AVALÚO COMERCIAL I.E. LAS AMERICAS – FE Y ALEGRIA

En el marco del contrato MC-SED-PS-003-2025 suscrito entre
VALOR CORP SAS
y la ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Valor Corp
NIT. 901765559-6

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL 3
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 3
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO 5
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
7. MÉTODO DEL AVALÚO 13
8. RESULTADOS DEL AVALÚO 17
9. ANEXOS 18

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE : El presente avaluo fue requerido en el marco del contrato MC-SED-PS-003-2025 suscrito entre VALORCORP y la ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS.

1.2. OBJETO DE LA VALUACIÓN: La prestación de servicios para realizar el avaluó comercial del predio donde funciona la Institución Educativa FE Y ALEGRA Las Américas con nombre jurídico LOTE DE TERRENO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA que en adelante se denominara "I.E. LAS AMERICAS" ubicado en el municipio de CARTAGENA en el departamento de BOLIVAR.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Institucional.
1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.
1.5. DEPARTAMENTO: Bolívar.
1.6. MUNICIPIO: Cartagena de Indias.
1.7. SECTOR: Barrio Las Américas
1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: LOTE DE TERRENO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA (JURIDICO) – I.E. LAS AMERICAS.
1.9. USO ACTUAL: Educación.
1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Predio destinado a la educación.
1.11. TIPO DE BIEN: Colegio.
1.12. USO DE LA ZONA: Residencial A.
1.13. VIGENCIA DEL AVALUO: 12 meses
1.14. MARCO JURÍDICO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 160 de 1994, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.15. FECHA DE SOLICITUD: 28 octubre 2025
1.16. FECHA DE VISITA: 4 noviembre 2025
1.17. FECHA DE INFORME DE AVALUO: 14 de noviembre del 2025

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. REGISTRO CATASTRAL: 13001010800001296000300000000
2.2. DIRECCION: C 32C 80 346 IN

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: FE Y ALEGRIA DE COLOMBIA
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Mediante COMPRAVENTA a ORGANIZACION FE Y ALEGRIA del 01/01/1901 anotación nro 1 del CTL emitido el 14/12/2019 para el número de matrícula 060-90948 según lo consultado en el estudio de títulos suministrado.

3.3. OBSERVACIONES: con el CTL presentado por el cliente, CTL emitido el 14/12/2019 para el número de matrícula 060-90948 según lo consultado en el estudio de títulos suministrado, no presenta gravámenes vigentes.

3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 060-90948

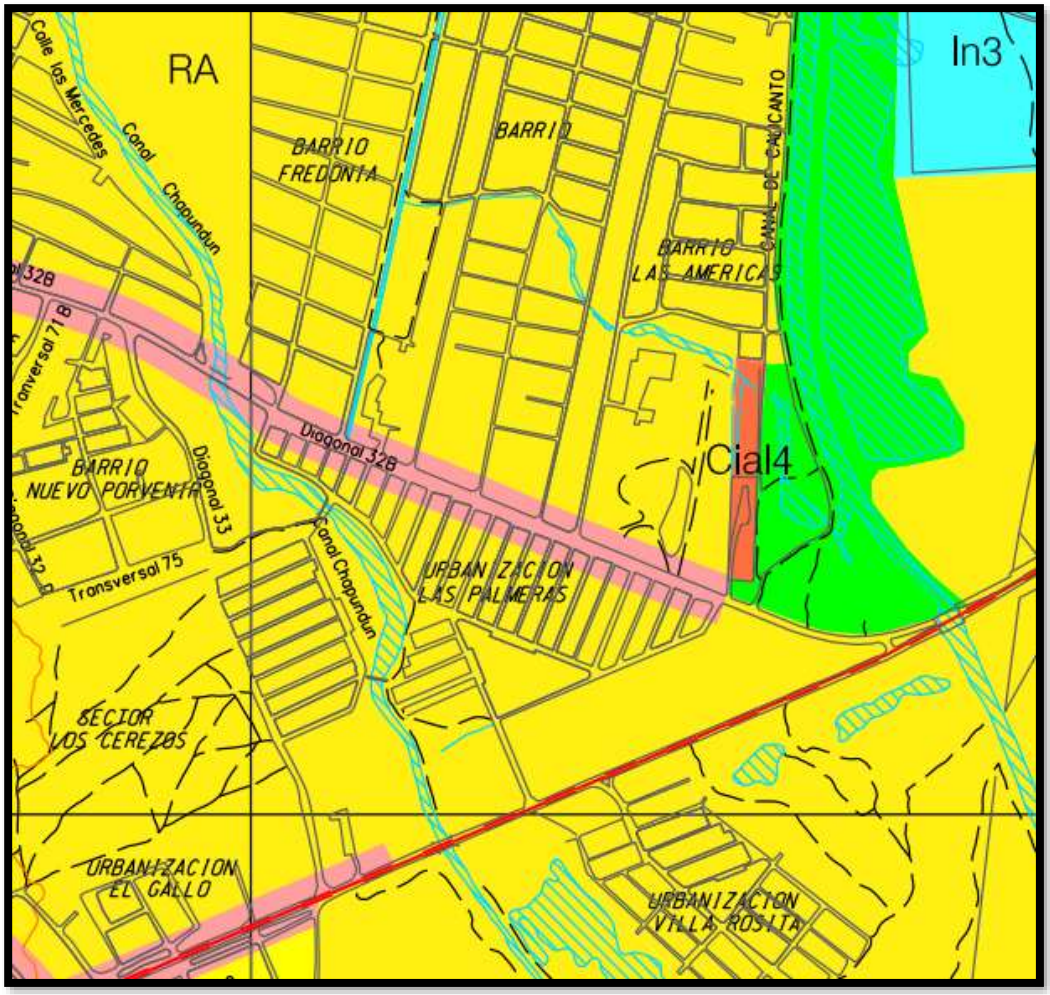
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	 *Ilustración 1- Google earth elaboración Propia* El municipio de Cartagena de Indias ubicado al noroeste del departamento de Bolívar, forma parte del área metropolitana de Cartagena de Indias. Es la ciudad capital del departamento de Bolívar y distrito espacial de turismo y cultura, lo que la convierte en una zona urbana de gran importancia para el país.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	Límites del Municipio de Cartagena de Indias **Al norte**: Limita con el mar Caribe **Al sur**: Limita con el mar Caribe **Al occidente**: Limita con los municipios de Santa Catalina, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco y Turbana.
SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Para llegar a Cartagena, Bolívar, en transporte público: - Tipo interdepartamental y municipal que comunica el centro del país con el municipio de Cartagena. Como también a los departamento de Magdalena al norte y departamento de Córdoba al sur. - Tipo de transporte informal moto, mototaxi, carros particulares.

