INDICE							
Categoría	**Número de Documento**	**Fecha**	**Descripción**	**Observaciones**	**Tomo**	**N° de Folio**	**N° de Folio**
Oficios contratista de obra	CPRS-097-2024	14-nov-2024	CONTINUACIÓN Remisión del Informe Mensual No 4 versión 0.		105	20801	21000

CONTINUACIÓN Remisión del Informe Mensual No 4 versión 0.

20801

Soporte de Radicado PQR

Tipo de Solicitud: **PETICION**

CVS 11/06/2024 17:33
Radicado PQR No.: **20241105444**
Origen: ALCALDIA DE MONTERIA
Tipo Solicitud:PETICION
Adjuntos: 1 archivos Fol: 2

Datos del Remitente:

Num Identificación:	NIT 800096734-1
Nombre:	ALCALDIA DE MONTERIA
Solicitante:	CC 35116903 IRIS SPATH CAMAÑO
Cargo:	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Dirección:	Cra. 1W #32A - 49 - CENTRO VERDE Montería Cód Postal:
Teléfono y celular:	-

Asunto: OFICIO C.E SIM-1357-2024: SOLICITUD DE PERMISO DE OCUPACION DE CAUCE.

Señores:
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y SAN JORGE - CVS
Atn. ALBEIRO ANTONIO ARRIETA LÓPEZ
Subdirector de Gestión Ambiental – CVS
Carrera 6 N° 61-25 Barrio los Bongos
Montería, Córdoba.

Referencia *Contrato de Licitación Pública No. LP-SIM-024-2023 que tiene por objeto: "CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA".*

Asunto: *SOLICITUD DE PERMISO DE OCUPACION DE CAUCE.*

Cordial saludo,

La Alcaldía de Montería a través de su Secretaría de Infraestructura, entidad encargada de la supervisión del Contrato de Licitación Pública No. LP-SIM-024-2023 que tiene por objeto: "CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA", se solicita formalmente el permiso de ocupación de cauce, adjuntando la siguiente información asociada al proyecto en mención:

1. Formato diligenciado CS-FO-06: FORMULARIO DE SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE CAUCES, PLAYAS Y LECHOS.
2. Copia del RUT alcaldía.
3. Cedula ciudadanía y el acta de posesión de alcalde en turno.
4. Cedula de Ciudadanía y Acta de posesión de la Secretaria de Infraestructura Municipal.
5. Copia del informe técnico descriptivo de las actividades a realizar en el cauce.
6. Copia de los planos de la obra a desarrollar.
7. KMZ de localización general del proyecto sobre la fuente hídrica.
8. Coordenada referencia ubicación geográfica.
9. Copia de los costos detallados de inversión en las obras.
10. Certificado de uso del suelo del área de intervención.

La información anteriormente mencionada se puede acceder mediante la siguiente carpeta disponible en Google Drive:

https://drive.google.com/drive/folders/1OCqxpfMtWadNM1S8bGDYz4h_ejJWmOij?usp=sharing

Sin otro particular, agradezco de antemano su valiosa colaboración.

Atentamente,

IRIS SPATH CAMAÑO
Secretaria de Infraestructura
Municipio de Montería

Proyectó: Andrés Baloco V.– Contratista SIM

Soporte de Radicado PQR

Tipo de Solicitud: **PETICION**

CVS 29/09/2024 19:37
Radicado PQR No.: **20241109806**
Origen: ALCALDIA DE MONTERIA
Tipo Solicitud:PETICION
Adjuntos: 2 archivos Fol: 1

Datos del Remitente:

Num Identificación:	NIT 800096734-1
Nombre:	ALCALDIA DE MONTERIA
Solicitante:	CC 35116903 IRIS SPATH CAMAÑO
Cargo:	SECRETERIA DE INFRAESTRUCTURA
Dirección:	CRA 1 W # 32 A - 49 Montería Cód Postal:
Teléfono y celular:	7924545 -

Asunto: RECIBO DE PAGO POR CONCEPTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PERMISO DE OCUPACION DE CAUCE DEL RADICADO Nº 20241105444 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2024

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y SAN JORGE - CVS
Atn. ALBEIRO ANTONIO ARRIETA LÓPEZ
Subdirector de Gestión Ambiental – CVS
Carrera 6 N° 61-25 Barrio los Bongos Montería, Córdoba.

Referencia: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA" RADICADO Nº 20241105444 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2024

Asunto: RECIBO DE PAGO POR CONCEPTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PERMISO DE OCUPACION DE CAUCE DEL RADICADO Nº 20241105444 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2024

Respetado doctor Rafael:

Comedidamente de manera muy respetuosa me permito allegar copia del recibo de pago por concepto de evaluación ambiental del radicado Nº 20241105444 de fecha 11 de junio de 2024**.**

Es de suma importancia contar con el apoyo de la entidad en la consecución de los permisos ambientales lo antes posible.

Agradeciendo su oportuna atención.

CONSORCIO
PUENTE RÍO SINÚ

NIT. 901.784.351-2

Bogotá D.C., 15 de octubre de 2024

CPRS-057-2024

Señores:
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y SAN JORGE - CVS
Atn. ALBEIRO ANTONIO ARRIETA LÓPEZ
Subdirector de Gestión Ambiental – CVS
Carrera 6 N° 61-25 Barrio los Bongos
Montería, Córdoba.

Referencia: *Contrato de Licitación Pública No. LP-SIM-024-2023 que tiene por objeto: "CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA".*

Asunto: *SOLICITUD DEL PERMISO DE VERTIMIENTOS O CONCESIÓN DE REÚSO DE AGUAS RESIDUALES TRATADAS.*

Cordial saludo,

El **CONSORCIO PUENTE RIO SINU**, en calidad de contratista de obra encargado de la ejecución del **Contrato de Licitación Pública No. LP-SIM-024-2023** que tiene por objeto: **"CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA"**, solicita formalmente el permiso de vertimientos o concesión de reúso de aguas residuales tratadas., adjuntando la siguiente información asociada al proyecto en mención:

1. Formato diligenciado CS-FO-65: FORMATO ÚNICO NACIONAL DE PERMISO DE VERTIMIENTO.
2. Copia del RUT alcaldía.
3. Cedula ciudadanía y el acta de posesión de alcalde en turno.
4. Concepto de uso del suelo del predio donde se realizará la descarga de las aguas residuales, emitido por Secretaría de Planeación Municipal.
5. Certificado de libertad y tradición del predio donde se hará la descarga.
6. Caracterización actual del vertimiento existente o estado final previsto para el vertimiento proyectado (numeral 16 del artículo 2.2.3.3.5.2 del Decreto 1076 de 2015), de acuerdo con los parámetros mínimos establecidos en la norma de vertimientos correspondiente (Resolución 699 de 2021 o aquella que la modifique, adicione o sustituya).

CONSORCIO
PUENTE RÍO SINÚ

NIT. 901.784.351-2

7. Costos detallados de inversión (Presupuesto) para las obras a realizar para la construcción del punto de descarga del vertimiento.
8. Informe técnico descriptivo de las actividades a realizar asociado al vertimiento, que contiene:

   - Ubicación del punto de descarga.
   - Descripción de la operación del sistema.
   - Cálculo de caudales.
   - Memorias técnicas y diseños de ingeniería conceptual y básica, planos de detalle del sistema de tratamiento (existente o propuesto) y condiciones de eficiencia del sistema de tratamiento que se adoptará.

9. Plan de gestión ambiental aplicable a la actividad de vertimientos.
10. Evaluación del impacto ambiental del vertimiento.
11. Certificado del Ministerio del Interior sobre presencia o no de comunidades étnicas y de existencia de territorios colectivos en el área del proyecto de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones relacionadas con el Protocolo de Coordinación Interinstitucional para la Consulta Previa.
12. Costos de inversión y operación.
13. Planos de Ubicación y coordenadas.

La información anteriormente mencionada se puede acceder mediante la siguiente carpeta disponible en OneDrive:
https://1drv.ms/f/s!AjXc5uQ6FUJZhNII2ec2wVWu6Uk0Vg?e=dPD8a2

Sin otro particular, agradezco de antemano su valiosa colaboración.

Atentamente,

Fernando Amar Garzón
Representante Legal
CONSORCIO PUENTE RIO SINU

c.c.: Iris Spaht Camaño- Secretaría de Infraestructura – s.infraestructura@monteria.gov.co
Margarita Sabino – Contratista SIM – infra.msabino@gmail.com
Correspondencia – Findeter - correspondencia@findeter.gov.co
José Luis Cala – Supervisor Contrato CD-SIM-569-2023 – jlcala@findeter.gov.co
Luz Marina Pérez – Supervisora Contrato Interventoría – lmperez@findeter.gov.co

Elaboró: CAT
Revisó: FAG
Aprobó: FAG

20806

Soporte de Radicado PQR
Tipo de Solicitud: **PETICION**

CVS 15/10/2024 18:40
Radicado PQR No.: **20241110633**
Origen: CONSORCIO PUENTE RIO SINU
Tipo Solicitud:PETICION
Adjuntos: 1 archivos Fol: 2

Datos del Remitente:

Num Identificación:	NIT 901784351-2
Nombre:	CONSORCIO PUENTE RIO SINU
Solicitante:	CC 9777464 Fernando Amar Garzón
Cargo:	REPRESENTANTE LEGAL
Dirección:	Cra. 15 No. 122 – 35 Oficina 701, Santa Bárbara. Bogotá Cód Postal:
Teléfono y celular:	-

Asunto: OFICIO No. CPRS-057-2024: SOLICITUD DEL PERMISO DE VERTIMIENTOS O CONCESIÓN DE REÚSO DE AGUAS RESIDUALES TRATADAS.

Señores:
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y SAN JORGE - CVS
Atn. ALBEIRO ANTONIO ARRIETA LÓPEZ
Subdirector de Gestión Ambiental – CVS
Carrera 6 N° 61-25 Barrio los Bongos
Montería, Córdoba.

Referencia: *Contrato de Licitación Pública No. LP-SIM-024-2023 que tiene por objeto: "CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA".*
Asunto: *SOLICITUD DEL PERMISO DE VERTIMIENTOS O CONCESIÓN DE REÚSO DE AGUAS RESIDUALES TRATADAS.*

Cordial saludo,

El **CONSORCIO PUENTE RIO SINU**, en calidad de contratista de obra encargado de la ejecución del **Contrato de Licitación Pública No. LP-SIM-024-2023** que tiene por objeto: **"CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA"**, solicita formalmente el permiso de vertimientos o concesión de reúso de aguas residuales tratadas., adjuntando la siguiente información asociada al proyecto en mención:

1. Formato diligenciado CS-FO-65: FORMATO ÚNICO NACIONAL DE PERMISO DE VERTIMIENTO.
2. Copia del RUT alcaldía.
3. Cedula ciudadanía y el acta de posesión de alcalde en turno.
4. Concepto de uso del suelo del predio donde se realizará la descarga de las aguas residuales, emitido por Secretaría de Planeación Municipal.
5. Certificado de libertad y tradición del predio donde se hará la descarga.
6. Caracterización actual del vertimiento existente o estado final previsto para el vertimiento proyectado (numeral 16 del artículo 2.2.3.3.5.2 del Decreto 1076 de 2015), de acuerdo con los parámetros mínimos establecidos en la norma de vertimientos correspondiente (Resolución 699 de 2021 o aquella que la modifique, adicione o sustituya).

7. Costos detallados de inversión (Presupuesto) para las obras a realizar para la construcción del punto de descarga del vertimiento.
8. Informe técnico descriptivo de las actividades a realizar asociado al vertimiento, que contiene:

    - Ubicación del punto de descarga.
    - Descripción de la operación del sistema.
    - Cálculo de caudales.
    - Memorias técnicas y diseños de ingeniería conceptual y básica, planos de detalle del sistema de tratamiento (existente o propuesto) y condiciones de eficiencia del sistema de tratamiento que se adoptará.

1. Plan de gestión ambiental aplicable a la actividad de vertimientos.
2. Evaluación del impacto ambiental del vertimiento.
3. Certificado del Ministerio del Interior sobre presencia o no de comunidades étnicas y de existencia de territorios colectivos en el área del proyecto de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones relacionadas con el Protocolo de Coordinación Interinstitucional para la Consulta Previa.
4. Costos de inversión y operación.
5. Planos de Ubicación y coordenadas.

La información anteriormente mencionada se puede acceder mediante la siguiente carpeta disponible en OneDrive: https://1drv.ms/f/s!AjXc5uQ6FUJZhNII2ec2wVWu6Uk0Vg?e=dPD8a2

Sin otro particular, agradezco de antemano su valiosa colaboración.

Atentamente,

Fernando Amar Garzón
Representante Legal
CONSORCIO PUENTE RIO SINU

ANEXO No. 7
INFORME DE GESTIÓN SOCIAL

CONTRATO No. LP-SIM-024-2023

OBJETO DEL CONTRATO:

CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINU EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA



INFORME GESTIÓN SOCIAL No. 4 (ENTRE EL 24SEPTIEMBRE/24 Y EL 23/OCTUBRE/24)

BOGOTA D.C, OCTUBRE DE 2024

	Elaboró	Revisó	Aprobó
Firma:			
Nombre:	César A. Triviño	Fernando Amar	Fernando Amar
Cargo:	Residente de Consultoría	Director de Consultoría	Director de Consultoría

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN. 3
2. OBJETIVOS. 4
2.1. OBJETIVO GENERAL. 4
2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS 4
3. DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES. 5
3.1. PROGRAMA DE ATENCIÓN E INFORMACIÓN A LA COMUNIDAD. 5
3.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA. 5
3.3. MESA DE SEGUIMIENTO CON LIDERES COMUNIDAD DE BETANCI MARGEN IZQUIERDA DE LA CIUDAD DE MONTERÍA. 5
3.4. MESA DE TRABAJO CON EQUIPO DE TRABAJO PROYECTO TERCER PUENTE - CONTRATISTA - INTERVENTORIA-SECRETARIA INFRAESTRUCTURA – FINDETER. 6
3.5. REUNIÓN DE SEGUIMIENTO EQUIPO DE GESTIÓN SOCIAL PROYECTO TERCER PUENTE. 7
4. CONCLUSIONES. 8
5. RECOMENDACIONES: 8
6. ANEXOS. 8

1. INTRODUCCIÓN.

El presente Informe de Gestión Social corresponde al proceso de diagnóstico social, orientado a analizar la situación de vida de individuos, familias o comunidades en un contexto determinado, tanto en el espacio como en el tiempo. Desde una perspectiva profesional, estos informes representan una intervención documentada en un ámbito específico, enmarcada en condiciones sociales e históricas concretas.

En este informe, se presentan las actividades desarrolladas por el equipo interdisciplinario del CONSORCIO PUENTE RÍO SINÚ, en el marco de la etapa de mejoramiento del diseño del proyecto. Se describen las estrategias implementadas para mitigar, prevenir, reducir y controlar los impactos negativos, así como para potenciar los efectos positivos derivados de la ejecución de las obras. Estas acciones están orientadas a mejorar la calidad de vida de la comunidad, asegurando la prestación del servicio de manera sostenible y eficiente.

Además, se destaca la relevancia de la ejecución de las obras para el bienestar de la comunidad, enfatizando su participación activa en la sostenibilidad del proyecto. También se aborda el impacto que generan las obras civiles, particularmente en lo relacionado con movimientos de tierra, aprovechamiento forestal y adecuación de las áreas de construcción.

2. OBJETIVOS.

2.1. OBJETIVO GENERAL.

- Documentar y analizar las acciones de gestión social implementadas en el marco de la construcción del Tercer Puente sobre el Río Sinú en Montería, con el fin de garantizar la adecuada interacción entre la obra, las comunidades involucradas y las autoridades, promoviendo un desarrollo socialmente responsable y sostenible.

2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- Identificar y evaluar los impactos sociales positivos y negativos generados por la ejecución del proyecto de construcción durante la etapa de preconstrucción correspondiente al mejoramiento de estudios y diseños, especialmente en las comunidades aledañas al área de intervención.
- Describir las estrategias de mitigación y compensación social adoptadas para reducir los impactos adversos en las comunidades, como resultado de actividades relacionadas con movimientos de tierra, aprovechamiento forestal y adecuación del terreno.
- Establecer los mecanismos de participación comunitaria implementados para involucrar a las poblaciones afectadas en la toma de decisiones y en la sostenibilidad del proyecto, fomentando un diálogo continuo y constructivo con las autoridades y los responsables de la obra.
- Presentar las acciones desarrolladas para promover el bienestar social y económico de las comunidades beneficiarias, destacando cómo el proyecto contribuye a mejorar la calidad de vida y las oportunidades en la zona de influencia.
- Proponer recomendaciones para optimizar la gestión social durante las fases futuras del proyecto, asegurando que la ejecución de las obras continúe alineada con los principios de desarrollo sostenible, respeto al entorno y mejoramiento de la movilidad y calidad de vida en Montería.

3. DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES.

El CONSORCIO PUENTE RÍO SINÚ, a través de su equipo interdisciplinario, llevó a cabo las siguientes actividades durante el periodo comprendido entre el 24 septiembre al 23 de octubre de 2024.

3.1. PROGRAMA DE ATENCIÓN E INFORMACIÓN A LA COMUNIDAD.

Se implementaron acciones orientadas a brindar información clara y mantener un canal de interlocución abierto con la comunidad, respondiendo de manera oportuna a sus solicitudes y quejas. Estas actividades permitieron generar confianza entre los residentes y prevenir el rechazo al proyecto, abordando cualquier desinformación o desconocimiento sobre los beneficios que conlleva la construcción del Tercer Puente.

3.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.

Se llevaron a cabo diversas actividades para reducir el impacto de las obras de infraestructura en las comunidades del área de influencia directa. Se mantuvo una comunicación constante con los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC), líderes comunitarios y veedurías, asegurando una participación y transparente durante el desarrollo del proyecto.

3.3. MESA DE SEGUIMIENTO CON LIDERES COMUNIDAD DE BETANCI MARGEN IZQUIERDA DE LA CIUDAD DE MONTERÍA.

El 3 de octubre de 2024, se realizó la tercera mesa de trabajo con representantes de la comunidad de Betanci en las instalaciones de la Secretaría de Infraestructura Municipal (SIM) relacionada con el proyecto del tercer puente con algunos representantes del barrio Betanci. Se invito a esta reunión a los representantes de las secretarías municipales y la Personería, junto con miembros de la comunidad local.

Los representantes de la comunidad de Betanci manifestaron numerosas inquietudes y solicitudes presentadas por los vecinos del área. Los temas discutidos abarcaron diversos aspectos del proyecto, como las vías de acceso y la programación de las actividades de obra, el tema ambiental como la mitigación del ruido y el impacto ecológico. Además, se trataron asuntos relacionados con la gestión predial, un tema de particular interés para los residentes afectados por el proyecto. **Ver Anexo No. 1** (Acta mesa trabajo Betanci).

REGISTRO FOTOGRÁFICO





31 de octubre de 2024, Tercera Mesa de trabajo con la comunidad de Betancí, Sala de Junta, Secretaría de Infraestructura.

3.4. MESA DE TRABAJO CON EQUIPO DE TRABAJO PROYECTO TERCER PUENTE - CONTRATISTA - INTERVENTORIA-SECRETARIA INFRAESTRUCTURA – FINDETER.

El día 15 de octubre de 2024 a las 9:00 am, se llevó a cabo una mesa de trabajo en las instalaciones de la Secretaría de Infraestructura. con la participación de Contratista el equipo de Interventoría, representantes de la Secretaría de Infraestructura, él y personal de apoyo de FINDETER. Para tratar tema avance del proyecto del tercer puente.

En esta reunión los participantes realizaron revisión detallada de los procesos del cronograma de trabajo y el plan de acción que el contratista debe presentar. Este aspecto es fundamental para garantizar una ejecución eficiente y oportuna del proyecto, estableciendo fechas claras y realistas para cada fase de la construcción. Con el objetivo de mantener el proyecto lo más cerca posible de los plazos.

REGISTRO FOTOGRÁFICO





15 de octubre de 2024, Mesa de trabajo con equipos de trabajo- Contratista. Interventoría Secretaria de Infraestructura y FINDETER.

3.5. REUNIÓN DE SEGUIMIENTO EQUIPO DE GESTIÓN SOCIAL PROYECTO TERCER PUENTE.

El día 28 de octubre del 2024el equipo de gestión social realizo seguimiento a las actividades sociales del contratista. Con el objetivo principal de evaluar el resultado de la tercera mesa de trabajo realizada con los representantes de la comunidad de Betanci, teniendo en cuenta las solicitudes planteadas por los miembros de la comunidad. Ver Anexo No. 2. (Acta seguimiento equipo Gestión Social)

REGISTRO FOTOGRÁFICO





28 de octubre de 2024, Mesa de trabajo con comunidad arenera, margen derecha del puente, Sala de Junta, Secretaría de Infraestructura.

4. CONCLUSIONES.

La gestión social del proyecto del Tercer Puente ha demostrado un firme compromiso con la comunidad al establecer canales de comunicación efectivos y realizar mesas de trabajo que han permitido abordar inquietudes y generar confianza entre los habitantes de las áreas de influencia. Las actividades, como la presentación de mejoras en los diseños, han estado orientadas a minimizar las afectaciones, ubicando el trazado de la estructura en espacios públicos y terrenos deshabitados. La gestión ha facilitado la participación de los líderes comunales, lo que ha mejorado el manejo de situaciones de resistencia y promovido una mejor comprensión de los beneficios del proyecto. De cara al futuro, es esencial seguir fortaleciendo el diálogo con la comunidad y ajustar las estrategias de intervención social para garantizar la sostenibilidad y el éxito del Tercer Puente, contribuyendo así al desarrollo urbano y a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Montería.

5. RECOMENDACIONES:

Se sugiere establecer un sistema de comunicación permanente con la comunidad y los líderes locales para atender inquietudes y resolver conflictos de manera proactiva. Es fundamental llevar un registro de los compromisos adquiridos en las mesas de trabajo y realizar un seguimiento riguroso para asegurar su cumplimiento. También se debe fomentar la participación de los residentes en decisiones relacionadas con el proyecto, lo que fortalecerá el sentido de pertenencia y apoyo. Por último, se recomienda implementar un plan de atención para abordar situaciones de resistencia, utilizando mediación y negociación para facilitar el entendimiento y la cooperación.



DELIA CARRILLO GONZALEZ

TP.205885015

6. ANEXOS.

Anexo No.1 Acta mesa de seguimiento No.3 representantes comunidad de Betancí.

Anexo No.2 Acta seguimiento equipo Gestión Social.

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	
	ACTA DE REUNIÓN	
CÓDIGO	**VERSIÓN**	**FECHA DE ELABORACIÓN**
SI-SUP-F-035	**01**	**23/01/2024**

Tema de la reunión	**Fecha**	03/10/2024
Mesa de trabajo con delegados del barrio Betancí, entidades del municipio y entes de control acerca del proyecto tercer puente.	Hora inicio	2 p.m.
Coordinador reunión	Hora fin	4:30 p.m.
Secretaría de Infraestructura	**Contrato/Convenio No.**	Convenio CD-SIM-569-2023. Contrato LP-SIM-024-2023
Lugar	Sala de Junta, Despacho del Alcalde. Centro Verde Cr 1W No.32ª-49	

Objetivo

Establecer espacios de diálogo y acercamiento con las comunidades localizadas en el radio de acción del proyecto tercer puente.

Responder de manera presencial a las solicitudes presentados el el 5 de julio de 2024, respondido a través del oficio CE SIM 1661-2024 el día 10 de julio de 2024. A la petición de fecha, el 11 de julio de 2024, con respuesta a través de oficio CE SIM 1871-2024, el día 24 de julio de 2024, a la petición radicada el día 3 de septiembre de 2024, con respuesta CE SIM 2542-2024 el 24 de septiembre de 2024 y de acuerdo a la petición presentada por el señor Daniel Ruiz el día 2 de octubre de 2024, se convocó a la presente mesa de trabajo, para aclarar las dudas suscitadas con la ejecución del proyecto del Tercer Puente.

Temas Tratados

Agenda:

a. Presentación de los asistentes.
b. Desarrollo de los puntos a tratar

1. Solicitud de cronograma de actividades
2. Actas de reunión
3. Estudios de movilidad. Flujos viales
4. Trazado del puente en margen izquierda- Reubicación del puente.
5. Construcción de un CAI fijo.
6. Compensación para el barrio
7. Contaminación auditiva, tratamiento impactos negativos población vulnerable.
8. Plan de mejoramiento flora y fauna
9. Impacto y limitación del rio
10. Plano urbanístico y limitaciones
11. Estudios de suelos

a. Presentación de los asistentes:

PERSONAS Y ENTIDADES PARTICIPANTES			
No.	**NOMBRE**	**CARGO**	**ENTIDAD**
1	Luis Gabriel Degiovanni	Personero Municipal	Personería
2	Daniela Reyes Padilla	Contratista	Personería
3	Indira Yánez B.	Funcionaria Personería	Personería
4	Diego López Hernández	Funcionaria Personería	Personería
5	Jorge Luis Cuadro Jiménez	Funcionaria Personería	Personería
6	Gustavo Martínez	Representante	Gerencia de Ciudad
7	Jorge Iván Arbeláez	Asesor	Secretaría de Gobierno
8	César Gustavo Negrete B.	Ley 1801	Secretaría de Gobierno

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

9	Luis Ordosgoitia Mora	Of. Gestión del Riesgo	Secretaría de Gobierno
10	Luis Royero Contreras	Espacio Público	Secretaría de Gobierno
11	Juan David Valencia	Ingeniero	Secretaría Tránsito y T.
12	Carlos Mario Zapata C.	Ingeniero	Secretaría Tránsito y T.
13	Gilberto Gil Betruz	Coordinador POT	Secretaría Planeación
14	Freddy Vásquez Montoya	Funcionario	Secretaría Planeación
15	Marelbys Mass V.	Geóloga	Secretaría Planeación
16	Andrés Mauricio Rodríguez	Geógrafo	Secretaría Planeación
17	Iris Spath Camaño	Secretaria Infraestructura	Secretaria Infraestructura
18	Valentina Támara De Castro	Arquitecta	Secretaría Infraestructura
19	Margarita Sabino Barajas	Ingeniera, supervisora	Secretaría Infraestructura
20	Juan Andrés Martínez	Ingeniero forestal	Secretaría Infraestructura
21	Lucelys Ramos Vidal	Gestión Comunitaria	Secretaría Infraestructura
22	Anilda Lora Salcedo	Gestión Comunitaria	Secretaría Infraestructura
23	Paula Andrea Paneso	Gestión Comunitaria	Secretaría Infraestructura
24	José David López Álvarez	Ingeniero Residente	Consorcio Puente Rio Sinú
25	Delia Carrillo González	Trabajadora social	Consorcio Puente Rio Sinú
26	Melquisedec Barba M.	Líder comunitario	Asojuntas Comuna 1
27	Luis Alberto Doria	Líder comunitario	Comuna 1
28	Alejandro Ceballos Díaz	Habitante	Comuna 1
29	Tarcila Díaz Durango	Edil	Comuna 1
30	Marcelino Berrocal	Edil	Comuna 1
31	Luis Narváez R.	Líder comunitario	JAC Navarras
32	Pablo Emilio Díaz Lara	Abogado	Repres moradores Betancí
33	Andrés Silva Vélez	Habitante	Sector Lote
34	José Nelson Hernández	Veedor	Puentes
35	Daniel Ruíz	Pte Junta Acción Comunal	Barrio Betancí
36	Tulio García A.	Líder comunitario	Barrio Betancí
37	Edwin Pérez B.	Líder comunitario	Barrio Betancí

b. Desarrollo de los puntos a tratar:

1. Cronograma del proyecto.

Si bien reconocen que les fue entregada una matriz Gram, insisten en que lo que requieren es un cronograma sobre la afectación a los habitantes del barrio Betancí.

Al respecto la ingeniera Iris, secretaria de Infraestructura, aclara que, dentro de la etapa contractual de esta obra, está la etapa de mejora de diseños y etapa de consecución predial, que en este momento se está en una etapa de revisión de mejora a diseños, y solicitó a la comunidad conceder tiempo al contratista de la obra para terminar esa labor que es compleja y de mucha responsabilidad. Reitera que, de acuerdo con la información actual, no hay afectación al barrio Betancí. Señala que en los predios donde se tomaron las muestras de laboratorio son predios privados y que el cronograma se elabora en el marco del contrato, pero como están necesitando es el cronograma de las posibles afectaciones, se aclara que en el momento no se puede hablar de afectación, hasta el momento no hay forma de identificarlas, porque la obra no ha iniciado en campo, el contrato inicio con la etapa de revisión predial y de estudios y diseños. Agrega la ingeniera, que una vez se tenga completa la información de la mejora de diseños, con la aprobación de la interventoría, se reunirá con la comunidad para socializar y entregar el cronograma correspondiente. Por el momento solicita paciencia y comprensión, toda vez que está trabajando en este tema lo está realizando uno de los mejores ingenieros estructurales de puentes del país.

Por su parte la ingeniera Margarita Sabino, complementa diciendo que la fecha acordada en

la mesa anterior se amplía el plazo debido a los ajustes al diseño que el estructural adelanta en la actualidad y es de suma importancia que se le dé el tiempo al diseñador, es un proyecto de gran envergadura y que debemos permitir que se desarrolle con los tiempos necesarios.

2. **Actas de reunión.**

En cuanto al requerimiento de las actas de reunión de las mesas de trabajo, se informó que ya fueron enviadas al correo suministrado por el señor Daniel Ruiz, presidente de la junta de acción comunal del barrio Betancí, quien ratifica el recibo de estas, no sin antes reclamar el no registro de algunos puntos en el último documento. Para subsanar la inconformidad, la doctora Iris Spath solicitó que se debe registrar en las actas los aspectos más relevantes de lo tratado en las mesas de trabajo.

3. **Estudio de movilidad. Flujos viales.**

Interviene el señor Daniel Ruiz, quien considera que no se han hecho estudios de movilidad para la margen izquierda. Insiste en que de la Secretaria de Tránsito se comprometieron a hacer unos estudios con su equipo de trabajo y entregar esa información a los líderes del barrio Betancí el próximo 7 de noviembre del presente año.

En respuesta a esta petición, el ingeniero Carlos Mario Zapata de la Secretaría de Tránsito y Transporte, anuncia que, en esa entidad, están trabajando en la evaluación del impacto en la movilidad, todas las consideraciones de la comunidad vienen siendo analizadas detalladamente, enfatizando ahí donde están las soluciones viales. Explica, además, que todos los informes realizados por INVIAS y demás estudios, son tenidos en cuenta para las propuestas consolidadas de movilidad. Se presenta como alternativa de solución vial al entrar en operación el tercer puente lo siguiente:

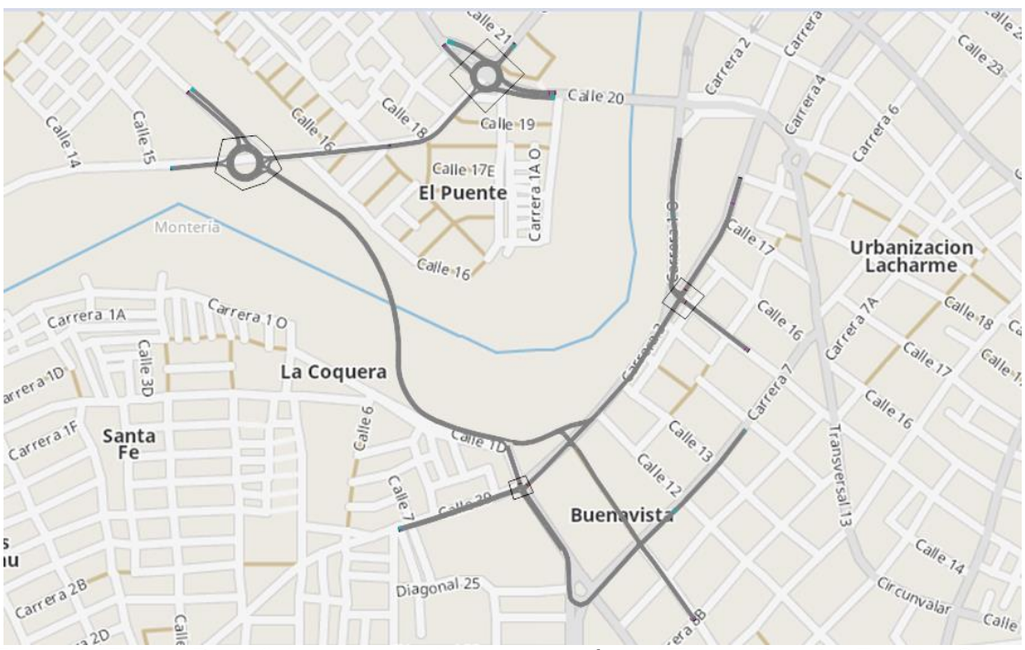


Figura 1. Futura Red Vial en la entrada de operación del Tercer Puente. Fuente. Carlos Zapata

Sobre el sector de Vallejo, sobre la calle 15ª con carrera 3W y Calle 20 con carrera 3W cerca al puente Gustavo Rojas Pinilla, se ha venido evaluando como alternativas de solución vial, la construcción de 2 intersecciones tipo glorietas sobre las direcciones anteriormente referenciadas. Señala el funcionario, que la Cra 3ra sobre la margen izquierda continuará bidireccional, es decir con dos sentidos de circulación. De manera adicional, manifiesta que, a partir de la entrada de operación, los cambios viales que se definan, se harán con el objetivo de que trabajen de forma paralela las cargas viales del puente metálico con el tercer puente. Explica las alternativas de solución vial, una vez entre en operación el tercer puente,

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	
	ACTA DE REUNIÓN	
CÓDIGO	**VERSIÓN**	**FECHA DE ELABORACIÓN**
SI-SUP-F-035	**01**	**23/01/2024**

son analizados mediante modelos de simulación de tránsito en donde son evaluados y comparados los indicadores de gestión del tráfico sobre cada escenario para así poder tomar la mejor decisión que menos impacte de manera negativa a la movilidad de la zona.

