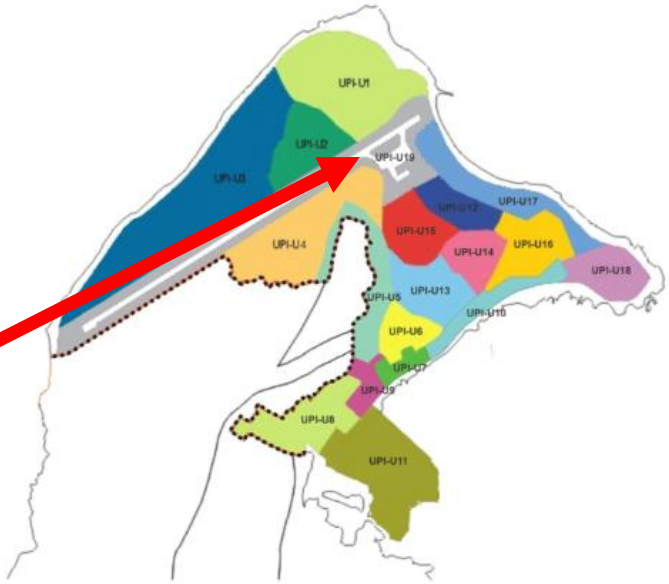


De Conformidad con el Decreto 325 de 18 de Noviembre de 2003 el suelo Urbano y Rural se define a través de las siguientes UPIS.

**ZONA URBANA**

**UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR URBANA (UPI-U).**

| | |
|---|---|
| Residencial de Consolidación **Sarie Bay** | **UPI-U1** |
| Protección Ambiental **Little Cliff** | **UPI-U2** |
| Residencial de Desarrollo **Red ground y Rock ground** | **UPI-U3** |
| Residencial de Mejoramiento Integral **Natania** | **UPI-U4** |
| Espacio Público de Desarrollo **Jardín de borde urbano el Cliff** | **UPI-U5** |
| Residencial de Recualificación y Conservación **Cotton tree** | **UPI-U6** |
| Residencial de Consolidación **Los almendros** | **UPI-U7** |
| Residencial de Consolidación **Barrio Obrero- el Bight** | **UPI-U8** |
| Equipamientos de consolidación **Centralidad Educativa** | **UPI-U9** |
| Equipamientos de consolidación **Nixon point** | **UPI-U10** |
| Equipamientos de consolidación **Multifuncional Portuaria** | **UPI-U11** |
| Equipamientos de consolidación **Swamp Ground deportiva** | **UPI-U12** |
| Equipamientos de consolidación **Black Dog** | **UPI-U13** |
| Renovación de grandes Equipamientos **Rock Hole** | **UPI-U14** |
| Residencial de Renovación **Swamp ground residencial** | **UPI-U15** |
| Recualificación Comercial **Hell Gate** | **UPI-U16** |
| Renovación Hotel era Comercial **Spratt Bight** | **UPI-U17** |
| Consolidación Urbanística de **Punta Hansa** | **UPI-U18** |
| Consolidación de Equipamiento **Aeropuerto** | **UPI-U19** |




**ZONA URBANA**

**UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR URBANA (UPI-U).**

| | |
|---|---|
| Residencial de Consolidación **Sarie Bay** | **UPI-U1** |
| Protección Ambiental **Little Cliff** | **UPI-U2** |
| Residencial de Desarrollo **Red ground y Rock ground** | **UPI-U3** |
| Residencial de Mejoramiento Integral **Natania** | **UPI-U4** |
| Espacio Público de Desarrollo **Jardín de borde urbano el Cliff** | **UPI-U5** |
| Residencial de Recualificación y Conservación **Cotton tree** | **UPI-U6** |
| Residencial de Consolidación **Los almendros** | **UPI-U7** |
| Residencial de Consolidación **Barrio Obrero- el Bight** | **UPI-U8** |
| Equipamientos de consolidación **Centralidad Educativa** | **UPI-U9** |
| Equipamientos de consolidación **Nixon point** | **UPI-U10** |
| Equipamientos de consolidación **Multifuncional Portuaria** | **UPI-U11** |
| Equipamientos de consolidación **Swamp Ground deportiva** | **UPI-U12** |
| Equipamientos de consolidación **Black Dog** | **UPI-U13** |
| Renovación de grandes Equipamientos **Rock Hole** | **UPI-U14** |
| Residencial de Renovación **Swamp ground residencial** | **UPI-U15** |
| Recualificación Comercial **Hell Gate** | **UPI-U16** |
| Renovación Hotel era Comercial **Spratt Bight** | **UPI-U17** |
| Consolidación Urbanística de **Punta Hansa** | **UPI-U18** |
| Consolidación de Equipamiento **Aeropuerto** | **UPI-U19** |