SERVICIOS PÚBLICOS	El municipio de Cartagena cuenta con acceso a todos los servicios publicos tales como; energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. Puntualmente el predio sujeto dispone de servicios públicos directamente.
VIA DE ACCESO	la vía de acceso es pavimentada la autopista nacional Ruta 90. Su ubicación es estratégica, conectada por vías importantes que comunican Panamá y Venezuela, lo que facilita el acceso y la comunicación con otras partes de Cartagena- Bolívar.
ESTRATO SOCIO ECONÓMICO	El municipio de Cartagena, ubicado en el departamento de Bolívar, Colombia, se divide en seis estratos socioeconómicos, según la clasificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). La ubicación del lote sujeto no posee estrato asignado.
TIPO DE EDIFICACIONES	En Cartagena, Bolívar, se encuentran diversas edificaciones como: - Casas tradicionales y apartamentos - Centros comerciales y mercados - Edificios gubernamentales e instituciones educativas - Hoteles, restaurantes y bares - Iglesias y casonas históricas - Conjuntos residenciales y edificios de oficinas.
DESCRIPCION DEL SECTOR	Cartagena es un municipio ubicado en colindancia con el mar Caribe, en Bolívar, Colombia. Su economía está basada principalmente en el turismo y comercio, la industria y los servicios. En los últimos años, ha experimentado un notable crecimiento en sectores como el turismo y el comercio minorista, impulsado por sus bonitas playas e islas. En cuanto a seguridad, Cartagena ha tenido desafíos en términos de criminalidad, aunque ha mejorado en ciertas áreas gracias a esfuerzos de control y vigilancia
SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	No presenta Situación de orden público.
CARACTERISTICAS ESPECIALES	En este sector del municipio se evidencia su importancia comercial e industrial por su ubicación estratégica con el mar caribe, y tener puerto marítimo.
PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	La valorización del inmueble se considera a largo plazo. Al ser un inmueble institucional y de uso educacional. La mejora en infraestructura, como la ampliación de vías y proyectos de transporte, ha aumentado la demanda de terrenos y propiedades.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante decreto 0977 del POT del 20 de noviembre de 2001 el predio denominado “I.E. LAS AMERICAS”. su uso de suelo corresponde a la zonificación:



Ilustracion 2 – Plano de Uso del Suelo Municipal. Elaboración propia- ArcGIS Pro

Encontrándose el predio en uso del suelo “RESIDENCIAL A”.

Según el artículo 218 del POT 0977 de 20 de noviembre del 2001 son áreas de actividad residencial urbana.

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

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

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

Éstas normas están contenidas en el Cuadro No. 1 “REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL”.

Ilustración 3 – Art 101 del POT 005 de 30 de mayo de 2015

	RESIDENCIAL TIPO A RA
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 – F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la via.

Ilustración 4 – CUADRO NORMATIVO – POT 977 DEL 20/11/2001

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra geográficamente localizado dentro del municipio de CARTAGENA DE INDIAS, sector o barrio LAS AMERICAS en el departamento de BOLIVAR, con coordenadas geográficas 10°24'9.03"N, 75°28'13.81"O.

Es un predio urbano que se ubica en el sector de LAS AMERICAS ubicada al ORIENTE del casco urbano del municipio de Cartagena de Indias; La vía de acceso es una carretera sencilla que corresponde a la KR 84 que viene de la Avenida Pedro Romero.