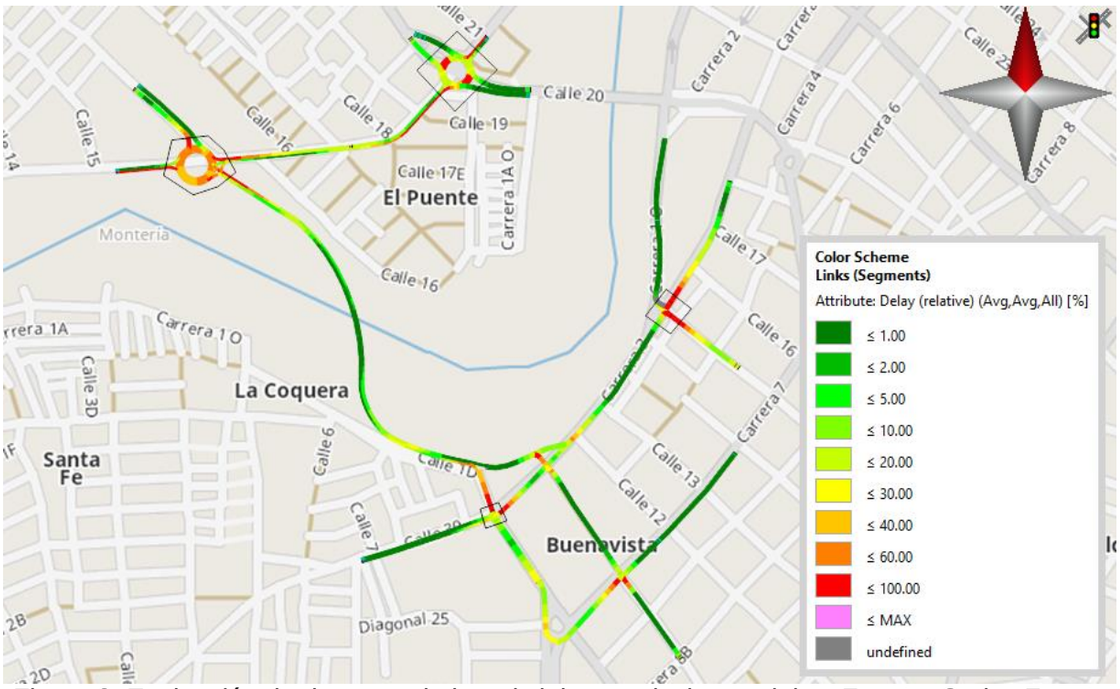


Figura 2. Evaluación de demoras de la red vial con soluciones viales. Fuente. Carlos Zapata

Expone que son tenidos muy en cuenta la presencia de instituciones educativas y de otro tipo de equipamientos para tomar decisiones acerca de los posibles cambios de movilidad. Precisa, además, que al finalizar todo este proceso alrededor del puente y proyectos viales complementarios, se presentará un diseño completo a la comunidad de las acciones a implementar. Adicionalmente, recuerda que todos los cambios viales que se producen en la ciudad son socializados con las comunidades.

La doctora Iris Spath, en aras de aportar al dialogo, informa que se contratará una consultoría para el tema de movilidad respecto a las soluciones viales, la Secretaría de Tránsito escuchará y tendrá en cuenta los aportes que haga la comunidad en relación con las soluciones viales y las señalizaciones que se requieran, siempre y cuando cumplan con los lineamientos técnicos.

Como aclaración a varias inquietudes expuestas por delegados del barrio Betancí, sobre falta de capacidad del tercer puente para el tránsito pesado de vehículos, el señor José Nelson Hernández, aclara que de acuerdo a trabajos de observación en campo realizado por la veeduría a la que pertenece, el 95% el tráfico que circula por el puente metálico es liviano, sólo el resto es decir el 5% es de carácter pesado.

4. **Trazado del puente en margen izquierda- Reubicación del puente.**

En relación con esta solicitud, la ingeniera Margarita Sabino, señala que ante la propuesta de correr el puente 10 metros, dice que ha venido aclarando en diferentes escenarios, que el puente tiene 2 puntos obligados (inicio y final), que no permiten hacer ese tipo de modificaciones ya que se trabaja sobre un diseño geométrico, por lo que correr la curva que se origina a la altura del barrio Betanci, generaría una contracurva muy cerrada, impidiendo el cumplimiento de criterios de seguridad vial lo implicaría un gran y permanente riesgo para la circulación de los vehículos. En este caso los expertos recomiendan construir curvas más espiralizadas, con parámetros de seguridad.

5. **Construcción de un CAI fijo.**

Respecto a la solicitud de instalación de un CAI fijo en el entorno del tercer puente, el señor Jorge Iván Arbeláez, de la Secretaría de Gobierno, explicó que, según estudios de la Policía y expertos en seguridad, los datos de conflictividad en la margen izquierda son diferente al de la margen derecha, siendo este fenómeno mucho más significativo en la margen derecha, por lo que las autoridades no consideran necesario este tipo de construcción y servicio en la zona occidental. Recuerda el funcionario, que actualmente se construye una Estación de Policía con capacidad para 100 hombres y mujeres y se evalúa el proyecto de funcionamiento una Casa de Justicia en este mismo complejo, medidas que reforzarán la seguridad en los barrios de la comuna 1 y 2 de la ciudad.

Así mismo precisa el señor Arbeláez, que, entre las políticas de la Policía, no está en crear más CAI en ninguna parte del país. Sugiere como alternativas de seguridad, promover actividades de mitigación que mejoren el entorno y uso de recursos tecnológicos como alarmas comunitarias y cámaras, estas últimas se prevén priorizar en la zona de influencia del proyecto.

6. Medidas de compensación

En relación con el tema de reconocimientos por afectación del proyecto, el señor Daniel Ruiz, manifiesta que dado que la doctora Iris (Spath) tocó el tema de compensación, celebra que ella tenga la disposición de construir obras de mejora del entorno, ya que su comunidad no se refería a pagos en dineros, sino a obras de mitigación de impactos. Se queja que en las respuestas a sus peticiones siempre han respondido que no se puede compensar, pero que hoy la secretaria de Infraestructura en un acto de comprensión plantea como viables alternativas como un muro aislante y otras acciones de mejora en el lugar.

La Secretaria de Infraestructura, Iris Spath responde lo siguiente: aclarando que el contrato no contempla obras de compensación, se está utilizando mal el termino, porque las compensaciones se dan cuando existe una afectación desde el componente predial, que para el caso particular de la construcción del tercer puente no se está afectando a la comunidad del barrio Betancí puesto que, la adquisición de los predios será de áreas de mayor extensión que no genera afectación alguna a sus propietarios y que no ameritan ser compensados, no obstante, el municipio si podría hacer otras cosas que embellezcan el entorno, recuerda como en el plan masivo de pavimentación PMP, quedaron obras que actualmente se ejecutan en el barrio. Agrega que no puede decirles que se va a hacer una ronda, pero si se puede evaluar utilizar toda esa zona como un parque ecológico, con huertas urbanas, Insiste en que no se puede hablar de compensación, pues se trata es de mejorar al entorno, tratando de minimizar los impactos que se derivan de la ejecución de obras de beneficio para la gente. Aclara, que el municipio también realiza con el contratista de obra, atención integral para mitigación de las posibles afectaciones a la comunidad. No obstante, precisa la doctora Spath, que no se puede hablar de posibles afectaciones donde hasta el momento no están estipuladas, y que no solo es con decirlo, sino se debemos esperar el análisis completo del proyecto. En cuanto a la distancia La norma dice que mínimo son 10 metros de retiro y el proyecto está a 16 metros en el punto más cercano de las viviendas, es decir en la curva, y que se va alejando mucho más a medida que la curva hace el respectivo giro.

Respondiendo a la solicitud de construir una casa comunal o algo similar, la ingeniera Iris, aclara dentro de su alcance de la construcción del puente no existe construcciones de este tipo de proyectos, que el proyecto contempla es la construcción del puente, ahora bien, si la comunidad está pidiendo obras adicionales por la construcción del puente se pueden evaluar, pero no en el marco del alcance del objeto contractual. En todo caso en estos momentos no se encuentran viabilizado por el ministerio del interior construcción de un centro comunal en ningún sector de Montería. Uno de los líderes del barrio Betancí llama la atención de que, en el año 1994, se desbordó el rio por el sector que ocupa Betancí, hicieron unas obras para mitigar y fortalecer la barranca, pero le preocupa que después de tanto tiempo éstas no contengan lo suficiente y con los trabajos para el tercer puente, se debilite el terreno, poniendo en peligro la estabilidad y por consiguiente la integridad de los habitantes del barrio en los próximos años. Agrega que por esta razón pide al personero acompañarlos para hacer valer sus derechos y preservar la seguridad de los moradores del barrio Betancí.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

Interviene nuevamente el señor Daniel Ruiz, para insistir en que no les concretan lo de las obras de mejoramiento o compensación en el barrio, ya que siempre dicen no. Pide considerar la utilización de los recursos de compra de predios en La Coquera, para obras de compensación en su barrio, teniendo en cuenta, según afirma, que ahí queda un rubro ya que se pasó de afectar 28 predios a solamente 6 con la mejora en los diseños.

En relación a esta observación, la abogada Paola Turizo de la Secretaría de Infraestructura, informa que, si bien el número de predios a adquirir se reduce, se van a comprar propiedades de mayor extensión, pensando en que las áreas remanentes queden desarrollables, concepto que debe emitir la Secretaría de Planeación, además se debe considerar las áreas de retiros y las soluciones viales a desarrollar en torno al tercer puente.

En aras de concretar este punto, la ingeniera Iris Spath, recalca que todavía no se ha determinado que haya afectación por el proyecto, de ahí la recomendación de esperar un poco más, para que los diseños mejorados den esas respuestas. Invita a pensar en ciudad y recuerda que la construcción del tercer puente es una obra de beneficio que aporta en temas de movilidad, productividad, integración, economía y comunicación hacía la consolidación de una sola Montería. Indica además que, el puente metálico es un puente antiguo que dentro de poco cumple su vida útil.

7. Contaminación auditiva, tratamiento impactos negativos población vulnerable.

El abogado Pablo Emilio Díaz, quien dice representar a 3 residentes del barrio Betancí, comenta que donde cae el puente, entre el rio y las calles hay pocos metros de distancia, lo que implica, según afirma, la afectación de varias viviendas. Llama la atención de que en el sector habitan personas mayores, algunas con enfermedades neurológicas, como Alzheimer, Parkinson o demencia senil, que hoy llevan una vida tranquila en este barrio residencial. Al abogado le preocupan los cambios suscitados durante y posterior a la construcción de la obra, debido a los impactos que se ocasionarán a estas personas y el efecto de devaluación de los inmuebles. Finaliza diciendo, que solicitan unas medidas paliativas durante la ejecución del proyecto, una de las cuales puede ser el traslado temporal de las personas vulnerables a otros lugares mediante la modalidad de arrendamiento. Concluye su intervención diciendo que están de acuerdo con las obras, siempre y cuando no perjudiquen a la gente.

La Secretaria de Infraestructura, responde que es respetable el punto de vista de devaluación de los predios, pero existen otras opiniones que aseguran que se valorizan en tanto su cercanía a esta solución vial que facilita la movilidad y la conexión con la otra zona de la ciudad. Al respecto, la abogada Paola Turizo anota que existe un concepto de devaluación de los predios que tienen colindancia directa con las zonas verdes, situación que tienen hoy los habitantes de un sector del barrio Betancí, pero que cambiaría favorablemente con la ejecución de la obra.

La doctora Spath, señala que las obras que hace la administración Municipal, tienen un componente social para evitar y mitigar los impactos generados en la comunidad por cualquier tipo de contaminación que se genere en el ambiente (ruido, partículas etc.). Para eso insiste, hay un equipo robusto en todas las especialidades, ambiental, social, forestal, hidráulico, eléctrico entre otros el equipo social está en todo momento disponible y son las encargadas de identificar los problemas y aplicar las soluciones, sin embargo, no considera aconsejable el traslado de las personas que tiene Alzheimer, el desarraigo tendría efectos mayores. En este sentido y para tranquilidad de todos, solicita al equipo social realizar una caracterización a la población que por su edad y condición de salud tengan mayor grado de vulnerabilidad, con el fin de que especialistas en el tema evalúen su estado y hagan las recomendaciones de atención pertinentes. Pone como ejemplo las actividades realizadas durante la ejecución de otro proyecto llamado CIS donde la parte social generó un impacto social en la comunidad, porque la obra desde su alcance de responsabilidad social realizó un despliegue excepcional para el bienestar de las comunidades aledañas.

Precisa la Secretaria de Infraestructura que, hay que esperar el resultado final de los diseños,

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

los cuales serán compartidos con una mesa de trabajo y con la población del radio de acción del proyecto. Para concluir este numeral, invita a trabajar en equipo y con respeto, aclara que en ningún momento se ha pensado hacerle daño a esa ni a ninguna otra comunidad. por el contrario, esta obra desempeña un papel vital en el desarrollo y la conectividad de las comunidades de la margen occidental, sur occidental. Facilitan el transporte y la movilidad: permiten el paso seguro y eficiente de personas, ya que tendrá espacios para andenes de motos, vehículos, este proyecto mejora la accesibilidad y la movilidad, facilitando el comercio, el turismo y la integración de toda Montería, tanto de un lado del puente con el otro lado con la zona rural mejorando la calidad de vida, porque acortan distancias para la zona rural que está en la margen izquierda y que ya no tendrán que pasar por el barrio como tal, si no q se desviaran antes, lo que mejorará la calidad de vida de las personas, insiste en que se evaluarán otras medidas de mitigación de impactos como la construcción de un muro para aislar la pila y acciones de mejoramiento del entorno.

8. Plan de mejoramiento flora y fauna

El señor Daniel Ruiz, pregunta si los árboles que están fuera del predio privado están incluidos dentro de los 399 que van a ser talados o intervenidos, ya que les habían dicho que la comunidad debía gestionar la tala y poda de ellos, sin embargo, en la CVS les respondieron que hacían parte del predio.

Para iniciar el desarrollo de este punto, el ingeniero Juan Andrés Martínez de la Secretaría de Infraestructura, informó a los presentes que el 10 de septiembre fue radicada solicitud de permito a CVS para aprovechamiento forestal, que incluye los árboles de predios privados y los que están en área pública. De acuerdo con ello, considera que la próxima semana estén haciendo la visita al lugar referenciado. Atendiendo la petición de la doctora Spath para que se explicara de manera clara y didáctica el proceso que se debe cumplir ante la autoridad ambiental, el ingeniero Martínez hizo un recuento del paso a paso para obtener el permiso forestal. Señaló que el inventario forestal consiste en revisar si los árboles tienen algún problema fito sanitario, si presentan amenaza de volcamiento y se identifican cuántos están dentro del trazado del diseño del proyecto. Luego se hace una caracterización de fauna, donde revisan las especies y recomiendan actividades para su traslado y conservación. Indicó, además, que la tala y compensación se da, hasta tanto se cuente con la Resolución de la CVS.

9. Impacto y limitación del rio

Para aclarar la confusión suscitada sobre los temas de retiros, la ingeniera Margarita Sabino hace la precisión que una cosa es el retiro de los 30 metros de ronda hídrica y otro distinto es la distancia existente en relación con las viviendas.

Complementa el ingeniero Luis Ordosgoitia, Jefe de oficina Gestión Integral del Rio, quien explica que, de acuerdo a la normativa vigente, no es cierto que no se pueda construir en los 30 m de retiro, se pueden desarrollar allí acciones urbanísticas, caso de los puentes, las rondas. Señala que para hacer cualquier obra se debe solicitar ya sea una licencia ambiental o contar con el aval de la entidad ambiental respectiva que para el caso es la CVS quienes establecerán las medidas de prevención, mitigación, compensación que se deben implementar. Precisa además el funcionario, que la ronda hídrica es un bien público por lo tanto es inembargable e imprescriptible.

La abogada Paola Turizo de la Secretaría de Infraestructura, informa que los 6 predios requeridos para la construcción del tercer puente y soluciones viales, ya fueron declarados por el Concejo de Montería de utilidad pública, lo cual facilita el avance en el proceso de adquisición predial. Se está en etapa de negociación entre el contratista y los propietarios y avalúo corporativo de los predios afectados.

En relación con el tema, la doctora Iris Spath, sugiere a los líderes del barrio Betancí, que cuando termine la negociación, el lote va a ser público y la comunidad podrá aprovechar todos esos espacios, mediante la implantación de unas huertas urbanas, jardines, arborización u otra acción ambiental de beneficio colectivo.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	
	ACTA DE REUNIÓN	
CÓDIGO	**VERSIÓN**	**FECHA DE ELABORACIÓN**
SI-SUP-F-035	**01**	**23/01/2024**

10. Plano urbanístico y limitaciones

Para responder las inquietudes de la ubicación del proyecto en relación con el barrio Betancí, la geóloga Marelbys Mass de la Secretaría de Planeación, con planos y documentos que reposan en los archivos del municipio desde el año 1985 demostró que el área del trazado del puente no hace parte de los terrenos de la urbanización Betancí, como lo han manifestado algunas personas del barrio. La confusión surgió, según afirma, porque algunos propietarios de viviendas y negocios desconociendo la norma, registraron sus inmuebles ante las empresas de servicios públicos con domicilio en el barrio Betancí.

Para complementar, el arquitecto Gilberto Gil del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, afirma que, de acuerdo a esto, ese predio no hace parte de ningún barrio, se trata de un área que no ha sido desarrollada y no ha sido objeto de ningún proyecto urbanístico, por lo que se considera un polígono con tratamiento de desarrollo.

11. Estudios de suelos

En lo referente a la solicitud del estudio de suelos, por parte de los líderes del barrio Betancí, la Secretaria de Infraestructura, les responde que será entregado una vez lo entregue el contratista de obra avalado por la interventoría, pero aclara a la comunidad que el estudio de suelo es un estudio que debe ser leído por expertos dado que es el insumo principal de los ingenieros estructurales, con ello se determina la capacidad portante del suelo y de acuerdo a esto se determina el mejor diseños de la cimentación que se requiera, invita a la comunidad a que una vez se cuente con el diseño estructural se permita su socialización.

Por su parte el ingeniero José David López, del consorcio contratista, informa que los diseños geométricos del puente están casi terminados y se avanza en los diseños estructurales, así mismo anuncia que para concluir los ajustes a los diseños, el contratista va a solicitar un plazo adicional, teniendo en cuenta la complejidad de los diseños, sobre todo en lo que a la superestructura se refiere, teniendo en cuenta las dos curvas que hacen parte del diseño geométrico.

Para concluir este y demás temas de la agenda, la doctora Iris Spath, precisa que en el mes de noviembre se puede desarrollar otra reunión para socializarles con más detalle y avance los resultados ya sean parciales o totales de la mejora a los diseños, a la fecha el contratista se encuentra trabajando con la mayor responsabilidad posible y que amerita la complejidad de este proyecto, que la solicitud de la comunidad de entregar con premura los estudios de suelo no será motivo para que los técnicos en la materia apresuren los estudios sin garantizar la estabilidad de la obra.

Conminó a los habitantes del barrio Betancí, que, dejarnos trabajar en los diseños, estudios y estructuración del proyecto sin presiones, para poder entregarle a la comunidad monteriana un proyecto a la altura de la ciudad.

Conclusiones / Decisiones

Si bien en esta sesión de mesa de trabajo, las partes coincidieron en que lograron avances significativos en los temas sobre el tercer puente, al final el señor Daniel Ruiz presidente de la junta de acción comunal del barrio Betancí, informó que había interpuesto una acción popular ante el Tribunal Administrativo de Córdoba, según afirma, por los temas no resueltos en las mesas de trabajo ni en los derechos de petición enviados.

La abogada Paola Turizo de la Secretaría de Infraestructura, explica al auditorio los alcances de esta medida, indica que el trámite de las acciones populares va acompañado de personería y entes de control, es un tipo de conciliación entre la comunidad y la entidad, con supervisión de un juez. Recomienda, por tanto, esperar para actuar en el marco de un pacto de cumplimiento, por lo pronto sugiere no continuar con la figura de las mesas de diálogo, decisión que dejará, según indica, en manos de la Secretaria de Infraestructura.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	
	ACTA DE REUNIÓN	
CÓDIGO	**VERSIÓN**	**FECHA DE ELABORACIÓN**
SI-SUP-F-035	**01**	**23/01/2024**

La doctora Iris Spath, corroborá lo expresado por la abogada Turizo, pues considera que la nueva situación, deja sin piso el proceso de diálogo, ya que se pasa una instancia de conversaciones directas a otra donde los jueces tienen la última palabra sobre los temas en discusión.

El Personero de Montería, doctor Gabriel De Giovanni por su parte, invita a comunidad y a las entidades del municipio a seguir dialogando, pues observa que se han logrado avances pese a las contingencias que se dan en este tipo de escenarios. Manifiesta el interés de la Personería de continuar acompañando el proceso, para que el proyecto de tercer puente sea una realidad, salvaguardando los derechos de los ciudadanos. Solicita al municipio responder los derechos de petición de acuerdo a lo contemplado en la Ley. Reitera que estos espacios son beneficiosos para construir colectivamente, lo prueba el avance que se tiene en el tratamiento de varios temas, también llamó su atención que la comunidad al inicio de la reunión expresó que no se oponen al proyecto.

Frente a la solicitud planteada por la personería, se hace énfasis en que desde la Secretaría de Infraestructura hemos estado prestos atender cada una de las inquietudes, solicitudes y/o requerimientos presentadas por la comunidad del barrio Betancí, toda vez que somos una administración de puertas abiertas, con el ánimo de fortalecer los lazos sociales en pro al desarrollo del municipio, como prueba de ello, se evidencia las respuestas brindadas dentro de los términos legalmente establecidos a cada una de sus solicitudes.

En consecuencia, a la petición presentada por el señor Daniel Ruiz, el 5 de julio de 2024, se procedió a brindar respuesta a través del oficio CE SIM 1661-2024 el día 10 de julio de 2024. Conforme a la petición presentada por el señor Daniel Ruiz, el 11 de julio de 2024, se dio respuesta a través de oficio CE SIM 1871-2024, el día 24 de julio de 2024. Frente a la petición presentada por la señora Yadira Díaz, la cual fue remitida por la Agencia Nacional de Infraestructura, se otorgó respuesta mediante oficio CE SIM 2110-2024 el 15 de agosto de 2024. A la petición presentada por el señor Daniel Ruiz, el día 3 de septiembre de 2024, se brindó respuesta a la petición mediante oficio CE SIM 2542-2024 el 24 de septiembre de 2024 y de acuerdo a la petición presentada por el señor Daniel Ruiz el día 2 de octubre de 2024, se procedió a convocar la realización de la presente mesa de trabajo, en aras de aclarar las dudas, de manera personal y tener un dialogo dinámico de retroalimentación, toda vez que a través de las respuestas previas que se han realizado, seguían suscitándose dudas e inquietudes sobre la ejecución del proyecto del Tercer Puente.

Así las cosas, seguiremos realizando el trabajo articulado con la comunidad, a fin de establecer relaciones sostenibles y mutuamente beneficiosas para el desarrollo de este importante proyecto que beneficia a la toda la colectividad.

Por consiguiente, debido a la similitud en la temática algunos puntos fueron fusionados y respondidos conjuntamente.

Registro fotográfico





	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
	ACTA DE REUNIÓN

CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA DE ELABORACIÓN
SI-SUP-F-035	01	23/01/2024









Anexos	Listado de Asistencia (Obligatorio)

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

20826

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
POMA CARPENTITUA NEPOTES MONTERÍA	**FORMATO LISTADO DE ASISTENCIA**

CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA DE ELABORACIÓN
SI-SUP-F-036	01	23/01/2024

Fecha	03/10/2024	**Hora Inicio**	2:00 pm	**Hora Fin**	4:30 pm	**Lugar**	AUDITORIO CENTRO VERDE - Sala de Juntas Despacho del Alcalde. Cr 1W Nº 32A-49
Secretaría / Dependencia		INFRAESTRUCTURA		**Nombre Moderador**		E.G.C.	
Nombre Reunión o Tema		MESA DE TRABAJO CON DELEGADOS DEL BARRIO BETANCI, PARA SEGUIMIENTO DEL PROYECTO 3 PUENTE					

	Dependencia / Entidad	Correo Electrónico	Celular	Firma
Wadys Willes Lugo	Interventoría	wadys33@hotmail.com	3116626075	
* Paola Tonzo Madera	SIM	infra.tonzo@gmail.com		
Marelbys Mass V.	SPM	Cartografiamass@gmail.com		MTC
Gustavo Martinez	Gerencia de ciudad			
* Juan Andres Martinez P	SIM	Infra.jamartinez@gmail.com		
JORGE JUAN ARBELAEZ M	Sec. Gobierno	Jarbelaez.gobierno@monteria.go		
* Yoeglys Ramos Vidal	SIM	infra.inspectores@gmail.com		
Andres Silva Velez	Secretaria	andresvelz@yahoo.es		
Luis Gabriel Deportes B	Personero	luisgabriel.Deportes@Personeramonteria.gov.co		
Indira Agnes Bruno	Personeria	interespublico@personeramonteria.gov.co		
Carlos Mario Zapata Cuadrado	STTM	Czapata.transito@monteria.gov.co		
DIEGO A. LOPEZ HERNANDEZ	PERSONERIA	diegol2007@gmail.com		
Jose Nelson Hernandez	Veeduria - Personeria	No tiene correo		
Andrés Mauricio Rodriguez Ruiz	Planeacion	arodriguez.planeacion@Monteria.gov.co		
Luis Reynoso Contreras	S.G.	luisreynoso@gmail.com		
Jorge Luis Cuadro Jimenez	Personeria	jandk26@hotmail.com		

FIRMA ORGANIZADOR

20827

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
	FORMATO LISTADO DE ASISTENCIA

CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA DE ELABORACIÓN
SI-SUP-F-036	01	23/01/2024

Fecha	03/10/2024	**Hora Inicio**	2:00 pm	**Hora Fin**	4:30 pm	**Lugar**	AUDITORIO CENTRO VERDE – Sala de Juntas Despacho del Alcalde. Cr 1W Nº 32A-49
Secretaría / Dependencia		INFRAESTRUCTURA		**Nombre Moderador**		E.G.C.	
Nombre Reunión o Tema		MESA DE TRABAJO CON DELEGADOS DEL BARRIO BETANCI, PARA SEGUIMIENTO DEL PROYECTO 3 PUENTE					

	Dependencia / Entidad	Correo Electrónico	Celular	Firma
CESAR GUSTAVO NEGRETE BANDA	SEC GOB - LEY 1801	CESARGUSTAVONEGRETE@gmail.com		
Daniela Reyes Padilla	Personal / Contabilidad	danireyes@gmail.com		
MELQUISEDEC BARBA MARTÍNEZ	ASEJUNTA COMUNA 1	melquisbarba92@gmail.com		
Luis Ortega Mora	Sec. Gobierno	gestionintegral1@monteria.gov.co		
JUAN ALBERTO DORIA FERRER	COMUNA 1	JUDORSAS@GMAIL.COM		
*VALENTINA TATIANA DE CASTRO	SEC. INFRAESTRUCTURA			
*Paulo Andres Moreno Arguelo	Sec. Infraestruct.	infra.poreso@gmail.com		
GILBERTO GIL REYES.	SEC PLANEACIÓN	coordinadorpot@monteria.gov.co		
*Margarita Sabino Borrajos	Sec Infraes	Infra-msabino@gmail.com		
Alejandro Ceballos Diaz	habitante	limav.alejandro.diaz@gmail.com		
José David Lopez Alvarez	Residente Consorcio Puente Peatonal	jdoal96@gmail.com		
Tarcila Del Cruz Durango.	Edil comuna 1.	torcilamariadiaz@gmail.com		
Freddy Vasquez Montaña	Sec. Planeacion	freddyvasquezm@Hotmail.com		
MARCELINO BERROCAL H	EDIL COMUNA 1	Maralinaberrocal@hotmail.com		
PABLO EMILIO DIAZ LARA	ABOGADO PEMORADORES BETANIA	Pablojoridi0218@Hotmail.es		
Luis Narvaez Fontalvo	Juc Navarranas.	lufernarv@gmail.com	3108305258	

FIRMA ORGANIZADOR

20828

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
	FORMATO LISTADO DE ASISTENCIA

CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA DE ELABORACIÓN
SI-SUP-F-036	01	23/01/2024

Fecha	03/10/24	**Hora Inicio**	2:00 pm	**Hora Fin**	4:30 pm	**Lugar**	Auditorio Centro Verde.
Secretaría / Dependencia		INFRAESTRUCTURA		**Nombre Moderador**		EGC	
Nombre Reunión o Tema		Mesa de trabajo con delegados del barrio Betanci, para seguimiento del proyecto del 3er puente.					

Nombre Asistente	Dependencia / Entidad	Correo Electrónico	Celular	Firma
Juan David Valencia Uribe	TTO y TTE	Jvalencia.sttm@monteria.gov.co	3012285081	
Dalia Carrillo Gonzalez	Contratista 3 Puente	dalia.carrillo0212@gmail.com	3234619104	
Daniel Arroyo Ruiz Ramirez	Barrio Betania.	urbanizacionbetania@gmail.com	3114530509	
Alejandro Ceballo Lopez				
Julio García Alvarino	De Lanci	julio.garcia.alvarino@hotmail.com	3114592022	
Edwin Perez B.	Betanci			
Iris Spath Camaño	Infraestructura	s.infraestructura@monteria.gov.co	3168331665	
Anilda Lora Salcedo	Sec. Infraestructura	infra.loraa@gmail.com	3002069276	

FIRMA ORGANIZADOR

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	
	ACTA DE REUNIÓN	
CÓDIGO	**VERSIÓN**	**FECHA DE ELABORACIÓN**
SI-SUP-F-035	**01**	**23/01/2024**

Tema de la reunión	**Fecha**	28/10/2024
Coordinar acciones a tomar para el desarrollo de las actividades a desarrollar proyecto tercer puente	**Hora Inicio**	3:00 pm
	Hora Fin	4:00 pm
Secretaría de Infraestructura	**Contrato/Convenio No.**	
Lugar	Oficina Infraestructura	

Objetivo

Coordinar y planear estrategias que permitan el buen desarrollo de todas las áreas involucradas en el desarrollo de la construcción del tercer puente en la ciudad de Montera.

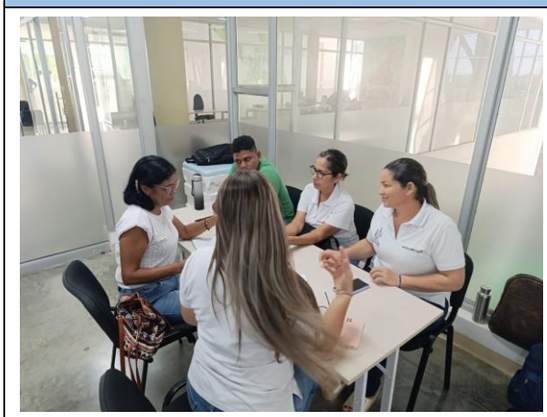
Temas Tratados

- Socializar al profesional social del contratista las actividades a desarrollar por parte del Municipio de Monetaria.
- Coordinar recorrido para identificar puntos exactos límite del predio de la margen izquierda.
- Informar a líder del sector para mantener relacionamiento con las comunidades de las actividades a realizar el sector.