# RESOLUCIÓN 2662 DE 2017

(septiembre 5)

Diario Oficial No. 50.350 de 08 de septiembre de 2017

## UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL

Por medio de la cual se aprueba el documento que contiene la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la Isla de San Andrés.

## EL SECRETARIO DE SISTEMAS OPERACIONALES,

en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 1o de la Resolución número 04350 del 19 de octubre de 2006, y

## CONSIDERANDO:

Que en el Reglamento Aeronáutico de Colombia Parte Décimo Cuarta numeral 14.2.2.5.3 se establece que todo aeródromo abierto a la operación pública Nacional e Internacional con operación regular clasificado como 3C, 4C, 4D, 4E, 4F debe contar con un Plan Maestro con un horizonte mínimo a 20 años, el cual de acuerdo con la Resolución número 03108 del 11 de junio de 2014, debe ser revisado cada tres años y actualizado cada seis años, que el mismo deberá ser aprobado por la U. A. E. A. C. y conservado en la carpeta de registro.

Que el Decreto número 0260 del 28 de enero de 2004, en su artículo 23 asignó a la Secretaría de Sistemas Operacionales entre otras funciones: 1. Coordinar, planear y controlar el cumplimiento de políticas, planes, programas y proyectos relacionados con los sistemas operacionales tanto aeroportuarios como aeronáuticos, así como los relacionados con la protección al medio ambiente y el peligro que pueda presentar la fauna silvestre, y 2. Proponer planes, programas y proyectos de modernización tecnológica y automatización para los sistemas operacionales.

Que la Resolución número 00290 del 25 de enero de 2007, en su artículo 2o asignó al Grupo Planificación Aeroportuaria, la función de elaborar y actualizar los Planes Maestros de los aeropuertos de propiedad de la Aeronáutica Civil, con base en las políticas de la Aerocivil, las normas y regulación nacional e internacional sobre la materia.

Que el numeral 14.2.2.5.3 de los Reglamentos Aeronáuticos de Colombia establece que la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil es el Ente Gubernamental responsable de la aprobación de los Planes Maestros Aeroportuarios del territorio nacional.

Que los entes locales y regionales deben facilitar el uso del suelo en las zonas aledañas a los aeropuertos de acuerdo con las actividades compatibles con el sector a través del Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con la Ley 388 de 1997.

Que en mesa de trabajo realizada el 4 de septiembre de 2017, en la sala de juntas de la Secretaría de Sistemas Operacionales de la Aeronáutica Civil, el proyecto de la APP sin recursos públicos para los aeropuertos Gustavo Rojas Pinilla y El Embrujo de Providencia, presentó el documento final que contiene la actualización del Plan Maestro Aeroportuario Gustavo Rojas Pinilla de la Isla de San Andrés y el área de influencia, para ser aprobado por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, en cumplimiento del RAC.

Que una vez evaluado el Plan Maestro presentado, mediante Acta número 5 del 31 de agosto de 2017, el Secretario de Sistemas Operacionales, aprueba los resultados presentados y autoriza gestionar el Acto Administrativo por el cual se adopta el Plan Maestro del Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la ciudad de San Andrés y su área de influencia en cumplimiento del RAC y de la Circular Técnica Reglamentaria número 053.

Que el Plan Maestro del Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la ciudad de San Andrés y su área de influencia, se constituye en una herramienta de planificación aeroportuaria, mediante la cual se atienden las necesidades presentes y futuras de la demanda aeroportuaria, concordantes con el desarrollo local, regional y nacional, teniendo en cuenta los estándares internacionales, para ofrecer a la región una infraestructura con un alto nivel de competitividad que permita un desarrollo consistente dentro del sector de transporte aéreo.