Ilustración 5 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 060-90948	6726,00 m2
Plano Topográfico T-02-02	7171 m2
Plano inspección ocular I.E. Las Gaviotas	7193,53m2
Area Requerida VUR 060-90948	6726,00 m2

Tabla 1 – Cuadro de Áreas

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE	**Calle 36 y Canal Calicanto Viejo.**
SUR	**Urbanización Sevilla.**
ESTE	**Urbanización Sevilla.**
OESTE	**Carrera 84.**

Información obtenida- De la inspección ocular.

6.1.4. TOPOGRAFIA : Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:200 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 28°C

PRECIPITACIÓN: 822 mm

PISO TÉRMICO: Calido.

6.1.6. RECURSOS HÍDRICOS : El area del predio a valorar cuenta con recursos hídricos como acueducto público.

6.1.7. VIA DE ACCESO : La vía principal de acceso al predio es la Avenida Pedro Romero.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio dispone de servicios públicos básicos.

6.1.9. CARACTERISTICAS ESPECIALES: El predio objeto de avalúo se encuentra en zona netamente residencial, por lo que cerca se encuentra el portal del Transcaribe del municipio de Cartagena

6.1.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la visita no se evidencio problemas de orden público.

6.1.11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Información no suministrada.

6.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

El inmueble actualmente con una edificación de tipo no convencional que se conforma de un colegio con todas sus adecuaciones.

6.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

nombre del instututo INSTITUTO FE Y ALEGRGRI LAS AMERICAS					
localizacion setor denominado nuevo paraiso					
matricula	060-90948		referencia catastral	01-08-1296-0003-000	
INDEROS Y MEDIDAS	AREA 7,199,53 M2				
norte	ml	calle 36y canal calicanto viejo			
sur	ml	urbanizacion sevilla			
oriente	ml	urbanizacion sevilla			
occidente	ml	carrera 84			
caracteristica de los muros , mamposteria en bloque de cemento, celociar de cemento					
caracteristica de la estructura porticos con columna y placa en concreto y acero aligerada					
caracteristica de la cubierta de eternit en buen estadoy canaleta 90					
caracteristica de la carpinteria puertas metalica ventaneria de aluminio y vidrio					
caracteristica de los pisos baldosa de tablon bitrificado en buen estado					
otras. Baterias de baños con enchape blanco tipo economico					
BLOQUE Nº	DESCRIPCION		LARGO	ANCHO	TOTAL M2
1	boque aulas	P-1	25,80	11,80	304,44
2	salonde actos	P-1	11,80	6,60	77,88
3	salonde actos	P-1	15,00	6,40	96,00
4	salonde actos	P-1	11,00	6,52	71,72
5	rectoria	P-1	12,00	11,15	133,80
6	aulas	P-1	17,00	9,62	163,54
7	bateria de baños	P-1	8,30	6,27	52,04
8	aula	P-1	10,20	7,60	77,52
9	biblioteca y emisora	P-1	14,00	7,30	102,20
10	aulas-baños	P-1	27,00	7,50	202,50
	aulas	P-2	27,00	7,50	202,50
11	aulas	P-1	24,00	7,60	182,40
11'	aulas	P-2	12,20	7,60	92,72
12	aulas	P-1	31,50	8,00	252,00
	aulas	P-2	31,50	8,00	252,00
13	aulas	P-1	31,50	5,66	178,29
14	cancha	P-1	30,00	16,00	480,00
15	cafeteria	P-1	5,20	3,40	17,68
16	aulas	P-1	16,50	8,80	145,20
	aulas	P-2	16,50	8,80	145,20
17	aulas	P-1	16,50	8,80	145,20
	aulas	P-2	16,50	8,80	145,20
18	aulas	P-1	16,50	8,80	145,20
	aulas	P-2	16,50	8,80	145,20
19	acceso seg. piso-salon multiple	P-1	16,50	4,40	72,60
20	secretaria y salon multiple	P-1	16,50	8,00	132,00
	oficinas	P-2	14,00	8,00	112,00
21	fotocopias	P-1	13,00	3,00	39,00
22	aula	P-1	9,30	5,75	53,48
23	Porteria cubierta	P-1	14,00	8,00	112,00

Ilustración 6 – Descripción constructiva de la I.E. Las Americas. Elaboración inspección ocular valuatoria.

Se resalta que lo mencionado anteriormente corresponde a lo encontrado en visita.

6.2.2. AREAS.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS (CUERPO CIERTO)
LOCALIZACIÓN CARTAGENA - COLEGIO FE Y ALEGRÍA LAS AMÉRICAS (C 32C 80 346 Nuevo Paraíso)

CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS			
ÍTEM	**ESPACIO**	**MEDIDAS**	**ÁREA**
01	Boque aulas	25,80 MtL X 11,80 MtL	304,44 M²
02	Salón de actos	11,80 MtL X 6,60 MtL	77,88 M²
03	Salón de actos	15,00 MtL X 6,40 MtL	96,00 M²
04	Salón de actos	11,00 MtL X 6,52 MtL	71,72 M²
05	Rectoría	12,00 MtL X 11,15 MtL	133,80 M²
06	Aulas	17,00 MtL X 9,62 MtL	163,54 M²
07	Batería de baños	8,30 MtL X 6,27 MtL	52,04 M²
08	Aula	10,20 MtL X 7,60 MtL	77,52 M²
09	Biblioteca y emisora	14,00 MtL X 7,30 MtL	102,20 M²
10	Aulas-baños	27,00 MtL X 7,50 MtL	202,50 M²
11	Aulas	27,00 MtL X 7,50 MtL	202,50 M²
12	Aulas	24,00 MtL X 7,60 MtL	182,40 M²
13	Aulas	12,20 MtL X 7,60 MtL	92,72 M²
14	Aulas	31,50 MtL X 8,00 MtL	252,00 M²
15	Aulas	31,50 MtL X 8,00 MtL	252,00 M²
16	Aulas	31,50 MtL X 5,66 MtL	178,29 M²
17	Cancha	30,00 MtL X 16,00 MtL	480,00 M²
18	Cafetería	5,20 MtL X 3,40 MtL	17,68 M²
19	Aulas	16,50 MtL X 8,80 MtL	145,20 M²
20	Aulas	16,50 MtL X 8,80 MtL	145,20 M²
21	Aulas	16,50 MtL X 8,80 MtL	145,20 M²
22	Aulas	16,50 MtL X 8,80 MtL	145,20 M²
23	Aulas	16,50 MtL X 8,80 MtL	145,20 M²
24	Aulas	16,50 MtL X 8,80 MtL	145,20 M²
25	Acceso seg. Piso-salón múltiple	16,50 MtL X 4,40 MtL	72,60 M²
26	Secretaria y salón múltiple	16,50 MtL X 8,00 MtL	132,00 M²
27	Oficinas	14,00 MtL X 8,00 MtL	112,00 M²
28	Fotocopias	13,00 MtL X 3,00 MtL	39,00 M²
29	Aula	9,30 MtL X 5,75 MtL	53,48 M²
30	Portería cubierta	14,00 MtL X 8,00 MtL	112,00 M²
		Subtotal	4331,51 M²
31	Áreas libres		2868,02 M²
		Subtotal	2868,02 M²

RESUMEN	
Área Total lote	7199.53 M²
Área total construido	4331.51 M²
Área Libres	2868.02 M²

Tabla 2 – Cuadro de Áreas construcciones existentes.

Tomado del plano de reconocimiento de visita.

7. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No 1170 del 2015 y la Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado y costo de reposición para determinar el valor comercial del inmueble.

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.

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.

7.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
7.1.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:
7.1.2. METODOLOGÍA:

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares predio objeto del avalúo en cuanto al terreno, ya que al ser un bien dotacional o institucional no hay mercado para este tipo de inmuebles, se encontraron 3 ofertas representativas de suelo urbano, pero todas se caracterizan por encontrarse por encima de los 2500 m2 , 3 de ellas se encuentran en zona netamente residencial y hay 2 son del mismo sector:

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA VALORAR	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	BarriomLas Palmeras	Lote	9264.00	0.00	$ 8,800,000,000	$ 8,360,000,000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-cartagena-de-indias-cartagena/191773607	$ -	$902,418	Nos permitimos ofrecer en venta nuestro lote ubicado en Cartagena - Bolívar, con área de: 9.264 m2.
2	Barrio San Isidro	Lote	2539.00	0.00	$ 2,147,483,647	$ 2,147,483,647	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-8024-59fbf10cae6f-81ea-193b9e8-4a51?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=5537cbf3-8173-4351-ab1c-	$ -	$845,799	Lote ubicado en la zona de mayor densificación de la ciudad y desarrollo urbanístico acelerado en los últimos 10 años. Con alta visibilidad.
3	Barrio Campestre	Lote	8434.00	0.00	$ 9,277,400,000	$ 8,256,886,000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73fe-5e613f232626-a1d7-198778a-7a4e?page=1&pos=18&t_sec=206&t_pvid=3f5ec858-2108-4410-9603-	$ -	$979,000	¡Lote esquinero en venta! Excelente ubicación y gran proyección de desarrollo. Se vende lote esquinero de 8.434 m², ideal para proyectos residenciales, comerciales o mixtos. Ubicado en una zona estratégica, con excelente visibilidad y acceso vial, este terreno es perfecto para inversionistas o desarrolladores. El sector cuenta con todos los servicios públicos (agua, energía, alcantarillado y

Tabla 4 – Metodología mercado

El detalle de las ofertas de mercado utilizadas es el siguiente

Link/Oferta de Campo - URL
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-cartagena-de-indias-cartagena/191773607
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-8024-59fbf10cae6f-81ea-193b9e8-4a51?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=5537cbf3-8173-4351-ab1c-79517f759924&hd=false

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73fe-5e613f232626-a1d7-198778a-7a4e?page=1&pos=18&t_sec=206&t_pvid=3f5ec858-2108-4410-9603-999fc71bc6b5&hd=false

Tabla 5 – Tabla de comparables

De acuerdo con el análisis estadístico realizado, se ha obtenido un promedio de $909.072 una desviación estándar de $66.849 y un coeficiente de variación del 7,36%. Estos resultados indican que los conjuntos de datos utilizados son representativos y convergentes para el propósito de este estudio. Además, se ha calculado un límite inferior de $842.223 y un límite superior de $975.222