Conclusiones / Decisiones

Se realizará recorrido en predio privado margen izquierda con comisión topográfica del contratista y equipo de la Lonja para Evalúo del predio, para identificar los puntos de limitación del predio a intervenir con la construcción del tercer puente del Municipio de Montería.

REGISTRO FOTOGRÁFICO





Anexos	Listado de Asistencia (Obligatorio)

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del Software Integrado de Gestión dispuesto para tal fin o por medio del Coordinador MIPG. La impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado.

20830

	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
	FORMATO LISTADO DE ASISTENCIA

CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA DE ELABORACIÓN
SI-SUP-F-036	01	23/01/2024

Fecha	28/10/24	**Hora Inicio**	3:00 pm	**Hora Fin**	4:00 pm	**Lugar**	Sec. Infraestructura.
Secretaría / Dependencia	INFRAESTRUCTURA			**Nombre Moderador**		Lucelys Ramos.	
Nombre Reunión o Tema	Seguimiento de Actividades de gestion Social Para Proyecto tercer puente.						

Nombre y Apellido	Dependencia / Entidad	Correo Electrónico	Celular	Firma
Dalia Carrillo Gonzalez	Contratista Predio SIM	dalincarrillo0212@gmail.com	3234619165	
Wadys Wilches S.	Interventoras	crudy833@hotmail.com	3116626075	
Lucelys Ramos U	SIM	infraramos@gmail.com	3135081136	
Anilda Lora Salcedo	Sim	infra.lora@gmail.com	3002069276	
Paula Ponero Apodelo	SIM	infra.ponero@gmail.com	3232871431	

FIRMA ORGANIZADOR

ANEXO No. 8
INFORME DE GESTIÓN PREDIAL

CONTRATO No. LP-SIM-024-2023

OBJETO DEL CONTRATO:

CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINU EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA



INFORME GESTIÓN PREDIAL No. 1 (ENTRE EL 24/SEP/24 AL 23/OCT/24) V2

BOGOTA D.C, OCTUBRE DE 2024

	Elaboró	Revisó	Aprobó
Firma:			
Nombre:	César A. Triviño	Fernando Amar	Fernando Amar
Cargo:	Residente de Consultoría	Director de Consultoría	Director de Consultoría

TABLA DE CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN. 3
2 OBJETIVOS. 4
3 RESUMEN GENERAL. 4
4 OBLIGACIONES PREDIALES. 4
5 AVANCES PREDIALES. 6
5.1 INFORME: 24 DE SEPTIEMBRE AL 23 DE OCTUBRE DE 2024. 6
5.2 NIVELES DE CUMPLIMIENTO. 6
5.3 ACTIVIDADES REALIZADAS: 7
6 CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES PREDIALES DEL PERIODO. 7
7 ANEXOS. 7

INFORME CONSOLIDADO PREDIAL DE CONTROL Y SEGUIMIENTO A LOS PROYECTOS A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS DEL 24 DE SEPTIEMBRE AL 23 DE OCTUBRE DE 2024.

CONTRATO DE OBRA	Contrato LP-SIM-024-2023 CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA.		
CONTRATO DE INTERVENTORIA	Contrato PAF-ATINVIAS-I-110-2023. INTERVENTORÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA.		
UNIDAD EJECUTORA	CONSORCIO PUENTE RIO SINÚ.		
DIRECCIÓN TERRITORIAL	CÓRDOBA		
VALOR BOLSA PREDIAL		**No INFORME**	**4**
VALOR EJECUTADO		**MES**	**SEPTIEMBRE 24-OCTUBRE 23**
VALOR POR EJECUTAR		**AÑO**	**2024**
GESTOR TÉCNICO PREDIAL	HEIDER HSTEINER SANCHEZ MARZOLA		

1 INTRODUCCIÓN.

El desarrollo del proyecto "Construcción del Tercer Puente sobre el Río Sinú" requiere, en primer lugar, la adquisición predial de los terrenos donde se llevará a cabo la obra. Este proceso de adquisición se encuentra regulado por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 y demás normas vigentes en la materia, las cuales establecen diversas etapas procesales, así como estudios técnicos y jurídicos, que permiten conocer la situación de los predios susceptibles de ser adquiridos.

El artículo 10 de la Ley 9 de 1989 declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles destinados a la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y sistemas de transporte masivo. A su vez, el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 otorga a los entes territoriales la facultad de adquirir inmuebles mediante enajenación voluntaria o de decretar su expropiación, con el fin de desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

En este contexto, el presente informe detalla el avance en la adquisición de los predios necesarios para la "Construcción del Tercer Puente", así como el cumplimiento de los procesos establecidos por la ley para garantizar la transparencia, legalidad, prevalencia del interés general y respeto al debido proceso en la ejecución de dicho proyecto.

2 OBJETIVOS.

Informar detalladamente el avance del proceso de adquisición predial, desde el inicio hasta su culminación, del proyecto de infraestructura denominado CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE garantizando el cumplimiento del debido proceso y la sujeción legal a las normas que regulan la adquisición de inmuebles para destinarlos a ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

3 RESUMEN GENERAL.

El objeto del contrato consiste en la CONSTRUCCIÓN DEL TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ en jurisdicción del Municipio de Montería, Departamento de Córdoba.

El Contratista deberá desarrollar el objeto del Contrato de conformidad con las especificaciones y características técnicas señaladas en los Documentos del Proceso de Contratación No. LP-SIM-024-2023, los cuales hacen parte integral del presente contrato.

Algunas de las actividades a ejecutar en el contrato en materia de gestión predial se especifican a continuación:

4 OBLIGACIONES PREDIALES.

1. Adelantar la gestión y adquisición predial, realizando todos los procesos administrativos, técnicos y jurídicos, conducentes a la adquisición de los predios requeridos acorde con el diseño geométrico y/o ajuste y/o complemento y/o modificación de este, para garantizar la seguridad vial y los necesarios para compensaciones ambientales y/o sociales, así como aquellos pendientes por titularizar a favor del INVIAS.

   Esta gestión predial deberá realizarse durante los primeros NUEVE (09) MESES de ejecución del contrato.
2. Realizar los procesos de gestión y adquisición predial con la elaboración de ficha predial, estudio de títulos, avalúos y el desarrollo de la adquisición inmobiliaria con el personal propuesto por el contratista, previa aprobación de la interventoría. El personal deberá asistir a las reuniones, mesas de trabajo y comités programados.
3. Efectuar un cronograma con los tiempos de la gestión y adquisición predial, incluyendo la localización y contacto con los propietarios, el desarrollo del trabajo de campo, la obtención de la documentación necesaria en las oficinas de planeación, registro, notarias, IGAC o Catastros Descentralizados, entre otras. Asimismo, deberá considerar los tiempos que requiere la Interventoría, para la revisión y aprobación, (o donde se requiera también el INVIAS) para la verificación de los documentos.

4. Identificar y priorizar los predios que serán objeto de expropiación o adjudicación con el fin de ser adquiridos dentro del cronograma. Los trámites de índole catastral y registral deberán ajustarse al plazo definido en el contrato.
5. Adelantar la gestión y adquisición predial con sujeción a los parámetros establecidos en las leyes aplicables teniendo en cuenta la prelación normativa establecida por el ordenamiento jurídico colombiano.
6. Asistir el CONTRATISTA con su grupo de profesionales especialistas en gestión predial a la reunión de apertura de gestión, previa al inicio de actividades de campo, en la cual se resolverán las inquietudes relacionadas con la misma; esta reunión se coordinará y desarrollará con la interventoría.
7. Elaborar el permiso de intervención y gestionar la suscripción del mismo de conformidad con lo establecido en el presente estudio previo y lo señalado en el anexo técnico.
8. Elaborar la ficha predial y los estudios títulos en los términos señalados en el anexo técnico.
9. Cumplir con el cronograma de gestión y adquisición predial aprobado por la Interventoría el cual hará parte integral del contrato.
10. Velar por la calidad de los trabajos y la eficacia de los procedimientos utilizados en desarrollo de las actividades.
11. Realizar los pagos por concepto de adquisición predial derivados del contrato en ejecución, así como los pasivos prediales, con cargo a la bolsa predial asignada para el respectivo contrato.

5 AVANCES PREDIALES.

5.1 INFORME: 24 DE SEPTIEMBRE AL 23 DE OCTUBRE DE 2024.

A continuación, se describen los progresos alcanzados durante el 24 de septiembre al 23 de octubre del año 2024.

TRAMO SECTOR	PREDIOS	FICHAS ENTREGADAS	FICHAS APROBADAS	ESTUDIO DE TITULOS	AVALÚOS APROBADOS	PERMISOS DE INTERVENCIÓN	LONGITUD LIBERADA Km	ESCRITURA A FAVOR DE INVIAS/ INSCRITAS ORIP
1	2	0	0	2	0	2		0
TOTAL	**2**	**0**	**0**	**2**	**0**	**2**		**0**

5.2 NIVELES DE CUMPLIMIENTO.

Los niveles de cumplimiento serán medidos de acuerdo a la cantidad de predios proyectados en la meta física del proyecto.

TOTAL DE PREDIOS: 2

DESCRIPCIÓN/MES PREDIOS	2	% OCTUBRE 2024
FICHAS ENTREGADAS	0	0
FICHAS APROBADAS		
ESTUDIO DE TITULOS	2	2
ESTUDIO DE TITULOS APROBADOS	2	0
AVALÚOS APROBADOS	2	0
PERMISOS DE INTERVENCIÓN	2	2
LONGITUD LIBERADA Km	0	0
OFERTAS DE COMPRA INVIAS	0	0
NOTIFICACIONES DE OFERTA REALIZADAS	2	0
INSCRIPCIÓN ORIP	2	0
PREDIOS EN EXPROPIACION	0	0
ESCRITURAS proyectadas FAVOR DE INVIAS	0	0
PROCESOS DE SANEAMIENTO	0	0
ESCRITURAS A FAVOR DE INVIAS – Inscritas ORIP – negociación terminada	0	0
Expediente entregado a INVIAS	0	0

5.3 ACTIVIDADES REALIZADAS:

- El 29 de agosto de 2024, se obtuvo por parte de la Secretaría de Planeación Municipal Oficio C.I.S.P.M No. 604 de 2024, referente a certificado de desarrollabilidad o no desarrollabilidad del predio el cual se revisó y en apoyo con la Secretaría de Infraestructura, se solicitó aclaración respecto al área desarrollable del predio, es por lo que, Planeación Municipal a través de oficio de radicado C.I.SP.M. No. 749 de 28 de octubre de 2024, emite alcance a la primera respuesta.

- El 8 de octubre se recibió avalúo del predio Lote 1, no obstante, se hizo revisión preliminar observando inconsistencias con la información catastral motivo por el cual, se presentaron a la lonja observaciones al avalúo.

- El 23 de octubre de 2024, se recibió un nuevo informe de avalúo el cual atiende parte de las observaciones realizadas, motivo por el cual, se hace una nueva revisión y se presenta escrito con recomendaciones para tener en cuenta para la presentación de dicho avalúo a la interventoría.

- Se realiza vivista por parte de la Lonja para la elaboración del avalúo del Lote 1ª, el cual estamos a espera del informe de avalúo para su revisión.

6 CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES PREDIALES DEL PERIODO.

- Se sugiere continuar impulsando el trámite administrativo del registro FMI 140-163789, con el fin de habilitar nuevamente el folio y registrar el decreto de utilidad pública.
- Se sugiere la aprobación el diseño definitivo para concretar trámites prediales tales como elaboración de la ficha predial.
- Se sugiere adelantar lo necesario para que el Alcalde obtenga facultades para la compra de los predios denominado Lote 1 y Lote 1ª para avanzar en el proceso de compra.

7 ANEXOS.

Se relacionan los siguientes documentos como anexos que demuestran el cumplimiento de lo establecido en el presente informe:

- ✓ Anexo 1. Certificado de desarrollabilidad o no desarrollabilidad de los predios Lote 1 y Lote 1A.

- ✓ Anexo 2. Documento revisión de avalúo de 23 de octubre de 2024
- ✓ Anexo 3. Informes de avalúos presentados por la lonja.

Alcaldía de
MONTERÍA

Montería, 29 de agosto de 2024

Al contestar por favor cite el siguiente código
OFICIO C.I.S.P.M N°0604 de 2024

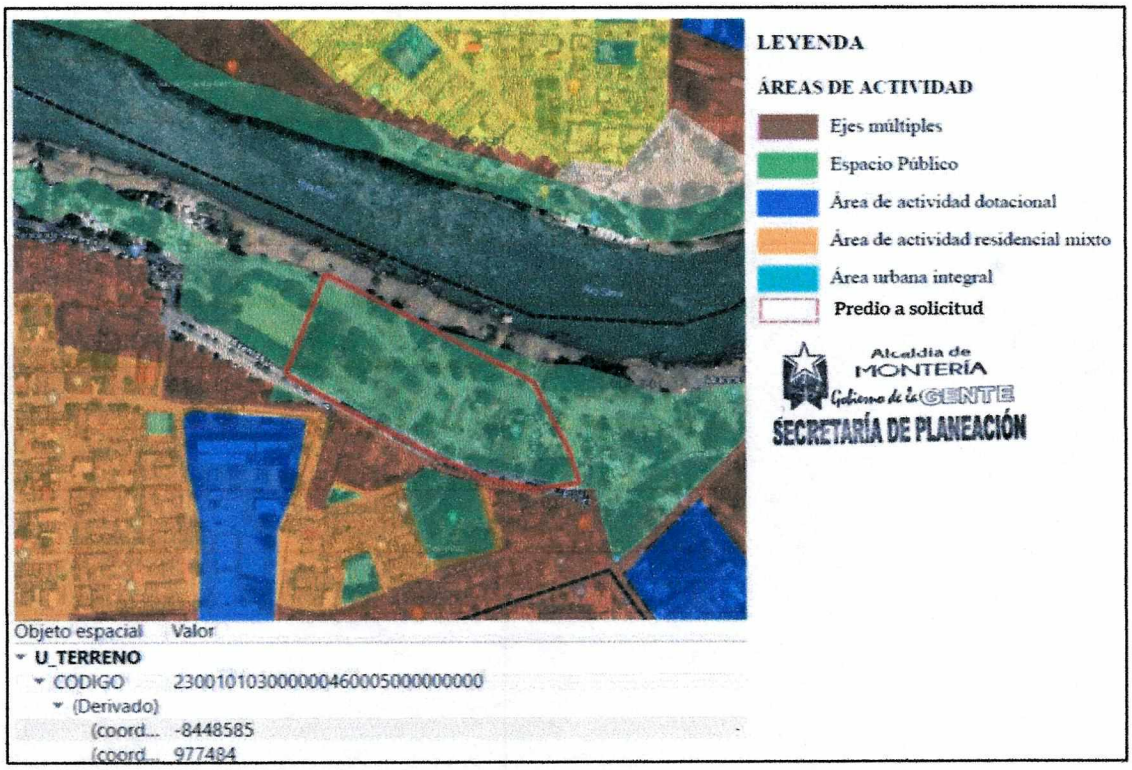
IRIS SPATH CAMAÑO
Secretaria de Infraestructura
Municipio de Montería

ASUNTO: Respuesta solicitud, comunicación interna remitida a la secretaria de planeación con fecha 23 de agosto /2024.

Respetada señora,

Por medio del presente me permito responder a su solicitud, la cual requiere que se le informe si se permite desarrollabilidad o no del área residual de los predios identificados así; PREDIO 1. N° 23001010300000046000500000000, PREDIO 1ª: N° 23001010400000041000100000000, estos requeridos para el proyecto "Tercer Puente Sobre el Río Sinú" por lo tanto, me permito informarle lo siguiente:

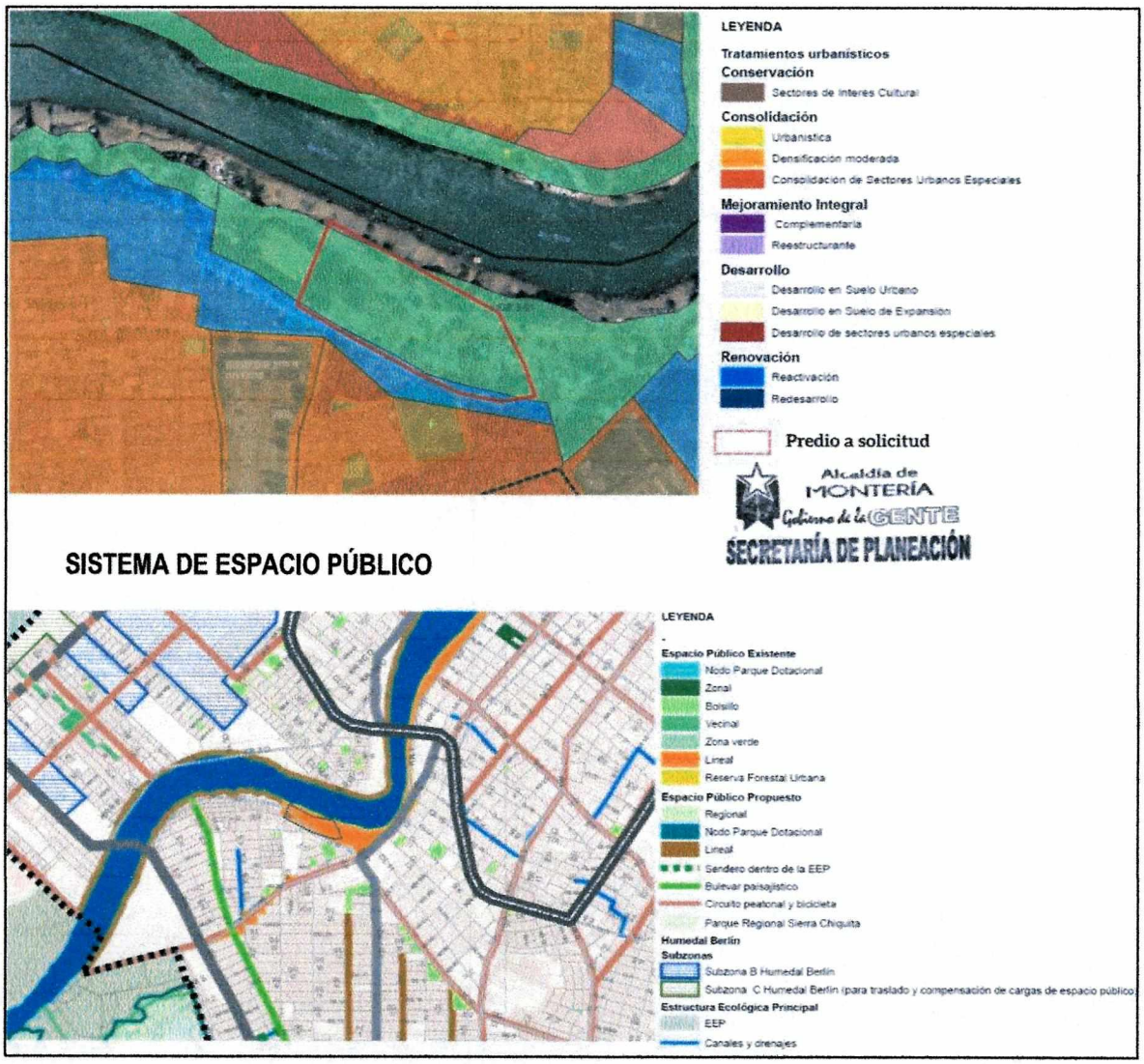
Que, conforme a lo dispuesto en la cartografía del **Acuerdo 003 de 2021** *"Por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del plan de ordenamiento territorial de Montería"* **(norma POT actual)**, en el plano **28_U – AREA DE ACTIVIDAD** el predio 1. Identificado con referencia catastral N°23001010300000046000500000000, se localiza en área de actividad **ESPACIO PUBLICO.**



Fuente: Imagen elaborada a partir del sistema de información geográfica del Pot 2021-2033 de la ciudad de Montería

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Que, conforme a lo dispuesto en la cartografía del **Acuerdo 003 de 2021** *"Por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del plan de ordenamiento territorial de Montería"* **(norma POT actual)**, en el plano **29_U – TRATAMIENTOS URBANISTICOS Y** en el plano **22_U- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** el predio 1. Identificado con referencia catastral N°23001010300000046000 5000000000 se localiza en tratamiento de **PARQUE.**



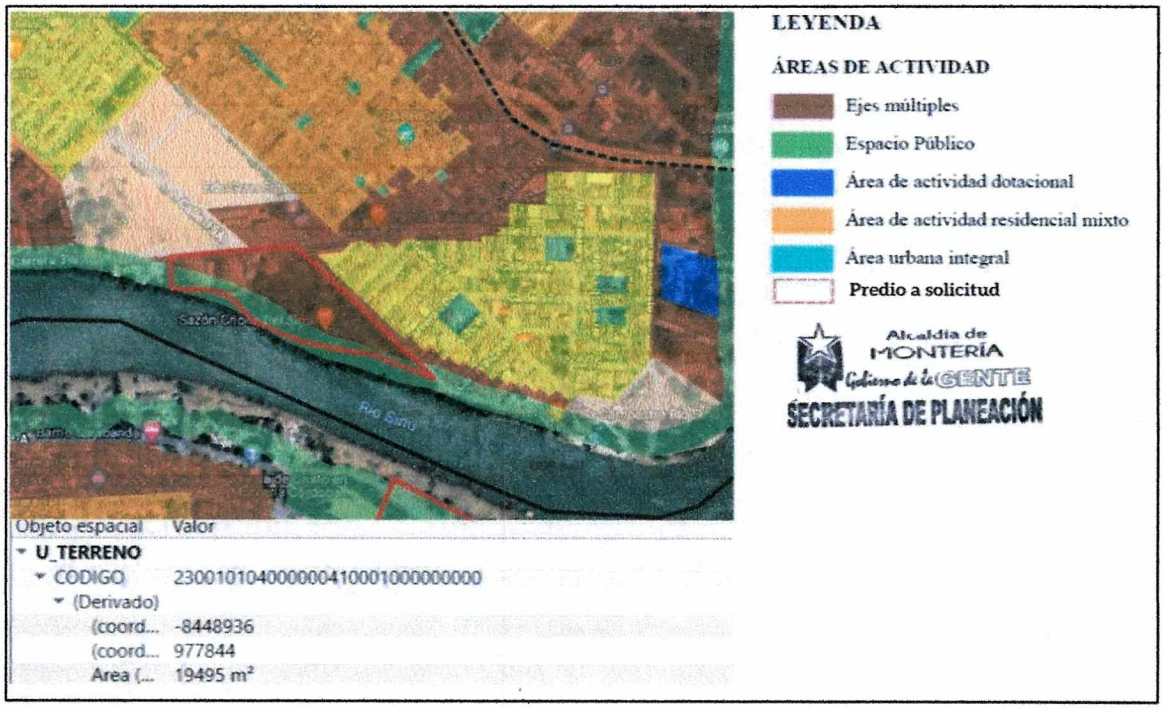
Fuente: Imagen elaborada a partir del sistema de información geográfica del Pot 2021-2033 de la ciudad de Montería.

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario destacar que la respuesta a su consulta se basará en lo establecido anteriormente. En consecuencia, me permito informarle que las zonas residuales del predio 1, seguirán sujetas al área de actividad de espacio público

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

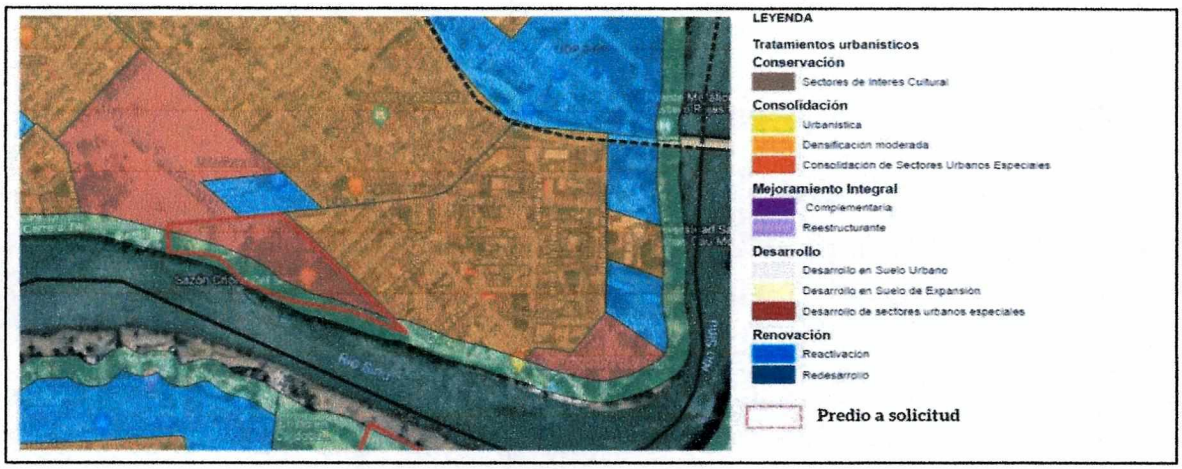
20841

Que, conforme a lo dispuesto en la cartografía del **Acuerdo 003 de 2021** *"Por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del plan de ordenamiento territorial de Montería"* **(norma POT actual)**, en el plano **28_U - AREA DE ACTIVIDAD** el predio 1A. Identificado con referencia catastral N° 23001010400000041000100000000, se localiza al interior del área de actividad **ESPACIO PUBLICO y EJES MULTIPLES.**



Fuente: Imagen elaborada a partir del sistema de información geográfica del Pot 2021-2033 de la ciudad de Montería

Que, conforme a lo dispuesto en la cartografía del **Acuerdo 003 de 2021** *"Por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del plan de ordenamiento territorial de Montería"* **(norma POT actual)**, en el plano **29_U - TRATAMIENTOS URBANISTICOS,** Parte del predio 1A. Identificado con referencia catastral N° 23001010400000041000100000000, se encuentra traslado por el tratamiento de **DESARROLLO**

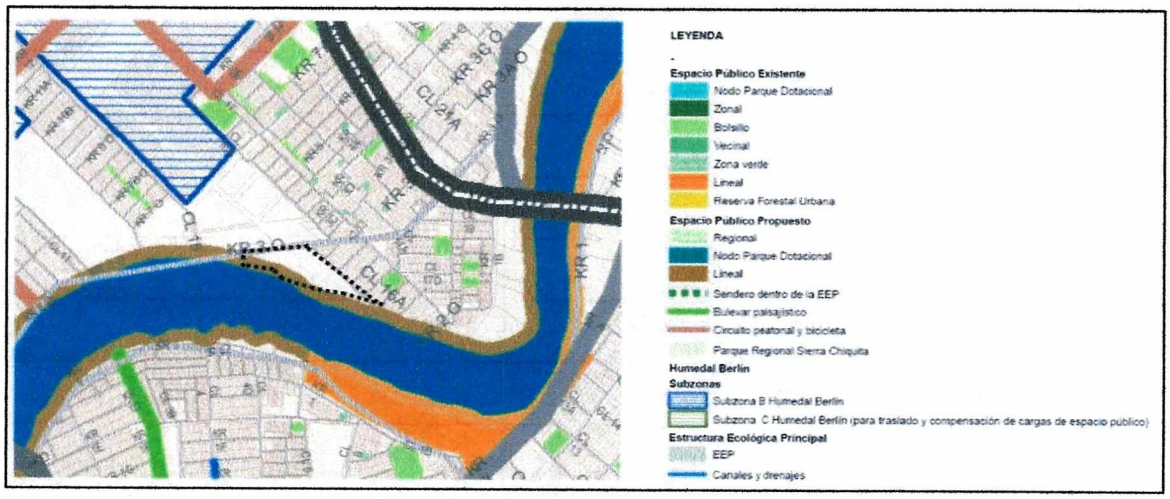


Fuente: Imagen elaborada a partir del sistema de información geográfica del Pot 2021-2033 de la ciudad de Montería

Carrera 1w No. 32³ – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

20842

Que, conforme a lo dispuesto en la cartografía del **Acuerdo 003 de 2021** *"Por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del plan de ordenamiento territorial de Montería"* **(norma POT actual)**, en el plano **22_U – SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO** parte del predio 1A. Identificado con referencia catastral N° 23001010400000041000100000000, se localiza al interior del área de actividad **ESPACIO PUBLICO, categoría Lineal**



Fuente: Imagen elaborada a partir del sistema de información geográfica del Pot 2021-2033 de la ciudad de Montería

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario destacar que la respuesta a su consulta se basará en lo establecido anteriormente. En consecuencia, me permito informarle que las zonas residuales del predio 1A, seguirán sujetas al tratamiento de Espacio público y desarrollo.

De acuerdo con el artículo 65 de la norma POT, el cual establece que: "Las rondas hídricas que se incluyen en el presente Plan corresponden a una franja de 30 metros de ancho a cada lado de los cauces de los ambientes lóticos, ríos, quebradas y arroyos, permanentes o temporales, y ambientes lénticos, lagos, ciénagas o depósitos de agua, y humedales permanentes y temporales".

Cordialmente,

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Alcaldía de MONTERÍA

JHONNEL RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal
Proyectó: Arq. Ana M. Álvarez Ramos, Contratista S.P.M
Revisó: Arq, Gilberto Gil, Coordinador POT

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Montería, 28 de octubre de 2024

Al contestar por favor cite el siguiente código
OFICIO C.I.S.P.M N°0749 de 2024

Doctora
IRIS SPATH CAMAÑO
Secretaria de Infraestructura
e-mail: s.infraestructura@monteria.gov.co
La ciudad

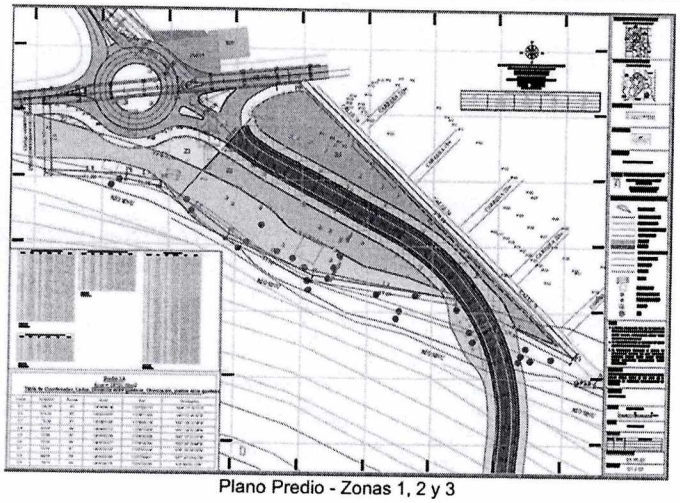
ASUNTO: Complementación a la respuesta de solicitud de Certificado de Desarrollabilidad -Comunicación radicada mediante el correo institucional splaneacion@monteria.gov.co (27/09/2024).

Cordial saludos,

En atención a su solicitud del OFICIO C.I SIM-991-2024 radicado el día 27 de septiembre de 2024 mediante el correo institucional splaneacion@monteria.gov.co, en la cual solicita "*certificado de desarrollabilidad de un Predio requerido para la ejecución del proyecto de infraestructura denominado "TERCER PUENTE SOBRE EL RIO SINÚ" en jurisdicción del Municipio de Montería",* me permito informar lo siguiente:

"**Predio 1A**: *El predio identificado con cedula catastral No. 23001010400000041000100000000, que registra un ÁREA TOTAL de 18521.00 m2 equivalente a 1.852100 Ha, se determinó que existe un área requerida de 8096.26 m2, equivalente a 0.8096 Ha, de conformidad con el diseño para la construcción del tercer puente. Adicionalmente, el predio presenta una afectación por ronda hídrica de 4566.71 M2, equivalente a 0.456671 Ha.:"*

ZONA	AREA TOTAL DEL PREDIO (m2)	AREA REMANENTE POR ZONA (m2)
Z1	18521.00	2645.11
Z2		116.86
Z3		3098.75



Plano Predio - Zonas 1, 2 y 3

Fuente: OFICIO C.I SIM-991-2024

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Alcaldía de
MONTERÍA

Secretaría de Planeación

Respecto a las áreas remanentes que quedan del predio identificado con referencia catastral No. *23001010400000041000100000000,* conforme a lo dispuesto del Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021, "*por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería*", en el mapa 29U (TRATAMIENTOS URBANISTICOS), las Zonas 1, 2 y 3 tienen asignado el tratamiento de Desarrollo.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 241 del Acuerdo 003 de 2021, el tratamiento de desarrollo aplica para predios que deben desarrollarse mediante licencia de urbanización, con o sin plan parcial, según lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial del municipio de Montería.

Igualmente, en el **artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015**, el plan parcial es el instrumento mediante el cual se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Además de lo anterior se le informa que según el artículo 285 del Acuerdo 003 de 2021, para desarrollar un plan parcial en suelo urbano se requiere un área mínima de 5 hectáreas netas urbanizables.

Sin embargo, de acuerdo con el diseño establecido, las áreas remanentes de las Zonas 1, 2 y 3 no cumplen con el área mínima para desarrollarse mediante un Plan Parcial. Por lo tanto, de acuerdo con el **ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.3 del 1077 del 2015** en su numeral 2.2 establece que *"Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos*:

2.2.1 Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial."

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el predio cumple con los requisitos establecidos en el artículo mencionado, por lo cual es viable su desarrollo mediante la obtención de una licencia de urbanización.

Respecto al OFICIO C.I SIM-945-2024 ***"Predio 3:*** *El predio identificado con cedula catastral No. 23001010300000046000100000000, constante de un ÁREA TOTAL de 1682.35 m2 equivalente a 0.168235 Ha se determinó que existía un área requerida de 1350.74 m2, equivalentes a 0.135074 Ha, de conformidad con el diseño"*

El predio queda con un área remanente de 331.61 m2 equivalente a 0.033161 Ha, dicha área remanente se encuentra dividida en 4 zonas"

ZONA	AREA TOTAL DEL PREDIO (m2)	AREA REMANENTE POR ZONA (m2)
Z1	1682.35	97.26
Z2		62.86
Z3		164.66
Z4		6.83

Fuente: OFICIO C.I SIM-945-2024

Carrera 1w No. 32³ – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Las áreas remanentes que quedan del predio identificado con referencia catastral No. 23001010300000046000100000000, que de conformidad con la cartografía que hace parte oficial de la Unidad de Planeamiento UDP 3-01, adoptada mediante **Decreto N° 0505 del 31 de julio del 2023,** las zonas de objeto de consulta se encuentran traslapado por el área de actividad **Espacio público** y por el subsector Único derivado del sector normativo 1. Además, conforme a lo dispuesto en el mapa **29U (TRATAMIENTOS URBANISTICOS)** del mismo acuerdo, las zonas tienen asignado el tratamiento de Parque.

Además, según cartografía **22 U_SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** que hace parte del Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021, las zonas mencionadas anteriormente, se encuentra catalogado como Espacio Público Existente – Lineal. Que, de acuerdo con el Articulo 157, "Usos permitidos en los elementos del espacio público" del Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021, los parques lineales están categorizado como:

GRUPO	COMPONENTE	USO PERMITIDOS	DOTACION REQUERIDA
Recreación y encuentro	Parques lineales	Recreación Monitoreo ambiental Cultura Turismo Ferias y mercados temporales Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público	Juegos para diversos grupos de edad. Instalaciones y edificaciones culturales y artísticas. Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias. Instalaciones de observación y monitoreo ambiental. Puntos de conectividad, bicicleteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa. Senderos, ciclorrutas, miradores, SUDS. Dotación de saneamiento y servicios: baños públicos, zonas de mantenimiento, estacionamientos (estos últimos en parques lineales). Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos. Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.

Tabla: Régimen de usos Parques Lineales
Fuente: Elaboración propia a partir del Artículo 157 del Acuerdo 003 de 2021

Por último, se le indica al peticionario que en virtud del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, "*La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*"

Para mayor ampliación de la norma POT, lo invitamos a consultar el sitio web de la Alcaldía de Montería, en donde encontrará información relacionada con el Acuerdo 003 de 2021. Consultar el siguiente enlace: ***monteria.gov.co/publicaciones/2844/pot-aprobado-2021-2033/***

Atentamente,

JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Gilberto A. Gil Betruz - Coordinador POT

SECRETARÍA
Alcaldía de MONTERÍA
DESPACHO

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

De acuerdo con la revisión del avalúo enviado se tienen las siguientes apreciaciones:

1. En Información del predio (pag. 2) se tiene lo siguiente:
    - No se describe la ubicación del predio, además este tipo de elementos es recomendable complementarlos con ubicación visual a través de imágenes satelitales. Es claro que se incluye unas coordenadas geográficas, pero no es de fácil identificación sin salirse del avalúo.
    - En ninguna parte se habla de la estratificación socioeconómica punto indispensable de acuerdo con el artículo 22 del Decreto 1420 de 1998.
2. En características generales del sector (pag. 3) se tiene lo siguiente:
    - No se describe cual es el sector en el cual está ubicado el predio, además este tipo de elementos es recomendable complementarlos con ubicación visual a través de imágenes satelitales. Es claro que se incluye unas coordenadas geográficas, pero no es de fácil identificación sin salirse del avalúo.
    - Se presta a confusión siendo que habla algunas cosas respecto al sector y otras al predio; por ejemplo, se habla de vías de acceso al sector y solo hay una, no es coherente que un sector solo tenga una vía de acceso y lo otras vías internas die que no presenta, es raro que un sector no presente vías internas.
3. Es raro el orden del avalúo siendo que se habla primero de ubicación del predio y después el sector, siendo que debería ser al revés. Adicional a lo anterior se habla de métodos valuatorios y después de la normatividad. Para entender el avalúo debo ir delante y después devolverse en el avalúo.
4. En método de comparación o de mercado (pag. 11) se tiene lo siguiente:
    - Se especifica que se revisó la situación de oferta y demanda de transacciones recientes de vienes comparables al objecto del avalúo peor no se especifica cual es el resultado de esa revisión. ¿si hay o no hay ofertas?, en caso de no encontrar se debe dejar constancia bajo gravedad de juramento que no se encontraron de acuerdo con el artículo 9, parágrafo, de la resolución 620 de 2008 del IGAC.
    - Se describe con una nota que se encontraron unas zonas homogéneas geoeconómicas por valor de $14.000 m2 para el año 2023 realizadas por la Empresa de desarrollo inteligente y sostenible (EDIS) del catastro Municipal y que el perito tomara este valor y aplicarle el IPC de la página del DANE y así actualizarlos a 2024, quedando en $15.019 m2 para el año 2024; de lo anterior se tienen las siguientes apreciaciones:
        - Para la realización de las zonas homogéneas se toma como base el instructivo IGAC, el cual establece que es viable el coeficiente de variación hasta el 10% (ZHG versión 2021 pagina 51); ahora bien, la resolución 620 de 208 para avalúos establece que el valor máximo del coeficiente es de 7.5%; de lo anterior se podría estar incurriendo en un error grave para la determinación del valor m2.
        - La metodología de zonas homogéneas no es viable o factible para replicarse en avalúos puntuales, siendo que esta es una metodología masiva.

- Se anexa tabla con el mercado de inmuebles rurales de la zona homogénea anteriormente descrita (pag. 15), pero es realmente ilegible; peor lo que si es visible el procesamiento estadístico en el cual se evidencia lo que se dijo en puntos anteriores para este caso el coeficiente de variación es de 9.84%, superior al establecido por la resolución 620 de 2008 del IGAC que es de 7.5% máximo, en caso de ser superior debe reforzarse el mercado, lo cual no se hace en el avalúo.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO	Promedio	$ 123.549.570
	No. de datos (n)	3
	Desviación Estándar	$ 12.157.352
	Coeficiente de Variación	9,84%
	t-student	2,353
	Raíz n	1,41
	Límite superior	$ 143.777.243
	Límite inferior	$ 103.321.897
	VALOR RURAL AGROPECUARIO Adoptado /Ha	$ 144.000.000
	VALOR RURAL AGROPECUARIO Adoptado /m2	$ 14.400

- Además de lo anterior el apéndice técnico F del invias en su ítem 11.3 proceso de practica de avalúos, para cada avalúo comercial define que se deben georreferenciar las muestras de mercado; lo anterior no se evidencia en el avalúo.

  - Se debe entregar adicionalmente una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de mercado, los puntos de las muestras obtenidas por investigación indirecta deben estar debidamente soportadas con imagenes de la oferta o en caso de consulta en páginas de internet debe contener la imagen de la consulta del dato como anexo al estudio realizado ó los necesarios para soportar el dato, posteriormente la investigación debe estar consignada en el formato que acuerde el profesional valuatorio de la interventoria con la firma avaluadora y posteriormente con el visto bueno de INVIAS, se aclara que los puntos muestra deben estar georefrenciados .

- Se describe también que se reforzara mediante el articulo 9 de la resolución 620 de 2008 (pag. 17); ahora bien, de lo anterior se tiene lo siguiente
  - No se anexan las actas o respuesta del valor adoptado por cada uno de los avaluadores consultados en donde se les indico las características físicas, normativas del predio y posterior adopción del valor por parte de los encuestados.
  - Además de lo anterior no se aportan los RAA de los avaluadores encuestados, ni se especifica el numero RAA documento legal para la firma de avalúos y por ende determinar un valor m2 para la encuesta. Siendo que es un avalúo Urbano y protección estos deben cumplir con las 2 categorías tanto la 1 Urbano y la 3 Recursos naturales y suelos de protección de acuerdo con el artículo 5 del decreto 556 de 2014.

5. Calculo valor de cultivo y especies (pag. 22) se definen valores unitarios de cada especie, ahora bien, donde está el soporte de estos valores. Lo anterior debe ir incluido dentro del avalúo. Sino se va a incluir en este punto debe ir como un anexo del avalúo.
6. En resumen, avalúo comercial (pag. 23) se tiene lo siguiente:
   - Solo esta firmado por el representante de la lonja, tener en cuenta que el apéndice técnico F del INVIAS en el ítem 11.5 Informe técnico individual del avalúo establece que debe ir firmado por el representante legal y el perito avaluador. De lo anterior faltaría la firma del avaluador, en caso tal de que el representante sea el mismo avaluador deben dejar constancia de eso y especificarlo (Representante y avaluador).

- El único documento legal para la firma de los avalúos es el RAA, no es necesario incluir el RNA documento no vigente para la firma de los avalúos a menos que sea solicitud expresa del solicitante por escrito.

7. De acuerdo al apéndice técnico F del INVIAS en el ítem 11.5 Informe técnico individual del avalúo establece que se debe entregar un acta de comité técnico de avaluo corporativo, firmado por los asistentes certificando los valores aprobados en el comité, la cual deberá estar integrado y firmado por el representante legal, el perito avaluador y 2 avaluadores que cuenten con la especialidad del objeto del avalúo, lo anterior que cumplan con las categorías (1 Urbanos, 3 Recursos naturales y suelos de protección) de acuerdo con el artículo 5 del decreto 556 de 2014
8. En daño emergente y lucro cesante se tiene lo siguiente:
    - El único documento legal para la firma de los avalúos es el RAA, no es necesario incluir el RNA documento no vigente para la firma de los avalúos a menos que sea solicitud expresa del solicitante por escrito.

20849

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MONTERÍA

NIT: 812.001.487-3

AVALÚO COMERCIAL URBANO.

DIRECCIÓN DEL PREDIO:
BARRIO LA COQUERA
CARRERA 1 A N. 8-05

SOLICITANTE:
CONSORCIO TERCER PUENTE

FECHA:
08/OCTUBRE /2024

Dirección: Calle 28 # 5 – 05 (Esquina) Montería Córdoba.
Teléfonos: 3017096191 – 3157441799
Email: lonjademonteria@hotmail.com

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Establecer el valor comercial de terreno, mejoras, Cultivo y especies que se encuentran en la dirección carrera 1 A No 8-05, ubicado en la **BARRIO LA COQUERA** del municipio de Montería departamento de Córdoba.

INFORMACIÓN BÁSICA

DEPARTAMENTO	:	Córdoba.
CIUDAD	:	Montería.
BARRIO O VEREDA	:	La coquera.
TIPO DE SECTOR	:	Urbano.
NOMBRE DEL PREDIO	:	Mejoras
DIRECCIÓN	:	Carrera 1A No 8-05
COORDENADAS	:	8°44'49.7"N 75°53'47.1"W
PROPIETARIO	:	Felipe Hawasly Dean.
SOLICITANTE	:	Consorcio tercer puente
OBJETO DEL AVALÚO	:	Determinar el valor comercial de terreno, mejoras y cultivos y especies.
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	:	Terreno y mejoras.
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	:	El inmueble que se avalúa se encuentra actualmente destinado lote de terreno.
FECHA DE LA VISITA	:	04 de Octubre de 2024
FECHA DEL INFORME	:	08 de octubre de 2024

INFORMACIÓN DEL PREDIO		
NOMBRE DEL PREDIO	:	Lote terreno
ÁREA TOTAL TERRENO	:	25.810 m².
DIRECCIÓN	:	Carrera 1 No 8-05
COORDENADAS DEL PREDIO	:	8.76456, -75.88538.
BARRIO	:	La coquera.
PIEZA URBANA	:	Unidad de Planeamiento (UDP) No. 3-01
TIPO DE PREDIO	:	Urbano.
DESTINACIÓN DEL PREDIO	:	El inmueble que se avalúa se encuentra actualmente destinado a comercio.
ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL	:	Comercio.
COORDENADAS DEL PREDIO	:	8.76456, -75.88538.
CÓDIGO CATASTRAL	:	No registra.
MATRICULA INMOBILIARIA	:	No registra.
TITULO DE PROPIEDAD	:	No registra.
AVALÚO CATASTRAL	:	No aporto.

LINDEROS		
NORTE	:	Con orillas del rio Sinú en longitud de 214.65
SUR	:	Con el predio 01-03-00-00-0046-0004-00000-0000
ESTE	:	Con la carrera 1 en longitud de 291.89
OESTE	:	Con orillas del rio Sinu
FUENTE	:	Certificado Catastral

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

POBLACIÓN MAS CERCANA	:	Barrió la Granja, Santafé, suri centro.
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	:	Predomina la actividad residencial y Comercial.
VÍAS DE ACCESO	:	El inmueble cuenta con acceso por la carrera 1w
VÍAS INTERNAS	:	No Presenta.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	:	Es un sector con buenas perspectivas de valorización, por su ubicación y expansión con la creación de barrios nuevos para la ciudad.
TRANSPORTE	:	Se utiliza transporte vehicular privado y público.

SERVICIOS PÚBLICOS	SECTOR	INMUEBLE
Energía Eléctrica	Si	Si
Acueducto	Si	No
Alcantarillado	Si	No
Gas	Si	No
Teléfono Cel.	Si	Si

CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
1	**Construcción 1 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	22.73 m²
2	**Construcción 2 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra, cerramiento poli sombra.	10.20 m²
3	**Construcción 3 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloque cemento, cubierta con láminas de zinc y piso pulido, 2 puertas metálicas.	24.34 m²
4	**Construcción 4 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.	24.22 m²
5	**Construcción 5 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta en plástico, piso en tierra.	15.42 m²
6	**Construcción 6 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloques, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	49.51 m²
7	**Construcción 7 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra.	30.51 m²
8	**Construcción 8 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	105.60 m²
9	**Construcción 9 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto , cubierta con láminas de zinc y piso cemento.	74.82 m²
10	**Construcción 10 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en Cemento.	36.12 m²
11	**Construcción 11 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	62.89 m²
12	**Construcción 12 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	143.16 m²
13	**Construcción 13 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y cerramiento malla eslabonada.	8.24 m²

CULTIVO Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
Abeto	1	Und
Almendro	14	Und
Anón	1	Und
Balso	1	Und
Camajon	2	Und
Campano	3	Und
Coco	3	Und
Ébano	3	Und
Espino	10	Und
Guasimo	1	Und
Guamo	1	Und
Guanábana	1	Und
Guayabo	4	Und
Higo	6	Und
Jobo	1	Und
Mamon	6	Und
Mango	48	Und
Orejero	2	Und
Palma real	2	Und
Polvillo	1	Und
Roble	38	Und
Totumo	5	Und
Zapote	1	Und

METODOLOGÍAS VALUATORIA

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

S E D E C E N T R A L

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados Para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan Contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

***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 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.*

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo.

En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.
El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.
En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad

debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*
Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

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

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

En donde:

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

Vt = Valor del terreno

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

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

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- 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 avaluador 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.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante

analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.
Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo - Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Para establecer el valor Comercial del bien se estudió la situación de oferta y demanda de transacciones recientes de bienes comparables al del objeto del avalúo, teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas y la base de datos de la Lonja Propiedad Raíz de Montería y Córdoba, peritos valuadores y vecinos propietarios de inmuebles.

De acuerdo a esto se encontraron valores en la base de datos para el Terreno comprendidos entre $550.000 y $ 650.000 por m².

Se encontraron valores para el Terreno según se muestran en el siguiente cuadro:

PERSONAS CONSULTADAS	VR. TERRENO/M²
Jorge Pertuz (Comisionista de inmuebles)	$ 600.000,00
Alvaro Gaviria (Exfuncionario del Igac)	$ 620.000,00
Carlos tench Agamez (Perito Avaluador)Lonja de Monteria	$ 590.000,00
Edgar Herazo Sanchez (Ingeniero Civil)	$ 600.000,00
MEDIA ARITMÉTICA	**$ 602.500,00**
DESVIACIÓN ESTANDAR	**12.583,06**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)	**2,09**
Límite superior	$ 615.083,06
Límite inferior	$ 589.916,94
Valor adoptado	**$ 600.000,00**

*De acuerdo con este resultado se adopta como Valor inicial el de **$600.000/m²** para el Terreno.*

De acuerdo al estudio de mercado (ver tabla Estudio de Mercado) en los que se incluyen costos de proyecto del barrio la coquera, Santafé, la granja hemos asumido un valor por metro cuadrado de lote terreno en la suma de $ 600.000.00, y a partir de este valor aplicamos el "Metodo Residual" descontando las cargas urbanistas encontradas en los barrios ya mencionados

El valor del terreno bruto resulta de aplicar el "Metodo Residual" cuyo desarrollo se encuentra incluido en la siguiente Tabla.

METODO PARA ESTIMAR EL VALOR RESIDUAL PREDIO

Valor estimado de Venta Terreno urbanizado		$ 600.000,00	M²
Área de Terreno Bruto		25.810,00	M²
Área de Cesiones	40%	10.324,00	M²
Área Neta Vendible		15.486,00	M²
Área de Lote Tipo (7 x 12) -		84,00	M²
Número de Lotes Resultantes		184,36	U
Valor de Venta Lote Tipo		$ 50.400.000,00	

ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS (POR LOTE)

INGRESOS

Valor Venta Lote Tipo	84,00	600.000,00	M²	$	50.400.000,00

EGRESOS

Costo Urbanistico (por lote)	84,00	$ 135.000,00	$	11.340.000,00
Costo Financiero	7,00%	$ 50.400.000,00	$	3.528.000,00
Diseños y Licencias	1,00%	$ 50.400.000,00	$	504.000,00
Promoción	1,00%	$ 50.400.000,00	$	504.000,00
Ventas	3,00%	$ 50.400.000,00	$	1.512.000,00
Notariales	2,60%	$ 50.400.000,00	$	1.310.400,00
Sub-Total Egresos			$	18.698.400,00

INGRESO - EGRESOS			$	31.701.600,00
Utilidad Esperada	15%	Valor Venta Lote	$	7.560.000,00
Incidencia del Costo Total de Terreno por Lote Urbanizado			$	24.141.600,00
Valor residual del terreno bruto estimada x mt2			**$**	**172.440,00**
Valor final terreno con norma* m2 ajustado al predio			**$**	**172.000,00**

*De acuerdo con este resultado se adopta como Valor inicial el de $ **172.000 /M²** para el Terreno.*

TERRENO					
TIPO	ÁREA TOTAL M²	INDIVISO %	ÁREA INMUEBLE M²	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	15.486 m²	100 %	15.486 m²	$ 172.000,00	$ 2.663.592.000,00
				TOTAL, AVALÚO DEL TERRENO	$2.663.592.000,00

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

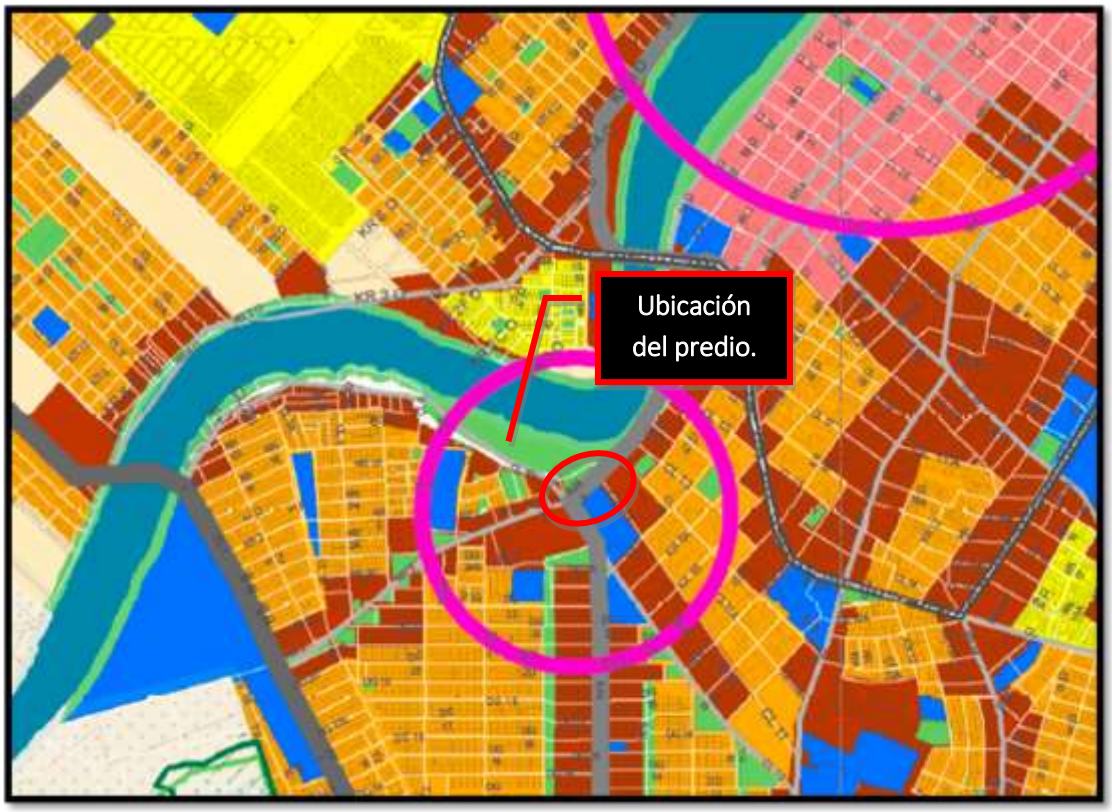
FITTO CORVINI													
No.	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA	UNID.	VALOR TOTAL
1	MEJORAS 1	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 366.000	$ 150.796	$ 215.204	$ 215.000	22,73	m²	$ 4.886.950
2	MEJORAS 2	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 240.000	$ 98.882	$ 141.118	$ 141.000	10,20	m²	$ 1.438.200
3	MEJORAS 3	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	24,34	m²	$ 10.417.520
4	MEJORAS 4	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 240.000	$ 98.882	$ 141.118	$ 141.000	24,22	m²	$ 3.415.020
5	MEJORAS 5	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 203.000	$ 83.638	$ 119.362	$ 119.000	15,42	m²	$ 1.834.980
6	MEJORAS 6	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	49,51	m²	$ 21.190.280
7	MEJORAS 7	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 203.000	$ 83.638	$ 119.362	$ 119.000	30,51	m²	$ 3.630.690
8	MEJORAS 8	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	105,60	m²	$ 45.196.800
9	MEJORAS 9	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	74,82	m²	$ 32.022.960
10	MEJORAS 10	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	36,12	m²	$ 15.459.360
11	MEJORAS 11	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	62,89	m²	$ 26.916.920
12	MEJORAS 12	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	143,16	m²	$ 61.272.480
13	MEJORAS 13	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 366.000	$ 150.796	$ 215.204	$ 215.000	8,24	m²	$ 1.771.600
14	TOTAL												**$ 229.453.760**

NOTA: LOS VALORES UNITARIOS SON TOMADOS DE LA BASE DE DATO DE LA LONJA DE MONTERIA TENIENDO EN CUENTA EL INDICE DE COSTO DE CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES ICOCED DEL DANE Y PARA CASOS ESPECIPICICOS DONDE NO HAYA VALOR DE REFERENCIA DE LA LONJA SE TOMA VALORES DE CONSTRUDATA.

LOS SOPORTES DE LOS VALORES UNITARIOS, QUEDAN RELACIONADOS COMO ANEXOS

REGLAMENTACIÓN URBANA

IMAGEN TOMADA DEL PLANO DE AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTERIA 2021 - 2033





CALCULO VALOR CONTRUCCION ANEXOS

Costo de Reposición.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Construcción 1 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	M2	22.73	$215.000	$4.886.950,00
Construcción 2 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra, cerramiento poli sombra.	M2	10.20	$141.000	$1.438.200,00
Construcción 3 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloque cemento, cubierta con láminas de zinc y piso pulido, 2 puertas metálicas.	M2	24.34	$428.000	$10.417.520,00
Construcción 4 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.	M2	24.22	$141.000	$3.415.020,00
Construcción 5 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta en plástico, piso en tierra.	M2	15.42	$119.000	$1.834.980,00
Construcción 6 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	M2	49.51	$428.000	$21.190.280,00
Construcción 7 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra.	M2	30.51	$119.000	$3.630.690,00
Construcción 8 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	M2	105.60	$428.000	$45.196.800,00
Construcción 9 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto , cubierta con láminas de zinc y piso cemento.	M2	74.82	$428.000	$32.022.960,00
Construcción 10 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en Cemento.	M2	36.12	$428.000	$15.459.360,00
Construcción 11 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	M2	62.89	$428.000	$26.916.920,00
Construcción 12 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	M2	143.16	$428.000	$61.272.480
Construcción 13 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y cerramiento malla eslabonada.	M2	8.24	$215.000	$1.771.600,00
TOTAL				**$229.453.760,00**

CALCULO VALOR CULTIVO Y/O ESPECIES

Valor cultivo y/o especies.

Cultivos	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario ($)	Vr. Total ($)
Abeto	1	Und	50.000	$50.000,00
Almendro	14	Und	40.000	$560.000,00
Anón	1	Und	80.000	$80.000,00
Balso	1	Und	50.000	$50.000,00
Camajon	2	Und	180.000	$180.000,00
Campano	3	Und	200.000	$600.000,00
Coco	3	Und	100.000	$300.000,00
Ébano	3	Und	50.000	$150.000,00
Espino	10	Und	30.000	$300.000,00
Guasimo	1	Und	60.000	$60.000,00
Guamo	1	Und	40.000	$40.000,00
Guanábana	1	Und	90.000	$90.000,00
Guayabo	4	Und	40.000	$160.000,00
Higo	6	Und	110.000	$660.000,00
Jobo	1	Und	80.000	$80.000,00
Mamon	6	Und	80.000	$80.000,00
Mango	48	Und	60.000	$2.880.000,00
Orejero	2	Und	50.000	$100.000,00
Palma real	2	Und	90.000	$180.000,00
Polvillo	1	Und	80.000	$80.000,00
Roble	38	Und	90.000	$3.420.000,00
Totumo	5	Und	30.000	$150.000,00
Zapote	1	Und	90.000	$90.000,00
VALOR TOTAL				**$10.340.000,00**

Nota: los valores adoptados para los cultivos / especies fueron tomados de la base de datos elaborada por la Lonja de propiedad raíz de Montería, de conformidad con las visitas realizadas a los diferentes viveros ubicados en la ciudad de Montería y plaza de mercado.

Fuente: Emiro Martínez Suarez

Ing. Agrónomo T.P #0839 min agricultura.

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

RESUMEN GENERAL AVALÚO COMERCIAL Y DAÑO EMERGENTE

CONSORCIO TERCER PUENTE"
SECTOR: MONTERIA CORDOBA

PREDIO No	:	CARRERA 1 A N. 8-05
PROPIETARIO DE LAS MEJORAS CULTIVOS Y ESPECIES	:	FELIPE HAWASLY DEAN.
TIPO DE PREDIO	:	URBANO
CORDENADAS	:	8°44'49.7"N 75°53'47.1"W
FECHA DE AVALÚO	:	08 DE OCTUBRE 2024.

VALOR TERRENO	$ 2.663.592.000,00
VALOR MEJORAS	$ 229.453.760,00
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	$ 10.340.000,00
VALOR FINAL	**$2.903.385.760,00**

EL VALOR MÁS PROBABLE PARA LAS MEJORAS CULTIVOS Y ESPECIES ENCONTRADAS EN EL PREDIO, **ES LA SUMA DE: DOS MIL NOVECIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($ 2.903.385.760,00).**

Atentamente:

SIERVO ANTONIO CABRALES R.
Presidente Lonja de Propiedad Raíz de Montería y Córdoba
C.C. 6.886.585 de Montería.
R.N.A 919

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESSANTE

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO RESOLUCION 0450 DEL 20/01/2017 Y 0451 DEL 20/10/2017 "SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

El cálculo de la indemnización por gastos Notariales y de registro establecido en la resolución 2684 de 2015, no se encuentran incluidos dentro de la liquidación total del presente avalúo a petición del solicitante (Consorcio Tercer Puente), aduciendo que estos valores serán sufragados en su totalidad por el comprador.

RESERVA DE INFORMACIÓN:

"La tradición y política de nuestra Corporación es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él".

VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El profesional valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo velatorios y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

SIERVO ANTONIO CABRALES R.
Presidente Lonja de Propiedad Raíz de Montería y Córdoba
C.C. 6.886.585 de Montería.
R.N.A 919

ESTUDIO FOTOGRÁFICO

CONSTRUCCION MEJORA 1






CONSTRUCCION MEJORA 2











CONSTRUCCION MEJORA 3







CONSTRUCCION MEJORA 4







CONSTRUCCION MEJORA 5







CONSTRUCCION MEJORA 6








CONSTRUCCION MEJORA 7






CONSTRUCCION MEJORA 8








CONSTRUCCION MEJORA 9







CONSTRUCCION MEJORA 10





CONSTRUCCION MEJORA 11






CONSTRUCCION MEJORA 12







CONSTRUCCION MEJORA 13






ANEXO

CONSTRUCCION 1 MEJORA

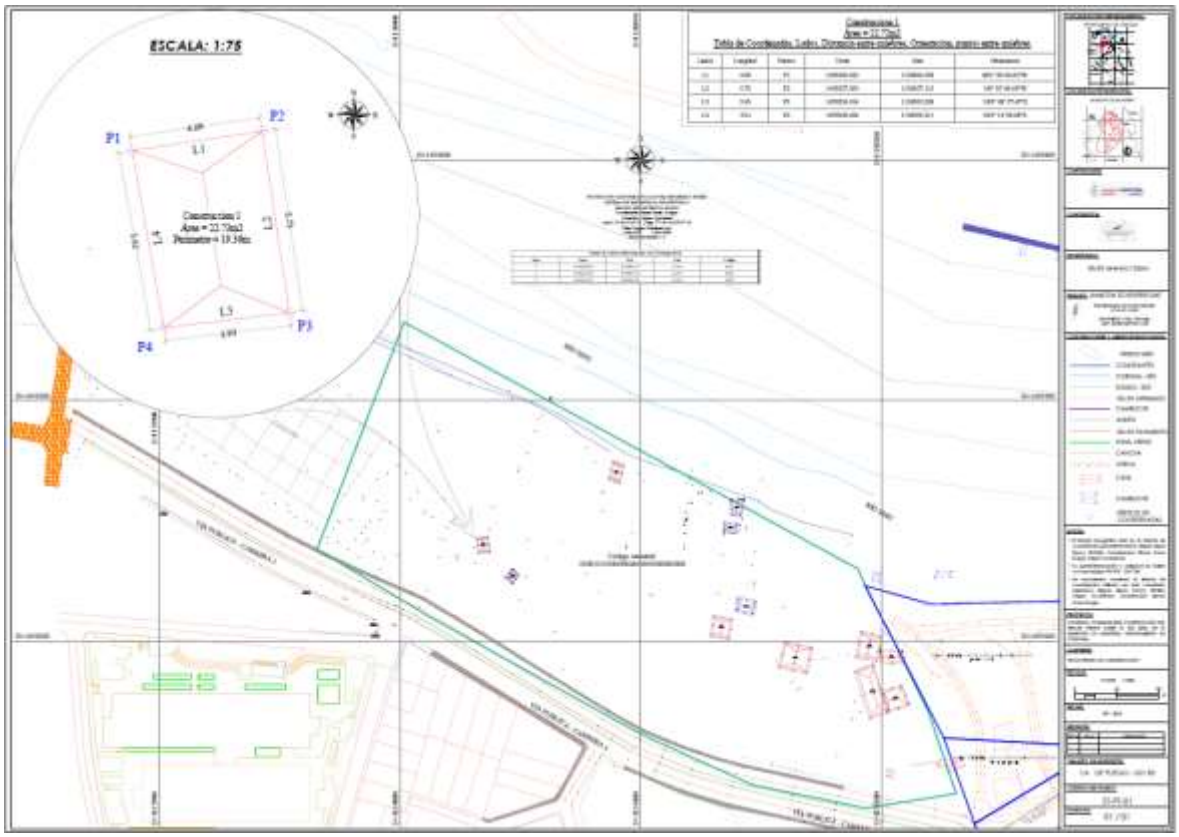
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	Construccion mejora 1



RAMADA MEJORA 1
DESCRIPCIÓN
Construida con estructura en madera, cubierta en laminas zinc. Piso en balastro

CIMENTACIÓN	
ESTRUCTURA	EN MADERA
CUBIERTA	LAMINA DE SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	BALASTRO
COCINA	
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	27,72

CONSTRUCCION TIPO En17-MEJORA ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	6,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	20,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	3,0	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	52,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	1,75	$ 19.205	$ 33.609	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Columnas	m3	2,30	$ 1.675.183	$ 3.852.922	C.191-181
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Base de concreto de 10 cm 3000 psi	m2	100,00	$ 112.773	$ 11.277.300	C.191-182
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura en madera y concreto	m	100,00	$ 49.918	$ 4.991.767	190-114
			CUBIERTA					
			Cubierta en EN LAMINA INUSTRIAL	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 173.680	$ 8.684.000	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$31.279.217	
VALOR m²							$312.792	
COSTO INDIRECTO							$52.924	
COSTO TOTAL							$365.717	
Valor adoptado							**$366.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4
L1
L2
L3
L4
L5

CONSTRUCCION 2 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 2 MEJORA

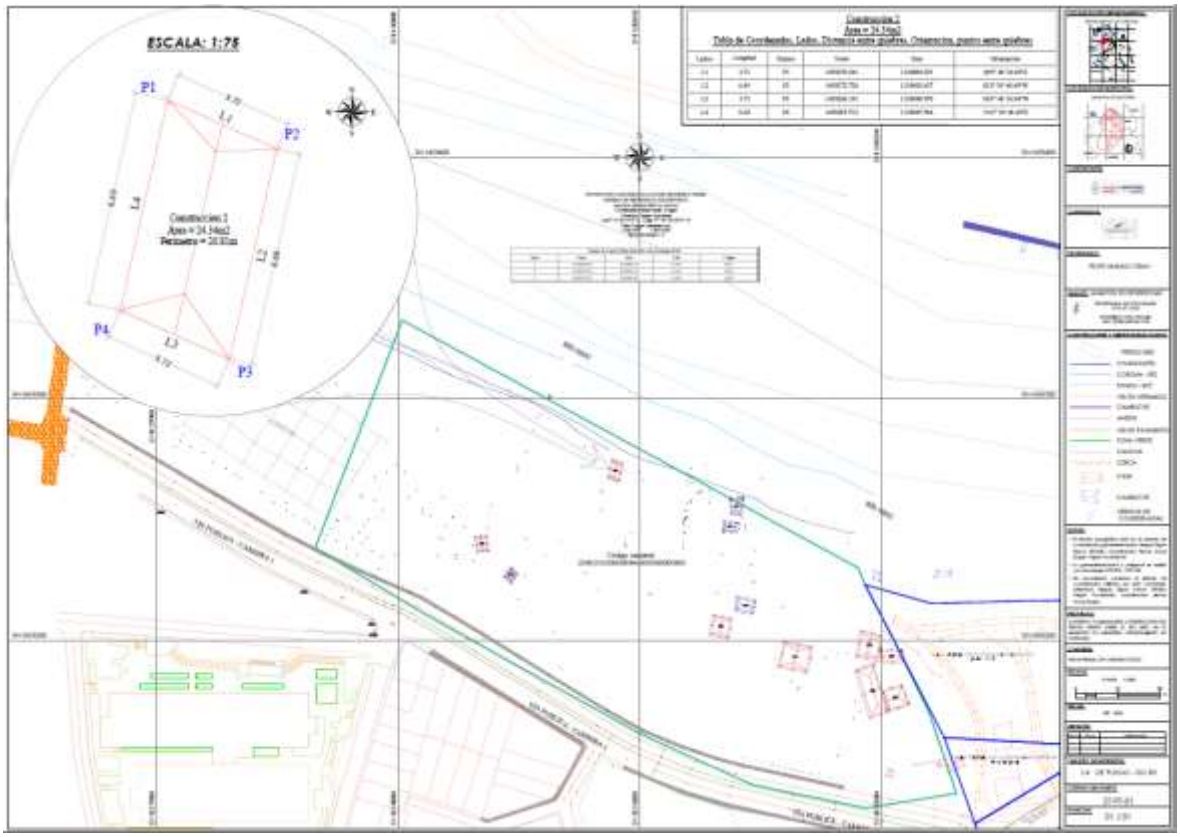


RAMADA 2
DESCRIPCIÓN

RAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA , COLUMNAS EN MADERA , TECHO EN SINC PISO EN TIERRA

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	10,2

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	46,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 15.806	$ 521.605	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 147.372	$ 7.368.600	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$20.486.155	
VALOR m²							$204.862	
COSTO INDIRECTO							$34.663	
COSTO TOTAL							$239.524	
Valor adoptado							**$240.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 3 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCUON 3 MEJORA

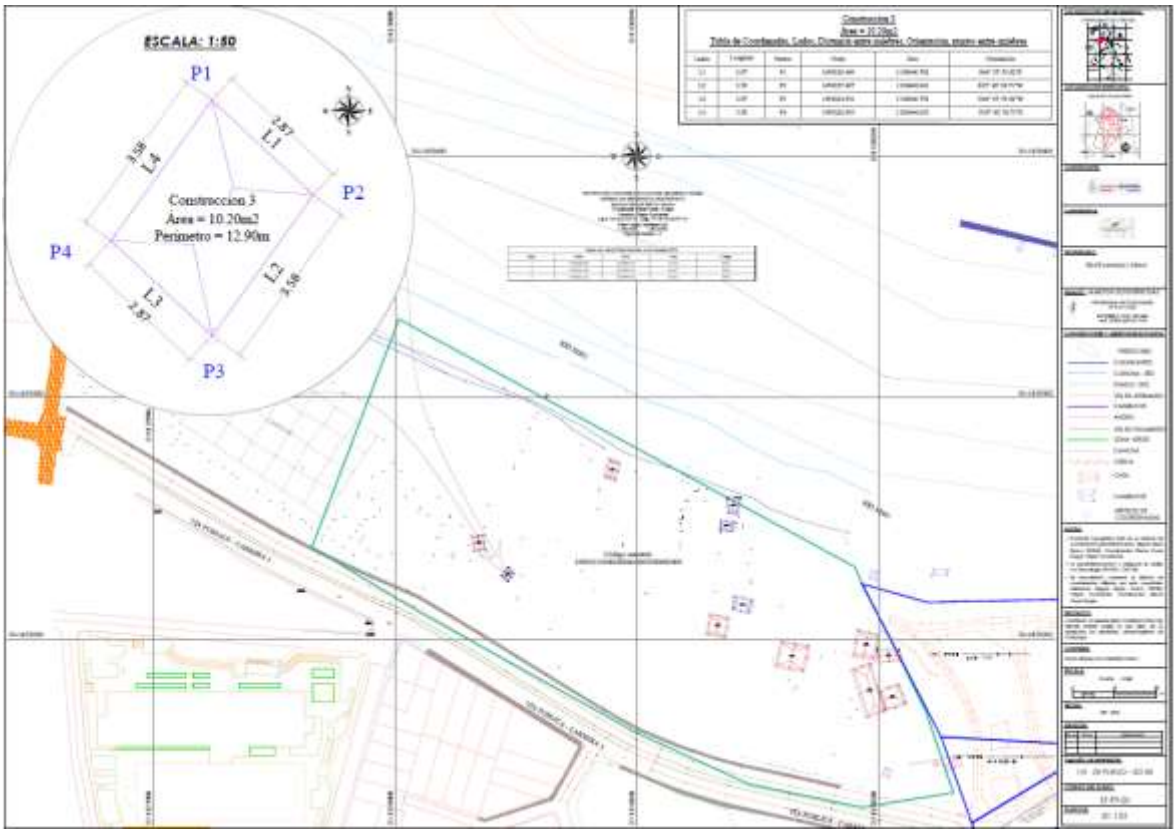


RAMADA 3
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados: Construida con estructura en bloque cemento cubierta con lamina de zinc y piso pulido y dos puertas

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	24,34

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4
L1
L2
L3
L4
Construccion 3
Área = 10.20m2
Perimetro = 12.90m

CONSTRUCCION 4 MEJORA

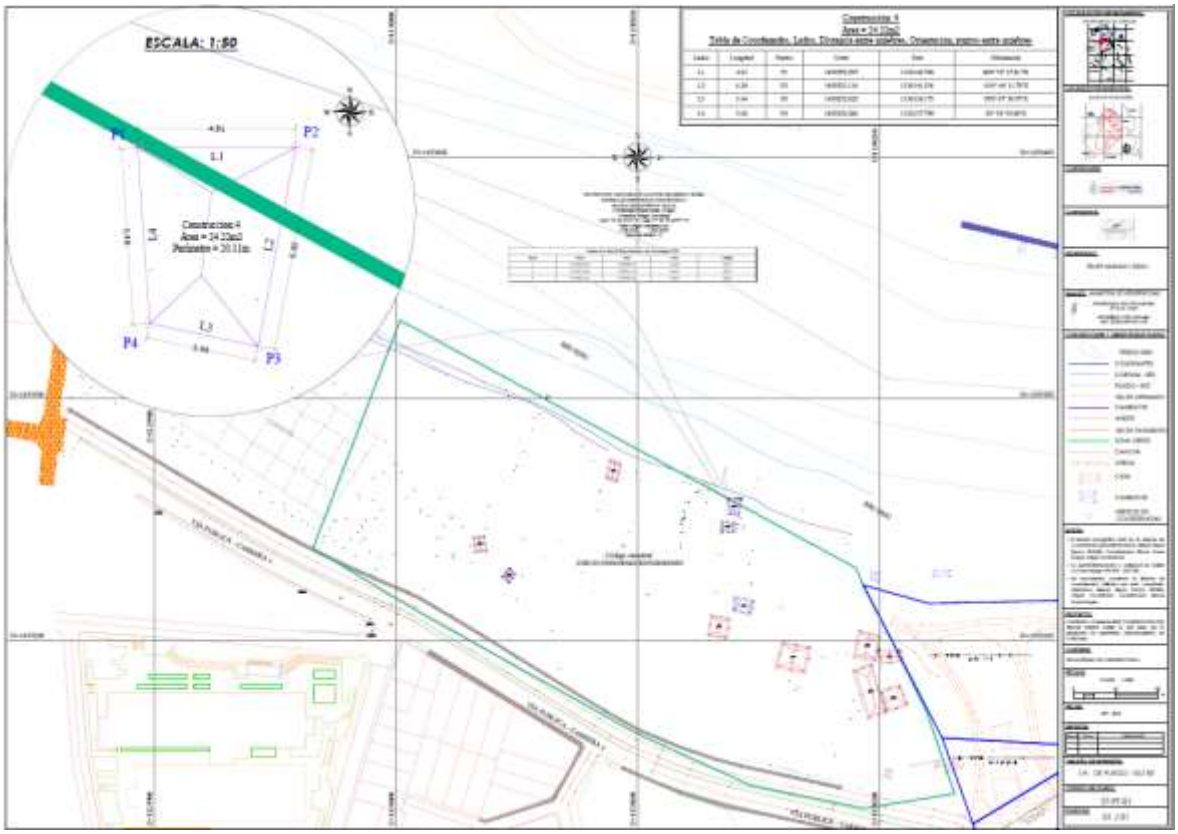
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 4 MEJORA



RAMADA 4
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	24,22

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	46,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 15.806	$ 521.605	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 147.372	$ 7.368.600	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$20.486.155	
VALOR m²							$204.862	
COSTO INDIRECTO							$34.663	
COSTO TOTAL							$239.524	
Valor adoptado							**$240.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 5 MEJORA

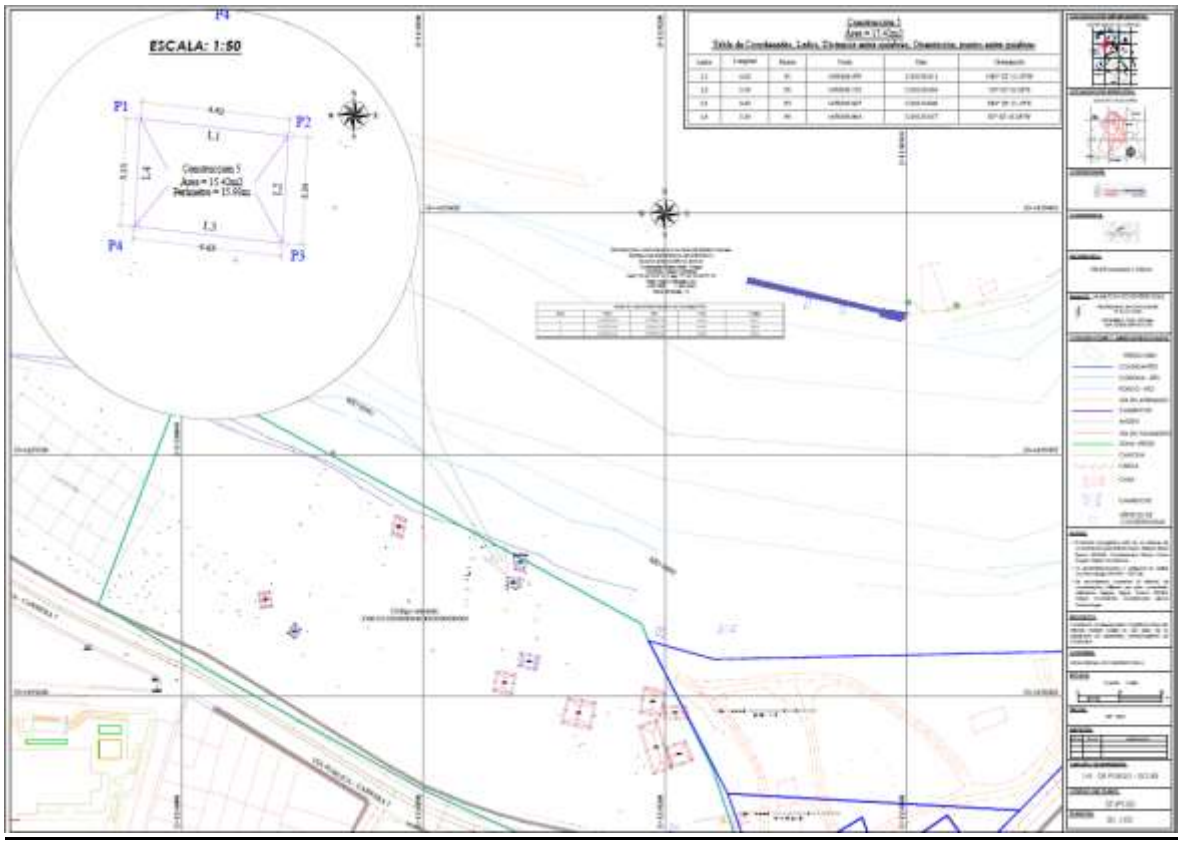
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 5 MEJORA



RAMADA 5
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	15,42

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 400.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 3.500	$ 350.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	43,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 10.000	$ 330.000	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 10.000	$ 100.000	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 100.000	$ 5.000.000	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$17.449.441	
VALOR m²							$174.494	
COSTO INDIRECTO							$29.524	
COSTO TOTAL							$204.019	
Valor adoptado							**$204.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 6 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 6 MEJORA

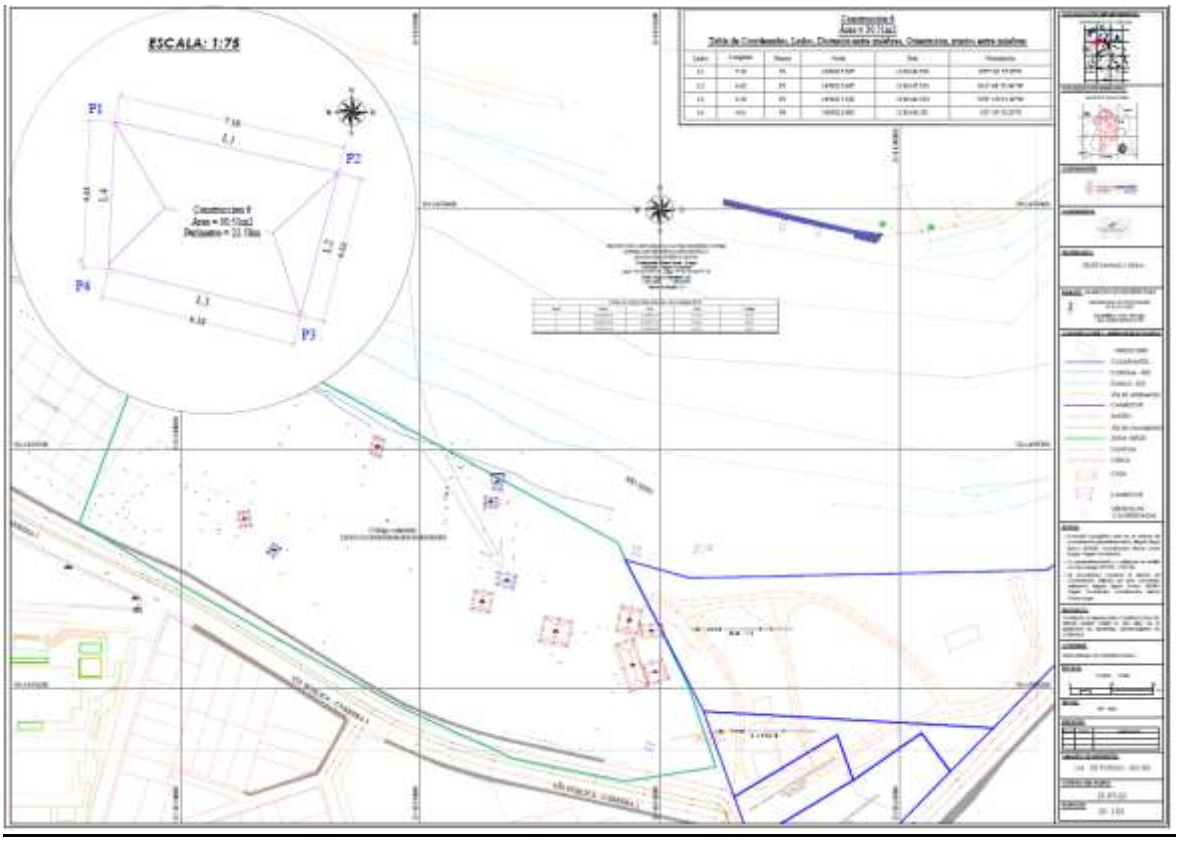


RAMADA 6
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloques, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	49,51

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 7 MEJORA

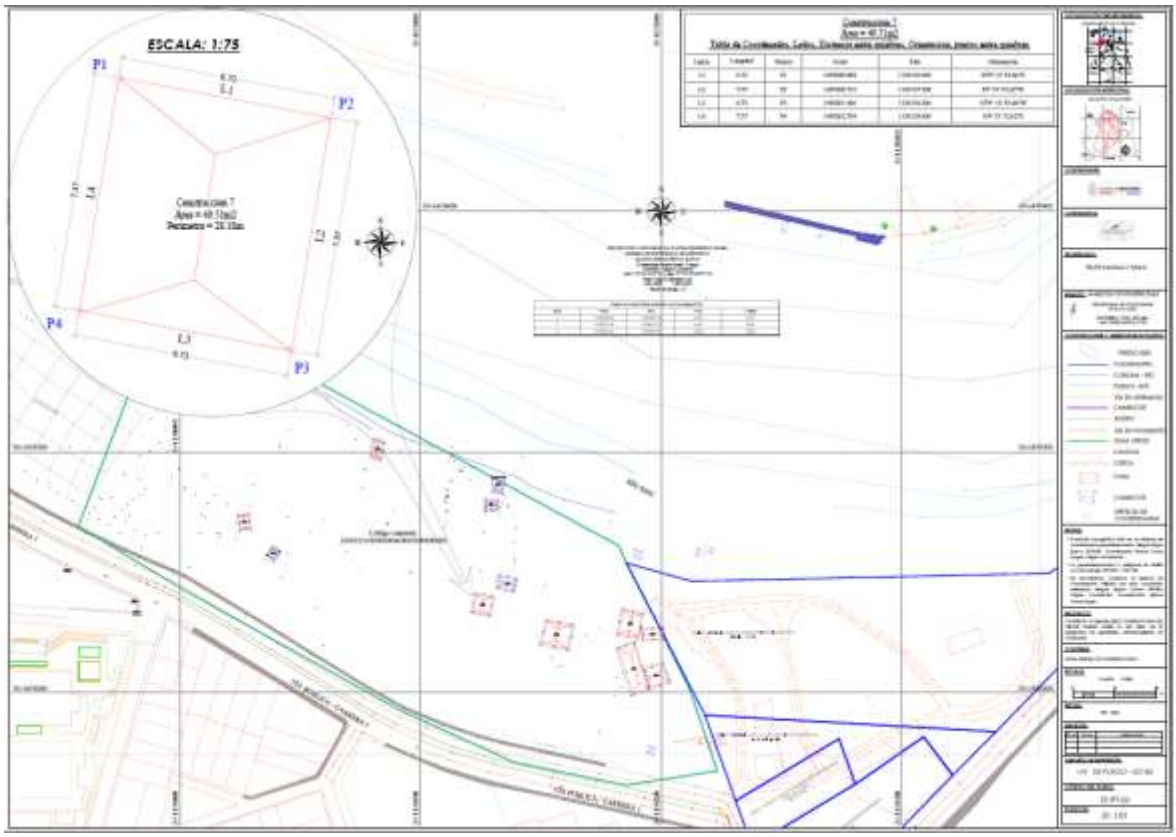
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 5 MEJORA



RAMADA 2
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra.

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	30,51

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 400.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 3.500	$ 350.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	43,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 10.000	$ 330.000	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 10.000	$ 100.000	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 100.000	$ 5.000.000	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$17.449.441	
VALOR m²							$174.494	
COSTO INDIRECTO							$29.524	
COSTO TOTAL							$204.019	
Valor adoptado							**$204.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 8 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 8 MEJORA

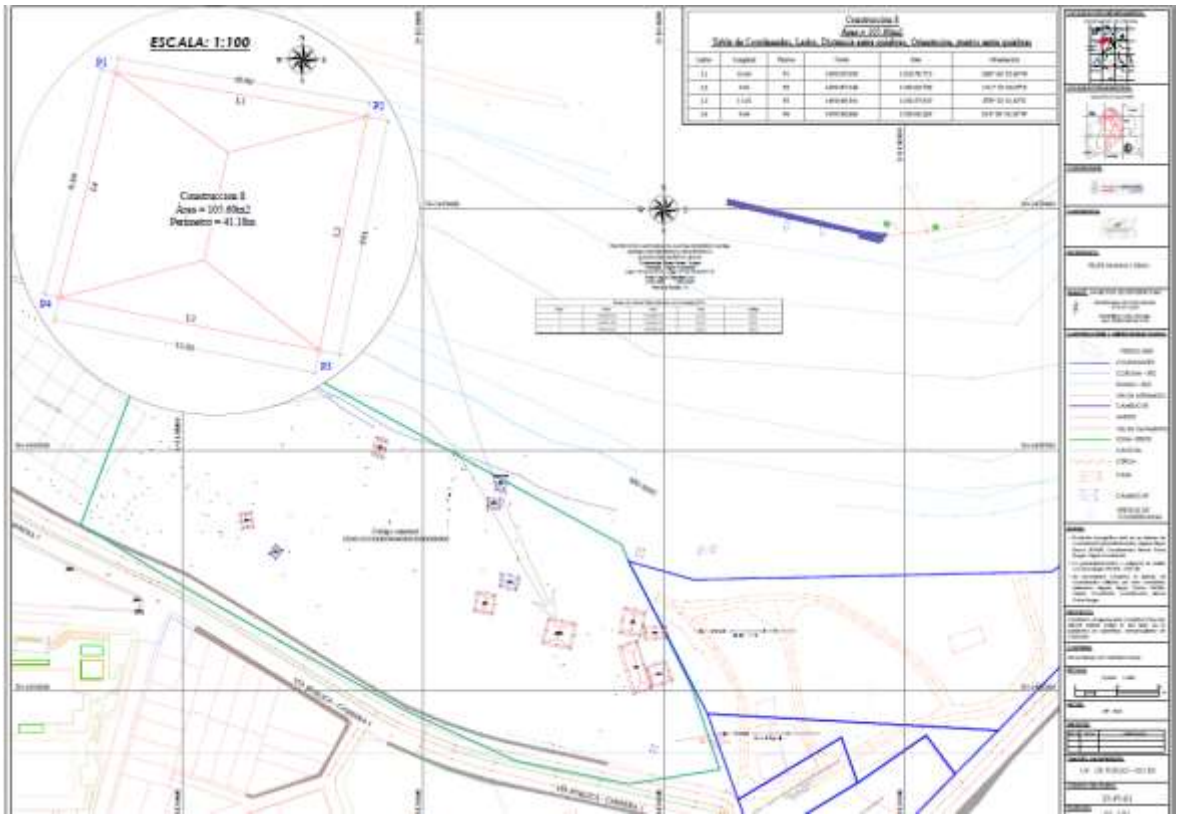


RAMADA 8
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	105,6

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:100

CONSTRUCCION 9 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 9 MEJORA

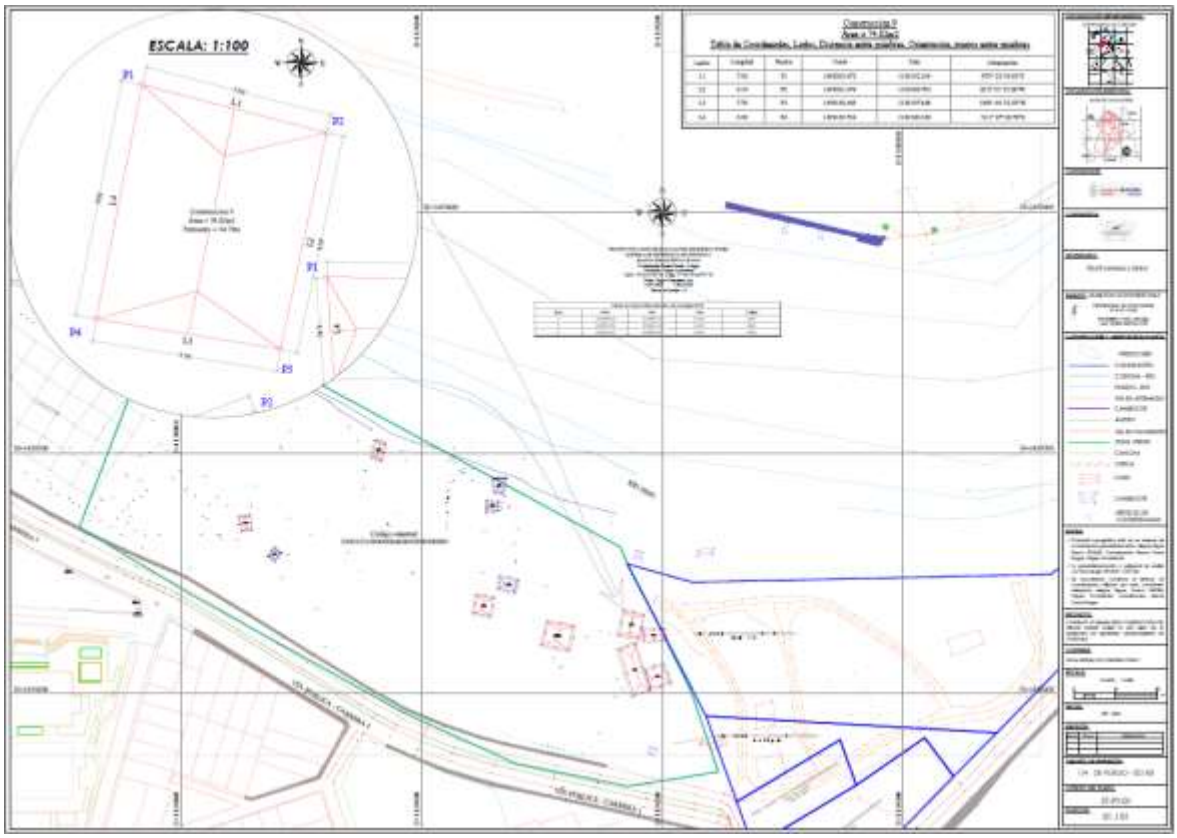


RAMADA 9
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	105,6

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:100

CONSTRUCCION 10 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 10 MEJORA

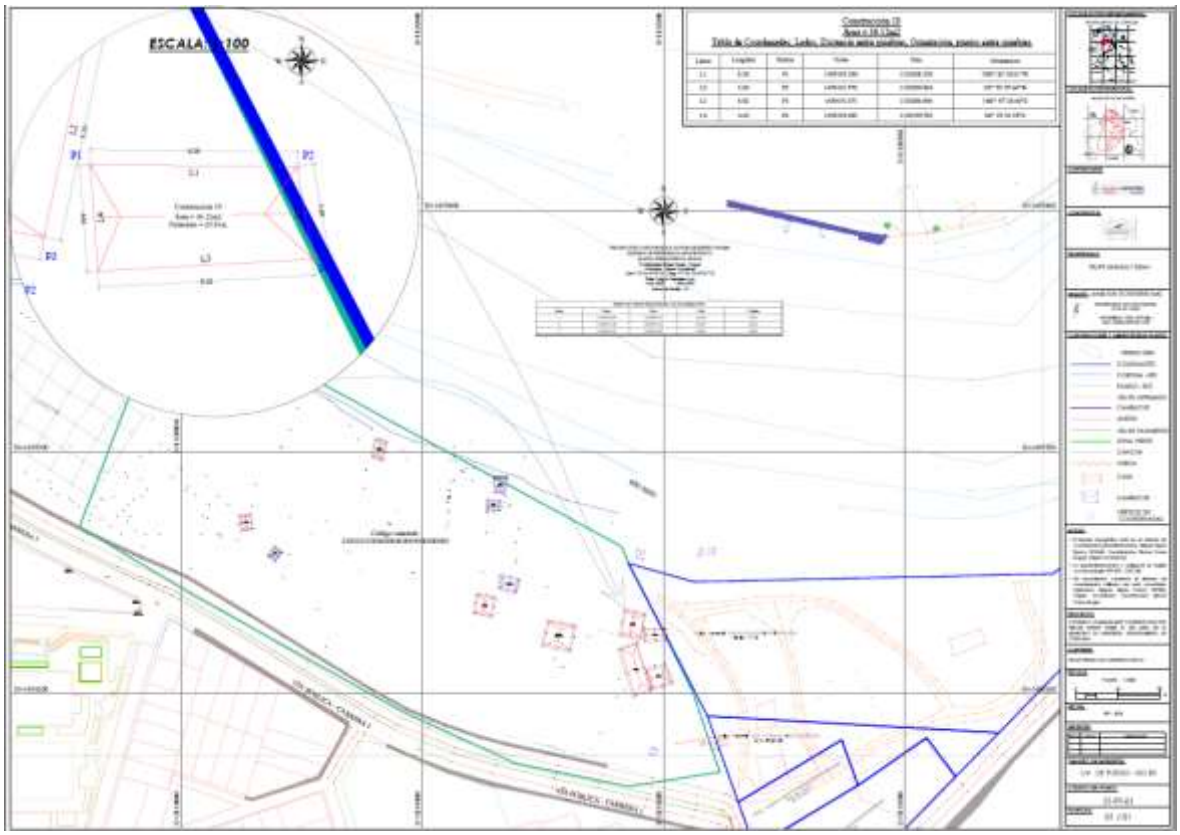


RAMADA 10
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	36,12

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	



CONSTRUCCION 11 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 11 MEJORA

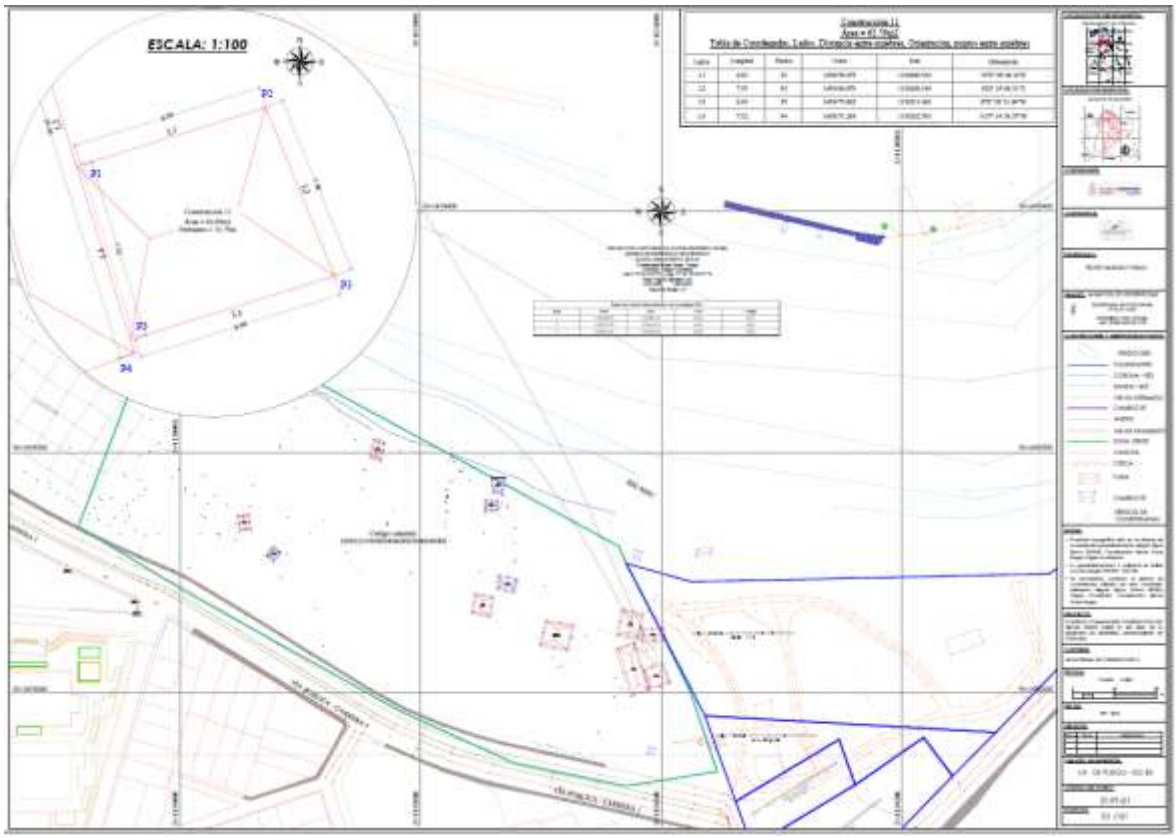


RAMADA 11
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	36,12

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:100

CONSTRUCCION 12 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 12 MEJORA

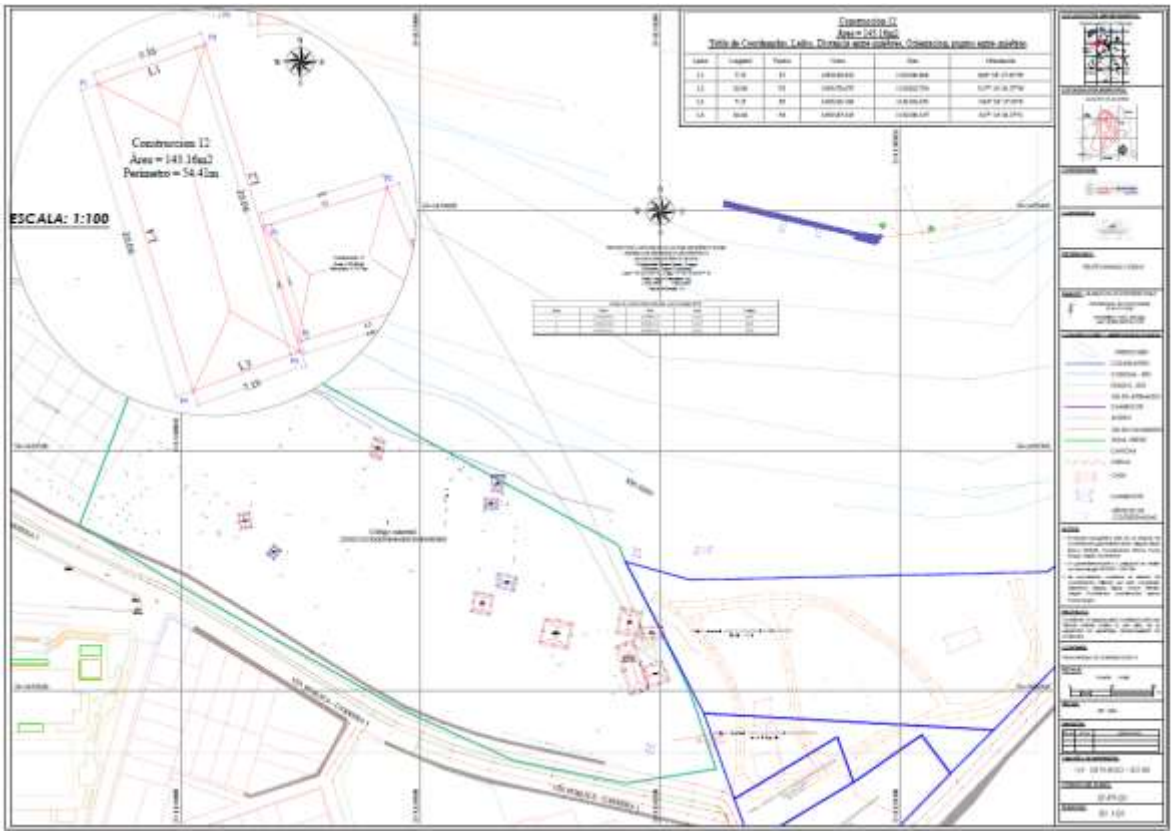


RAMADA 12
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	143,16

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paneles liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			~~Pintura sobre Muros (sinple 2~~	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


Construccion 12
Área = 140.16m2
Perimetro = 54.42m
ESCALA: 1:100

CONSTRUCCION 13 MEJORA

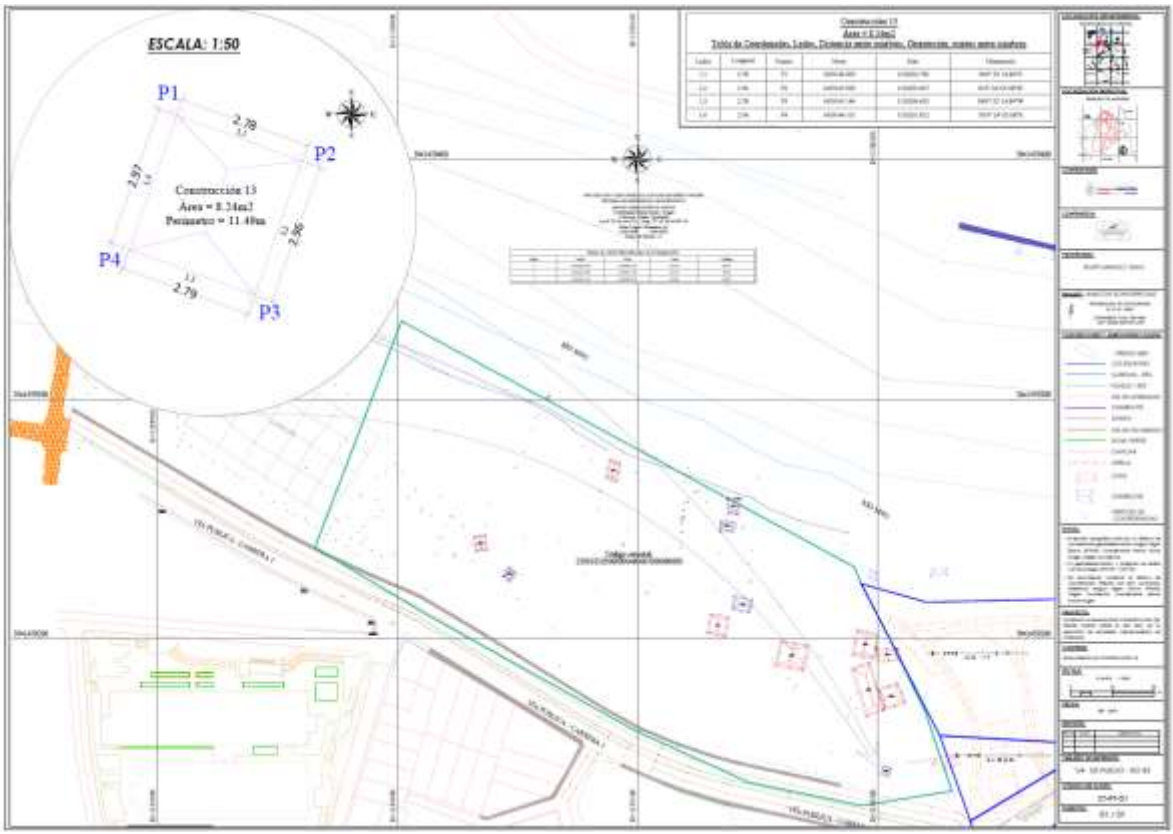
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	Construccion 13 mejora



RAMADA MEJORA 13
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y cerramiento malla eslabonada.

CIMENTACIÓN	
ESTRUCTURA	EN MADERA
CUBIERTA	LAMINA DE SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO
COCINA	
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	8,24

CONSTRUCCION TIPO En17-MEJORA ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	6,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	20,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	3,0	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	52,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	1,75	$ 19.205	$ 33.609	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Columnas	m3	2,30	$ 1.675.183	$ 3.852.922	C.191-181
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Base de concreto de 10 cm 3000 psi	m2	100,00	$ 112.773	$ 11.277.300	C.191-182
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura en madera y concreto	m	100,00	$ 49.918	$ 4.991.767	190-114
			CUBIERTA					
			Cubierta en EN LAMINA INUSTRIAL	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 173.680	$ 8.684.000	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$31.279.217	
VALOR m²							$312.792	
COSTO INDIRECTO							$52.924	
COSTO TOTAL							$365.717	
Valor adoptado							**$366.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4
2.28
2.97
2.96
2.79
Construcción 13
Área = 8.34m2
Perímetro = 11.48m

Alcaldía de
MONTERÍA

Secretaría de Planeación

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA

Que, según cartografía oficial del **Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021**, *"por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería"*, mapa **03 G_CLASIFICACIÓN DEL SUELO** y mapa **04 G_CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL**, el predio identificado con Referencia Catastral **No. 01-03-00-00-0046-0005-0-00-00-0000** y Matricula Inmobiliaria **No. 140-163789** ubicado en la K 1A 8 05, se localiza en Suelo Urbano del municipio de Montería.

De conformidad con la cartografía que hace parte oficial de la Unidad de Planeamiento UDP 3-01, adoptada mediante **Decreto N° 0505 del 31 de julio del 2023,** el predio objeto de consulta, se encuentran traslapado por el área de actividad Espacio público y por el subsector Único derivado del sector normativo 1. Además, conforme a lo dispuesto en el mapa **29U (TRATAMIENTOS URBANISTICOS)** del mismo acuerdo, el predio ubicado en la K 1A 8 05 tienen asignado el tratamiento de Parque.

Además, según cartografía 22 U_SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que hace parte del Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021, el predio mencionado anteriormente, se encuentra catalogado como Espacio Público Existente – Lineal

Asimismo, se informa que el predio en consulta se encuentra traslapado por una ronda hídrica, razón por la cual se debe mantener la franja de retiro de treinta (30) metros exigida por el artículo 65 de la norma POT, el cual establece que:

> *"Las rondas hídricas que se incluyen en el presente Plan corresponden a una franja de 30 metros de ancho a cada lado de los cauces de los ambientes lóticos, ríos, quebradas y arroyos, permanentes o temporales, y ambientes lénticos, lagos, ciénagas o depósitos de agua, y humedales permanentes y temporales".*
>
> *"Las rondas hídricas no serán ocupadas, ni desarrolladas, y se entienden como áreas forestales protectoras, al igual que las franjas de 100 metros a la redonda, medidas a partir de la periferia de los nacimientos de fuentes de agua, en los términos dispuestos en el Decreto Ley 2811 de 1974. Sin embargo, se permite su desarrollo como espacio público en los términos definidos en el presente Plan y en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique".*

Para efectos de los trámites relacionados con la construcción del Tercer Puente sobre el Río Sinú, se expide en la ciudad de Montería a los dieciséis (16) días del mes de agosto del año 2024, por solicitud de la doctora **IRIS SPATH CAMAÑO**, secretaria de Infraestructura.

Atentamente,

JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Lina P. Soto Moreno - Contratista S.P.M
Revisó: Gilberto A. Gil Beltruz – Coordinador POT

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MONTERÍA

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL (EXENTO DE PAGO - COPIA GRATUITA)

CERTIFICADO No: 3014



DEPARTAMENTO	CORDOBA		
MUNICIPIO	MONTERIA		
ZONA	01	SECTOR	03
COMUNA	20	BARRIO	00
MANZANA/VEREDA	0046		

DATOS DEL PREDIO	
NUMERO PREDIAL VIGENTE	01-03-00-00-0046-0005-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA	140-153799
DIRECCION	K 1A 0 05
AREA TERRENO	250.0 m²
AREA CONSTRUIDA	0 m²

COORDENADAS PLANAS

PUNTO	METROS ESTE	METROS NORTE
1	4681660.22	2525680.33
2	4681642.45	2525684.62
3	4681595.01	2525664.8
4	4681548.91	2525686.32
5	4681415.47	2525764.01
6	4681453.29	2525858.04
7	4681646.3	2525754.08

CONVENCIONES

AREA CONSTRUIDA — CAMBIO DE COLINDANCIA
AREA NO CONSTR — LONGITUD DE COLINDANCIA
LINDERO PREDIAL — ESCALA: 1:2000

SISTEMA DE REFERENCIA

Coordinate System: MAGNA-SIRGAS_Origen-Nacional
Projection: Transverse_Mercator
Datum: D_MAGNA
False Easting: 5,000,000
False Northing: 2,000,000
Central Meridian: -73
Scale Factor: 0.9992
Latitude Of Origin: 4
Units: Degree

Nota: La presente información no se acepta como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, y en concordancia con el artículo 4.6.1 de la resolución IGAC No 1040 de 2023. Naturaleza y efectos de la inscripción catastral. La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales. La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión o ocupación del predio. La base de datos catastral, corresponde a los predios donde se presta el servicio público de gestor catastral

El presente documento se autentica y cotejo con documento de representación gráfica de fincas. Para verificar la autenticidad del presente certificado, puede escanear el código QR en donde podrá visualizar una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario.

ELABORO: Carlos Fabian Mayor Mesa

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/06/2024

C:\3014-CPPC-G11-01\03000004\46000\03000002.pdf

	CÓDIGO	ALCALDIA DE MONTERIA	
	VERSION	CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL	

CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.3018

CERTIFICADO No.	3018-2024	FECHA:	27	junio	2024

La Alcaldia de Monteria en su condición de Gestor Catastral en su jurisdicción, de conformidad con la Resolución IGAC 853 del 27 de julio de 2023, certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO	23-CORDOBA	**MATRÍCULA**	140 -163789
MUNICIPIO	1-MONTERIA	**ÁREA TERRENO**	2 Ha 5810.2 m2
NÚMERO PREDIAL	01-03-00-00-0046-0005-0-00-00-0000	**ÁREA CONSTRUIDA**	0.00 m2
DIRECCIÓN	K 1A 8 05		

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO	$ 1,283,146,000
DEST ECONÓMICO	Lote_No_Urbanizable

INFORMACIÓN JURÍDICA

Nombre	Tipo de Documento	Número de Documento
HAWASLY DEAN FELIPE	Cedula_Ciudadania	2778341

Total titulares inscritos (según base catastral) 1

INFORMACIÓN ESPECIAL

Último acto administrativo	Resolución 3506 de 2018
Zonas económicas	32 -

PREDIOS COLINDANTES

Norte	con orillas del rio Sinú en longitud de 214.65 m.
Este	con el predio 01-03-00-00-0046-0004-0-00-00-0000 en longitud de 71.15 m.m.
Sur	con la carrera 1 en longitud de 291.89 m.
Oeste	con orillas del rio Sinú en longitud de 100.94 m.

El presente certificado se expide para Infra Estructura

El presente documento es auténtico y válido sin necesidad de representación gráfica de firmas. Para verificar la autenticidad del presente certificado, puede acceder al código QR en donde podrá visualizar una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario.

Nota: La presente información no se asimila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, y en concordancia con el artículo 4.6.1 de la resolución IGAC No 1040 de 2023, Naturaleza y efectos de la inscripción catastral. La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales. La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio. La base de datos catastral, corresponde a los predios donde se presta el servicio público de gestión catastral

C-3018-CESP-G11-01030000004600050000000000.pdf

CERTIFICADO GRATUITO

	CÓDIGO	ALCALDIA DE MONTERIA
	VERSION	CERTIFICADO CATASTRAL SIMPLE

CERTIFICADO CATASTRAL SIMPLE

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.3025

CERTIFICADO No.	3025-2024	FECHA:	27	junio	2024

La Alcaldia de Monteria, en su condición de Gestor Catastral en su jurisdicción, de conformidad con la Resolución IGAC 853 del 27 de julio de 2023, certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:	23-CORDOBA	**MATRÍCULA:**	140 -163789
MUNICIPIO:	1-MONTERIA	**ÁREA TERRENO**	2 Ha 5810.2 m2
NÚMERO PREDIAL:	01-03-00-00-0046-0005-0-00-00-0000	**ÁREA CONSTRUIDA:**	0.00 m2
DIRECCIÓN:	K 1A 8 05		

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO	$ 1,283,146,000
DEST ECONÓMICO	Lote_No_Urbanizable

INFORMACIÓN JURÍDICA

Nombre Titular (Base Catastral)	Tipo de Documento	Número de Documento
HAWASLY DEAN FELIPE	Cedula_Ciudadania	2778341

Total titulares inscritos (según base catastral) 1

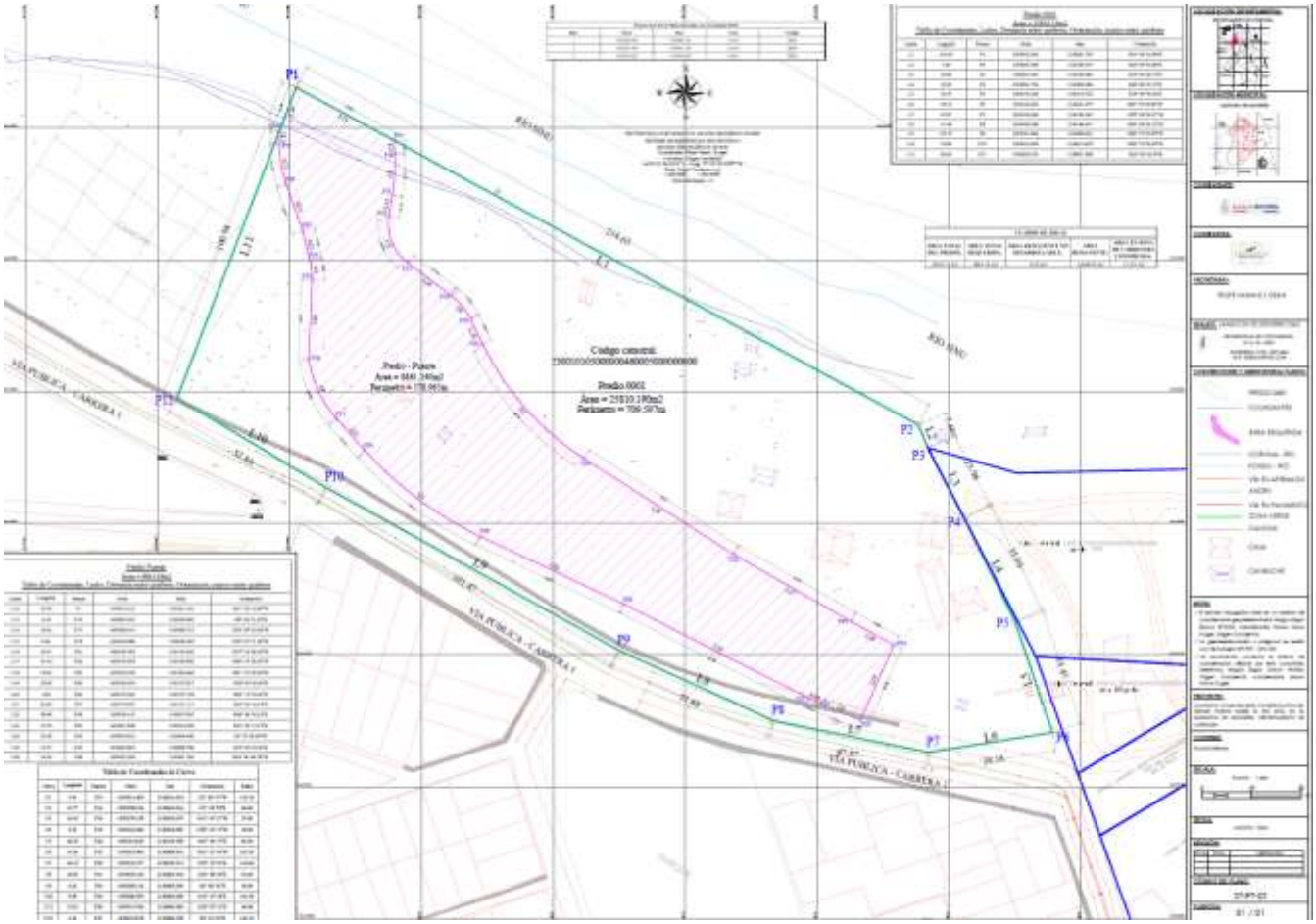
El presente certificado se expide al interesado para INFRAESTRUCTURA

El presente documento es auténtico y válido sin necesidad de representación gráfica de firmas. Para verificar la autenticidad del presente certificado, puede acceder al código QR en donde podrá visualizar una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario.

Nota: La presente información no se asimila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, y en concordancia con el artículo 4.6.1 de la resolución IGAC No 1040 de 2023, Naturaleza y efectos de la inscripción catastral. La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales. La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio. La base de datos catastral, corresponde a los predios donde se presta el servicio público de gestión catastral

C-3025-CSIM-G11-0103000000460005000000000.pdf

CERTIFICADO GRATUITO


P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P10
P11
Predio - Pozos
Predio 0001
VIA PUBLICA - CARRERA 1

PIN de Validación: b1cd0a83

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886585, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886585.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Ago 2017	**Regímen de Transición**	**09 Jul 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Ago 2017	**Regímen de Transición**	**09 Jul 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Jul 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b1cd0a83

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
08 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

PIN de Validación: b1cd0a83

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
07 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
07 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
07 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
07 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

PIN de Validación: b1cd0a83

https://www.raa.org.co

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0690, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 15 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0066, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 15 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

PIN de Validación: b1cd0a83

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
Dirección: CALLE 28 # 5 -11
Teléfono: 3157441799
Correo Electrónico: sacabrales45@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Católica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 6886585

El(la) señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

b1cd0a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

20932

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0690

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ
C.C. 6.886.585

R.N.A 0919

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/04/2017 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : 01/04/2021 **Fecha de vencimiento : 31/03/2025**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

20933

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0066**

CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ
C.C. 6.886.585

R.N.A 0919

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/04/2017 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : 01/04/2021 **Fecha de vencimiento : 31/03/2025**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/02

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

20934

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES Nº ESP-0303

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

SIERVO ANTONIO RODRIGUEZ CABRALES
C.C. 6.886.585

R.N.A 0919

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NSCL 210302012 SENA Versión 2 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2020-04-23. NSCL 210302015 Versión 1 - Caracterizar bienes inmuebles de acuerdo con normativa valuatoria - Fecha Aprobación 2020-04-23	EQ/DC/05 Esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales. V6.2021/02/25

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/10/2019 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : 01/10/2023 **Fecha de vencimiento : 30/09/2027**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/05

CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

20935

RURAL REAL STATE APPRAISALS
INTERNATIONAL CERTIFICATION

No. INTER - CO 0049

No. RUR - 0066

R.N.A.

CERTIFIES THE COMPETENCE OF:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ

C.C. 6886585 - COLOMBIA
R.N.A. 0919

The competence has been certified in agreement with the competence requirements based on accredited ONAC scheme certification under the criteria of the international standard **ISO/IEC 17024:2012** in:

SCOPE	STANDARD	SCHEME
Rural Real State	NTS C 003:2019-07-10 standard qualification for the appraiser who determine the property's appraisal value of an rural real state.	EQ/DC/02 People´s scheme certification, category or specialty of rural property's appraisals.

This international certification is subject to the appraiser maintain its competence in agreement with the requirements specified in the standard qualification and in the certification scheme, which will be verified by R.N.A.

Grant Date **: 01/04/2017** *** Update date** **: -**
Renovation Date **: 01/04/2021** **Expiration date** **: 31/03/2025**

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
EXECUTIVE DIRECTOR R.N.A.

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

All the content of this certificate is the exclusive and reserved property of R.N.A. Check the validity of the information through the mobile-phone (+057) (1) 3103346607 and our website www.rna.org.co
This certificate must be returned when requested.

20936

URBAN REAL STATE APPRAISALS INTERNATIONAL CERTIFICATION

No. INTER - CO 0049

No. URB - 0690

R.N.A.

CERTIFY THE COMPETENCE OF:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ

C.C. 6886585 - COLOMBIA
R.N.A. 0919

The competence has been certified in agreement with the competence requirements based on accredited ONAC scheme certification under the criteria of the international standard **ISO/IEC 17024:2012** in:

SCOPE	REGULATION	SCHEME
Urban Real State	NTS C 002: 2019-07-10 standard qualification for the appraiser who determine the property's appraisal value of an urban real state.	EQ/DC/01 People´s scheme certification, category or specialty of urban property's appraisals.

This international certification is subject to the appraiser maintain its competence in agreement with the requirements specified in the standard qualification and in the certification scheme, which will be verified by R.N.A.

Grant Date : **01/04/2017**
Renovation Date : **01/04/2021**

*** Update date** : **-**
Expiration date : **31/03/2025**

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
EXECUTIVE DIRECTOR R.N.A.

All the content of this certificate is the exclusive and reserved property of R.N.A. Check the validity of the information through the mobile-phone (+057) (1) 3103346607 and our website www.rna.org.co
This certificate must be returned when requested.

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

20937

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MONTERÍA

NIT: 812.001.487-3

AVALÚO COMERCIAL URBANO.

DIRECCIÓN DEL PREDIO:
BARRIO LA COQUERA
CARRERA 1 A N. 8-05

SOLICITANTE:
CONSORCIO PUENTE RIO SINÙ

FECHA:
23/OCTUBRE /2024

Dirección: Calle 28 # 5 – 05 (Esquina) Montería Córdoba.
Teléfonos: 3017096191 – 3157441799
Email: lonjademonteria@hotmail.com

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Establecer el valor comercial de terreno, mejoras, Cultivo y especies que se encuentran en la dirección carrera 1 A No 8-05, ubicado en la BARRIO LA COQUERA del municipio de Montería departamento de Córdoba.

INFORMACIÓN BÁSICA

DEPARTAMENTO	:	Córdoba.
CIUDAD	:	Montería.
BARRIO O VEREDA	:	La coquera.
TIPO DE SECTOR	:	Urbano.
NOMBRE DEL PREDIO	:	Lote 1
DIRECCIÓN	:	Carrera 1A No 8-05
COORDENADAS	:	8°44'49.7"N 75°53'47.1"W
PROPIETARIO	:	Felipe Hawasly Dean.
SOLICITANTE	:	Consorcio Puente Rio Sinú.
OBJETO DEL AVALÚO	:	Determinar el valor comercial de terreno, mejoras y cultivos y especies.
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	:	Terreno y mejoras.
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	:	El inmueble que se avalúa se encuentra actualmente destinado lote de terreno.
FECHA DE LA VISITA	:	04 de Octubre de 2024
FECHA DEL INFORME	:	23 de Octubre de 2024

INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMBRE DEL PREDIO	:	Lote terreno 1 Tercer puente
ÁREA TOTAL TERRENO	:	25.810 m².
DIRECCIÓN	:	Carrera 1 No 8-05
COORDENADAS DEL PREDIO	:	8°44'49.7 -"N 75°53'47.1"W
BARRIO	:	La coquera.
PIEZA URBANA	:	Unidad de Planeamiento (UDP) No. 3-01
TIPO DE PREDIO	:	Urbano.
DESTINACIÓN DEL PREDIO	:	El inmueble que se avalúa se encuentra actualmente destinado espacio público.
ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL	:	Espacio público.
CÓDIGO CATASTRAL	:	01-03-00-00-0046-0005-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA	:	140-163789.
TITULO DE PROPIEDAD	:	Escritura No 637 21 de Julio de 1.975

LINDEROS

NORTE	:	Con orillas del rio Sinú en longitud de 214.65
SUR	:	Con el predio 01-03-00-00-0046-0004-00000-0000
ESTE	:	Con la carrera 1 en longitud de 291.89
OESTE	:	Con orillas del rio Sinu

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

POBLACIÓN MAS CERCANA	:	Barrió la Granja, Santafé, la Coquera.
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	:	Predomina la actividad residencial y Comercial.
VÍAS DE ACCESO	:	El inmueble cuenta con acceso por la carrera 1 A
VÍAS INTERNAS	:	No Presenta.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	:	Es un sector con buenas perspectivas de valorización, por su ubicación y expansión con la creación de barrios nuevos para la ciudad.
TRANSPORTE	:	Se utiliza transporte vehicular privado y público.

SERVICIOS PÚBLICOS	SECTOR	INMUEBLE
Energía Eléctrica	Si	Si
Acueducto	Si	No
Alcantarillado	Si	No
Gas	Si	No
Teléfono Cel.	Si	Si

CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
1	**Construcción 1 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	22.73 m²
2	**Construcción 2 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra, cerramiento poli sombra.	10.20 m²
3	**Construcción 3 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloque cemento, cubierta con láminas de zinc y piso pulido, 2 puertas metálicas.	24.34 m²
4	**Construcción 4 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.	24.22 m²
5	**Construcción 5 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta en plástico, piso en tierra.	15.42 m²
6	**Construcción 6 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloques, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	49.51 m²
7	**Construcción 7 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra.	30.51 m²
8	**Construcción 8 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	105.60 m²
9	**Construcción 9 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto , cubierta con láminas de zinc y piso cemento.	74.82 m²
10	**Construcción 10 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en Cemento.	36.12 m²
11	**Construcción 11 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	62.89 m²
12	**Construcción 12 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	143.16 m²
13	**Construcción 13 mejora:** Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y cerramiento malla eslabonada.	8.24 m²

CULTIVO Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	UND
Abeto	1	Und
Almendro	14	Und
Anón	1	Und
Balso	1	Und
Camajon	2	Und
Campano	3	Und
Coco	3	Und
Ébano	3	Und
Espino	10	Und
Guasimo	1	Und
Guamo	1	Und
Guanábana	1	Und
Guayabo	4	Und
Higo	6	Und
Jobo	1	Und
Mamon	6	Und
Mango	48	Und
Orejero	2	Und
Palma real	2	Und
Polvillo	1	Und
Roble	38	Und
Totumo	5	Und
Zapote	1	Und

METODOLOGÍAS VALUATORIA

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
S E D E C E N T R A L

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados
Dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de

1998.
CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados
Para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan
Contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

***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 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.*

***Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo.*

En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.
El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.
En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

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

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

En donde:

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

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

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

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- 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 avaluador 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.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el

predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.
Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo - Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de

mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Para establecer el valor Comercial del bien se estudió la situación de oferta y demanda de transacciones recientes de bienes comparables al del objeto del avalúo, teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas y la base de datos de la Lonja Propiedad Raíz de Montería y Córdoba, peritos valuadores y vecinos propietarios de inmuebles.

Nota:

Se encontraron las zonas homogéneas físicas donde el catastro municipal a través del operador Empresas de desarrollo inteligente y sostenible "Edis" contempla que las zonas geoeconómicas con un valor de 14.400 m2 esto establecido en el año 2023 el perito tomara este valor y le incrementara el Ipc de acuerdo al Dane que está en el 4.3% y esta dando un valor actualizado a 2024 de 15.019 m2

También se optó por aplicar la metodología del artículo 9 que se contempla el valor de encuesta para verificar y soportar el valor por m2 o Ha en este caso de zona rural de predios que están por la orilla del rio Sinú en la via que conduce montería Martinica.




Sazón Criolla
Río Sinú
Río Sinú
Carrera 1
Carrera 1e
Carrera 3
Carrera 4
Calle 17
Calle 17a
Diagonal 25



Fuente: información tomada a partir de los sistema de información geográfica SIG de catastro municipal. Montería 2024

UBICACIÓN



IMAGEN DE REFERENCIA



MAPA REFERENCIA



INFORMACIÓN DE LA ZONA

SECTOR CATASTRAL:	SECTOR 1, SECTOR 4, SECTOR 5
UDP:	UDP 1-01, UDP 2-01, UDP 3-01, UDP 5-01 (PEMP), UDP 5-02, UDP 7-01, UDP 8-01, UDP 9-01
BARRIOS:	Barrio Campo Alegre, Barrio El Amparo, Barrio El Bongo, Barrio El Recreo, Barrio La Alboraya, Barrio La Esperanza, Barrio La Palma, Barrio Magdalena, Barrio Minuto de Dios, Barrio Montería Moderno, Barrio Nariño, Barrio Nuevo Horizonte, Barrio Rancho Grande, Barrio Río de Janeiro, Barrio Robles del Norte, Barrio Sucre, Barrio Villa Nazaret, Casa Finca, Sector Campano, Urbanización Betancí, Urbanización Caracolí, Urbanización El Nispero, Urbanización El Portal I, Urbanización el Puente Nº1, Urbanización La Navarra, Urbanización Los Bongos, Urbanización Vallejo,

DESCRIPCIÓN:

De acuerdo con la reglamentación urbanística definida por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Montería, aprobado mediante el Acuerdo No. 003 de mayo 05 de 2021, en su artículo 65 define que las rondas hídricas corresponden a una franja de 30 metro de ancho a cada lado de los cauces y cuerpos de agua, en ese orden de ideas, las rondas hídricas no pueden ser ocupadas, ni desarrolladas, y se entienden como áreas forestales protectoras. De acuerdo con lo anterior, la franja de la ronda es un espacio catalogado como suelo de protección, el cual no esta permitido desarrollar, en ese sentido, la metodología para determinar el valor del metro cuadrado de terreno en estas áreas corresponde al mayor valor del rural del municipio con vocación agropecuaria, y a este valor se le adicionan los costos de urbanismo con que cuenta el sector cuando aplique.

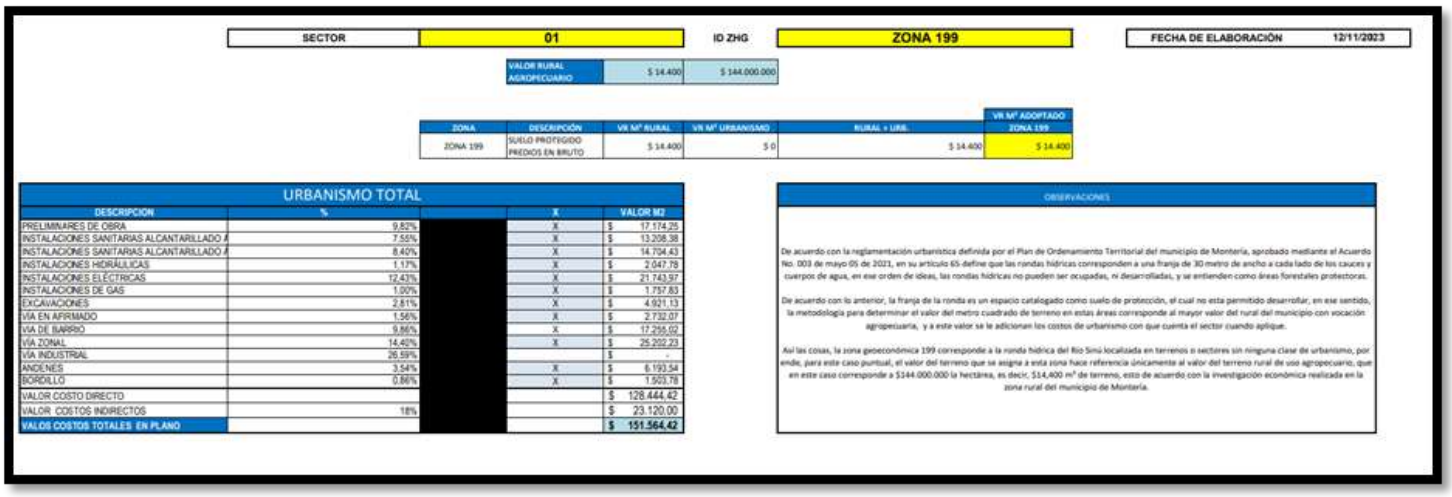
VALOR ADOPTADO:	**$ 14.400,00**

MERCADO DE INMUEBLES RURALES

No.	MUNICIPIO	PENDIENTE	VEREDA / NOMBRE	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	DESCRIPCION UNIDAD FISIOGRAFICA	AREA DE TERRENO ha	SUBTOTAL UF	VALOR TERRENO ha	VALOR TERRENO ha ADOPTADO	AREA CONST. m2	VLR m2 DE CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL MEJORAS Y CULTIVOS		OBSERVACIONES	FECHA	CONTACTO	FUENTE	FOTOGRAFIA 1	FOTOGRAFIA 2
2	CERETE	PLANA	VIA A LOS VENADOS, A 10 MINUTOS DE MONTERIA.	$ 22.500.000.000	8,89%	$ 20.500.000.000	PLANA PASTOS	150,00		$ 135.864.867	$ 135.864.867	80,0	$ 369.000	$ 29.520.000,00			FINCA DE TOPOGRAFÍA PLANA, EN PASTOS. APTA PARA LEVANTE Y ENGORDE, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CERETE, EN EL SECTOR LOS VENADOS. CUENTA CON UNA CASA DE 80 M² EN MATERIAL PARA LOS TRABAJADORES, ESTABLO CON BUENA DISPONIBILIDAD DE AGUAS	10/11/2023	CLAUDIA MARTINEZ 3006647540	Fotos Finca Los Venados Cerete.docx		
												250,0	$ 363.000	$ 90.750.000,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
3	MONTERÍA	PLANA	LA MONTAÑITA VIA A CERETE	$ 300.000.000	6,67%	$ 280.000.000	PLANA PASTOS	2,30		$ 122.257.273	$ 125.257.273	40,0	$ 196.000	$ 7.840.000,00			VENTA DE PARCELA EN MONTERÍA - VEREDA LA MONTAÑITA VÍA CERETE PARCELA DE 2.5 HECTÁREAS, CON EXCELENTE UBICACIÓN, CUENTA CON ALCOBAS, BAÑOS, SALA, COMEDOR, KIOSKO, ESPERA, GALPON PARA GALLINAS, CRIQUEROS, ARBOLES FRUTALES. SE ACEPTA PERMUTA.	10/11/2023	ROMO CONSULTORES INMOBILIARIOS	https://www.facebook.com/profile.php?id=100063...		
												20,0	$ 53.000,00	$ 1.060.000,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
4	MONTERÍA	PLANA	A 10 MINUTOS DE MONTERIA	$ 1.050.000.000	4,76%	$ 1.000.000.000	PLANA PASTOS	0,75		$ 133.956.571	$ 133.956.571	80,0	$ 775.000	$ 14.000.000,00	Cultivo cacao	$ 4.000.000,00	VENDE PARCELA DE 0,75 HECTÁREAS A 10 MINUTOS DE MONTERÍA, TIERRA PLANA Y MUY PRODUCTIVA, ÁRBOLES FRUTALES , 2 HECTÁREAS ESTÁN SEMBRADAS EN CACAO, $ 120 MILLONES POR HECTÁREA. $ 1.050 MILLONES.	10/11/2023	MVM INMOBILIARIA MONTERIA	https://www.facebook.com/profile.php?id=100063...		
												40,0	$ 47.000,00	$ 1.880.000,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
5	SAHAGUN	PLANA	SAHAGUN CORDOBA	$ 450.000.000	11,11%	$ 400.000.000	PLANA PASTOS	5,00		$ 60.000.000	$ 60.000.000	0,0	$ 0	$ 0,00		$ 100.000.000,00	FINCA DE PRODUCCIÓN PISCÍCOLA Y AVÍCOLA UBICADA EN SAHAGÚN-CÓRDOBA ÁREA 5 HECTÁREAS 8 PISCINAS PARA PRODUCCIÓN PISCÍCOLA CAPACIDAD POR CAMA DE 3 MIL A 1.500 ALEVINOS. GALPONES PARA PRODUCCIÓN AVÍCOLA CAPACIDAD DE 500 GALLINAS FRUTALES EL PRODUCTO, LA CASA CUENTA CON : 3 HABITACIONES 1 BAÑOS COCINA ZONA DE LABORES ACUEDUCTO TANQUES PARA 8000 LITROS AGUA ENERGÍA PUEDE SEPTICO	10/11/2023	MEDIO IN	https://www.facebook.com/profile.php?id=100063...		
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
6	MONTERÍA	PLANA	A 10 MINUTOS DE MONTERIA	$ 400.000.000	12,50%	$ 350.000.000	PLANA PASTOS	6,00		$ 63.750.000	$ 63.750.000		$ 0	$ 0,00			LA FINCA QUEDA A 10 MINUTOS DE MONTERÍA. SEMI PLANA, ES SOLO LA TIERRA, NO TIENE CASA. TIENE BUENA TRADICIÓN Y EXCELENTES VECINOS. SON 6 HECTÁREAS.	10/11/2023	MVM INMOBILIARIA MONTERIA	https://www.facebook.com/profile.php?id=100063...		
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
7	MONTERÍA	PLANA	AL LADO DEL UBERRIMO	$ 1.200.000.000	4,76%	$ 1.200.000.000	PLANA PASTOS	21,00		$ 57.142.857	$ 57.142.857	0,0	$ 0	$ 0,00			FINCA AL LADO DEL UBERRIMO. TOPOGRAFÍA PLANA.	10/11/2023	MVM INMOBILIARIA MONTERIA	https://www.facebook.com/profile.php?id=100063...		
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
8	MONTERÍA	PLANA	CERCA A MONTERIA.	$ 900.000.000	11,11%	$ 800.000.000	PLANA PASTOS	2,30		$ 122.872.727	$ 122.872.727	120,0	$ 362.000	$ 41.440.000,00			2 HECTAREAS Y 2.000 METROS SOBRE VÍA, UNA CABAÑA CON ENERGÍA Y AGUA, CON 80 ML DE FRENTE Y APROXIMADAMENTE 250 DE FONDO.	10/11/2023	MVM INMOBILIARIA MONTERIA	https://www.facebook.com/profile.php?id=100063...		
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								
													$ 0,00	$ 0,00								

ANÁLISIS ESTADÍSTICO		
	Promedio	$ 123.549.570
	No. de datos (n)	3
	Desviación Estándar	$ 12.157.352
	Coeficiente de Variación	9,84%
	t-student	2,353
	Raíz n	1,41
	Límite superior	$ 143.777.243
	Límite inferior	$ 103.321.897
	VALOR RURAL AGROPECUARIO Adoptado /Ha	$ 144.000.000
	VALOR RURAL AGROPECUARIO Adoptado /m2	$ 14.400

Fuente: base de datos de catastro municipal 2024



SECTOR	01	ID ZHG	ZONA 199	FECHA DE ELABORACIÓN	12/11/2023

VALOR RURAL AGROPECUARIO	$ 14.400	$ 144.000.000

ZONA	DESCRIPCIÓN	VR M² RURAL	VR M² URBANISMO	RURAL + URB.	VR M² ADOPTADO ZONA 199
ZONA 199	SUELO PROTEGIDO PREDIOS EN BRUTO	$ 14.400	$ 0	$ 14.400	$ 14.400

URBANISMO TOTAL

DESCRIPCION	%		X	VALOR M2
PRELIMINARES DE OBRA	9,82%		X	$ 17.174,25
INSTALACIONES SANITARIAS ALCANTARILLADO A	7,55%		X	$ 13.208,38
INSTALACIONES SANITARIAS ALCANTARILLADO A	8,40%		X	$ 14.704,43
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	1,17%		X	$ 2.047,79
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	12,43%		X	$ 21.743,97
INSTALACIONES DE GAS	1,00%		X	$ 1.757,83
EXCAVACIONES	2,81%		X	$ 4.921,13
VIA EN AFIRMADO	1,56%		X	$ 2.732,07
VIA DE BARRIO	9,86%		X	$ 17.255,02
VIA ZONAL	14,40%		X	$ 25.202,23
VIA INDUSTRIAL	26,59%			$ -
ANDENES	3,54%		X	$ 6.193,54
BORDILLO	0,86%		X	$ 1.503,78
VALOR COSTO DIRECTO				$ 128.444,42
VALOR COSTOS INDIRECTOS	18%			$ 23.120,00
VALOR COSTOS TOTALES EN PLANO				$ 151.564,42

OBSERVACIONES

De acuerdo con la reglamentación urbanística definida por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Montería, aprobado mediante el Acuerdo No. 003 de mayo 05 de 2021, en su artículo 65 define que las rondas hídricas corresponden a una franja de 30 metro de ancho a cada lado de los cauces y cuerpos de agua, en ese orden de ideas, las rondas hídricas no pueden ser ocupadas, ni desarrolladas, y se entienden como áreas forestales protectoras.

De acuerdo con lo anterior, la franja de la ronda es un espacio catalogado como suelo de protección, el cual no esta permitido desarrollar, en ese sentido, la metodología para determinar el valor del metro cuadrado de terreno en estas áreas corresponde al mayor valor del rural del municipio con vocación agropecuaria, y a este valor se le adicionan los costos de urbanismo con que cuenta el sector cuando aplique.

Así las cosas, la zona geoeconómica 199 corresponde a la ronda hídrica del Rio Sinú localizada en terrenos o sectores sin ninguna clase de urbanismo, por ende, para este caso puntual, el valor del terreno que se asigna a esta zona hace referencia únicamente al valor del terreno rural de uso agropecuario, que en este caso corresponde a $144.000.000 la hectárea, es decir, $14,400 m² de terreno, esto de acuerdo con la investigación económica realizada en la zona rural del municipio de Montería.

De acuerdo con la reglamentación urbanística definida por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Montería, aprobado mediante el Acuerdo No. 003 de mayo 05 de 2021, en su artículo 65 define que las rondas hídricas corresponden a una franja de 30 metro de ancho a cada lado de los cauces y cuerpos de agua, en ese orden de ideas, las rondas hídricas no pueden ser ocupadas, ni desarrolladas, y se entienden como áreas forestales protectoras.

De acuerdo con lo anterior, la franja de la ronda es un espacio catalogado como suelo de protección, el cual no esta permitido desarrollar, en ese sentido, la metodología para determinar el valor del metro cuadrado de terreno en estas áreas corresponde al mayor valor del rural del municipio con vocación agropecuaria, y a este valor se le adicionan los costos de urbanismo con que cuenta el sector cuando aplique.

Así las cosas, la zona geoeconómica 199 corresponde a la ronda hídrica del Río Sinú localizada en terrenos o sectores sin ninguna clase de urbanismo, por ende, para este caso puntual, el valor del terreno que se asigna a esta zona hace referencia únicamente al valor del terreno rural de uso agropecuario, que en este caso corresponde a $144.000.000 la hectárea, es decir, $14,400 m² de terreno, esto de acuerdo con la investigación económica realizada en la zona rural del municipio de Montería.

El perito tomara este valor y le incrementara el Ipc de acuerdo al Dane que está en el 4.3% y está dando un valor actualizado a 2024 de 15.019 m2.

De acuerdo a esto se encontraron valores en la base de datos de la lonja y consultas a personas especialista en avalúos, para el Terreno comprendidos entre $120.000.000,00 y $ 150.000.000 por Ha en la zona rural de predios que están por la orilla del rio Sinú margen izquierda en la via que conduce montería a Martinica.

Se encontraron valores para el Terreno según se muestran en el siguiente cuadro:

PERSONAS CONSULTADAS	**VR. TERRENO/HA**
Jorge Pertuz (Comisionista de inmuebles)	$ 150.000.000,00
Alvaro Gaviria (Exfuncionario del Igac)	$ 140.000.000,00
Carlos tench Agamez (Perito Avaluador)Lonja de Monteria	$ 155.000.000,00
Edgar Herazo Sanchez (Ingeniero Civil)	$ 160.000.000,00
MEDIA ARITMÉTICA	**$ 151.250.000,00**
DESVIACIÓN ESTANDAR	**8.539.125,64**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)	**5,65**
Límite superior	$ 159.789.125,64
Límite inferior	$ 142.710.874,36
Valor adoptado Ha	**$ 150.000.000,00**
Valor adoptado m2	**$ 15.000,00**

De acuerdo con este resultado se adopta como Valor inicial el de ***$150.000.000/Ha o $15.000,00*** *para el Terreno.*

TERRENO					
TIPO	ÁREA TOTAL M²	INDIVISO %	ÁREA INMUEBLE M²	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	25.810 m²	100 %	25.810 m²	$ 15.000,00	$387.150.000,00
				TOTAL, AVALÚO DEL TERRENO	$387.150.000,00

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

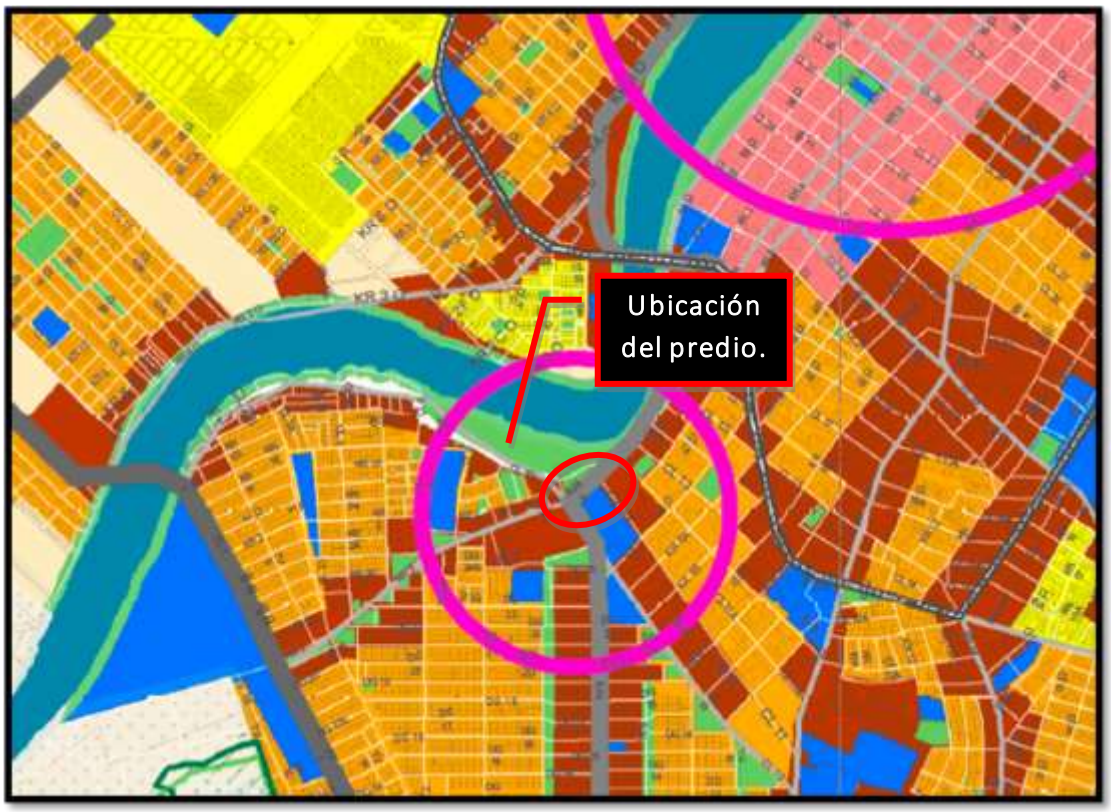
FITTO CORVINI													
No.	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA	UNID.	VALOR TOTAL
1	MEJORAS 1	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 366.000	$ 150.796	$ 215.204	$ 215.000	22,73	m²	$ 4.886.950
2	MEJORAS 2	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 240.000	$ 98.882	$ 141.118	$ 141.000	10,20	m²	$ 1.438.200
3	MEJORAS 3	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	24,34	m²	$ 10.417.520
4	MEJORAS 4	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 240.000	$ 98.882	$ 141.118	$ 141.000	24,22	m²	$ 3.415.020
5	MEJORAS 5	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 203.000	$ 83.638	$ 119.362	$ 119.000	15,42	m²	$ 1.834.980
6	MEJORAS 6	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	49,51	m²	$ 21.190.280
7	MEJORAS 7	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 203.000	$ 83.638	$ 119.362	$ 119.000	30,51	m²	$ 3.630.690
8	MEJORAS 8	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	105,60	m²	$ 45.196.800
9	MEJORAS 9	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	74,82	m²	$ 32.022.960
10	MEJORAS 10	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	36,12	m²	$ 15.459.360
11	MEJORAS 11	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	62,89	m²	$ 26.916.920
12	MEJORAS 12	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 784.000	$ 356.239	$ 427.761	$ 428.000	143,16	m²	$ 61.272.480
13	MEJORAS 13	10	50	20,00%	3,5	41,20%	$ 366.000	$ 150.796	$ 215.204	$ 215.000	8,24	m²	$ 1.771.600
14	TOTAL												**$ 229.453.760**

NOTA: LOS VALORES UNITARIOS SON TOMADOS DE LA BASE DE DATO DE LA LONJA DE MONTERIA TENIENDO EN CUENTA EL INDICE DE COSTO DE CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES ICOCED DEL DANE Y PARA CASOS ESPECIPICICOS DONDE NO HAYA VALOR DE REFERENCIA DE LA LONJA SE TOMA VALORES DE CONSTRUDATA.

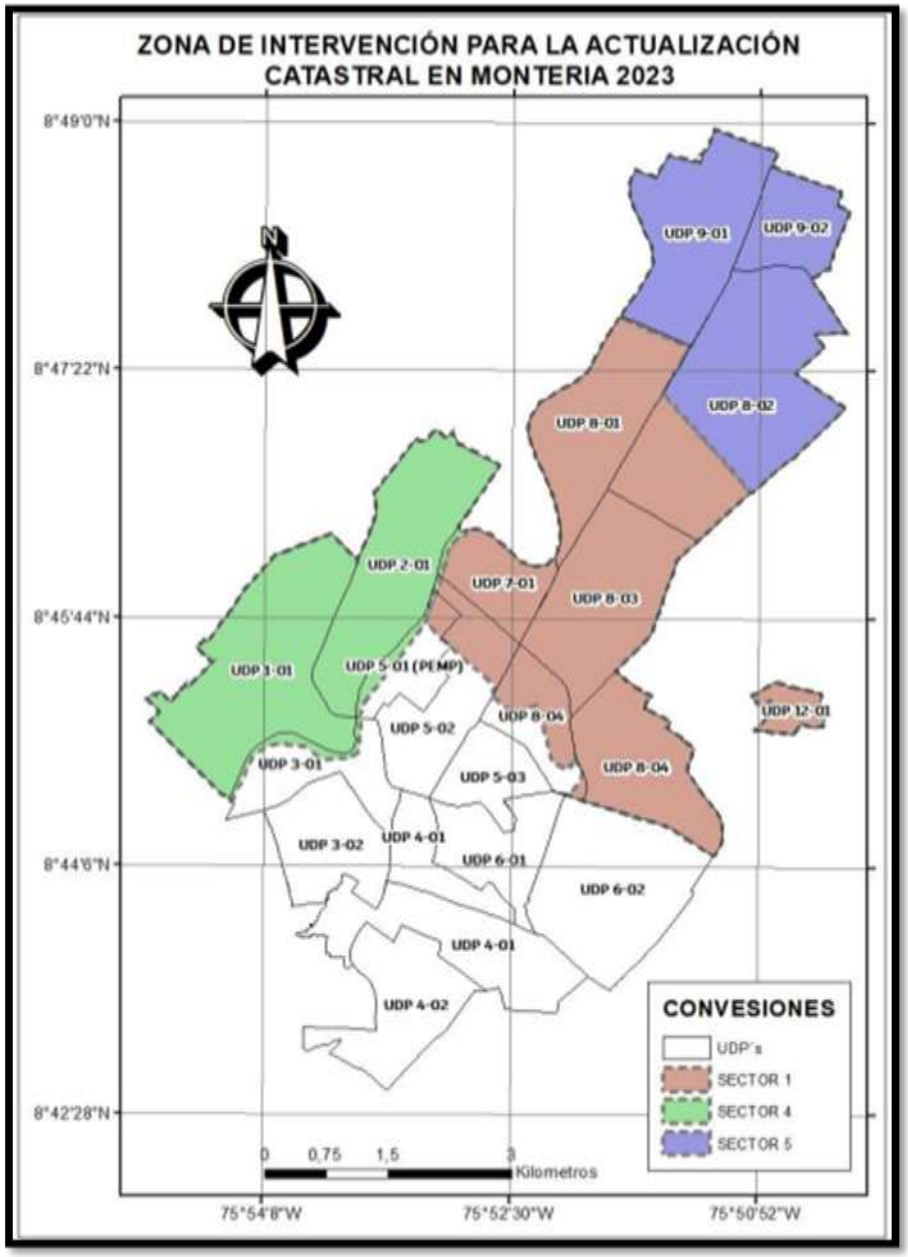
LOS SOPORTES DE LOS VALORES UNITARIOS, QUEDAN RELACIONADOS COMO ANEXOS

REGLAMENTACIÓN URBANA

IMAGEN TOMADA DEL PLANO DE AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTERIA 2021 - 2033






ZONA DE INTERVENCIÓN PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN MONTERIA 2023
8°49'0"N
8°47'22"N
8°45'44"N
8°44'6"N
8°42'28"N
75°54'8"W
75°52'30"W
75°50'52"W
N
UDP 9-01
UDP 9-02
UDP 8-02
UDP 8-01
UDP 2-01
UDP 7-01
UDP 8-03
UDP 3-01
UDP 5-01 (PEMP)
UDP 5-02
UDP 8-04
UDP 12-01
UDP 3-01
UDP 5-03
UDP 8-04
UDP 3-02
UDP 4-01
UDP 6-01
UDP 6-02
UDP 4-01
UDP 4-02
CONVESIONES
UDP's
SECTOR 1
SECTOR 4
SECTOR 5
0
0,75
1,5
3
Kilometros

CALCULO VALOR CONTRUCCION ANEXOS

Costo de Reposición.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Construcción 1 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	M2	22.73	$215.000	$4.886.950,00
Construcción 2 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra, cerramiento poli sombra.	M2	10.20	$141.000	$1.438.200,00
Construcción 3 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloque cemento, cubierta con láminas de zinc y piso pulido, 2 puertas metálicas.	M2	24.34	$428.000	$10.417.520,00
Construcción 4 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.	M2	24.22	$141.000	$3.415.020,00
Construcción 5 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta en plástico, piso en tierra.	M2	15.42	$119.000	$1.834.980,00
Construcción 6 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.	M2	49.51	$428.000	$21.190.280,00
Construcción 7 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra.	M2	30.51	$119.000	$3.630.690,00
Construcción 8 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	M2	105.60	$428.000	$45.196.800,00
Construcción 9 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto , cubierta con láminas de zinc y piso cemento.	M2	74.82	$428.000	$32.022.960,00
Construcción 10 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en Cemento.	M2	36.12	$428.000	$15.459.360,00
Construcción 11 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	M2	62.89	$428.000	$26.916.920,00
Construcción 12 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.	M2	143.16	$428.000	$61.272.480
Construcción 13 mejora: Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y cerramiento malla eslabonada.	M2	8.24	$215.000	$1.771.600,00
TOTAL				**$229.453.760,00**

CALCULO VALOR CULTIVO Y/O ESPECIES

Valor cultivo y/o especies.

Cultivos	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario ($)	Vr. Total ($)
Abeto	1	Und	50.000	$50.000,00
Almendro	14	Und	40.000	$560.000,00
Anón	1	Und	80.000	$80.000,00
Balso	1	Und	50.000	$50.000,00
Camajon	2	Und	180.000	$180.000,00
Campano	3	Und	200.000	$600.000,00
Coco	3	Und	100.000	$300.000,00
Ébano	3	Und	50.000	$150.000,00
Espino	10	Und	30.000	$300.000,00
Guasimo	1	Und	60.000	$60.000,00
Guamo	1	Und	40.000	$40.000,00
Guanábana	1	Und	90.000	$90.000,00
Guayabo	4	Und	40.000	$160.000,00
Higo	6	Und	110.000	$660.000,00
Jobo	1	Und	80.000	$80.000,00
Mamon	6	Und	80.000	$80.000,00
Mango	48	Und	60.000	$2.880.000,00
Orejero	2	Und	50.000	$100.000,00
Palma real	2	Und	90.000	$180.000,00
Polvillo	1	Und	80.000	$80.000,00
Roble	38	Und	90.000	$3.420.000,00
Totumo	5	Und	30.000	$150.000,00
Zapote	1	Und	90.000	$90.000,00
VALOR TOTAL				**$10.340.000,00**

Nota: los valores adoptados para los cultivos / especies fueron tomados de la base de datos elaborada por la Lonja de propiedad raíz de Montería, de conformidad con las visitas realizadas a los diferentes viveros ubicados en la ciudad de Montería y plaza de mercado.
Fuente: Emiro Martínez Suarez
Ing. Agrónomo T.P #0839 min agricultura.

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

RESUMEN GENERAL AVALÚO COMERCIAL Y DAÑO EMERGENTE

CONSORCIO PUENTE RIO SINÙ"
SECTOR: MONTERIA CORDOBA

PREDIO No	:	CARRERA 1 A N. 8-05
PROPIETARIO DE TERRENO, MEJORAS CULTIVOS Y ESPECIES	:	FELIPE HAWASLY DEAN.
TIPO DE PREDIO	:	URBANO
CORDENADAS	:	8°44'49.7"N 75°53'47.1"W
FECHA DE AVALÚO	:	23 DE OCTUBRE 2024.

VALOR TERRENO	$ 387.150.000,00
VALOR MEJORAS	$ 229.453.760,00
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	$ 10.340.000,00
VALOR FINAL	**$626.943.760,00**

EL VALOR MÁS PROBABLE PARA LAS MEJORAS CULTIVOS Y ESPECIES ENCONTRADAS EN EL PREDIO, **ES LA SUMA DE: SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLONNES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($ 626.943.760,00).**

Atentamente:

SIERVO ANTONIO CABRALES R.
Presidente Lonja de Propiedad Raíz de Montería y Córdoba
C.C. 6.886.585 de Montería.
RAA-AVAL6886585 - R.N.A 919

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESSANTE

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO RESOLUCION 0450 DEL 20/01/2017 Y 0451 DEL 20/10/2017 "SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

El cálculo de la indemnización por gastos Notariales y de registro establecido en la resolución 2684 de 2015, no se encuentran incluidos dentro de la liquidación total del presente avalúo a petición del solicitante (Consorcio Tercer Puente), aduciendo que estos valores serán sufragados en su totalidad por el comprador.

RESERVA DE INFORMACIÓN:

"La tradición y política de nuestra Corporación es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él".

VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El profesional valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo velatorios y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

SIERVO ANTONIO CABRALES R.
Presidente Lonja de Propiedad Raíz de Montería y Córdoba
C.C. 6.886.585 de Montería.
RAA-AVAL6886585 - R.N.A 919

ESTUDIO FOTOGRÁFICO

CONSTRUCCION MEJORA 1






CONSTRUCCION MEJORA 2







CONSTRUCCION MEJORA 3







CONSTRUCCION MEJORA 4







CONSTRUCCION MEJORA 5







CONSTRUCCION MEJORA 6








CONSTRUCCION MEJORA 7






CONSTRUCCION MEJORA 8








CONSTRUCCION MEJORA 9







CONSTRUCCION MEJORA 10





CONSTRUCCION MEJORA 11






CONSTRUCCION MEJORA 12







CONSTRUCCION MEJORA 13






ANEXO

CONSTRUCCION 1 MEJORA

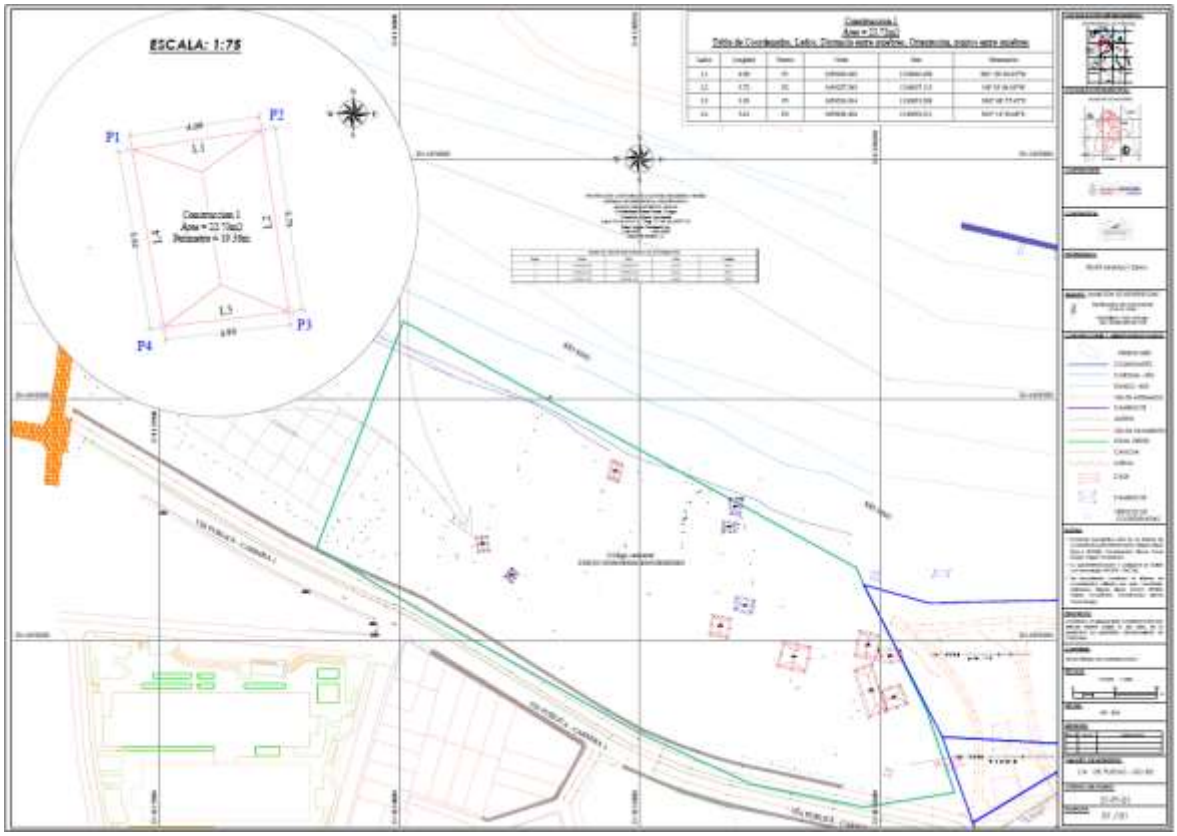
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	Construccion mejora 1



RAMADA MEJORA 1
DESCRIPCIÓN
Construida con estructura en madera, cubierta en laminas zinc. Piso en balastro

CIMENTACIÓN	
ESTRUCTURA	EN MADERA
CUBIERTA	LAMINA DE SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	BALASTRO
COCINA	
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	27,72

CONSTRUCCION TIPO En17-MEJORA ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	6,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	20,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	3,0	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	52,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	1,75	$ 19.205	$ 33.609	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Columnas	m3	2,30	$ 1.675.183	$ 3.852.922	C.191-181
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Base de concreto de 10 cm 3000 psi	m2	100,00	$ 112.773	$ 11.277.300	C.191-182
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura en madera y concreto	m	100,00	$ 49.918	$ 4.991.767	190-114
			CUBIERTA					
			Cubierta en EN LAMINA INUSTRIAL	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 173.680	$ 8.684.000	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$31.279.217	
VALOR m²							$312.792	
COSTO INDIRECTO							$52.924	
COSTO TOTAL							$365.717	
Valor adoptado							**$366.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4
L1
L2
L3
L4

CONSTRUCCION 2 MEJORA

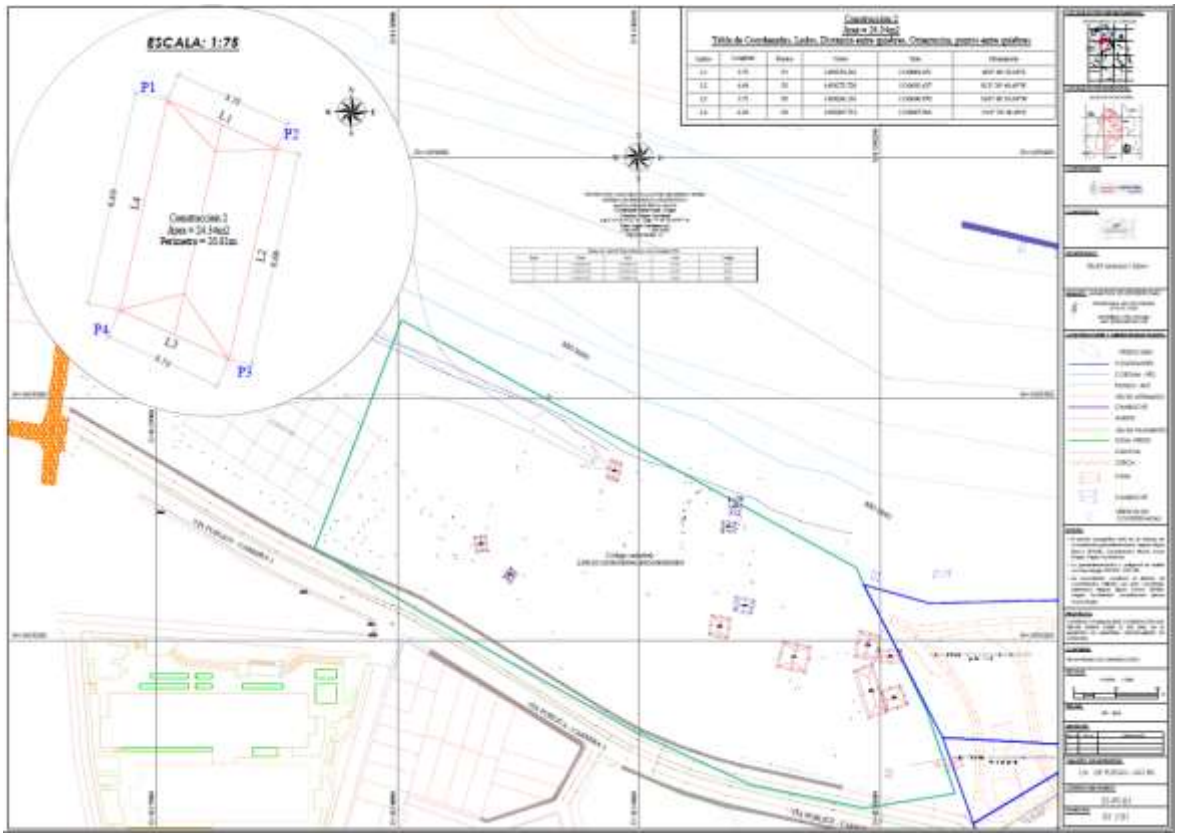
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 2 MEJORA



RAMADA 2
DESCRIPCIÓN
RAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA , COLUMNAS EN MADERA , TECHO EN SINC PISO EN TIERRA

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	10,2

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	46,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 15.806	$ 521.605	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 147.372	$ 7.368.600	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$20.486.155	
VALOR m²							$204.862	
COSTO INDIRECTO							$34.663	
COSTO TOTAL							$239.524	
Valor adoptado							**$240.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4
L1
L2
L3
L4

CONSTRUCCION 3 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCUON 3 MEJORA

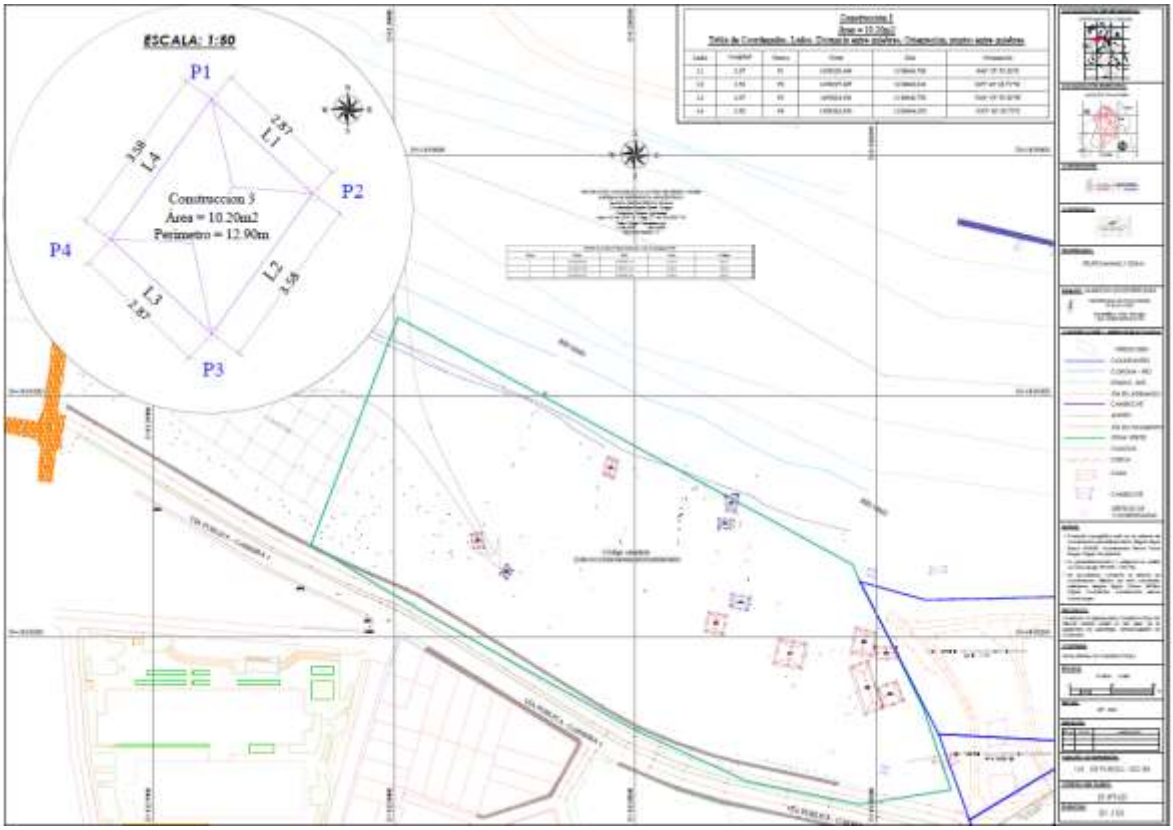


RAMADA 3
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados: Construida con estructura en bloque cemento cubierta con lamina de zinc y piso pulido y dos puertas

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	24,34

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paneles liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4
Construccion 5
Area = 10.20m2
Perimetro = 12.90m
L1
L2
L3
L4

CONSTRUCCION 4 MEJORA

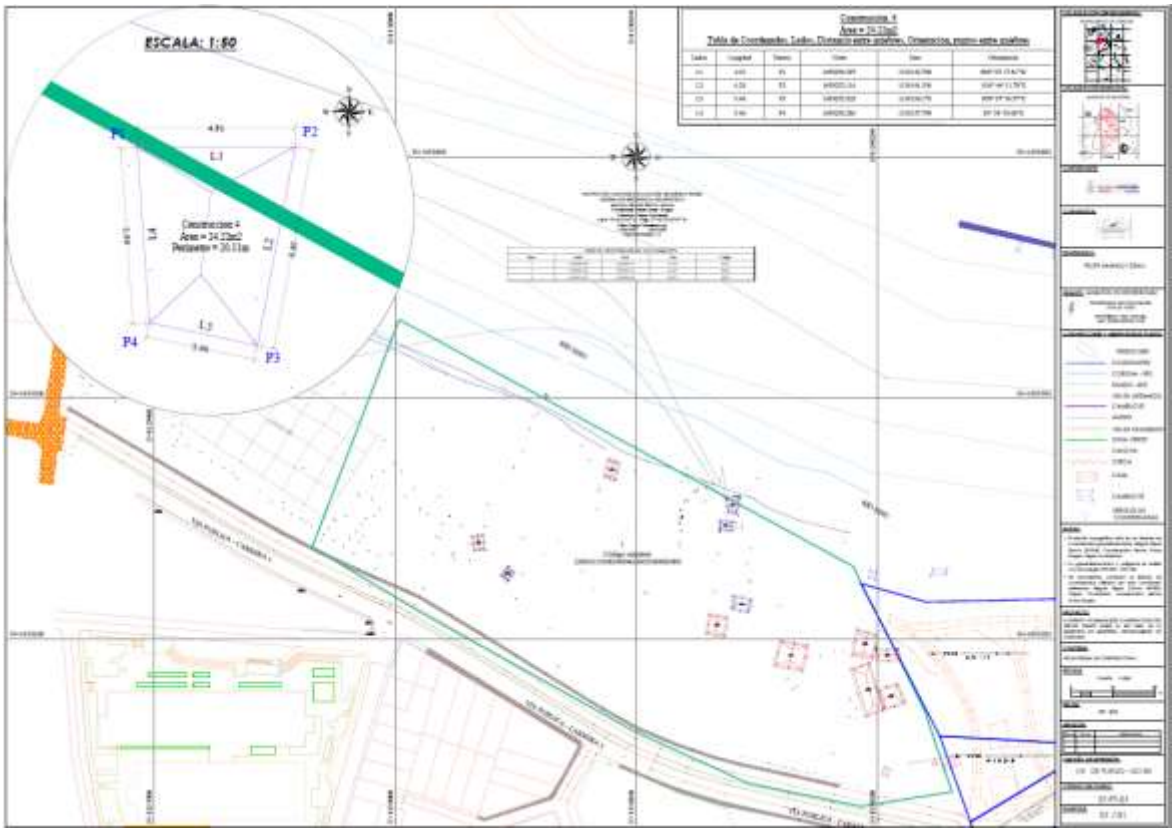
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 4 MEJORA



RAMADA 4
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	24,22

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 503.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 6.180	$ 618.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	46,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 15.806	$ 521.605	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 20.551	$ 205.510	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 147.372	$ 7.368.600	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$20.486.155	
VALOR m²							$204.862	
COSTO INDIRECTO							$34.663	
COSTO TOTAL							$239.524	
Valor adoptado							**$240.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 5 MEJORA

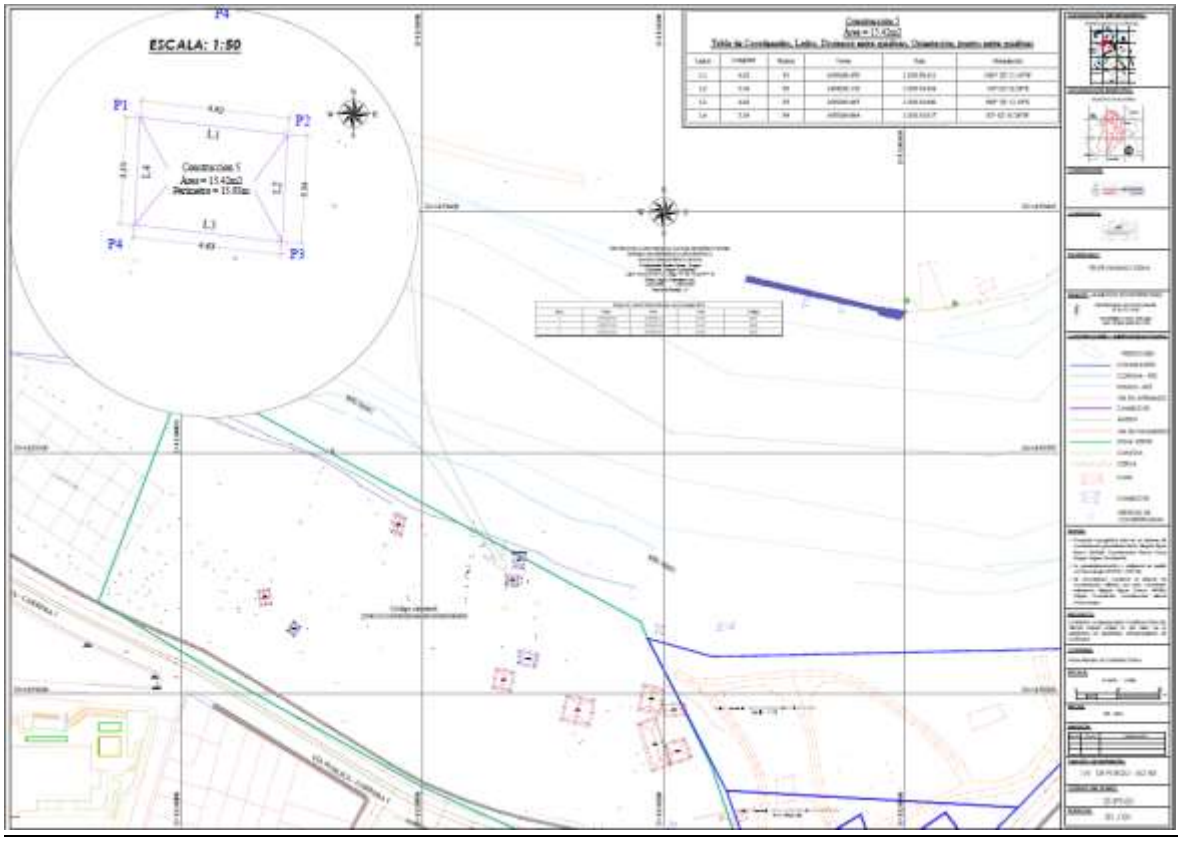
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 5 MEJORA



RAMADA 5
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de eternit y piso en tierra, cerramiento en tabla de madera.

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	15,42

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 400.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 3.500	$ 350.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	43,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 10.000	$ 330.000	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 10.000	$ 100.000	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 100.000	$ 5.000.000	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$17.449.441	
VALOR m²							$174.494	
COSTO INDIRECTO							$29.524	
COSTO TOTAL							$204.019	
Valor adoptado							**$204.000**	


ESCALA: 1:50
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 6 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 6 MEJORA

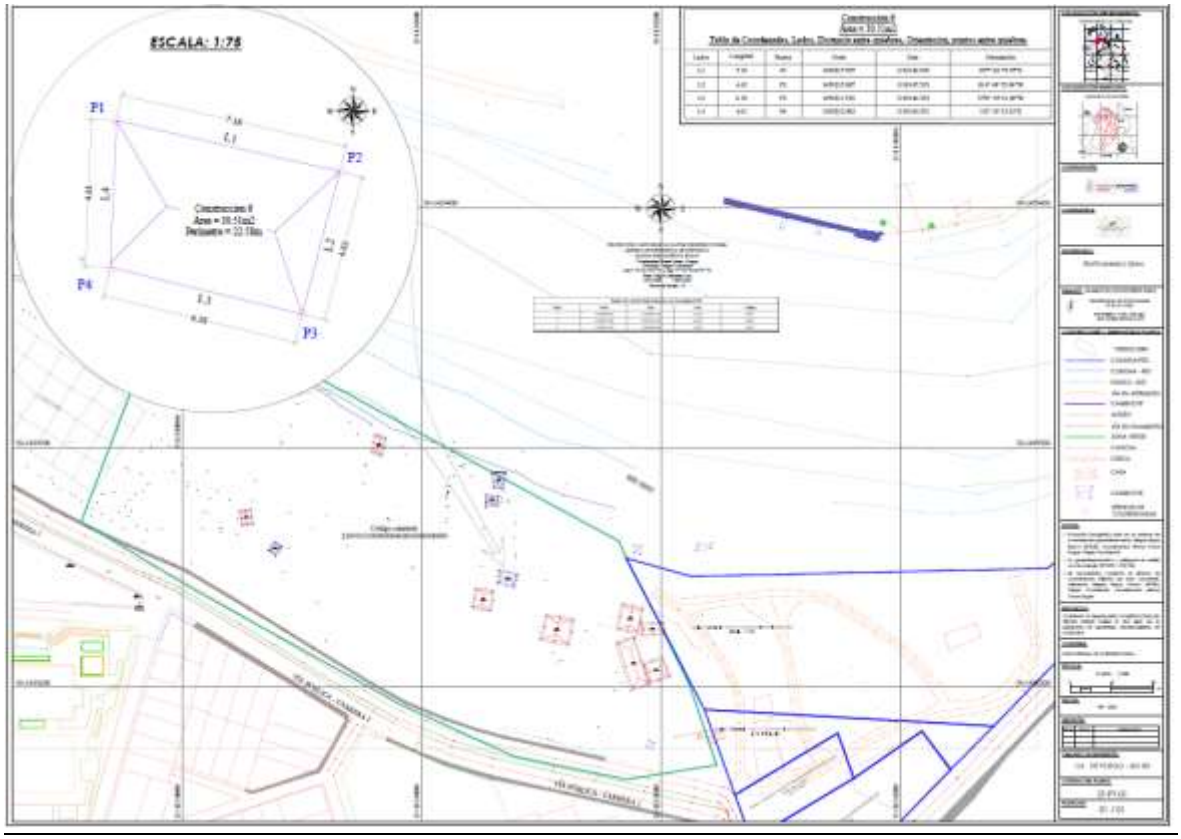


RAMADA 6
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en bloques, cubierta con láminas de zinc y piso en balastro.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	49,51

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 7 MEJORA

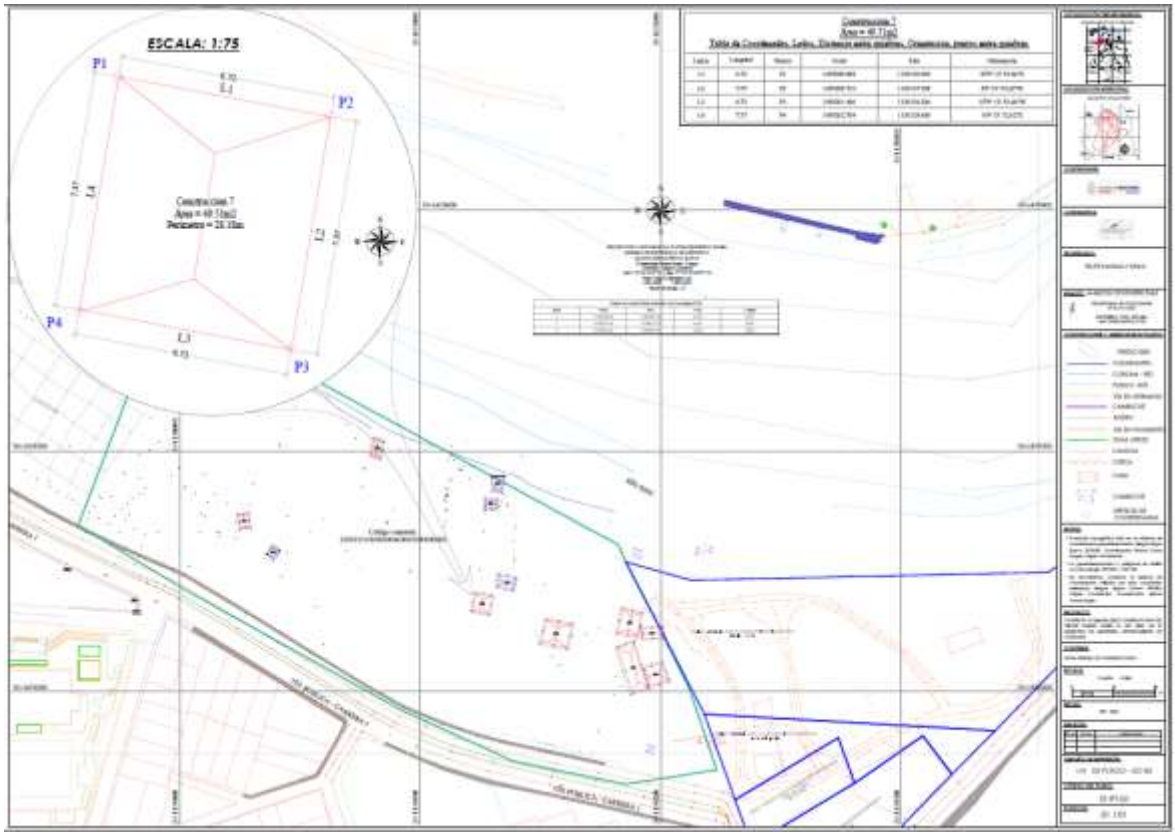
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRCCION 5 MEJORA



RAMADA 2
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros de madera, cubierta con láminas de zinc y piso en tierra.

CIMENTACIÓN	MADERA
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	SINC
MUROS	NO
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	TIERRA
COCINA	NO
BAÑO	NO
PUERTAS	NO
VENTANAS	NO
ÁREA TIPO	30,51

CONSTRUCCION TIPO En16-ENRAMADA								
			Area	m²	100,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	8,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	15,0	Descapote	m²	100,00	$ 5.030	$ 400.000	C. 191-238
Altura	m	2,7	Localización y Replanteo	m²	100,00	$ 3.500	$ 350.000	C.191-232
Area	m²	100,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	43,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	2,10	$ 19.205	$ 40.331	C.191-159
Columnas	Und							
			ESTRUCTURA					
			Parales (Cerco 8x8cmx2.9m)	m	33,00	$ 10.000	$ 330.000	C.191.119
			PISOS					
			Base recebo comun	m3	10,00	$ 10.000	$ 100.000	C.191-78
			Alistado piso 4 cm	m2	100,00	$ 14.430	$ 1.443.000	C.191-194
			MUROS					
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	177,00	$ 49.000	$ 8.673.000	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	m²	79,00	$ 14.090	$ 1.113.110	easy
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	50,00	$ 100.000	$ 5.000.000	C.190-61
								C.182-81
TOTAL PARCIAL							$17.449.441	
VALOR m²							$174.494	
COSTO INDIRECTO							$29.524	
COSTO TOTAL							$204.019	
Valor adoptado							**$204.000**	


ESCALA: 1:75
P1
P2
P3
P4

CONSTRUCCION 8 MEJORA

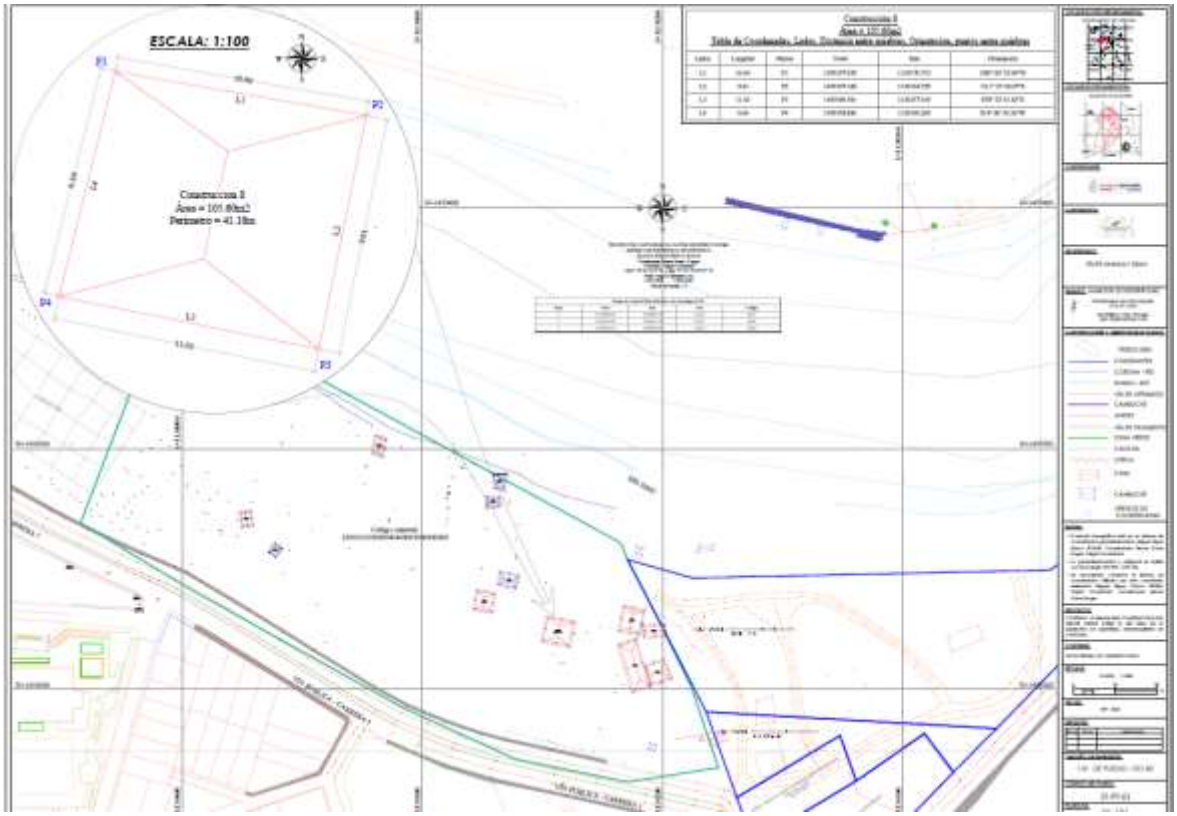
	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 8 MEJORA



RAMADA 8
DESCRIPCIÓN
Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	105,6

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paletes liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	


ESCALA: 1:100

CONSTRUCCION 9 MEJORA

	TIPIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	CONSTRUCCION 9 MEJORA



RAMADA 9
DESCRIPCIÓN

Descripción de acabados estructura en madera con muros en concreto, cubierta con láminas de zinc y piso en cemento.

CIMENTACIÓN	CEMENTO
ESTRUCTURA	MADERA
CUBIERTA	TEJA DE SINC
MUROS	BLOQUE
ACABADOS MUROS	NO
PISOS	CEMENTO PULIDO
COCINA	SI
BAÑO	SI
PUERTAS	SI
VENTANAS	SI
ÁREA TIPO	105,6

CONSTRUCCION TIPO C9-VIVIENDA								
			Area	m²	75,00			
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Frente	m	15,0	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
Fondo	m	5,0	Descapote	m²	75,00	$ 5.030	$ 377.250	C. 191-238
Altura	m	2,3	Localización y Replanteo	m²	75,00	$ 6.180	$ 463.500	C.191-232
Area	m²	75,0	EXCAVACIONES Y RELLENO					
Perimetro	m	40,0	Excavacion a mano zanjas 0,60X1M	m³	4,80	$ 19.205	$ 92.184	C.191-159
Columnas	Und		Recebo común	m³	7,50	$ 20.551	$ 154.133	C.191-78
			CIMENTACIÓN					
			Cimentación Ciclópea (mezcla obra)	m³	4,80	$ 306.084	$ 1.469.203	C.191-175
			ESTRUCTURA					
			Columnas de concreto	m3				
			PISOS					
			Alistado pisos 4 cm	m²	75,00	$ 14.430	$ 1.082.250	C.191-194
			Tableta de cerámica 20x20cm	m²	12,00	$ 40.165	$ 481.980	C.191-192
			MUROS					
			Muros ladrillo tolete granformato	m²	92,00	$ 119.789	$ 11.020.588	C.191-189
			Muro divisorio bloque # 4	m²	34,50	$ 42.611	$ 1.470.080	C.191-188
			ESTRUCTURA DE CUBIERTA					
			Estructura de Cubierta en Madera	m	115,00	$ 30.441	$ 3.500.715	C.191.178
			CUBIERTA					
			Cubierta en tejas de zinc (0,80x2,13m)	un	49,00	$ 14.090	$ 690.410	easy
			ACABADOS MUROS					
			Paneles liso	m²	92,00	$ 19.096	$ 1.756.832	C.191-177
			Pintura sobre Muros (vinilo 2	m²	92,00	$ 5.552	$ 510.784	C.191-191
			Enchapes en cerámica formato 20,5x30,5cm	m²	12,00	$ 42.377	$ 508.524	C.191-180
			INSTALACIONES ELECTRICAS					
			Cableado y accesorios	Und	1,00	$ 2.654.021	$ 2.654.021	indexado ICCV AÑO 2019
			INSTALACIONES HIDRAULICAS					
			Diseño y red de tubería	Und	1,00	$ 2.123.217	$ 2.123.217	indexado ICCV AÑO 2023
			Accesorios de baños (sanitario, ducha y lavamanos)	Und	1,00	$ 634.427	$ 634.427	C.191-229
			COCINA					
			Mesón	m2	1,80	$ 106.997	$ 192.595	C.191-190
			PUERTAS Y VENTANAS					
			Puertas metalicas (lamina cold rolled cal 16)	m2	7,92	$ 197.525	$ 1.564.398	C.191-173
			Ventanas en madera (flormorado)	m2	8,64	$ 75.771	$ 654.661	C.191-172
			Mano de obra Albañileria AA con prestaciones	d	120,00	$ 147.372	$ 17.684.640	C.190-61
			Mano obra instalaciones especiales (BB instalaciones) con prestaciones	d	7,00	$ 173.680	$ 1.215.760	C.190-61
TOTAL PARCIAL							$50.302.151	
VALOR m²							$670.695	
COSTO INDIRECTO							$113.482	
COSTO TOTAL							$784.177	
Valor adoptado							**$784.000**	