Que, en mérito de lo expuesto,

## RESUELVE:

### ARTÍCULO 1o.

Aprobar el documento que contiene la actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la Ciudad de la Isla de San Andrés y su área de influencia, presentado y socializado el pasado 31 de agosto de 2017 por la APP.

### ARTÍCULO 2o.

Todos los documentos que integran la actualización del plan maestro del aeropuerto gustavo rojas pinilla de la isla de san andrés y su área de influencia, harán parte de la presente resolución y figurarán fisicamente en el grupo planificación aeroportuaria y digitalmente en la página web de la entidad.

### ARTÍCULO 3o.

Todos los conceptos técnicos emitidos por la entidad sobre alturas dentro de las superficies limitadoras de obstáculos y los conos de aproximación y despegue de aeronaves, como también sobre el uso del suelo en áreas aledañas al aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la ciudad de la Isla de San Andrés que a la fecha no se hayan ejecutados, serán revaluados en concordancia con lo proyectado en este Plan Maestro.

**ARTÍCULO 4o.**

Los planes e inversiones que se proyecten para el Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la Ciudad de San Andrés y su área de influencia, estarán alineados con el Plan Maestro Aeroportuario vigente; cualquier modificación a lo establecido en el Plan Maestro deberá ser justificado previo concepto técnico del Grupo Planificación Aeroportuaria.

**ARTÍCULO 5o.**

Los resultados obtenidos en la actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la Isla de San Andrés y su área de influencia deberán ser socializados por el concesionario con los interesados entre otros, los Entes Gubernamentales a nivel local y regional, gremios y comunidades aledañas al aeropuerto, de acuerdo con lo establecido en la Circular Técnica Reglamentaria número 053.

PARÁGRAFO. La Aeronáutica Civil remitirá copia del presente acto administrativo a la Subdirección General, Secretaría de Sistemas Operacionales, Dirección de Infraestructura Aeroportuaria, Dirección de Telecomunicaciones y Ayudas a la Navegación Aérea, Dirección de Servicios Aeroportuarios, Dirección de Servicios a la Navegación, Secretaría de Seguridad Operacional y Aviación Civil, Oficina Asesora de Planeación, Oficina de Transporte Aéreo, Grupo de Administración de Inmuebles, ANI, la APP sin recursos públicos, Gerencia del Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla de la Ciudad de San Andrés y el área de influencia, Alcaldía de San Andrés, Oficinas de Planeación de San Andrés, o a quien desarrolle las labores de planeación y expedición de permisos de construcción y de administración del uso del suelo en esa región, en concordancia con las normas vigentes.

**ARTÍCULO 5o.**

Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Comuníquese y cúmplase.

5 de septiembre de 2017.

Fuente:[https://www.redjurista.com/Documents/resolucion_2662_de_2017_aeronautica_civil.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/resolucion_2662_de_2017_aeronautica_civil.aspx#/)

| | | |
|---|---|---|
| 10.2. | CONSTRUCCIÓN: | Comercial. |
| 10.2.1. | NÚMERO DE PISOS: | Un (1) Piso. |
| 10.2.2. | NÚMERO DE SÓTANOS: | No Aplica. |
| 10.2.3. | ÁREAS CONSTRUIDAS: | Área Local 105: 15,83 m2 (La Aeronáutica Civil De Colombia elaboro dichos planos, que estos fueron utilizados como base para el contrato No. 23000954 H3 cuyo objeto es REALIZAR AVALÚO DE RENTA PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS O |

LOCALES COMERCIALES UBICADOS EN EL AEROPUERTO DE SAN ANDRES DE LA REGIONAL NORTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE, y que los planos cuentan con algunas modificaciones respecto a las acotaciones, convenciones y leyendas de acuerdo a la necesidad y/o alcance del contrato las cuales fueron hechas por el contratista)



| | | |
|---|---|---|
| 10.2.4. | VETUSTEZ: | 15 Años Aproximadamente. |
| 10.2.5. | ESTADO DE LA CONSERVACIÓN: | Bueno. |
| 10.2.6. | ESTRUCTURA: | Porticada (Columnas – Vigas en Concreto) |
| 10.2.7. | FACHADA: | No Aplica |
| 10.2.8. | CUBIERTA: | No Aplica. |
| 10.2.9. | DEPENDENCIAS: | No Aplica. |
| 10.2.10. | CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: | Buena. |
| 10.2.11. | CONDICIONES DE VENTILACIÓN: | Buena. |
| 10.2.12. | ACABADOS: | Local 105, piso en concreto con acabado en piso Terrazo, cielo raso en estructura liviana, con puerta y ventana en aluminio y vidrio. En General en regular estado de conservación. |
| 10.2.13. | SERVICIOS PÚBLICOS: | Energía eléctrica. |

## 11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

| | | |
|---|---|---|
| 11.1. | MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 450-7338 |
| 11.2. | ESCRITURA DE PROPIEDAD: | 222 del 04-04-1983 Notaria Única de San Andrés. |
| 11.3. | MODO DE ADQUISICIÓN: | Englobamiento. |
| 11.4. | REFERENCIA CATASTRAL: | 17001010500000221090 2. |
| 11.5. | LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: | No aplica |
| 11.6. | DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: | No aplica |
| 11.7. | COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO: | No aplica |

## 12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

## 13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Realizar avalúo de renta para determinar el canon de Arrendamiento de los espacios o locales comerciales ubicados en el Aeropuerto de San Andrés de la Regional Norte Susceptibles de Arrendarse – Contrato No. 23000954 H3

## 14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

| | | |
|---|---|---|
| 14.1. | PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: | No se identificaron problemas de estabilidad de suelos. |
| 14.2. | IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: | El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables. |
| 14.3. | SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES: | No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales. |
| 14.4. | SEGURIDAD: | El sector no evidencia problemas de seguridad significativos, diferentes a la delincuencia común ocasional. |
| 14.5. | PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS: | El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble. |

## 15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector**.**

## 16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

De acuerdo con la Resolución 620/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, se emplea el " *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"*. (Fuente: Resolución 0620/2008 del IGAC).

16.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:

Como lo ordena la Resolución 620/2008 expedida por el IGAC y Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto y debido a la baja oferta de locales comerciales en San Andrés se tomará como referencias locales comerciales en arrendamiento y ya en arrendamiento. Se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía del valor de renta en la fecha de valuación. Los datos seleccionados como muestras fueron homogenizados para agrupar los datos bajo la curva de Gauss o campana de la Distribución Normal con el fin de ajustar el coeficiente de desviación (Relación entre la desviación típica y su propia media aritmética, condición exigida por la Resolución 620/2008 IGAC.)

16.2.1. **MEMORIAS DE CÁLCULOS:**

16.2.1.1. El resultado del método de comparación o de mercado es el siguiente:

| No. | DESCRIPCION | DIRECCIÓN | VALOR OFERTA/MES | AREA m² | FACTOR POR COMERCIALIZACION. | FACTOR POR UBICACIÓN. | FACTOR POR AREA. | VALOR m² Homogenizado | FUENTE - CONTACTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Local Comercial en Arrendamiento | San Andres | $ 28.900.000 | 322,00 | 0,80 | 1,50 | 0,90 | $ 96.932 | Jairo - 3168750043 |
| 2 | Local Comercial Arrendado | San Andres | $ 3.000.000 | 27,00 | 0,80 | 1,10 | 1,00 | $ 97.778 | Angie - 3222123751 |
| 3 | Local Comercial Arrendado | San Andres | $ 1.500.000 | 18,00 | 0,80 | 1,10 | 1,30 | $ 95.333 | Mario - 3208904646 |
| 4 | Local Comercial Arrendado | San Andres | $ 2.500.000 | 25,00 | 0,80 | 1,10 | 1,00 | $ 88.000 | Mario - 3208904646 |
| | | | | PROMEDIO | | | | **$ 94.511** | |
| | | | | DESVIACION ESTANDAR | | | | 1.241,36 | |
| | | | | COEFICENTE VARIACION | | | | 1,31% | |
| | | | | VALOR AJUSTADO | | | | **$ 95.000** | |

**FACTORES DE HOMOGENIZACION:** Cada factor de homogenización está dado por las características diferenciales de la muestra respecto al predio objeto del avalúo, que permita estadísticamente cumplir con los requerimientos y para este caso son los siguientes:

| FACTOR POR COMERCIALIZACIÓN. | FACTOR POR UBICACIÓN. | FACTOR POR AREA. |
|---|---|---|
| 0,80 | 1,50 | 0,90 |
| 0,80 | 1,10 | 1,00 |
| 0,80 | 1,10 | 1,30 |
| 0,80 | 1,10 | 1,00 |

Cada uno de estos factores aplicados para la homogenización de los valores de las muestras del estudio de mercado tiene su propia justificación que se resume en el siguiente cuadro:

| FACTOR POR COMERCIALIZACIÓN | FACTOR POR UBICACIÓN | FACTOR POR AREA |
|---|---|---|
| Respecto al objeto estudio la Comercialización de la muestra afecta su valor en 0,80 | Respecto al objeto estudio la ubicación de la muestra afecta su valor en 1,50 | La relación de áreas es simple operación aritmética entre el área objeto de estudio y el área de la muestra, en cada caso como se indica. |
| Respecto al objeto estudio la Comercialización de la muestra afecta su valor en 0,80 | Respecto al objeto estudio la ubicación de la muestra afecta su valor en 1,10 | |
| Respecto al objeto estudio la Comercialización de la muestra afecta su valor en 0,80 | Respecto al objeto estudio la ubicación de la muestra afecta su valor en 1,10 | |
| Respecto al objeto estudio la Comercialización de la muestra afecta su valor en 0,80 | Respecto al objeto estudio la ubicación de la muestra afecta su valor en 1,10 | |

16.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas.

16.4. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

## 17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Local Comercial 105.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1. Área Local: **15,83 m²** Área Local 105:
(La Aeronáutica Civil De Colombia elaboro dichos planos, que estos fueron utilizados como base para el contrato No. 23000954 H3 cuyo objeto es REALIZAR AVALÚO DE RENTA PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS O LOCALES COMERCIALES UBICADOS EN EL AEROPUERTO DE SAN ANDRES DE LA REGIONAL NORTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE, y que los planos cuentan con algunas modificaciones respecto a las acotaciones, convenciones y leyendas de acuerdo a la necesidad y/o alcance del contrato las cuales fueron hechas por el contratista)

17.2.2. VALORES UNITARIOS DE RENTA ($m^2$): $95.000,00

17.3. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| LOCAL 105 | m² | 15,83 | $ 95.000 | $ 1.503.850 |
| **VALOR TOTAL** | | | | **$ 1.503.850** |

**SON: UN MILLÓN QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.**

## 18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones**.**
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro**.**
- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole**.**
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir**.**
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico**.**
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando**.**
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago,

la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles**.**



- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## 20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

## 21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ



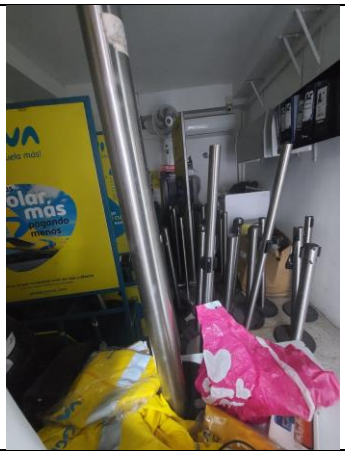
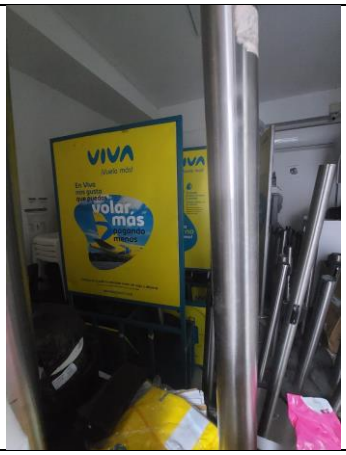
**GUSTAVO FORERO GONZALEZ**
Contador. Esp. Negocios Internacionales
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

## DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos con la unidad administrativa especial de aeronáutica civil - AEROCIVIL, ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de valor comercial y de renta que se ha efectuado.
- Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.

- Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.
- Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

## 22. REGISTRO FOTOGRÁFICO

| | |
|---|---|
|  |  |
| LOCAL 105 | LOCAL 105 |
|  |  |
| LOCAL 105 | LOCAL 105 |