Según lo anterior, se adopta el valor promedio de la de la estadística correspondiente a **$909.072 por m2**, debido a que las ofertas presentan características similares:

PROMEDIO	$909,072
DES ESTAN	$66,849
COEF VARIA	7.35%
LIM SUP	$975,922
LIM INF	$842,223
VALOR ADOPTADO	$909,072

Tabla 6 – Cuadro valores por hectárea

7.1.3. PARA EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

El punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizarán las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista **Construdata 201** del año **2022** y con el índice de PIB construcción para el año 2022, 2023 y 2024 se trajo a valor actual (2025) ya que la variación del PIB construccion del año 2024 a la actualidad no ha variado mucho y para la cancha múltiple se adoptó un valor de las **tipologías constructivas del IGAC para la región norte del año 2024**.

COLEGIO			
	Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo 2022	Valor capítulo 2025
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 39,793,311.00	$ 44,469,831.41
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 284,661,209.93	$ 318,114,670.47
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 20,933,048.01	$ 23,393,105.34
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 842,137,760.00	$ 941,106,011.88
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 184,551,605.60	$ 206,240,159.01
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 12,049,753.06	$ 13,465,843.22
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 114,816,126.00	$ 128,309,347.44
8.00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	$ -
9.00	CUBIERTAS	$ 175,657,620.00	$ 196,300,949.88
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 208,965,937.00	$ 233,523,669.08
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 22,604,522.00	$ 25,261,011.39
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -	$ -
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 109,056,931.00	$ 121,873,330.32
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 839,976.00	$ 938,690.20
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 133,753,895.24	$ 149,472,688.32
16.00	CERRAJERÍA	$ 10,618,034.00	$ 11,865,868.16
17.00	EXTERIORES	$ -	$ -
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 56,844,838.37	$ 63,525,258.79
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 318,370,863.75	$ 355,785,891.71
COSTO DIRECTO		$ 2,535,655,430.96	$ 2,833,646,326.62
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1,287,134.74	$ 1,438,399.15
COSTO UNIT	12%	$ 154,456.17	$ 172,607.90
COSTO TOTAL		$ 1,441,590.90	$ 1,611,007.05
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1,442,000.00	$ 1,611,000.00



Tabla 7 – Cuadro de valores construcciones.

Para hallar el valor actual de las construcciones se determina un estado de conservación; aplicando las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008 y basadas en las tablas de Fitto y Corvini se adoptan los siguientes valores:

DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS								
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	37	70	53%	2.5	45.17%	$ 1,611,000.00	$ 727,728.88	$ 883,271.12
2	37	70	53%	2	41.92%	$ 238,361.00	$ 99,931.79	$ 138,429.21

Tabla 8 – Cuadro de depreciación

Adoptando un valor de:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES	
ITEM	**VALOR ($)**
Colegio	$883.271,12
Cancha	$ 138.429,21

Tabla 9 – Cuadro de valores adoptados construcciones.

7.1.4. JUSTIFICACION

Durante la inspección ocular valuatoria no se evidenciaron construcciones extras, y aunque se suministró planos topográficos que contenían áreas construidas y de terreno del inmueble; se tomaron las áreas construida de visita que corresponde a lo reconocido en terreno y en el área de terreno a lo jurídico ya que es el área con la cual se hará la transacción del inmueble.

Por lo que el presente informe contiene el avalúo de lo encontrado en la inspección ocular del perito y el estado de las mismas.

8. RESULTADOS DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Lote I.E. Las Americas	m2	6726	$909.072	$6.114.420.416
CONSTRUCCIONES				
Colegio	m2	3851,51	$883.271	$ 3.401.927.565
Cancha	m2	480	$138.429	$66.446.019
TOTAL, AVALÚO				**$9.582.794.001**

Tabla 11 – Cuadro valores totales

SON: NUEVE MIL QUINIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL UN PESOS MCTE

Bogotá, 14 de noviembre de 2025

Perito avaluador
Carlos Adrián Hernández Parrado **Numero de Avaluador (AVAL-1121948803)**

Perito Visitador
Guido Enrique Castilla Peña **Numero de Avaluador (AVAL-73093498)**

Control de calidad
Javier Eduardo Cataño Padilla **Numero de Avaluador (AVAL-98632989)**

9. ANEXOS

9.1. REGISTRO FOTOGRAFICO Y PLANO DE VISITA.


I.E.D. LAS AMERICAS


































Biblioteca

















1

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240619513896108273 Nro Matricula: 060-106467

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-85062

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 12:01:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 27-11-1990 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLART. ESCRT.#1238 EN CUANTO OMISION D' LOS LOTES 8/9 DE LA MANZANA #3.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 888888 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-07-1991 Radicación: 0084

Doc: ESCRITURA 558 DEL 09-07-1991 NOTARIA 4 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $1,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 888888 X

A: FE Y ALEGRIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-03-1994 Radicación: 1994

Doc: ESCRITURA 382 DEL 24-02-1994 NOTARIA 4 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARATORIA DE LA ESCRT.#1238 EN CUANTO A LA OMISION DEL LOTE 13 MANZANA #1.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 888888

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-04-1999 Radicación: 1999-0319

Doc: OFICIO 38 DEL 17-03-1999 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA

A: FE Y ALEGRIA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-05-2024 Radicación: 2024-060-6-12174

Doc: OFICIO AMC-OFI-83082 DEL 21-06-2022 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA

A: FE Y ALEGRIA COLOMBIA NIT# 8600319092X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

2

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240619513896108273 Nro Matrícula: 060-106467

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-95062

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 12:01:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-060-3-298 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 6580 DE 27-11-2009 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2009)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-95062 FECHA: 19-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

3

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240619851996108544 **Nro Matricula: 060-106468**
Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-95089

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 12:04:25 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE. HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 13-09-1990 RADICACIÓN: 6289 CON: ESCRITURA DE: 29-05-1990
CODIGO CATASTRAL: 130010107010700210000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
VER ESCRITURA #1238 DE FECHA 29-05-90 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA.-

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE : %

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:
ANIBAL PARDO SIMANCAS, ADQUIRIO POR COMPRA AL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, SEGUN ESCRITURA #1130 DE FECHA 03-04-72 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 13-09-72 BAJO DILIGENCIA 2804 FOLIOS 63A DEL LIBRO 1. TOMO 5. PAR.- EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, ADQUIRIO POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO LA INTERNATIONAL PETROLEUM (COLOMBIA) LIMITED, SEGUN ESCRITURA #852 DE FECHA 09-06-71 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-06-71 BAJO DILIGENCIA #905 A FOLIOS 3759 DEL LIBRO 1. TOMO 2. PAR.- INTERNATIONAL PETROLEUM (COLOMBIA) LIMITED, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LA COMPAÑIA DE MAMONAL LTDA. SEGUN ESCRITURA #1252 DE FECHA 31-12-69 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-12-69 BAJO DILIGENCIA #2165 A FOLIO 251 DEL LIBRO 1. TOMO 2. PAR.- COMPAÑIA MAMONAL LTDA. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APORTE LE HIZO LA ANDIAN NATIONAL CORPORATION LIMITED, SEGUN ESCRITURA #3451 DE FECHA 28-12-59 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 16-01-60 BAJO DILIGENCIA #50 FOLIOS [illegible] DEL LIBRO 1. TOMO 1. PAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) MZ 4 LT 7 EN SAN PEDRO MARTIR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)
060 - 15725

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-1990 Radicación: 6289
Doc: ESCRITURA 1238 DEL 29-05-1990 NOTARIA 1 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTEO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 890896 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-1990 Radicación: 14321

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240619513896108273 **Nro Matrícula: 060-106467**

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-85082

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 12:01:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 13-05-1980 RADICACIÓN: 6289 CON: ESCRITURA DE: 29-05-1980
CODIGO CATASTRAL: 130010107010700200003COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
VER ESCRITURA #1238 DE FECHA 29-05-80 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA.-

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ANIBAL PARDO SIMANCAS, ADQUIRIO POR COMPRA AL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, SEGUN ESCRITURA #1130 DE FECHA 03-04-72 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 13-09-72 BAJO DILIGENCIA 2604 FOLIOS 63M DEL LIBRO 1. TOMO 5. PAR.- EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, ADQUIRIO POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO LA INTERNATIONAL PETROLEUM (COLOMBIA) LIMITED, SEGUN ESCRITURA #852 DE FECHA 09-06-71 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-06-71 BAJO DILIGENCIA #926 A FOLIOS 376/8 DEL LIBRO 1. TOMO 2. PAR.- INTERNATIONAL PETROLEUM (COLOMBIA) LIMITED, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LA COMPAÑIA DE MAMONAL LTDA. SEGUN ESCRITURA #1282 DE FECHA 31-12-69 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-12-69 BAJO DILIGENCIA #2185 A FOLIO 251 DEL LIBRO 1. TOMO 2. PAR.- COMPAÑIA MAMONAL LTDA. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APORTE LE HIZO LA ANDIAN NATIONAL CORPORATION LIMITED, SEGUN ESCRITURA #3454 DE FECHA 26-12-59 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 18-01-60 BAJO DILIGENCIA #50 FOLIOS 470/75 DEL LIBRO 1. TOMO 1. PAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) MZ 4 LT 6 EN SAN PEDRO MARTIR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)
060 - 15726

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-1980 Radicación: 6289
Doc: ESCRITURA 1238 DEL 29-05-1980 NOTARIA 1 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTEO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 890696 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-1980 Radicación: 14321

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240619851996108544 Nro Matrícula: 060-106468

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-96059

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 12:04:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 3052 DEL 27-11-1990 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLART. ESCRT.#1238 EN CUANTO OMISION D' LOS LOTES 6/9 DE LA MANZANA #3.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 866896 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-07-1991 Radicación: 9094

Doc: ESCRITURA 558 DEL 19-07-1991 NOTARIA 4 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL X

A: FE Y ALEGRIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-03-1994 Radicación: 5331

Doc: ESCRITURA 382 DEL 24-02-1994 NOTARIA 4 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARATORIA DE LA ESCRT.#1238 EN CUANTO A LA OMISION DEL LOTE 13 MANZANA #1.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARDO SIMANCAS ANIBAL CC# 866896

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-10-2011 Radicación: 2011-060-6-20619

Doc: OFICIO AMC-OFI-38910 DEL 13-10-2011 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA - NIT# 125

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-2022 Radicación: 2022-060-6-16816

Doc: OFICIO AMC-OFI-0053049-2022 DEL 21-06-2022 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE N° 165047 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA - - NIT 125

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

2

La validez de este documento podrá verificarse en la página web

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240619851996108544 Nro Matrícula: 060-106468

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-95069

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 12:04:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-060-3-298 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-95069 FECHA: 19-06-2024

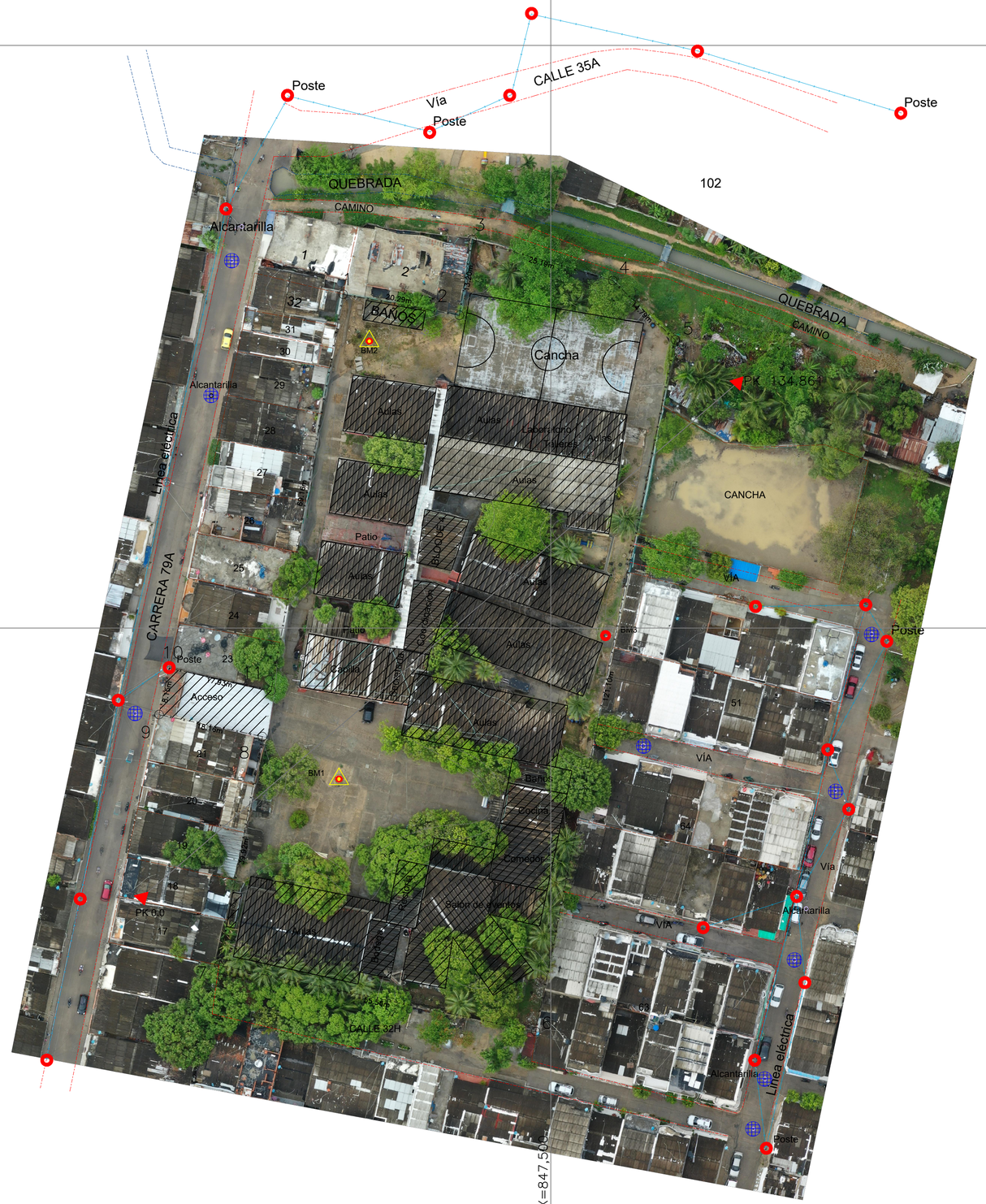
EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



CONVENCIONES

- POLIGONO
- BM
- CONSTRUCCIONES
- ANDENES
- ESCALERAS
- COLINDANTES
- VIAS
- MOBILIARIO
- C.DE NIVEL
- LINEA ELECTRICA
- CAJA DE INSPECCION
- POSTE

MODULO	AREA CONSTRUIDA /M²
PRIMER PISO	2,999.83
SEGUNDO PISO	1,393.57
PORTADA	41.98
PERRERA	9.16
B. BAÑOS	34.67
CANCHA MULTIPLE	448.38
AREA TOTAL CONSTRUIDA / M²	**4,479.21**

BMS	ESTE	NORTE	COTA	ERROR ESTE	ERROR NORTE	ERROR COTA
BM1	847463.5572	1642474.0358	15.1700	0.0320	0.0320	0.0300
BM2	847468.8395	1642549.2341	15.1618	0.0300	0.0340	0.0280
BM3	847509.3835	1642498.6952	15.1249	0.0280	0.0400	0.0260

CUADRO DE COORDENADAS

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	1,642,557.2938	847,464.3307
1	2	S 79°42'15.03" E	20.288	2	1,642,553.6676	847,484.2922
2	3	N 09°27'44.36" E	13.197	3	1,642,566.6852	847,486.4618
3	4	S 73°46'24.61" E	25.186	4	1,642,559.6472	847,510.6448
4	5	S 46°26'54.54" E	14.794	5	1,642,549.4541	847,521.3668
5	6	S 11°24'24.48" W	121.104	6	1,642,430.7420	847,497.4156
6	7	N 78°09'53.66" W	55.562	7	1,642,442.1375	847,443.0345
7	8	N 10°44'55.53" E	39.923	8	1,642,481.3602	847,450.4803
8	9	N 77°56'48.60" W	18.163	9	1,642,485.1529	847,432.7182
9	10	N 12°22'34.83" E	8.151	10	1,642,493.1145	847,434.4652
10	11	S 77°31'44.95" E	17.934	11	1,642,489.2417	847,451.9765
11	1	N 10°17'21.98" E	69.164	1	1,642,557.2938	847,464.3307

SUPERFICIE = 7,171.001 m2

PERFIL LONGITUDINAL TERRENO

ESCALA H=1:1000 V=1:1000

P.C. : 5.00 — PK 0.00 — PK 134.86

28.74 32.98 — 93.26 97.26

17.00 16.00 — 18.00

LOCALIZACIÓN



PROYECTO:
FUNDACIÓN FÉ Y ALEGRIA DE COLOMBIA

ESCALA:1/500

Fe y Alegría Colombia
Una educación justa para todos

PROYECTO:

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ARQUITECTONICO

CENTRO EDUCATIVO FE Y ALEGRIA LAS AMERICAS
Matricula Inmobiliaria:
060-90948
Cedula Catastral:
010812960003000

MUNICIPIO:
CARTAGENA
DEPARTAMENTO:
BOLIVAR

LEVANTÓ Y CALCULO:
JUAN ALEJANDRO REINOSO D.
T.P. 01-16381 C.P.N.T.

DATUM GEODESICO: MAGNA SIRGAS (ITRF94, EPOCA 1995.4)
SISTEMA DE REFERENCIA VERTICAL: ELIPSOIDE GRS-80 - WGS84
PROYECCION CARTOGRAFICA: GAUSS - KRUGER
ORIGEN DE LA ZONA: BOGOTA
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 6°26'46.08" Latitud Norte
75°19'20.23" Longitud Oeste
COORDENADAS PLANAS: 1.000.000 metros Norte
1.000.000 metros Este
CARTOGRAFIA BASE-PLANCHA I47-III-IGAC
VERTICE RED MAGNA - SIRGAS: PUNTO SAZ-GPS-12-AN-4
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 06°26'46.08" Latitud Norte
75°19'20.23" Longitud Oeste
1318.29 m Altura Elipsoidal
0 m Altura SNMM

TIPO DE LEVANTAMIENTO:
SE REALIZO EL LEVANTAMIENTO PERIMETRAL DE TODO EL PREDIO INDICANDO SU UBICACION GEOGRAFICA. SE LOCALIZARON LINDEROS Y TODA INFORMACION RELEVANTE DEL PREDIO.
EQUIPO EMPLEADO ESTACION TOTAL TOPCON GTS -105 N
LEVANTAMIENTO GEOPOSICIONADO MEDIANTE GPS TOPCON HIPER V PRECISION PUNTO MILIMETRICO +/- 0.001 M.
FECHA DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO NOV. 2020

FECHA: 06/2021

Topografico

PLANO	DE
02	02

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) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121948803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Abril de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121948803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO 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	Régimen
21 Abr 2023	**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	Régimen
21 Abr 2023	**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	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**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.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**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	Régimen
21 Abr 2023	**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	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**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	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 44 SUR # 36 - 52
Teléfono: 3167174773
Correo Electrónico: hcarlosadrian@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121948803.

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

El(la) señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO 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

b0ac0a91

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98632989, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Febrero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98632989.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA 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	Régimen
09 Feb 2024	**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	Régimen
09 Feb 2024	**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	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

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
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
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	Régimen
09 Feb 2024	**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	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**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	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**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	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 27 SUR # 27B - 100
Teléfono: 3137169117
Correo Electrónico: Valor.Corp@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

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) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98632989.

El(la) señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA 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.

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

a04f09b7

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal