



Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 D.G 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@472.com.co

Mintic Concesión de Correo

Destinatario

Nombre Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)
Dirección: C/RA 3 70-85 LOTE EN BARRIO CRESPO
Ciudad: CARTAGENA BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Código postal: 08012026 10 29 21
Fecha admisión:

Remitente

Nombre Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)
Dirección: C/RA 3 70-85 LOTE EN BARRIO CRESPO
Ciudad: CARTAGENA BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Código postal: YP006298035C0
Envío:

8103
000



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Mintic Concesión de Correo/

NOTIFICACIONES 2025

Centro Operativo : PV.ELBOSQUE

Orden de servicio:

Fecha Admisión: 08/01/2026 10:29:21

Fecha Aprox Entrega: 09/01/2026



YP006298035C0

Valores	Destinatario	Remitente	Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)		
			Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ PISO 3		
			Referencia:	Teléfono: 3013312490	Código Postal:
			Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR	Depto: BOLIVAR	Código Operativo: 8103000
			Nombre/ Razón Social: MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE, AMPARO DE LA		
Dirección: CRA A 3 70-85. LOTE EN BARRIO CRESPO					
Tel: 3157433612			Código Postal:	Código Operativo: 8103000	
Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR - BOLIVAR			Depto: BOLIVAR		
Peso Físico(grams): 300		Dice Contener : Notificación por aviso, de la de la Oferta de			
Peso Volumétrico(grams): 0		Compra No. OINAC-041 de fecha			
Peso Facturado(grams): 300		01 de diciembre de 2025			
Valor Declarado: \$20.000		Observaciones del cliente :			
Valor Flete: \$17.350					
Costo de manejo: \$0					
Valor Total: \$17.350 COP					

Causal Devoluciones:	
RE Rehusado	C1 C2 Cerrado
NE No existe	N1 N2 No contactado
NS No reside	FA Fallecido
NR No reclamado	AC Apartado Clausurado
DE Desconocido	FM Fuerza Mayor
Dirección errada	
Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
C.C.	Tel: Hora:
Fecha de entrega: dd/mm/aaaa	
Distribuidor:	
C.C.	
Gestión de entrega:	
1er dd/mm/aaaa	2do dd/mm/aaaa

8103
000
PV.ELBOSQUE
NORTE



81030008103000YP006298035C0

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2011/Min.TIC, Res. Mensajería Expressa 001967 de 9 septiembre del 2011
El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web. 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de



Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 08 de enero de 2026.

OINAC-041-NOT

Señores.

Nombre(s)

MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
AMPARO DE LA CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ
BONFANTE (50% + 1/6 parte)
BERNARDO MANUEL DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
RAFAEL ARMANDO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
LAUREANO ALBERTO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
ALVARO JESUS DIAZ BONFANTE (1/6 parte) Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS

Documento de Identificación

C.C. No. 73.108.028
C.C. No. 45.442.347
C.C. No. 73.104.860
C.C. No. 73.122.272
C.C. No. 73.089.937
C.C. No. 9.091.891

Dirección Domicilio
Principal

A 3 70 85.

Correo electrónico:

315 7433612

Teléfono:

amdiazbon@yahoo.com

Dirección del Predio:

LOTE EN EL BARRIO DE CRESPO
LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO
CRESPO (CARRERA 1 No. 70-178)
A 3 70 178

Ciudad:

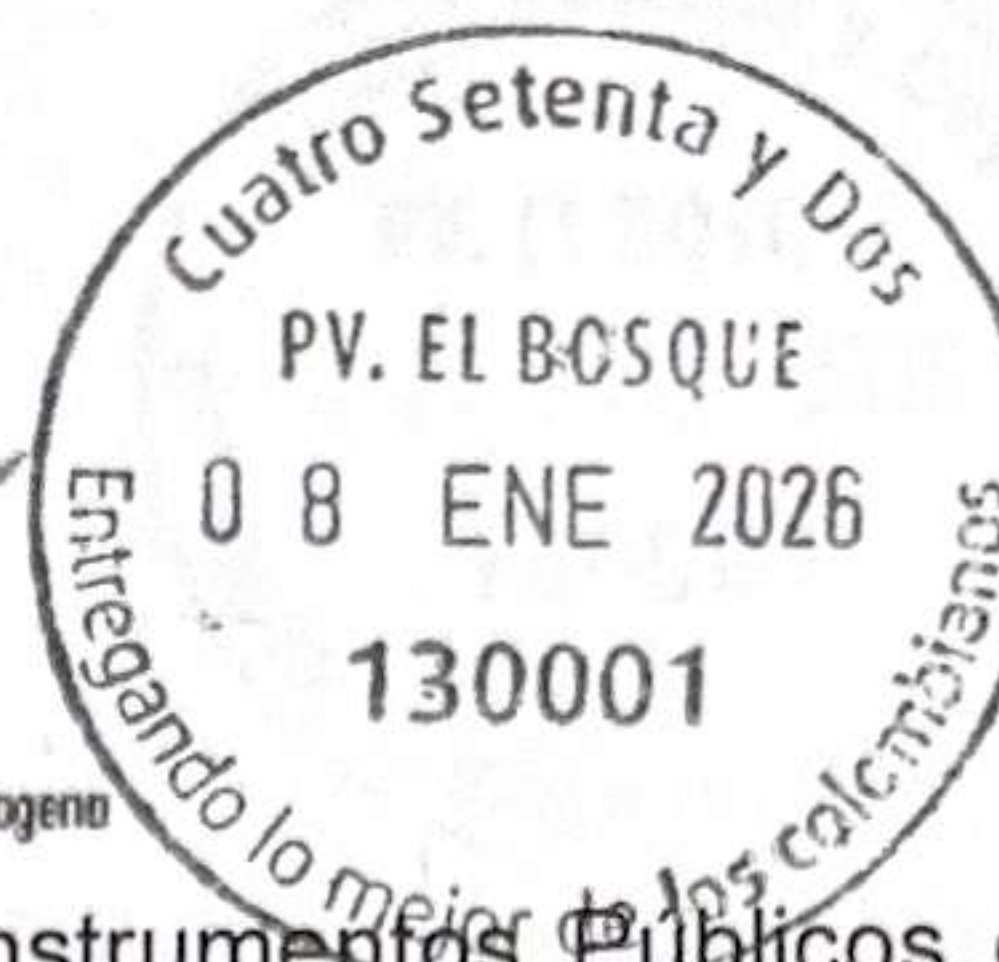
Cartagena.

Departamento:

Bolívar.

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

Asunto: Notificación por aviso, de la de la Oferta de Compra No. OINAC-041 de fecha 01 de diciembre de 2025, en virtud del inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por la cual se dispone la adquisición de un predio área total de terreno de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS CENTIMETROS (579,72 m2)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005800020000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-



Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

35158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
Ficha predial **IPARNC-01-048** de la Unidad Funcional 1.

Respetado Señor(es):

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT. 830.125.996-9, en coordinación con la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, identificada con NIT. 901.780.072-4, para que, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión No. APP No. 001 de 2023, el Concesionario, por su cuenta y riesgo, realice la financiación, construcción, Operación, Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena de Indias.

En virtud de lo anterior, la **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 01 de diciembre de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. OINAC-041, por medio de la cual se dispone la adquisición de un predio área total de terreno denominado **IPARNC-01-048**, Dicho área terreno cuenta de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS CENTIMETROS (579,72 m2)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590902900000021 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyo titular del derecho real de dominio es: MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE (1/6 parte) identificado con Cedula de Ciudadanía No. 73.108.028; AMPARO DE LA CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ BONFANTE (50% + 1/6 parte), identificada con Cedula de Ciudadanía No. 45.442.347; BERNARDO MANUEL DIAZ BONFANTE (1/6 parte), identificado con Cedula de Ciudadanía No. 73.104.860; RAFAEL ARMANDO DIAZ BONFANTE (1/6 parte), identificado con Cedula de Ciudadanía No. 73.122.272; y, LAUREANO ALBERTO DIAZ BONFANTE (1/6 parte), identificado con Cedula de Ciudadanía No. 73.089.937; y el señor **ALVARO JESUS DIAZ BONFANTE (1/6 parte)**, identificado en vida con C.C. No. 9.091.891, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción.

Que el día 13 del mes de Diciembre del año 2025, se envió la citación con radicado No. OINAC-041-NOI, para la notificación personal de la Oferta de Compra arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado **IPARNC-01-048**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005800020000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con numero de guía YP006294912CO, citación que (SI (X) / NO ()) fue recibida en su lugar de destino el día 18-12-2025 en el cual se informó las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío Integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

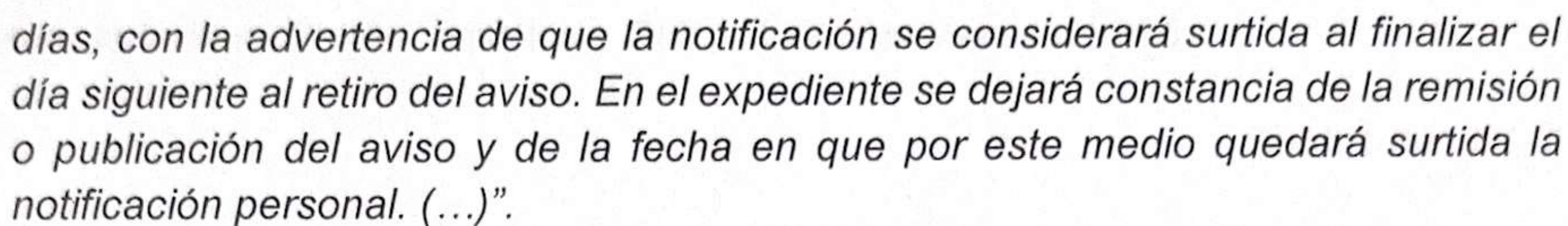
Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinado e indeterminados de **ALVARO JESUS DIAZ BONFANTE (1/6 parte)**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No. 9.091.891, y a los herederos determinados e indeterminados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el fallecido propietario; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se precede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI.

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

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

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

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5)



Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Representante Legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA SAS - OINAC

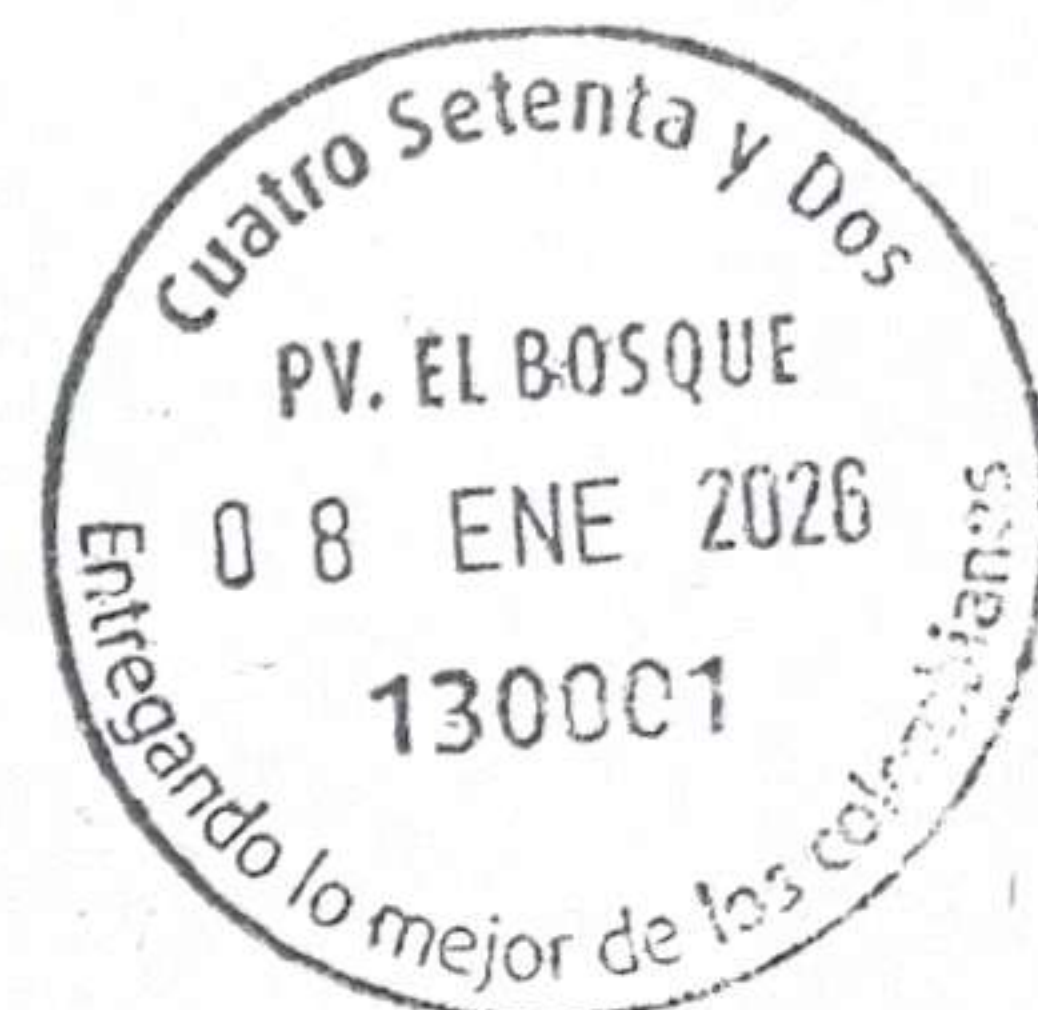
Copia: Carlos Alberto Carrasco, Gerente Proyectos Aeroportuarios-ANI

Juan Alfredo Martínez, Coordinador de proyectos ANI

Jairo Hernando Ruiz Sandoval, director Interventoría Consorcio Insamar

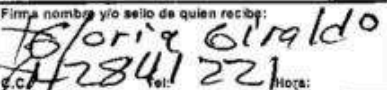

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

Revisó: Dayro Casadiego CCNC//Ivette Marcela Londoño Tamayo, Abogada Senior OINAC



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

Envio entregado en la direccion señalada.

472	SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9																																
	Ministerio General de Correos																																
NOTIFICACIONES 2025																																	
Centro Operativo : PV.ELBOSQUE		Fecha Admisión: 08/01/2026 10:29:21		YP006298035CO																													
Orden de servicio:		Fecha Aprox Entrega: 09/01/2026																															
8103 000	Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)		Causal Devoluciones:																														
	Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ PISO 3 Referencia: Teléfono: 3013312450 Código Postal: Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR Depto: BOLIVAR Código Operativo: 8103000		<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Rehusado</td> <td>C1</td> <td>C2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>N1</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reside</td> <td>PA</td> <td></td> <td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>No reclamado</td> <td>AC</td> <td></td> <td>Apostado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocido</td> <td>SA</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Dirección errada</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NR	No reside	PA		Fallecido	DE	No reclamado	AC		Apostado Clausurado	DE	Desconocido	SA		Fuerza Mayor	DE	Dirección errada		
RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																													
NE	No existe	N1	N2	No contactado																													
NR	No reside	PA		Fallecido																													
DE	No reclamado	AC		Apostado Clausurado																													
DE	Desconocido	SA		Fuerza Mayor																													
DE	Dirección errada																																
8103 000	Nombre/ Razón Social: MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE AMPARO DE LA		Firma nombre y/o sello de quien recibe:																														
	Dirección: CRA A 3 70-85 LOTE EN BARRIO CRESPO Tel: 3157433812 Código Postal: Código Operativo: 8103000 Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR - BOLIVAR Depto: BOLIVAR																																
Valores Destacar	Peso Físico (grs): 300		Fecha de entrega:																														
	Peso Volumétrico (grs): 0		Distribuidor: Roberto Atencio																														
Valores Destacar	Peso Facturado (grs): 300		C.C.																														
	Valor Declarado: \$20.000		Gestión de entrega:																														
Valores Destacar	Valor Flote: \$17.350		1er 2do																														
	Costo de manejo: \$0		9-1-76																														
Valores Destacar	Valor Total: \$17.350 COP																																
	Dice Contener: Notificación por aviso, de la de la Oferta de Compra No. OINAC-041 de fecha 01 de diciembre de 2025.																																
Observaciones del cliente:																																	

Número de guía: YP006298035CO

Datos del envío

Fecha de envío:	Tipo de servicio:	Cantidad:
08/01/2026 10:29:21	NOTIFICACIONES 2025	1
Peso:	Valor:	Orden de servicio:
300,00	17350,00	255171984

Datos del Remitente

Nombre:	Ciudad:	Departamento:
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)	CARTAGENA_BOLIVAR	BOLIVAR
Dirección:	Teléfono:	
CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUEZ PISO 3	3013312490	

Datos del Destinatario

Nombre:	Ciudad:	Departamento:
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE, AMPARO DE LA CONCEPCION, BERNARDO MANUEL, RAFAEL ARMANDO, LAUREANO ALBERTO, ALVARO JESUS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS	CARTAGENA_BOLIVAR	BOLIVAR
Dirección:	Teléfono:	
CRA A 3 70- 85. LOTE EN BARRIO CRESPO	3157433612	

Eventos del envío

Carta asociada:	Código envío paquete:	Quién recibe:	Envío Ida/Regreso asociado:
-----------------	-----------------------	---------------	-----------------------------

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
8/01/2026 10:29:21 a.m.	PV.ELBOSQUE	Admitido	
9/01/2026 2:52:40 p.m.	CD.CARTAGENA	Entregado	
9/01/2026 3:59:47 p.m.	PO.CARTAGENA	Digitalizado	

PREDIO IPARNC-01-048

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la página web dispuesta por el concesionario **Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC** www.aeropuertocartagena.com.co y la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI** www.an.gov.co, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE (1/6 parte) AMPARO DE LA CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ BONFANTE (50% + 1/6 parte) BERNARDO MANUEL DIAZ BONFANTE (1/6 parte) RAFAEL ARMANDO DIAZ BONFANTE (1/6 parte) LAUREANO ALBERTO DIAZ BONFANTE (1/6 parte) ALVARO JESUS DIAZ BONFANTE (1/6 parte) Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la oferta de compra No OINAC-041 del 01 de diciembre de 2025, por la cual se dispone la adquisición de un área total de terreno de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS CENTIMETROS (579,72 m2)**, del predio denominado IPARNC-01-048, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005800020000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de la Unidad Funcional 1 del proyecto en referencia.

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN SE CONSIDERA SURTIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL RETIRO DEL AVISO.

Con el presente aviso se Pública la oferta de compra No OINAC-041 del 01 de diciembre de 2025.

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

FIJADO EL DIA 14 DE ENERO DE 2026 A LAS 8:00 A.M.

DESEFIJADO EL DIA 20 DE ENERO DE 2026 A LAS 5:00 P.M.



Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 01 de diciembre de 2025.

OINAC-041.

Señores,

Nombre(s) MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
AMPARO DE LA CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ
BONFANTE (50% + 1/6 parte)
BERNARDO MANUEL DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
RAFAEL ARMANDO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
LAUREANO ALBERTO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)
ALVARO JESUS DIAZ BONFANTE (1/6 parte) Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS

Documento de Identificación C.C. No. 73.108.028
C.C. No. 45.442.347
C.C. No. 73.104.860
C.C. No. 73.122.272
C.C. No. 73.089.937
C.C. No. 9.091.891

Dirección Domicilio Principal A 3 70 85.

Correo electrónico: 315 7433612

Teléfono: amdiazbon@yahoo.com

Dirección del Predio: LOTE EN EL BARRIO DE CRESPO
LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO
CRESPO (CARRERA 1 No. 70-178)
A 3 70 178

Ciudad: Cartagena.

Departamento: Bolívar.

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

Asunto: Oficio de Oferta de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS CENTIMETROS (579,72 m²)**, del predio denominado IPARNC-01-048, ubicado en Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005800020000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de la Unidad Funcional 1 del proyecto de referencia.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT. 830.125.996-9, en coordinación con la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, identificada con NIT. 901.780.072-4, para que, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión No. APP No. 001 de 2023, este último por su cuenta y riesgo, realice la financiación, construcción, Operación, Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena de Indias.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, ha delegado a la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del Proyecto aeroportuario.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario No.1420 de julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución No. 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social declarada mediante Resolución ANI No 20232000003805 del 31 de marzo de 2023, y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un predio con un área total de terreno de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS CENTIMETROS (579,72 m2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies, que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada conforme al requerimiento contenido en la Ficha Predial IPARNC-01-048 de 12 de mayo de 2025, de la Unidad Funcional 1, del Barrio Crespo de Cartagena- Bolívar, copia que se acompaña.

El valor total de la Oferta de Compra es la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 2.992.427.143,00)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de 21 de octubre de 2025.

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

De esta manera el **VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS ES LA SUMA DE: TRES MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 3.069.844.941,00).**

RESULTADO DE AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 2.992.427.143,00
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 77.417.798
VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 3.069.844.941,00

De acuerdo con el estudio de título realizado con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158, de 23 de mayo de 2025, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el predio es propiedad de:

Nombre	No. de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	No. de documento	Notaría	Ciudad
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)	C.C. No. 73.108.028	ADJUDICACION DE SUCESION				
AMPARO DE LA CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ BONFANTE (50% + 1/6 parte)	C.C. No. 45.442.347		Escritura Pública	873 del 2 de junio de 2017	Notaría Cuarta	Círculo de Cartagena
BERNARDO MANUEL DIAZ						

BONFANTE (1/6 parte)	C.C. No. 73.104.860				
RAFAEL ARMANDO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)	C.C. No. 73.122.272				
LAUREANO ALBERTO DIAZ BONFANTE (1/6 parte)	C.C. No. 73.089.937				
ALVARO JESUS DIAZ BONFANTE (1/6 parte) Y/O HEREDEROS DETERMINAD OS	C.C. No. 9.091.891				

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la fórmula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la Promesa de Compraventa o Escritura Pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

Le informamos, además, para su conocimiento que, el Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-048** mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000 y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución No. 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014; el cual, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, se anexa, destacándose que el mismo incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor de esta Oferta.

El Avalúo Comercial, tendrá una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante, según lo dispuesto en el artículo 9º de la Ley 1882 de 2018 por el cual se modificó el parágrafo 2 del artículo 24º de la Ley 1682 de 2013.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, una vez notificada la presente Oferta de Compra, se entenderá iniciada la etapa de negociación directa o enajenación voluntaria directa, en la cual, el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, también se determina que, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

A su turno, en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, se indica, que, en los términos de obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: (a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; (b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; o, (c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

Adicional a lo expuesto, valga resaltar que, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018, regula la figura del "Permiso de Intervención Voluntaria", según la cual:

"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad

interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna”.

En virtud de lo anterior, y atendiendo lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 “Gestión Predial” del Contrato de Concesión, mediante el presente escrito, a su vez se solicita, su aceptación para suscribir un Permiso de Intervención Voluntaria que facilite la ejecución de las obras del proceso constructivo del Proyecto, en concordancia con lo establecido por el citado artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

De igual manera, se comunica que contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, en cumplimiento del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en referencia, este oficio será inscrito en el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; como efecto de lo anterior, los inmuebles:

“quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulos de pleno derecho”.

A su vez, según se determina en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, inscrita la oferta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, los inmuebles:

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado para tal fin, para lo cual podrá dirigir su respuesta en las oficinas de OINAC, ubicadas en el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, Piso 2, o bien a los siguientes correos electrónicos: juan.camargo@oinac.com.co, con copia a: radicacion.correspondencia@oinac.com.co, coordpredial@consorciocnc.com.co. Alternativamente, puede contactarse al teléfono +57 310 2383729 - Cartagena, Colombia.



Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena

Para su conocimiento, se acompañan como anexos de este oficio, copia de la Ficha Técnica Predial No. **IPARNC-01-048** y Plano Predial, copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-048** elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, y copia de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Atentamente,

CHRISTIAN ALEJANDRO CARRAZANA ZUÑIGA

Representante Legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA SAS - OINAC

Anexos: *Fotocopia Ficha predial IPARNC-01-047*
Fotocopia Plano Predial IPARNC-01-047
Informe técnico de avalúo IPARNC-01-047
Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación

Copia: *Carlos Alberto Carrasco, Gerente Proyectos Aeroportuarios-ANI*
Juan Alfredo Martínez, Coordinador de proyectos ANI
Jairo Hernando Ruiz Sandoval, Director Interventoría Consorcio Insamar

Proyectó: *Compromiso Legal S.A.S*

Revisó: *Dayro Casadiego, - Karina Peñaloza CCNC // Ivette Marcela Londoño Tamayo, Abogada Senior OINAC// Mónica Rodríguez Rivera, Directora Jurídica OINAC*



Avalúo Comercial Corporativo Urbano

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

Ficha Predial IPARNC-01-048

**OCTUBRE DE
2025**

Consorcio Constructor Nueva Cartagena

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

Dirección: A 3 70 178

Barrio o Urbanización: Crespo

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

Departamento: Bolívar



CAPÍTULOS

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	7
3	Información Jurídica	9
3.1	Propietario:.....	9
3.2	Título de adquisición:	9
3.3	Matricula inmobiliaria:	9
3.4	Observaciones jurídicas:	9
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	10
4.1	Mapa Localización:	10
4.2	Delimitación del sector:	11
4.3	Actividad predominante:	11
4.4	Estratificación Socioeconómica:	11
4.5	Vías Importantes del Sector:.....	12
4.6	Topografía: Plana con pendientes del 0-7%.....	12
4.7	Servicios públicos:.....	12
4.8	Servicios comunales:.....	12
4.9	Transporte:.....	13
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	14
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....	22
6.1	Ubicación:.....	22
6.2	Área del terreno:.....	22
6.3	Linderos:	23
6.4	Forma del Lote:	23
6.5	Frente:.....	23
6.6	Fondo:.....	23
6.7	Relación frente/fondo:.....	23
6.8	Vías de acceso al predio:	23
6.9	Servicios Públicos:.....	23
6.10	Unidades Fisiográficas:	24
6.11	Estratificación:	24



6.12	Áreas construidas:.....	24
6.13	Características constructivas:.....	24
6.14	Construcciones anexas:	27
6.15	Cultivos, especies:.....	30
7	MÉTODOS VALUATORIOS	31
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	32
8.1	Relación de investigación obtenida:.....	32
8.2	Depuración Mercado:.....	33
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	34
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	34
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	34
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación).	34
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.	34
10.3	Ejercicios Residuales.	35
10.4	Servidumbres	35
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)	35
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.....	35
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	36
11.1	Costos de reposición:.....	36
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):.....	52
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	53
12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies.....	53
12.2	Valores de cultivos y/o especies	54
13	CONSIDERACIONES GENERALES	55
14	RESULTADO DEL AVALÚO.....	56
15	FOTOGRAFIAS.....	57
16	ANEXOS	65
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	66
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES	71



1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios No 346-023 para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Consorcio Constructor Nueva Cartagena (hoy Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC según lo informado mediante el radicado 200404S2025 del día 18 de febrero de 2025) y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Vivienda.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Departamento: Bolívar

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

1.6. Barrio o Urbanización: Crespo

1.7. Dirección del inmueble:

Para efectos del informe valuatorio, se tendrá como referencia la dirección que aparece registrada en el estudio de títulos y la ficha predial, la cual presume legalidad de dirección. Además de esto, es la que coincide con las direcciones en campo.

Según Ficha Predial:	A 3 70 178
Según Folio de Matrícula Inmobiliaria:	LOTE EN EL BARRIO DE CRESPO
Según Estudio de Títulos:	LOTE EN EL BARRIO DE CRESPO, LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO CRESPO (CARRERA 1 No. 70-178), A 3 70 178



1.8. Coordenadas del área requerida:

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713292.53	4724554.22	12.34
P2	2713291.43	4724566.51	47.00
P3	2713244.58	4724562.77	12.33
P4	2713245.68	4724550.48	47.00
P1	2713292.53	4724554.22	47.00
AREA REQUERIDA: 579,72 m2			

1.9. Uso actual del inmueble: Residencial.

1.10. Uso por norma: Urbano Residencial Tipo D.



1.11. Información Catastral

CERTIFICACIÓN CATASTRAL



Radicación: 2024 8462

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA.

Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 8.3 (Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1040 de 2023 expedido por el ICAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 26 de julio de 2024 a las 10:30:12

Departamento: **BOLÍVAR** Municipio: **CARTAGENA**

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Superficie
0300101020000580002000000000	R. 3 70 178	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
000-33158

Aspecto Físico y Económico



Área Terreno R2	Área Construida R2	Área Catastral
851.00	440.00	1.122.337.000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Registro y Registro, entidad guardadora de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario.

Propietario/Poscedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	LAUREANO ALBERTO DIAZ BONAFANTE	Cedula Ciudadanía	73089237
2	ALVARO JESUS DIAZ BONAFANTE	Cedula Ciudadanía	6001801
3	BERNARDO MANUEL DIAZ BONAFANTE	Cedula Ciudadanía	73104560
4	IRAPARD CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ BONAFANTE	Cedula Ciudadanía	45442347
5	RAFAEL ARIANER DIAZ BONAFANTE	Cedula Ciudadanía	73122272
6	JACQUES VINICIO DIAZ BONAFANTE	Cedula Ciudadanía	73106728

De conformidad con el artículo 4.6.1 de la Resolución 1040 de 2023 la inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de sublevar 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.

   Página: 1 de 2

CERTIFICACIÓN CATASTRAL



Radicación: 2024 8462



LUZ ÁNGELA VILLALBA PACHÓN
Asesor Código 105 Grado 03 de la
Dirección
Grupo de Catastro Multipropósito

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

1.12. Fecha de la visita al predio: 08 de octubre de 2025.

1.13. Fecha del informe de avalúo: 21 de octubre de 2025.



2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- VUR 060 – 35158 Consultado el 02 de Mayo de 2.025.

B. Escritura Publica

- Escritura pública No. 873 del 02 de junio de 2017 de la Notaria Cuarta de Cartagena de Indias.

C. Certificado catastral:

- Certificado catastral No. 2024 8462 del 26 de julio de 2024.

D. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-35158 expedido mediante oficio AMC-OFI-0057965-2024 firmado por Camilo Rey Sabogal, Secretario de Planeación de Cartagena de Indias D.T. y C.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-048 realizado por la abogada Maria Victoria Marriaga Cabeza con T.P. 344.128 del C.S. de la J. con fecha 23 de Mayo de 2.025.

F. Reglamentos de Propiedad horizontal:

- No Aplica

G. Ficha Predial:

- IPARNC-01-048

H. Planos topográficos de afectaciones o urbanísticos:

- IPARNC-01-048

I. Planos Arquitectónicos:

- No Aplica.

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

- Impuesto Predial.



- Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana de piso 1 y 2.
- Cotización de Almacenaje
- Cotización de Mudanza

K. Otros:

- Inventario predial IPARNC-01-048.
- Informe de Confrontación IPARNC-01-048.
- Registros 1 y 2.



3 Información Jurídica

3.1 Propietario:

- Marcos Vinicio Diaz Bonfante Identificado con cédula de Ciudadanía N.º 73.108.028, Amparo De La Concepción Y Del Carmen Diaz Bonfante Identificada con cédula de Ciudadanía N.º 45.442.347, Bernardo Manuel Diaz Bonfante Identificado con cédula de Ciudadanía N.º 73.104.860, Rafael Armando Diaz Bonfante Identificado con cédula de Ciudadanía N.º 73.122.272, Laureano Alberto Diaz Bonfante Identificado con cédula de Ciudadanía N.º 73.089.937 y Alvaro Jesus Diaz Bonfante Identificado con cédula de Ciudadanía N.º 9.091.891.

3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 873 del 02 de junio de 2017 de la Notaria Cuarta de Cartagena de Indias – Adjudicación en sucesión.

3.3 Matricula inmobiliaria:

- 060-35158 de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias D.T. y C.

3.4 Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-048, sobre el inmueble en la actualidad no se presenta ningún gravamen ni medida cautelar.

Fuente: Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-048 realizado por la abogada Maria Victoria Marriaga Cabeza con T.P. 344.128 del C.S. de la J. con fecha 23 de Mayo de 2.025.

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



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:

	
Nomenclatura del Predio A 3 70 178	Nombre Del Barrio Crespo
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

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

4.2 Delimitación del sector:

El barrio Crespo presenta su delimitación así:

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



Fuente: MIDAS 2024 Geoportal Cartagena.

4.3 Actividad predominante:

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

Fuente: Inspección ocular.

4.4 Estratificación Socioeconómica:

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

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



4.5 Vías Importantes del Sector:

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

Fuente: Inspección ocular.

4.6 Topografía: Plana con pendientes del 0-7%

4.7 Servicios públicos:

El sector cuenta con los siguientes servicios públicos.

SERVICIOS PÚBLICOS	EMPRESAS PRESTADORAS DEL SERVICIO
Luz	Afina Grupo Epm
Agua Y Alcantarillado	Aguas De Cartagena Acuacar
Gas Natural	Surtigas
Telefonía Fija – Cable – Internet	Movistar – Claro – Tigo – Directv
Recolección De Basuras	Veolia – Pacaribe
Gas Glp	Vida Gas – Norgas – Gas País

4.8 Servicios comunales:

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

Fuente: Inspección ocular.



4.9 Transporte:

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

Fuente: Inspección ocular.



5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



El presente código QR es un documento digital que contiene información sobre el predio y su uso del suelo.

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

Oficio AMC-OFI-0057965-2024

Señor
CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC
Email: directorpredial@consorcioconc.co
Ciudad

Asunto: RE: Solicitud Copia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), junto con sus modificaciones y Certificados de Uso de Suelos, para el desarrollo del Contrato de Concesión APP No. 001 de 2023 (RADICADOS EXT-AMC-24-0059013, EXT-AMC-24-0059124 y EXT-AMC-24-0059073)

Cordial saludo,

En atención a la solicitud contenida en los radicados de la referencia, esta Secretaría se pronuncia sobre su requerimiento, en los siguientes términos:

PRIMERO: Se informa que de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano Uso del Suelo PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan, se anuncia que el uso del suelo de los siguientes predios se identifica de la siguiente forma:

ITEM	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	MANZANA IGAC	USO DEL SUELO
1	010205540009901	060-161427	C 72 2 60 Ap. 1, barrio Crespo	554	RESIDENCIAL TIPO D
2	010205540010901	060-161428	C 72 2 60 Ap. 2, barrio Crespo	554	RESIDENCIAL TIPO D
3	010205540008000	060-3176	K 2 71a 149, barrio Crespo	554	RESIDENCIAL TIPO D
4	010205540007000	060-65190	K 2 71a 199, barrio Crespo	554	RESIDENCIAL TIPO D
5	010205540006000	1010260001407	K 1d 72 52, barrio Crespo	554	RESIDENCIAL TIPO D
6	010205550001000	1010260002407	K 1c 72 47, barrio Crespo	555	ZONA VERDE
7	010205550002000	060-33671	C 72 2 71, barrio Crespo	555	ZONA VERDE
8	010205590005901	060-135449	C 71 6a 76 Ap. 101, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
9	010205590021902	060-177154	C 71 6a 54 Ap. 2 01, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
10	010205590018901	060-135450	C 71 6a 76 Ap. 201, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
11	010205590008000	060-11471	K 7 71 52, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
12	010205590006000	060-20337	K 7 71 30, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
13	010205590002000	060-29006	C 71 6a 40, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
14	010205590017000	060-100417	K 7 71 20, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
15	010205590020902	060-177153	C 71 6a 54 Ap. 1 01, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
16	010205590019901	060-135451	C 71 6a 76 Ap. 202, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
17	010205590009000	060-245528	C 72a 6a 65, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL TIPO D
18	010205590010000	060-245530	C 72a 6a 45, barrio Crespo	559	RESIDENCIAL


**Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias**



Avalúo IPARNC-01-048

49	010205900019000	060-100548	K 3 70 83, barrio Crespo	580	RESIDENCIAL TIPO D
50	010205900020000	060-35158	K 3 70 73, barrio Crespo	580	RESIDENCIAL TIPO D
51	010205900007000	060-177643	K 4 70 44, barrio Crespo	580	RESIDENCIAL TIPO D
52	010205900022000	060-7260	K 3 70 43, barrio Crespo	580	RESIDENCIAL TIPO D
53	010205820001000	060-6900	C 72 6 30, barrio Crespo	582	RESIDENCIAL TIPO D
54	010205820008000	060-6900	C 73 6 19, barrio Crespo	582	RESIDENCIAL TIPO D
55	010205820002000	060-74622	C 73 6 19, barrio Crespo	582	RESIDENCIAL TIPO D
56	010205820003000	060-74623	C 73 6 176, barrio Crespo	582	RESIDENCIAL TIPO D
57	010205820006000	1020118004336	C 73 6 91, barrio Crespo	582	RESIDENCIAL TIPO D
58	010205820007000	1020118004336	C 73 6 55, barrio Crespo	582	RESIDENCIAL TIPO D
59	010209670001000	S/I	C 63 K 31 Separador, barrio Crespo	967	ZONA VERDE
60	010209680001000	S/I	C 63 K 30 Separador, barrio Crespo	968	ZONA VERDE

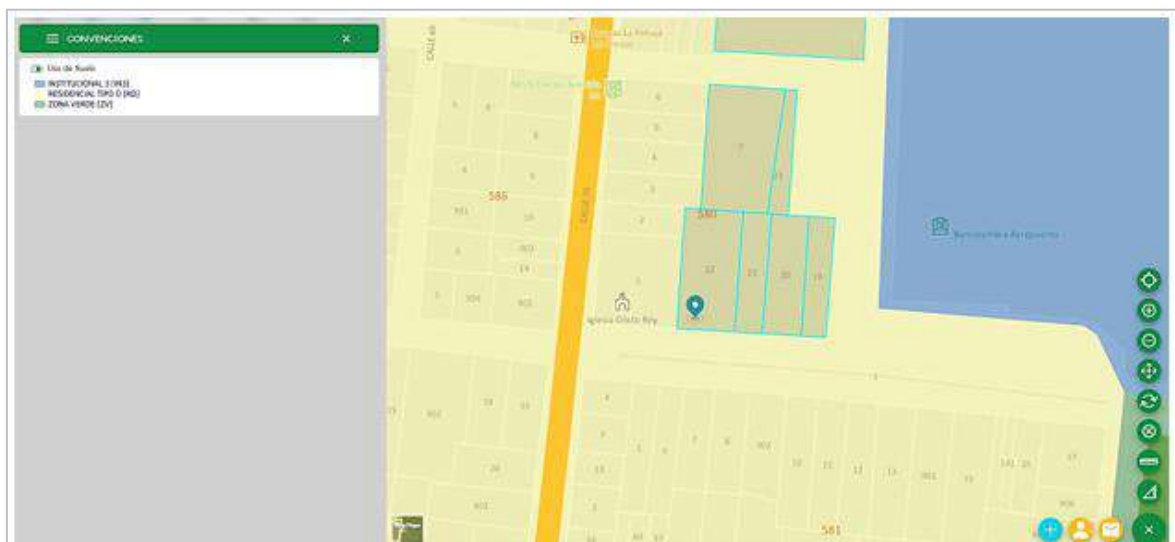


Ilustración 6: Ubicación georreferenciada de los predios objeto de estudio en la Manzana IGAC 580. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) <https://midas.cartagena.gov.co/>

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

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

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



UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 360 M2 - F.: 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 200 M2 - F.: 10 M
BIFAMILIAR	AML.: 300 M2 - F.: 12 M
MULTIFAMILIAR	AML.: 750 M2 - F.: 25 M
ALTURA MÁXIMA	Según área libre e índice de construcción
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
 AISLAMIENTOS	
 ANTEJARDÍN	Unifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Multifamiliar 9m
 POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifamiliar. 1.2 m antejardín y 0.80 m post
LATERALES	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m2 de Área Construida
	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-100548 expedido mediante oficio AMC-OFI-0057965-2024 firmado por Camilo Rey Sabogal, Secretario de Planeación de Cartagena de Indias D.T. y C.



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

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

Suelo Urbano:



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

Las poligonales que determinan el suelo urbano están comprendidas dentro de los siguientes puntos, numerados del No. 1 al No. 43. La primera poligonal comienza en el punto No 1 localizado a orillas del mar Caribe en el punto de coordenadas X=1648355 y Y=842935 y continua en sentido sur paralela a la pista del aeropuerto bordeando la cabecera de la misma en los puntos N° 2 y 3 de donde sigue en sentido sur hasta encontrar la ciénaga de la Virgen en el punto N°4. De allí continua en sentido sur oeste bordeando la ciénaga hasta el punto N°5 y sigue por su borde en dirección sur, pasando por los puntos N° 6 y N° 7 hasta hallar el punto N° 8, en el barrio La Esperanza. Continúa bordeando la Ciénaga de La Virgen en dirección sureste pasando por los puntos N° 9, 10, 11, 12 y 13 hasta encontrar el punto 14 en el Canal Chaplundum. Toma rumbo noreste hasta el punto N° 15 en el barrio El Pozón y lo rodea



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

PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE
1	842935	1648355	17	848580	1644699	33	846885	1638205
2	842835	1645810	18	848502	1644816	34	847373	1637594
3	842940	1645745	19	848630	1644868	35	845867	1635810
4	842935	1645400	20	849278	1643658	36	846135	1635302
5	842550	1645055	21	849335	1643400	37	846096	1632227
6	842505	1644805	22	849633	1643020	38	844787	1632241
7	842400	1644678	23	849632	1643020	39	844796	1631279
8	842363	1644143	24	850050	1641660	40	843659	1629896
9	843158	1643874	25	849610	1641754	41	842811	1629883
10	843424	1643876	26	849557	1641062	42	841931	1630513
11	844431	1643730	27	848451	1639724	43	842786	1640338
12	845518	1643610	28	848862	1639241	44	841435	1642866
13	846510	1643232	29	848420	1638707	45	849898	1644069
14	846799	1643306	30	848277	1638890	46	850288	1643424
15	847923	1643748	31	848176	1638801	47	850168	1643328
16	848072	1644330	32	847943	1639028	48	849794	1644004



Tratamiento:



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

Área de Actividad:



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

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

- Los usos (Principal, compatible, complementario, restringido y prohibido)
- Áreas Libres



- Áreas y frentes mínimos de lotes
- Altura
- Índice de construcción
- Aislamientos
- Estacionamientos
- Nivel de piso

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

Residencial Tipo A: (unifamiliar y bifamiliar)

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

Residencial Tipo B: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)

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

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

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

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

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

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



6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:

	
Nomenclatura del Predio A 3 70 178	Nombre Del Barrio Crespo
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

El predio se encuentra ubicado sobre la Carrera 3, las coordenadas de localización del predio geográficas son las siguientes, Latitud: 10°26'40.26"N, Longitud: 75°31'1.15"O. Localizado en una zona residencial, que se mezcla con actividades dotacionales del aeropuerto y comercial como las que desarrolla este mismo predio.

6.2 Área del terreno:

Área total del Predio: 579,72 m²
 Área Requerida por Diseño: 579,72 m²
 Área Sobrante: 0,00 m²
 Área Remanente: 0,00 m²

Fuente: Ficha predial IPARNC-01-048.



6.3 Linderos:

Área Requerida:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	130010102000005800023000000000(P1 - P2)	12.34
LINDERO ORIENTE:	130010102000005800019000000000 (P2 -P3)	47.00
LINDERO SUR:	VÍA PUBLICA (CARRERA 3) (P3 - P4)	12.33
LINDERO OCCIDENTE:	130010102000005800021000000000 (P4 - P1)	47.00

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-048

6.4 Forma del Lote:

- Irregular

6.5 Frente:

- 12,33 m

6.6 Fondo:

- 47,00 m.

6.7 Relación frente/fondo:

- 0,26.

6.8 Vías de acceso al predio:

Carrera 3	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en doble sentido y en buen estado de mantenimiento
------------------	---

6.9 Servicios Públicos:

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

Fuente: Inspección ocular.



6.10 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	1
TOPOGRAFÍA	Plana
USO ACTUAL	Residencial
NORMA	Suelo Urbano Tratamiento de Renovación Urbana Área de Actividad Residencial Tipo D
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M²	579.72 m ²
ÁREA TOTAL	579.72 m ²

6.11 Estratificación:

Estrato 5.

6.12 Áreas construidas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VETUSTEZ (Años)	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
C1	Residencial	247.44	m ²	10	Bueno	100
C2	Bodega	9.05	m ²	10	Bueno	70
C3	Residencial	45.24	m ²	10	Bueno	100
C4	Residencial	74.39	m ²	10	Bueno	70

6.13 Características constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
C1	Construcción de un piso con las siguientes características: con cimentación en concreto ciclópeo y viga de cimentación en concreto reforzado, muros en bloque de arcilla y viga de amarre en concreto, pañetados, pulidos y pintados, cubierta en láminas de asbesto cemento, soportado en cerchas mixtas en varilla de hierro de ½" pulgada de diámetro ángulos de 2" pulgadas y perfiles en c, cielo raso mixto en láminas de drywall y láminas de asbesto cemento pintados, pisos mixtos en baldosa de cementos y de cerámicas, sistema eléctrico en tubería dieléctrica con tablero trifásico de 18 circuitos con puerta, sistema de alcantarilla en tubería de 4" pulgadas de diámetro; cocina con muros pañetados, pulidos, pintados y enchapado con baldosa tipo cerámica a una altura de



	<p>h=1,47 m, cielo raso en láminas de asbesto cemento, soportadas en listones de madera, dos mesones en forma de l en concreto, pañetado y enchapado en baldosa tipo cerámica, uno de ellos con lavaplatos en acero inoxidable y su llave, de dimensiones (l=3,90 m x h=0,90 m x 0,60 m de fondo x 0,10 m de espesor) y (l=2,05 m x h=0,87 m x 0,63 m de fondo x 0,10 m de espesor); cinco habitaciones con muros pañetados, pulidos y pintados, pisos mixtos en baldosa tipo cerámica y baldosa en cemento, cielo raso mixto en láminas de drywall y láminas de asbesto cemento pintados, cuatro closets de madera barnizado. la construcción cuenta con cinco baños con las siguientes características: cuatro baños con muros y pisos, pañetados, y enchapados, en baldosa tipo cerámica, sanitarios, ducha y lavamanos, cielo raso mixto en láminas de drywall y láminas de asbesto cemento pintados, sobre listones de madera, dos de ellos cuentan con divisiones en aluminio y acrílicos; baño adicional con sanitario y ducha con muros y pisos, pañetados y enchapados, en baldosa tipo cerámica, cielo raso en láminas de asbesto cemento pintados, sobre listones de madera; una puerta de madera tallada barnizada, con marco en madera, con protector en varilla cuadrada de ½" pulgada de dimensiones (l=1,00 m x h=2,05 m); ocho puertas de madera, con marco en madera de dimensiones (l=0,80 m x h=2,05 m) y tres puertas y marco de madera, de dimensiones (h=0,66 m x h=2,10 m), (l=0,73 m x h=2,10 m) y (l=1,40 m x h=2,10 m); una puerta y marco con carpintería en aluminio y acrílico, , de dimensiones (l=0,80 m x h=2,07 m); una puerta y marco en madera con vidrio, de dimensiones (l=2,90 m x h=2,30 m) y un portón con carpintería metálica de (l=3,10 m x h=2,20 m); cuatro ventanas en aluminio con vidrio, sobre marco en madera barnizada con protectores en varilla de hierro de ½ " pulgada, con techo para agua en angulo metálico de 1" pulgada, con cubierta en láminas de asbesto cemento y anjeo en alambre. dimensiones (l=2,00 m x h=1,20 m). cuenta con dos ventanas con carpintería en aluminio y vidrios de dimensiones (l=0,56 m x h=0,35 m) (l=0,60 m x h=0,40 m), una ventana y marco en madera barnizada y vidrios, con tubos de protector de ½" pulgada de dimensiones (l=3,00 m x h=1,00 m), una ventana con marco en madera barnizada con persiana en aluminio y vidrios, con tubos de protector de ½" pulgada de dimensiones (l=2,85 m x h=1,45 m), una ventana con carpintería en aluminio y vidrio con tubos de protector de ½" pulgada de dimensiones (l=1,00 m x h=1,40 m), una ventana en marco en madera barnizado, con protector en varilla de ½" pulgada, con anjeo en alambre, cinco ventanas tipo sócalos reforzada con concreto y varilla metálica, con protector en anjeo en alambre, soportado en listones de madera aserrada de dimensiones (l=3,50 m x h=1,40 m), (l=3,54 m x h=1,40 m), 2 (l=4,70 m x h=1,40 m) y (l=1,00 m x h=0,36 m), reja cuadrada metálica en varilla de ½" pulgada de dimensión (l=2,90 m x h=2,25 m). distribución: área de garaje, terraza, sala-comedor, cocina, 5 habitaciones, 5 baños, y área de patio.</p>
C2	<p>Construcción (bodega) de un piso con las siguientes características: con cimentación en concreto ciclópeo, muros en bloque de arcilla, pañetados, pulidos y pintados, cubierta en láminas de asbesto cemento , soportado en listones de madera, piso en cemento con sobre nivel de 0,20 m de altura, una puerta y marco de madera, de dimensiones (l=0,90 m x h=2,05 m), una ventana con sócalos, con protector en anjeo en alambre, soportado en listones de madera aserrada de dimensiones (l=1,00 m x h=0,50 m). distribución: bodega</p>



C3	<p>Construcción en primer piso con las siguientes características: con cimentación en concreto ciclópeo y viga de cimentación en concreto reforzado, doce columnas en concreto de (l=0,30 m x l=0,30 m x h=3,00 m), con muros en bloque de arcilla y viga de amarre de contorno en concreto de 0,22 m x 0,20 m, pañetados, pulidos y pintados, cubierta mixta en en láminas de asbesto cemento y en placada de concreto conformada de vigas de 0,11 m x 0,25 m x 3,50 m de largo y losas de concreto, sobre vaciado en concreto a: 70,77 m², pisos en baldosa tipo cerámicas, sistema eléctrico en tubería dieléctrica con tablero trifásico, sistema de alcantarilla en tubería de 4" pulgadas de diámetro; cocina con mesón en concreto y lavaplatos en acero inoxidable de dimensiones (l=1,73 m x l=0,94 m x l=0,60 m, con gabinetes en láminas de drywall de (l=0,75 m x l=2,35 m x l=0,70 m). adicionalmente mueble en madera empotrado de (l=1,50 m x l=0,60 m x l=0,35 m; baño con muros con muros y pisos, pañetados, y enchapados, en baldosa tipo cerámica, sanitarios, ducha y lavamanos, cielo raso en láminas de drywall; dos habitaciones con muros pañetados, pulidos y pintados, piso en cemento enchapados en baldosa de cemento. distribución: sala-comedor, cocina, 2 habitaciones, 1 baños, área de labores.</p>
C4	<p>Construcción en segundo piso con las siguientes características: con viga de amarre en concreto de contorno de l=0,15 m x l=0,15 m y muros en bloque de arcilla, pañetados, pulidos y pintados, cubierta en láminas de asbesto cemento, soportado en listones de madera, con cielo raso mixto en láminas de drywall y machimbre, soportado en madera aserrada, piso en plantilla de 0,07 m de espesor, enchapado en baldosa de cemento; cocina con mesón en acero inoxidable en forma de l, con estufa empotrada, sobre muros en bloque de arcilla pañetados y enchapado de dimensiones: (l=3,05 x l=0,60 m x 0,05 m de espesor x h=0,90 m, cuenta con barra en muro en bloque de arcilla, pañetado, pulido y pintado, en la parte superior tiene un tablón de l=2,45 m x l=0,48 m x 0,04 m de espesor, con mueble empotrado en madera y vidrio, cuenta con puertas en madera en las divisiones barnizado; baño con muros y pisos, pañetados, y enchapados, en baldosa tipo cerámica, sanitarios, ducha y lavamanos empotrado en estructura en concreto pañetada y enchapada, cuenta con cielo raso en madera tipo machimbre, sobre listones de madera; 2 habitaciones con muros en bloque de arcilla, pañetados, pulidos y pintados, con cielo raso en láminas de drywall, sobre listones de madera, piso en cemento enchapado en baldosa tipo cerámica, con closet empotrado en madera barnizada; con escalera de acceso en concreto, pañetada y enchapada de 15 escalones de dimensiones (pasos de 0,24 m, contrapasos 0,16 m y 0,80 m de ancho, con pasa mano en muro bloque de arcilla, pañetados, pulidos y pintados en forma de l con madera barnizada en la parte superior de dimensiones: l=4,05 m x l=0,15 m, 0,04 m de espesor x h=0,90 m; zona de labores con muros pañetados, pulidos y pintados, con lavadero prefabricado de l=0,70 m x l=0,70 m x h=0,30 m, sobre muros pañetado, pulido y pintado de l=0,60 m x h=0,70 m; balcón con muros pañetado, pulido y pintado, cielo raso en láminas de drywall, piso en baldosa tipo cerámica, una puerta y marco metálica pintada, con protector en varilla cuadrada de 1/2" pulgada de dimensiones (l=0,80 m x h=2,05 m), 5 puertas con sus marcos en madera barnizada de dimensiones 2 (l=0,90 m x h=2,10 m), 2 (l=0,70 m x h= 2,10 m), (l=2,03 m x h=2,10 m); 4 ventanas y marco en madera y tubos metálicos galvanizados de 1/2" pulgada de diámetro de forma horizontal de dimensiones (l=1,43 m x h=1,05 m), (l=2,00 m x h=1,10 m) y (l=0,90 m x h=0,43 m), una ventana y marco en</p>



aluminio en forma de I de dimensiones (l=1,93 m – l=0,93 m x h=1,42 m). distribución: balcón, sala, cocina, 2 habitaciones, 1 baños, área de labores.

6.14 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
M1	Cerramiento en tubo metálico cuadrado de 1" pulgada, soportado en 6 tubos metálicos de 3"1/2 pulgadas de diámetro, rellenos con concreto de dimensiones (19,70 m x 2,00 m) , conformado por dos portones metálicos a dos hojas de las siguientes dimensiones (3,50 m x 2,00 m)(3,90 m x 2,00 m), y una puerta reja de dimensiones (1,00 m x 2,00 m), muro en bloque de arcilla, pañetado, pulido y pintado de dimensiones (5,00 m x 0,60 m)	19,70	ml	10	Bueno	100
M2	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados, pulidos y pintados de dimensiones (4,20 m largo x 0,98 m ancho x 0,40 m altura)	5,10	m ²	10	Bueno	70
M3	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados, pulidos y pintados de dimensiones (4,04 m largo x 0,49 m ancho x 0,20 m altura)	1,89	m ²	10	Bueno	70
M4	Jardín con muro perimetral en bloque de arcilla, pañetado de dimensiones (l=3,75 m x l=4,04 m x h=0,20 m)	14,47	m ²	10	Bueno	70
M5	Zona dura en concreto enchapada en tablón gres en	53,93	m ²	10	Bueno	100



	forma no uniforme con un pasillo con sobre nivel de 0,20 m de altura, dimensiones (área: 53,18 m ² x 0,15 m de espesor)					
M6	Terraza con cimentación ciclópeo, dos columnas de l=0,25 m x l=0,25 m x h=2,60 m, con zapatas de dimensiones (0,50 m x 0,50 m x 0,50 m), cubierta en placa de concreto de 0,15 m de espesor	17,78	m ²	10	Bueno	100
M7	Enramada con cubierta en laminas plásticas transparentes, soportadas en listones de madera de dimensiones (l=4,40 m x l=2,85 m)	12,54	m ²	10	Bueno	60
M8	Asador en concreto de dimensiones (1,40 m largo x 0,50 m fondo x 0,80 m de altura)	0,70	m ²	10	Bueno	100
M9	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados, pulidos y pintados de dimensiones (l=8,28 m x l=0,57 m x h=0,15 m)	4,72	m ²	10	Bueno	70
M10	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados, pulidos y pintados de dimensiones (l=1,50 m x l=1,56 m x h=0,44 m)	2,36	m ²	10	Bueno	70
M11	Zona dura no uniforme en concreto de 0,10 m de espesor.	75,12	m ²	10	Bueno	100
M12	Muro con cimentación en concreto ciclópeo, levante en bloque de arcilla pintada, con serpentinas en varillas de ¼" de pulgadas. de dimensiones (l=28,19 m x h=3,00 m)	28,19	ml	10	Bueno	100
M13	Asador en concreto de dimensiones (1,30 m largo x	0,73	m ²	10	Bueno	100



	0,60 m fondo x 0,90 m de altura)					
M14	Gradas en forma de I en concreto con dos niveles, (huella de l=8,44 m, huella de l=0,60 m, h=0,40 m) y (huella de l=7,14 m, huella de l=0,76 m, h=0,40).	9,99	m ²	10	Bueno	100
M15	Macetera no uniforme con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados de dimensiones (l=3,57 m ² x h=0,35 m)	3,57	m ²	10	Bueno	70
M16	Macetera no uniforme con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados de dimensiones (l=4,47 m ² x h=0,15 m)	4,47	m ²	10	Bueno	70
M17	Muro con cimentación en concreto ciclópeo, levante en bloque de arcilla pañetado, con 4 columnas de l=0,30 m x l=0,30 m x h=3,00 m de, con zapatas en concreto, con serpentinas en laminas metálicas y alambre en la parte superior, soportado en 5 tubos metálicos de 1" pulgada de diámetro x l=0,50 m.	14,38	ml	10	Bueno	100
M18	Reja metálica pintada en tubo galvanizado de dimensiones (l=0,72 m ² x h=2,05 m), (l=2,10 m ² x h=2,05 m), (l=0,76 m ² x h=1,86 m).	3,00	Und	10	Bueno	100
M19	Asador no uniforme en concreto, con un sobre nivel de h=0,25 m.	1,65	m ²	10	Bueno	100
M20	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados de dimensiones (l=1,00 m x l=0,40 m x h=0,20 m)	0,40	m ²	10	Bueno	70
M21	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla	0,30	m ²	10	Bueno	70



	pañetados de dimensiones (l=0,55 m x l=0,55 m x h=0,10 m)					
M22	Macetera con muros perimetral en bloque de arcilla pañetados de dimensiones (l=0,75 m x l=0,80 m x h=0,17 m)	0,60	m ²	10	Bueno	70

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-048

6.15 Cultivos, especies:

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
IRACO	1	UND
ORNAMENTALES	45	UND
MANGO	2	UND
NISPERO	1	UND
PAPAYA	1	UND
PALMA	7	UND

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-048



7 MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno




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

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





8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

	Ubicación		Norma de Uso		Datos		Detalles de la Oferta									
	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento	Área de Actividad	Telefono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área Lote	Área Construida	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	1/01/2025	CALLE 71 # 8-17	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3005343481	Mauricio	1,050,000,000.00	10%	945,000,000.00	114	300	Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas altito, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande	
2	1/01/2025	CALLE 70 # 8-24	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	780,000,000.00	10%	702,000,000.00	150	100	Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.	
3	1/01/2025	CALLE 69 # 6-14	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	3,200,000,000.00	10%	2,880,000,000.00	600	450	Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.	

8.2 Depuración Mercado:

	Ubicación		Norma de Uso		Datos		Detalles de la Oferta											
	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento	Área de Actividad	Teléfono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Valor m2	Área (M2)	Valor m2	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	1/01/2025	CALLE 71 # 8 -17	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3005343481	Mauricio	1,050,000,000.00	10%	945,000,000.00	114	3,992,631.58	300	1,632,800	Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas altito, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande	
2	1/01/2025	CALLE 70 # 8 - 24	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	780,000,000.00	10%	702,000,000.00	150	3,898,733.33	100	1,171,900	Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.	
3	1/01/2025	CALLE 69 # 6 - 14	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	3,200,000,000.00	10%	2,880,000,000.00	600	3,921,075.00	450	1,171,900	Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.	

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

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

10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

UF1

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

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

UF1

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

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



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

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- El área requerida no presenta servidumbre

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

- El área requerida no presenta zonas de protección.

10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica




11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Costos de reposición:

C1

Construcción de un nivel con cimentación cúbica y vigas, en mampostería reforzada, con piso en concreto revestido en cerámica, cubierta en fibrocemento soportada por estructura metálica, 1 cocina y 5 baños	Área (m²)	C1
	247.44	Construcción en mampostería reforzada


NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	\$ 16,299,917	4.01%	
2 CIMENTACIÓN	\$ 133,888,662	32.90%	
3 ESTRUCTURA	\$ 58,303,051	14.33%	
4 MAMPOSTERÍA	\$ 14,995,909	3.69%	
5 CUBIERTA	\$ 45,872,587	11.27%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	\$ 8,720,546	2.14%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 21,257,992	5.22%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 7,646,466	1.88%	
9 PISOS Y ENCHAPES	\$ 31,447,820	7.73%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	\$ 23,630,033	5.81%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	\$ 42,066,870	10.34%	
12 CERRAJERÍA	\$ 498,648	0.12%	
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 2,267,941	0.56%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 406,896,442	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	\$ 1,644,425	COSTO TOTAL M2 REDONDEADO	\$ 2,140,000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 122,068,933	% COSTOS INDIRECTOS	30%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	\$ 528,965,375	FUENTES	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	\$ 2,137,752		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		\$			16,299,917.34	
01.01	Descapote a máquina	m3	24.74	\$ 10,110	\$ 250,121.40	141
01.02	Replanteo	m2	247.44	\$ 12,339	\$ 3,053,162.16	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	74.23	\$ 37,769	\$ 2,803,592.87	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	74.23	\$ 137,317	\$ 10,193,040.91	141
2 CIMENTACIÓN		\$			133,888,662.42	
02.01	Viga Tee 25x25x2x40cm	m3	16.14	\$ 798,608	\$ 12,889,533.12	155
02.02	Zapata corrida 1.00x1.00x0.60m	m	113.26	\$ 532,949	\$ 60,361,803.74	161
02.03	Cimentación ciclópica (mezcla obra)	m3	98.98	\$ 612,622	\$ 60,637,325.56	155
3 ESTRUCTURA		\$			50,303,050.88	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	247.44	\$ 134,447	\$ 33,267,565.68	162
03.02	Columna de confinamiento 20x12 cm	m	48.24	\$ 170,398	\$ 8,219,999.52	168
03.03	Viga de confinamiento 12x20 cm	m	113.26	\$ 148,468	\$ 16,815,485.68	170
4 MAMPOSTERÍA		\$			14,995,909.26	
04.01	Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	260.49	\$ 48,029	\$ 12,511,074.21	168
04.02	Mesón en concreto	m2	3.63	\$ 164,835	\$ 598,351.05	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	5.00	\$ 60,920	\$ 304,600.00	170
04.04	Caleño cuadrado 19 x 19 x 10 cm	Und	465.26	\$ 3,400	\$ 1,581,884.00	105
5 CUBIERTA		\$			45,822,586.96	
05.01	Estructura metálica para teja fibrocemento	m	247.44	\$ 34,560	\$ 8,551,526.40	158
05.02	Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	247.44	\$ 48,234	\$ 11,935,020.96	158
05.03	Celomoso plano drywal 1/2"	m2	123.72	\$ 81,278	\$ 10,055,714.16	154
05.04	Celomoso plano superboard 8mm	m2	123.72	\$ 122,592	\$ 15,167,082.24	154
05.05	Armadura madera y mala	m2	2.40	\$ 68,018	\$ 163,243.20	154
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$			8,720,545.60	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	5.00	\$ 29,584	\$ 147,920.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	5.00	\$ 382,771	\$ 1,913,855.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	5.00	\$ 110,676	\$ 553,380.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	4.00	\$ 30,453	\$ 121,812.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	4.00	\$ 279,999	\$ 1,119,996.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	4.00	\$ 81,156	\$ 324,624.00	202
06.07	Punto A.F. ducha	Und	5.00	\$ 302,680	\$ 1,513,400.00	198
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	5.00	\$ 73,655	\$ 368,275.00	201
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	1.00	\$ 341,941	\$ 341,941.00	205
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	\$ 55,844	\$ 55,844.00	202
06.12	Punto A.F. lavadora	Und	1.00	\$ 34,185	\$ 34,185.00	198
06.13	Salida sanitaria lavadora 2"	Und	1.00	\$ 93,156	\$ 93,156.00	202
06.14	Bajante PVC blanco extremo liso	m	13.80	\$ 51,817	\$ 715,074.60	158
06.15	Tubería PVC 4"	m	30.00	\$ 46,221	\$ 1,386,630.00	204
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$			21,257,992.00	
07.01	Acometida aérea BT cable antif AE 220-1 o NCA-351 IPSE 9A15KW	Und	1.00	\$ 1,789,685	\$ 1,789,685.00	183
07.02	Tablero trifásico 18 circuitos	Und	1.00	\$ 428,355	\$ 428,355.00	191
07.03	Interruptor enchufable 2X30A	Und	8.00	\$ 54,859	\$ 438,872.00	188
07.04	Tubería PVC conduit 1"	m	40.00	\$ 23,697	\$ 947,880.00	187
07.05	Salida luminaria en techo PVC	Und	40.00	\$ 160,138	\$ 6,405,520.00	187
07.06	Salida interruptor sencillo PVC	Und	40.00	\$ 113,521	\$ 4,540,840.00	190
07.07	Salida toma corriente doble en muro	Und	40.00	\$ 167,671	\$ 6,706,840.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		\$			7,646,466.00	
08.01	Punto salida estufa - horno	Und	2.00	\$ 35,374	\$ 70,748.00	180
08.02	Codo codo galvanizado 1/2"	Und	1.00	\$ 5,620	\$ 5,620.00	182
08.03	Tubería polietileno 1"	m	30.00	\$ 77,171	\$ 2,315,130.00	180
08.04	Válvula de bola 1/2"	Und	1.00	\$ 38,587	\$ 38,587.00	181
08.05	Universal cobre 1/2"	Und	1.00	\$ 14,833	\$ 14,833.00	181
08.06	Caja medidor de gas empotrada	Und	1.00	\$ 60,446	\$ 60,446.00	181
08.07	Tee reducida cobre 3/4"x3/4"x1/2"	Und	1.00	\$ 9,996	\$ 9,996.00	180
08.08	Tubería SCH 80 corzan 1-1/2"	Und	1.00	\$ 386,105	\$ 386,105.00	130
08.09	Aire acondicionado mini split inverter 12000 BTU SET	Und	3.00	\$ 1,581,667	\$ 4,745,001.00	68
9 PISOS Y ENCHAPES		\$			31,447,820.09	
09.01	Alistado de piso 4cm	m2	247.44	\$ 22,830	\$ 5,649,055.20	174
09.02	Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	247.44	\$ 64,053	\$ 15,849,274.32	172
09.03	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	161.97	\$ 50,753	\$ 8,220,463.41	160
09.04	Guardaesoba cerámica 20x20cmx10cm	m	226.52	\$ 7,633	\$ 1,729,027.16	174
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		\$			23,630,033.30	
10.01	Reja bancaria	m2	19.58	\$ 124,693	\$ 2,441,488.94	153
10.02	Hoja puerta 0.90m	Und	13.00	\$ 469,565	\$ 6,104,345.00	152
10.03	Marco puerta completo 10x3cmx2.10m cabezal 1m-cedro blanco	Und	13.00	\$ 58,249	\$ 757,237.00	117
10.04	Ventana corrediza al. 2.0 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	4.00	\$ 324,162	\$ 1,296,648.00	153*
10.05	Ventana corrediza al. 0.56 x 0.35 vidrio 3 mm	Und	1.00	\$ 106,514	\$ 106,514.00	153*

10.06	Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm	Und	1.00	\$	106,514	\$	106,514.00	153
10.07	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	6.82	\$	233,426	\$	1,591,965.32	153
10.08	Ventana en madera formorado	m2	3.00	\$	111,585	\$	334,755.00	152
10.09	Ventana corrediza al. 1.0 x 1.4 vidrio 3 mm	Und	1.00	\$	189,094	\$	189,094.00	153*
10.10	Ventana persiana en aluminio y vidrio	m2	4.13	\$	470,968	\$	1,945,097.84	**
10.11	Clóset formorado	m2	27.60	\$	265,842	\$	7,337,239.20	151
10.12	Accesorios para baño (6un)	Und	5.00	\$	159,069	\$	795,345.00	159
10.13	Suministro inst. división en plástico	Und	3.00	\$	207,930	\$	623,790.00	159
11 PINTURAS Y ESTUCO				\$	42,066,869.81			
11.01	Pañete leo muros 1:4	m2	520.99	\$	30,630	\$	15,957,923.70	157
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	768.43	\$	33,977	\$	26,108,946.11	171
12 CERRAJERIA				\$	498,648.00			
12.01	Suministro inst. cerradura baño	Und	5.00	\$	62,769	\$	313,845.00	159
12.02	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	\$	58,113	\$	58,113.00	81
12.03	Cerradura cilíndrica schlage G2 bell wood A50WS alcoba gold	Und	5.00	\$	25,338	\$	126,690.00	80
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL				\$	2,267,940.56			
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	49.53	\$	31,473	\$	1,558,857.69	47
13.02	Cuadrilla Instalaciones básicas - BB	Hc	6.00	\$	37,085	\$	222,510.00	47
13.03	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8.00	\$	25,861	\$	206,888.00	50
13.04	Herramienta menor	%	0.10	\$	2,796,849	\$	279,684.87	46
TOTAL PROYECTO						\$	406,896,442.22	
153*Ventana corrediza al. 2.0 x 1.2 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm								
153*Ventana corrediza al. 1.0 x 1.4 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm								
163*Viga 25cmx10cm Tomado de Viga 30cmx40cm								
**Ventana persiana en aluminio y vidrio https://acortar.link/IQQRZa								

C2

Bodega de un nivel con cimentación cúbica, muros de carga, con piso en concreto, cubierta en forro de cemento soportada por estructura en madera.			Área (m²)	C2
			9.05	Construcción en muros de carga

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	\$ 597,102	8.91%	
2 CIMENTACIÓN	\$ 1,108,846	16.54%	
3 ESTRUCTURA	\$ 1,216,745	18.15%	
4 MAMPOSTERÍA	\$ 1,213,234	18.10%	
5 CUBIERTA	\$ 1,024,967	15.29%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	\$ -	0.00%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0.00%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0.00%	
9 PISOS Y ENCHAPES	\$ -	0.00%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	\$ 271,950	4.06%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	\$ 993,610	14.83%	
12 CERRAJERIA	\$ -	0.00%	
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 275,699	4.11%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 6,702,154	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	\$ 740,569	COSTO TOTAL M2 REDONDEADO	\$ 960,000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 2,010,646	% COSTOS INDIRECTOS	30%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	\$ 8,712,800	FUENTES	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	\$ 962,740		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		\$			597,101.97	
01.01	Descapote a máquina	m3	0.91	\$ 10,110	\$ 9,200.10	141
01.02	Replanteo	m2	9.05	\$ 12,339	\$ 111,667.95	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	2.72	\$ 37,769	\$ 102,731.68	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	2.72	\$ 137,317	\$ 373,502.24	141
2 CIMENTACIÓN		\$			1,108,845.82	
02.01	Cimentación ciclópica (mezcla obra)	m3	1.81	\$ 612,622	\$ 1,108,845.82	155
3 ESTRUCTURA		\$			1,216,745.35	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	9.05	\$ 134,447	\$ 1,216,745.35	162
4 MAMPOSTERÍA		\$			1,213,234.12	
04.01	Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	24.28	\$ 48,029	\$ 1,166,144.12	168
04.04	Calado cuadrado 19 x 19 x 10 cm	Und	13.85	\$ 3,400	\$ 47,090.00	105
5 CUBIERTA		\$			1,024,966.80	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	9.05	\$ 65,022	\$ 588,449.10	158
05.02	Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	9.05	\$ 48,234	\$ 436,517.70	158
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$			-	
06.01	No Aplica				\$ -	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$			-	
07.01	No Aplica				\$ -	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		\$			-	
08.01	No Aplica				\$ -	
9 PISOS Y ENCHAPES		\$			-	
09.01	No Aplica				\$ -	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		\$			271,950.00	
10.01	Puerta con marco 0.76-1.10m	Und	1.00	\$ 271,950	\$ 271,950.00	152
11 PINTURAS Y ESTUCO		\$			993,610.44	
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	24.28	\$ 30,630	\$ 743,696.40	157
11.02	Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	24.28	\$ 10,293	\$ 249,914.04	171
12 CERRAJERÍA		\$			-	
12.01	No Aplica				\$ -	
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL		\$			275,699.02	
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	1.39	\$ 31,473	\$ 43,747.47	47
13.03	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8.00	\$ 25,861	\$ 206,888.00	50
13.04	Herramienta menor	%	0.10	\$ 250,635	\$ 25,063.55	46
TOTAL PROYECTO					\$ 6,702,153.52	



C3

Construcción en primer piso con orientación cúbica y vigas, en mampostería reforzada, con piso en concreto revestido en cerámica, cubierta de entrepiso en placa de concreto, 1 cocina y 1 baño			Área (m²)	C3
			45.24	Construcción en mampostería reforzada
NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN	
1 PRELIMINARES	\$ 2,979,831	3.77%		
2 CIMENTACIÓN	\$ 9,369,561	11.85%		
3 ESTRUCTURA	\$ 18,999,159	24.03%		
4 MAMPOSTERÍA	\$ 5,521,474	6.98%		
5 CUBIERTA	\$ 8,477,339	10.72%		
6 INSTALACIONES HIDRO-SANITARIOS	\$ 3,187,588	4.03%		
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 4,762,611	6.02%		
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,708,526	2.16%		
9 PISOS Y ENCHAPES	\$ 5,844,765	7.39%		
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	\$ 4,714,458	5.96%		
11 PINTURAS Y ESTUCO	\$ 13,036,400	16.49%		
12 CERRAJERÍA	\$ 171,558	0.22%		
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 290,386	0.37%		
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 79,063,657	100.00%		
VALOR COSTO DIRECTO M2	\$ 1,747,649	COSTO TOTAL M2 REDONDEADO	\$ 2,270,000	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 23,719,097	% COSTOS INDIRECTOS	30%	
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	\$ 102,782,754	FUENTES	CONSTRUDATA 216	
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	\$ 2,271,944			




ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		\$			2,979,830.58	
01.01	Descapote a máquina	m3	4.52	\$ 10,110	\$ 45,697.20	141
01.02	Replanteo	m2	45.24	\$ 12,339	\$ 558,216.36	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	13.57	\$ 37,769	\$ 512,525.33	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	13.57	\$ 137,317	\$ 1,863,391.69	141
2 CIMENTACIÓN		\$			9,369,561.42	
02.01	Viga Tee 25x25x2x40cm	m3	4.79	\$ 798,608	\$ 3,825,332.32	155
02.02	Cimentación cúbica (mezcla obra)	m3	9.05	\$ 612,622	\$ 5,544,229.10	155
3 ESTRUCTURA		\$			18,999,158.64	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	45.24	\$ 134,447	\$ 6,082,382.28	162
03.02	Columna 30cmx30cm	m	36.00	\$ 225,844	\$ 8,130,384.00	161*
03.03	Viga 22cmx20cm	m	33.63	\$ 102,372	\$ 3,442,770.36	163*
03.04	Viga 11cmx25cm	m	21.00	\$ 63,982	\$ 1,343,622.00	163*
4 MAMPOSTERÍA		\$			5,521,474.05	
04.01	Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	100.89	\$ 48,029	\$ 4,845,645.81	168
04.02	Mesón en concreto	m2	1.04	\$ 164,835	\$ 171,428.40	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	6.00	\$ 60,920	\$ 365,520.00	170
04.04	Muro drywal doble cara e=10cm	m2	1.76	\$ 78,909	\$ 138,879.84	169
5 CUBIERTA		\$			8,477,339.15	
05.01	Cieloraso plano drywal 1/2"	m2	6.79	\$ 81,278	\$ 551,877.62	154
05.02	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala elect. Entrepiso	m2	70.77	\$ 111,989	\$ 7,925,461.53	162
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$			3,187,588.20	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1.00	\$ 29,584	\$ 29,584.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	1.00	\$ 382,771	\$ 382,771.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1.00	\$ 110,676	\$ 110,676.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1.00	\$ 279,999	\$ 279,999.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	1.00	\$ 81,156	\$ 81,156.00	202
06.07	Punto A.F. ducha	Und	1.00	\$ 302,680	\$ 302,680.00	198
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	1.00	\$ 73,655	\$ 73,655.00	201
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	1.00	\$ 341,941	\$ 341,941.00	205
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	\$ 55,844	\$ 55,844.00	202
06.12	Punto A.F. lavadora	Und	1.00	\$ 34,185	\$ 34,185.00	198
06.13	Salida sanitaria lavadora 2"	Und	1.00	\$ 93,156	\$ 93,156.00	202
06.14	Punto A.F. lavadero	Und	1.00	\$ 36,394	\$ 36,394.00	198
06.15	Lavadero en granito pulido	Und	1.00	\$ 380,685	\$ 380,685.00	205
06.16	Salida sanitaria lavadero 2"	Und	1.00	\$ 111,070	\$ 111,070.00	202
06.17	Punto A.F. lave manguera	Und	1.00	\$ 42,847	\$ 42,847.00	198
06.18	Salida sanitaria sifón de piso 2"	Und	1.00	\$ 69,471	\$ 69,471.00	202
06.19	Bajante PVC blanco extremo liso	m	4.60	\$ 51,817	\$ 238,358.20	158
06.20	Tubería PVC 4"	m	10.00	\$ 46,221	\$ 462,210.00	204
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$			4,762,611.00	
07.01	Acometida aérea BT cable antif.AE 220-1 o NCA-351 IPSE 9A15KW	Und	1.00	\$ 1,789,685	\$ 1,789,685.00	183
07.02	Tablero trifásico 18 circuitos	Und	1.00	\$ 428,355	\$ 428,355.00	191
07.03	Interruptor enchufable 2X30A	Und	4.00	\$ 54,859	\$ 219,436.00	188
07.04	Tubería PVC conduit 1"	m	5.00	\$ 23,697	\$ 118,485.00	187
07.05	Salida luminaria en techo PVC	Und	5.00	\$ 160,138	\$ 800,690.00	187
07.06	Salida interruptor sencillo PVC	Und	5.00	\$ 113,521	\$ 567,605.00	190
07.07	Salida toma corriente doble en muro	Und	5.00	\$ 167,671	\$ 838,355.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		\$			1,708,526.00	
08.01	Punto salida estufa - horno	Und	1.00	\$ 35,374	\$ 35,374.00	180
08.02	Codo c/c galvanizado 1/2"	Und	1.00	\$ 5,620	\$ 5,620.00	182
08.03	Tubería polietileno 1"	m	15.00	\$ 77,171	\$ 1,157,565.00	180
08.04	Válvula de bola 1/2"	Und	1.00	\$ 38,587	\$ 38,587.00	181
08.05	Universal cobre 1/2"	Und	1.00	\$ 14,833	\$ 14,833.00	181
08.06	Caja medidor de gas empotrada	Und	1.00	\$ 60,446	\$ 60,446.00	181
08.07	Tee reducida cobre 3/4"x3/4"x1/2"	Und	1.00	\$ 9,996	\$ 9,996.00	180
08.08	Tubería SCH 80 corzan 1-1/2"	Und	1.00	\$ 386,105	\$ 386,105.00	130
9 PISOS Y ENCHAPES		\$			5,844,765.30	
09.01	Alistado de piso 4cm	m2	45.24	\$ 22,830	\$ 1,032,829.20	174
09.02	Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	45.24	\$ 64,053	\$ 2,897,757.72	172
09.03	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	27.60	\$ 50,753	\$ 1,400,782.80	160
09.04	Guardaescoba cerámica 20x20cmx10cm	m	67.26	\$ 7,633	\$ 513,395.58	174



10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		\$		4,714,458.10		
10.01	Mueble Altura 0.80m - Flormorado	m	1.50	\$ 505,893	\$ 758,839.50	152
10.02	Puerta con marco 0.76-1.10m	Und	4.00	\$ 271,950	\$ 1,087,800.00	152
10.03	Reja bancaria	m2	15.20	\$ 124,693	\$ 1,895,333.60	153
10.04	Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	5.00	\$ 194,497	\$ 972,485.00	153
11 PINTURAS Y ESTUCO		\$		13,036,400.46		
11.01	Pañete lso muros 1:4	m2	201.78	\$ 30,630	\$ 6,180,521.40	157
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	201.78	\$ 33,977	\$ 6,855,879.06	171
12 CERRAJERIA		\$		171,558.00		
12.01	Suministro inst. cerradura baño	Und	1.00	\$ 62,769	\$ 62,769.00	159
12.02	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	\$ 58,113	\$ 58,113.00	81
12.03	Cerradura cilíndrica schlage G2 bell wood A50WS alcoba gold	Und	2.00	\$ 25,338	\$ 50,676.00	80
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL		\$		290,386.15		
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	1.50	\$ 31,473	\$ 47,209.50	47
13.02	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8.00	\$ 25,861	\$ 206,888.00	50
13.03	Herramienta menor	%	0.10	\$ 362,887	\$ 36,288.65	46
TOTAL PROYECTO					\$	79,063,657.05
161*Columna 30cmx30cm Tomado de Columna 40cmx30cm						
163*Viga 22cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm						
163*Viga 11cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm						

C4

Construcción en segundo piso en mampostería reforzada con cubierta en fibrocemento soportada en estructura de madera, 1 cocina y 1 baño			Área (m²)	C4
			74.39	Construcción en mampostería reforzada
NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN	
1 PRELIMINARES	\$ -	0.00%		
2 CIMENTACIÓN	\$ -	0.00%		
3 ESTRUCTURA	\$ 9,066,066	10.90%		
4 MAMPOSTERÍA	\$ 6,208,786	7.46%		
5 CUBIERTA	\$ 13,001,569	15.63%		
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	\$ 2,835,410	3.41%		
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 12,321,674	14.81%		
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 4,447,758	5.35%		
9 PISOS Y ENCHAPES	\$ 10,139,952	12.19%		
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	\$ 8,992,058	10.81%		
11 PINTURAS Y ESTUCO	\$ 15,379,696	18.48%		
12 CERRAJERIA	\$ 222,234	0.27%		
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 593,591	0.71%		
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 83,208,794	100.00%		
VALOR COSTO DIRECTO M2	\$ 1,118,548	COSTO TOTAL M2 REDONDEADO		\$ 1,450,000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 24,962,638	% COSTOS INDIRECTOS		30%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	\$ 108,171,432	FUENTES	CONSTRUDATA 216	
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	\$ 1,454,113			



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		\$			-	
01.01	No Aplica			\$	-	
2 CIMENTACIÓN		\$			-	
02.01	No Aplica			\$	-	
3 ESTRUCTURA		\$			9,066,065.60	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	2.00	\$ 111,989	\$ 223,978.00	162
03.02	Placa en concreto 3000 psi 16 cm malla electrosoldada	m2	2.88	\$ 215,115	\$ 619,531.20	162*
03.03	Columna 30cmx30cm	m	27.60	\$ 225,844	\$ 6,233,294.40	161*
03.04	Viga 15cmx15cm	m	38.00	\$ 52,349	\$ 1,989,262.00	163*
4 MAMPOSTERÍA		\$			6,208,785.58	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	119.02	\$ 48,029	\$ 5,716,411.58	168
04.02	SopORTE mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	7.00	\$ 60,920	\$ 426,440.00	170
04.03	Mesón en concreto	m2	0.40	\$ 164,835	\$ 65,934.00	170
5 CUBIERTA		\$			13,001,569.44	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	74.39	\$ 65,022	\$ 4,836,986.58	158
05.02	Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	74.39	\$ 48,234	\$ 3,588,127.26	158
05.03	Cieloraso plano drywall 1/2"	m2	37.20	\$ 81,278	\$ 3,023,541.60	154
05.04	Cieloraso en listón machihembrado 8 cm	Und	37.20	\$ 41,745	\$ 1,552,914.00	155
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$			2,835,410.00	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1.00	\$ 29,584	\$ 29,584.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	1.00	\$ 382,771	\$ 382,771.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1.00	\$ 110,676	\$ 110,676.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1.00	\$ 279,999	\$ 279,999.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	1.00	\$ 81,156	\$ 81,156.00	202
06.07	Punto A.F. ducha	Und	1.00	\$ 302,680	\$ 302,680.00	198
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	1.00	\$ 73,655	\$ 73,655.00	201
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	198
06.10	Mesón En Acero Inoxidable 180Cm Lavaplatos A La Izquierda Y Estufa De 4 Puestos Gas Natural	Und	1.00	\$ 929,990	\$ 929,990.00	**
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	\$ 55,844	\$ 55,844.00	202
06.12	Punto A.F. lavadero	Und	1.00	\$ 36,394	\$ 36,394.00	198
06.13	Lavadero en granito pulido	Und	1.00	\$ 380,685	\$ 380,685.00	205
06.14	Salida sanitaria lavadero 2"	Und	1.00	\$ 111,070	\$ 111,070.00	202
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$			12,321,674.00	
07.01	Acometida aérea BT cable antif.AE 220-1 o NCA-351 IPSE 9A15KW	Und	1.00	\$ 1,789,685	\$ 1,789,685.00	183
07.02	Tablero trifásico 18 circuitos	Und	1.00	\$ 428,355	\$ 428,355.00	191
07.03	Interruptor enchufable 2X30A	Und	6.00	\$ 54,859	\$ 329,154.00	188
07.04	Tubería PVC conduí 1"	m	40.00	\$ 23,697	\$ 947,880.00	187
07.05	Salida luminaria en techo PVC	Und	20.00	\$ 160,138	\$ 3,202,760.00	187
07.06	Salida interruptor sencillo PVC	Und	20.00	\$ 113,521	\$ 2,270,420.00	190
07.07	Salida toma corriente doble en muro	Und	20.00	\$ 167,671	\$ 3,353,420.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		\$			4,447,758.00	
08.01	Punto salida estufa - horno	Und	1.00	\$ 35,374	\$ 35,374.00	180
08.02	Codo calle galvanizado 1/2"	Und	1.00	\$ 5,620	\$ 5,620.00	182
08.03	Tubería polietileno 1"	m	30.00	\$ 77,171	\$ 2,315,130.00	180
08.04	Válvula de bola 1/2"	Und	1.00	\$ 38,587	\$ 38,587.00	181
08.05	Universal cobre 1/2"	Und	1.00	\$ 14,833	\$ 14,833.00	181
08.06	Caja medidor de gas empotrada	Und	1.00	\$ 60,446	\$ 60,446.00	181
08.07	Tee reducida cobre 3/4"x3/4"x1/2"	Und	1.00	\$ 9,996	\$ 9,996.00	180
08.08	Tubería SCH 80 corzan 1-1/2"	Und	1.00	\$ 386,105	\$ 386,105.00	130
08.09	Aire acondicionado mini split inverter 12000 BTU SET	Und	1.00	\$ 1,581,667	\$ 1,581,667.00	68



9 PISOS Y ENCHAPES		\$		10,139,952.18		
09.01	Alistado de piso 7cm	m2	74.39	\$ 39,953	\$ 2,972,103.67	174*
09.02	Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	74.39	\$ 64,053	\$ 4,764,902.67	172
09.03	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	31.78	\$ 50,753	\$ 1,612,930.34	160
09.04	Guardaesoba cerámica 20x20cmx10cm	m	103.50	\$ 7,633	\$ 790,015.50	174
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		\$		8,992,058.33		
10.01	Mesón En Acero Inoxidable 120 Cm X 60 Cm	Und	1.00	\$ 370,000	\$ 370,000.00	**
10.02	Tablero cedro RH 15mm x 2.44x2.15m	Und	0.56	\$ 159,580	\$ 89,364.80	105
10.03	Mueble Altura 0.80m - Flormorado	m	2.45	\$ 505,893	\$ 1,239,437.85	152
10.04	Mueble Bajo 0.80m - Sapán	m	3.05	\$ 471,607	\$ 1,438,401.35	152
10.05	Baranda en madera flormorado	m	4.05	\$ 46,747	\$ 189,325.35	150
10.06	Marco puerta lámina 0.80m	Und	1.00	\$ 177,446	\$ 177,446.00	153
10.07	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	1.64	\$ 233,426	\$ 382,818.64	153
10.08	Reja bancaria	m2	5.73	\$ 124,693	\$ 714,490.89	153
10.09	Puerta con marco 0.76-1.10m	Und	5.00	\$ 271,950	\$ 1,359,750.00	152
10.11	Clóset flormorado	m2	6.90	\$ 265,842	\$ 1,834,309.80	151
10.12	Ventana en madera flormorado	m2	4.09	\$ 111,585	\$ 456,382.65	152
10.13	Ventana corrediza al. 3.86 x 1.42 vidrio 3 mm	Und	1.00	\$ 740,331	\$ 740,331.00	153*
11 PINTURAS Y ESTUCO		\$		15,379,696.35		
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	238.05	\$ 30,630	\$ 7,291,471.50	157
11.02	Estuco y vnilo 3 manos	m3	238.05	\$ 33,977	\$ 8,088,224.85	171
12 CERRAJERIA		\$		222,234.00		
12.01	Suministro inst. cerradura baño	Und	1.00	\$ 62,769	\$ 62,769.00	159
12.02	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	\$ 58,113	\$ 58,113.00	81
12.03	Cerradura cilíndrica schlage G2 bell wood A50WS alcoba gold	Und	4.00	\$ 25,338	\$ 101,352.00	80
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL		\$		593,590.50		
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	4.00	\$ 31,473	\$ 125,892.00	47
13.02	Cuadrilla Instalaciones básicas - BB	Hc	2.00	\$ 37,085	\$ 74,170.00	47
13.03	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8.00	\$ 25,861	\$ 206,888.00	50
13.04	Herramienta menor	%	0.10	\$ 1,866,405	\$ 186,640.50	46
TOTAL PROYECTO				\$ 83,208,793.98		
162*Placa en concreto 3000 psi 16 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada						
161*Columna 30cmx30cm Tomado de Columna 40cmx30cm						
163*Viga 15cmx15cm Tomado de Viga 30cmx40cm						
174*Alistado de piso 7cm Tomado de Alistado de piso 4cm						
**Mesón En Acero Inoxidable 180Cm Lavaplatos A La Izquierda Y Estufa De 4 Puestos Gas Natural https://acortar.link/slxvPm						
**Mesón En Acero Inoxidable 120 Cm X 60 Cm https://acortar.link/sqnH9W						
153*Ventana corrediza al. 3.86 x 1.42 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						



M1

M1: Cerramiento					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.00	\$ 12,339.00	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	1.00	\$ 37,769.00	141
Viga 20cmx20cm	m	\$ 93,065	5.00	\$ 465,325.00	163*
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 132,071	3.00	\$ 396,213.00	170
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	6.00	\$ 183,780.00	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	6.00	\$ 203,862.00	171
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	39.40	\$ 4,912,904.20	153
Tubo estructural redondo negro 3" esp 4 mm (6m)	m	\$ 65,245	13.80	\$ 900,381.00	127
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 432,124	0.02	\$ 8,642.48	156
Bisagra gato omega 3"	Und	\$ 3,613	3.00	\$ 10,839.00	99
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	6.00	\$ 188,838.00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	7,320,892.68
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	371,618.92
Tomado de la Construdata N° 216					
163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm					

M2

M2: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.23	\$ 15,176.97	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	2.46	\$ 118,151.34	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	4.93	\$ 151,005.90	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	4.93	\$ 167,506.61	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	451,840.82
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	88,596.24
Tomado de la Construdata N° 216					

M3

M3: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.00	\$ 12,339.00	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	1.00	\$ 48,029.00	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	2.01	\$ 61,566.30	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	2.01	\$ 68,293.77	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	190,228.07
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	100,649.77
Tomado de la Construdata N° 216					



M4

M4: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	2.31	\$ 28,503.09	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	2.31	\$ 110,946.99	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	4.62	\$ 141,510.60	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	4.62	\$ 156,973.74	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	437,934.42
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	30,264.99
Tomado de la Construdata N° 216					

M5

M5: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	5.39	\$ 54,492.90	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	53.93	\$ 665,442.27	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	16.18	\$ 611,102.42	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	16.18	\$ 2,221,789.06	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada	m2	\$ 201,671	53.18	\$ 10,724,863.78	162*
Alistado de piso 2cm	m2	\$ 12,202	53.18	\$ 648,902.36	174
Piso en granito natural aserrado brillado media placa 20 mm	m2	\$ 170,153	5.32	\$ 905,213.96	172
Piso gres formato 30.5x30.5cm	m2	\$ 51,801	47.86	\$ 2,479,195.86	173
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	18,311,002.61
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	339,532.78
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					



M6

M6: Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	1.78	\$ 17,995.80	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	17.78	\$ 219,387.42	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	5.33	\$ 201,308.77	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	5.33	\$ 731,899.61	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739,502	0.25	\$ 184,875.50	155
Columna 25cmx25cm	m	\$ 156,836	5.20	\$ 815,547.20	161*
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 167,984	17.78	\$ 2,986,755.52	162*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	5,157,769.82
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	290,088.29
Tomado de la Construdata N° 216					
161*Columna 25cmx25cm Tomado de Columna 40cmx30cm					
162*Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla elect. Entrepiso Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso					

M7

M7: Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 65,022	12.54	\$ 815,375.88	158
Teja transparente No. 4	m2	\$ 37,526	12.54	\$ 470,576.04	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,285,951.92
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	102,548.00
Tomado de la Construdata N° 216					

M8

M8: Asador					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	\$ 170,692	2.52	\$ 430,143.84	162
Mesón en concreto	m2	\$ 164,835	0.70	\$ 115,384.50	170
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	545,528.34
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	779,326.20
Tomado de la Construdata N° 216					



M9

M9: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.41	\$ 17,397.99	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	1.41	\$ 67,720.89	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	2.83	\$ 86,682.90	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	2.83	\$ 96,154.91	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	267,956.69
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	56,770.49
Tomado de la Construdata N° 216					

M10

M10: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	2.69	\$ 33,191.91	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	1.41	\$ 67,720.89	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	2.83	\$ 86,682.90	157
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	2.83	\$ 96,154.91	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	283,750.61
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	120,233.31
Tomado de la Construdata N° 216					

M11

M11: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	7.51	\$ 75,926.10	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	75.12	\$ 926,905.68	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	22.54	\$ 851,313.26	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	22.54	\$ 3,095,125.18	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,447	75.12	\$ 10,099,658.64	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	15,048,928.86
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	200,331.85
Tomado de la Construdata N° 216					



M12

M12: Muro					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	2.82	\$ 28,510.20	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	28.19	\$ 347,836.41	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	8.46	\$ 319,525.74	141
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 612,622	1.13	\$ 692,262.86	155
Estructura					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	84.57	\$ 4,061,812.53	168
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10,293	169.14	\$ 1,740,958.02	171
Barra grafiada 6 mm (6m)	Und	\$ 5,054	11.75	\$ 59,384.50	67
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	6.00	\$ 188,838.00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	7,439,128.26
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$	263,892.45
Tomado de la Construdata N° 216					

M13

M13: Asador					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	\$ 170,692	1.60	\$ 273,107.20	162
Mesón en concreto	m2	\$ 164,835	0.78	\$ 128,571.30	170
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	401,678.50
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	550,244.52
Tomado de la Construdata N° 216					

M14

M14: Gradas					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Placa en concreto 3000 psi 40 cm malla electrosoldada	m2	\$ 537,788	5.06	\$ 2,721,207.28	162*
Placa en concreto 3000 psi 80 cm malla electrosoldada	m2	\$ 1,075,576	5.43	\$ 5,840,377.68	162*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	8,561,584.96
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	857,015.51
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 40 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					
162*Placa en concreto 3000 psi 80 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					



M15

M15: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.25	\$ 15,423.75	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	1.25	\$ 60,036.25	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	2.50	\$ 76,575.00	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	152,035.00
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	42,586.83
Tomado de la Construdata N° 216					

M16

M16: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	0.67	\$ 8,267.13	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	0.67	\$ 32,179.43	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	1.34	\$ 41,044.20	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	81,490.76
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	18,230.60
Tomado de la Construdata N° 216					

M17

M17: Muro					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	1.44	\$ 14,558.40	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	14.38	\$ 177,434.82	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	4.31	\$ 162,784.39	141
Cimentación cidopea (mezcla obra)	m3	\$ 612,622	0.58	\$ 355,320.76	155
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739,502	0.50	\$ 369,751.00	155
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 111,716	43.14	\$ 4,819,428.24	168
Columna 30cmx30cm	m	\$ 225,844	12.00	\$ 2,710,128.00	161*
Concertina 8Mt Máx. 45Cm Diámetro Máx. 54 Circulos	Und	\$ 129,900	1.80	\$ 233,820.00	**
Tubo cerramiento negro 1" (6m) esp. 1.90mm	m	\$ 10,878	3.50	\$ 38,073.00	126
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	6.00	\$ 188,838.00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	9,070,136.61
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$	630,746.63
Tomado de la Construdata N° 216					
161*Columna 30cmx30cm Tomado de Columna 40cmx30cm					
**Concertina 8Mt Máx. 45Cm Diámetro Máx. 54 Circulos https://acortar.link/DbxdrV					



M18

M18: Reja					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	7.19	\$ 896,542.67	153
Esmalte sobre lámina lineal	m	\$ 10,090	110.36	\$ 1,113,532.40	171
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2,010,075.07
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	670,025.02
Tomado de la Construdata N° 216					

M19

M19: Asador					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Concreto corriente grava común 3000 psi	m3	\$ 432,124	0.41	\$ 177,170.84	156
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	\$ 170,692	0.90	\$ 153,622.80	162
Mesón en concreto	m2	\$ 164,835	0.66	\$ 108,791.10	170
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	439,584.74
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	266,414.99
Tomado de la Construdata N° 216					

M20

M20: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	0.56	\$ 6,909.84	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	0.56	\$ 26,896.24	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	1.12	\$ 34,305.60	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	68,111.68
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	170,279.20
Tomado de la Construdata N° 216					

M21

M21: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	0.11	\$ 1,357.29	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	0.22	\$ 10,566.38	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	0.44	\$ 13,477.20	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	25,400.87
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	84,669.57
Tomado de la Construdata N° 216					



M22

M22: Macetera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	0.53	\$ 6,539.67	141
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 48,029	0.53	\$ 25,455.37	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,630	1.05	\$ 32,161.50	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	64,156.54
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	106,927.57
Tomado de la Construdata N° 216					

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 2,140,000.00	\$ 281,362.92	\$ 1,858,637.08	\$ 1,858,600.00
C2	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 960,000.00	\$ 149,662.67	\$ 810,337.33	\$ 810,300.00
C3	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 2,270,000.00	\$ 298,455.06	\$ 1,971,544.94	\$ 1,971,500.00
C4	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 1,450,000.00	\$ 226,052.99	\$ 1,223,947.01	\$ 1,223,900.00
M1	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 371,618.92	\$ 48,859.71	\$ 322,759.21	\$ 322,800.00
M2	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 88,596.24	\$ 13,812.03	\$ 74,784.21	\$ 74,800.00
M3	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 100,649.77	\$ 15,691.16	\$ 84,958.61	\$ 85,000.00
M4	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 30,264.99	\$ 4,718.27	\$ 25,546.72	\$ 25,500.00
M5	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 339,532.78	\$ 44,641.09	\$ 294,891.69	\$ 294,900.00
M6	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 290,088.29	\$ 38,140.23	\$ 251,948.06	\$ 251,900.00
M7	10	60	17%	2.5	17.02%	\$ 102,548.00	\$ 17,453.24	\$ 85,094.76	\$ 85,100.00
M8	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 779,326.20	\$ 102,464.25	\$ 676,861.95	\$ 676,900.00
M9	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 56,770.49	\$ 8,850.44	\$ 47,920.05	\$ 47,900.00
M10	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 120,233.31	\$ 18,744.21	\$ 101,489.10	\$ 101,500.00
M11	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 200,331.85	\$ 26,339.23	\$ 173,992.62	\$ 174,000.00
M12	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 263,892.45	\$ 34,696.05	\$ 229,196.40	\$ 229,200.00
M13	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 550,244.52	\$ 72,345.05	\$ 477,899.47	\$ 477,900.00
M14	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 857,015.51	\$ 112,678.69	\$ 744,336.82	\$ 744,300.00
M15	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 42,586.83	\$ 6,639.23	\$ 35,947.60	\$ 35,900.00
M16	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 18,230.60	\$ 2,842.13	\$ 15,388.47	\$ 15,400.00
M17	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 630,746.63	\$ 82,929.31	\$ 547,817.32	\$ 547,800.00
M18	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 670,025.02	\$ 88,093.55	\$ 581,931.47	\$ 581,900.00
M19	10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 266,414.99	\$ 35,027.71	\$ 231,387.28	\$ 231,400.00
M20	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 170,279.20	\$ 26,546.29	\$ 143,732.91	\$ 143,700.00
M21	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 84,669.57	\$ 13,199.87	\$ 71,469.70	\$ 71,500.00
M22	10	70	14%	2.5	15.59%	\$ 106,927.57	\$ 16,669.86	\$ 90,257.71	\$ 90,300.00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Palmas:

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

Maderables:

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



Maderables:

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

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
IRACO	1	UND	\$ 127,234.50	\$ 127,000.00	\$ 127,000.00
ORNAMENTALES	45	UND	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 1,890,000.00
MANGO	2	UND	\$ 127,234.50	\$ 127,000.00	\$ 254,000.00
NISPERO	1	UND	\$ 127,234.50	\$ 127,000.00	\$ 127,000.00
PAPAYA	1	UND	\$ 127,234.50	\$ 127,000.00	\$ 127,000.00
PALMA	7	UND	\$ 127,234.50	\$ 127,000.00	\$ 889,000.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES					\$ 3,414,000.00



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6º de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)”.
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.
- Los costos unitarios tomados de la construdata 216 corresponden de la ciudad de Barranquilla dado que es la capital más cercana al inmueble.
- El orden público en el sector no presenta alteraciones.
- Cuenta con accesos a servicios básicos y complementarios.
- Como desventaja, se tiene los niveles permitidos de ruido dada su cercanía al aeropuerto internacional
- Como ventaja, la localización en la ciudad de Cartagena, en un barrio tradicional y cercanía a las playas de la ciudad.




14 RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: Crespo.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-048.
DIRECCIÓN: A 3 70 178
PROPIETARIO: Marcos Vinicio Diaz Bonfante y otros.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UP1	m2	579.72	\$ 3,980,000.00	\$ 2,307,285,600.00
TOTAL TERRENO					\$ 2,307,285,600.00
CONSTRUCCIONES					
C1	Residencial	m2	247.44	\$ 1,858,600.00	\$ 459,891,984.00
C2	Bodega	m2	9.05	\$ 810,300.00	\$ 7,333,215.00
C3	Residencial	m2	45.24	\$ 1,071,500.00	\$ 89,190,660.00
C4	Residencial	m2	47.36	\$ 1,223,900.00	\$ 58,000,621.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 614,416,480.00
ANEXOS					
M1	Corramiento	ml	19.70	\$ 322,800.00	\$ 6,359,160.00
M2	Macetero	m2	5.10	\$ 74,800.00	\$ 381,480.00
M3	Macetero	m2	1.89	\$ 85,000.00	\$ 160,650.00
M4	Jardin	m2	14.47	\$ 25,500.00	\$ 368,985.00
M5	Zona Dura	m2	53.93	\$ 294,900.00	\$ 15,903,957.00
M6	Terraza	m2	12.78	\$ 251,000.00	\$ 4,478,782.00
M7	Enramada	m2	12.54	\$ 85,100.00	\$ 1,067,154.00
M8	Asador	m2	0.70	\$ 676,900.00	\$ 473,830.00
M9	Macetero	m2	4.72	\$ 47,900.00	\$ 226,088.00
M10	Macetero	m2	2.36	\$ 101,500.00	\$ 239,540.00
M11	Zona Dura	m2	75.12	\$ 174,000.00	\$ 13,070,880.00
M12	Muro	ml	28.19	\$ 229,200.00	\$ 6,461,148.00
M13	Asador	m2	0.73	\$ 472,900.00	\$ 348,867.00
M14	Gradas	m2	9.99	\$ 244,300.00	\$ 2,435,557.00
M15	Macetero	m2	3.57	\$ 35,900.00	\$ 128,163.00
M16	Macetero	m2	4.47	\$ 15,400.00	\$ 68,838.00
M17	Muro	ml	14.38	\$ 542,800.00	\$ 7,877,364.00
M18	Raja	Und	3.00	\$ 581,900.00	\$ 1,745,700.00
M19	Asador	m2	1.65	\$ 231,400.00	\$ 381,810.00
M20	Macetero	m2	0.40	\$ 143,700.00	\$ 57,480.00
M21	Macetero	m2	0.30	\$ 71,500.00	\$ 21,450.00
M22	Macetero	m2	0.60	\$ 90,300.00	\$ 54,180.00
TOTAL ANEXOS					\$ 67,311,063.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 3,414,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 3,414,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FINCA AFECTADA					\$ 2,992,427,143.00

Son: Dos Mil Novecientos Noventa Y Dos Millones Cuatrocientos Veintisiete Mil Ciento Cuarenta Y Tres Pesos M.L.


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


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


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



15 FOTOGRAFIAS



Foto Sector



Foto Sector



C1 Vista Fachada








C1. Vista Sala



C1. Vista Habitación



C1. Vista Cocina

	
<p><u>C1. Vista Baño</u></p>	<p><u>C1. Vista Callejón</u></p>
	
<p><u>C2. Vista Construcción</u></p>	<p><u>C2. Vista Construcción</u></p>
	
<p><u>C3. Vista Construcción</u></p>	<p><u>C3. Vista Sala</u></p>

	
<p><u>C3. Vista Cocina</u></p>	<p><u>C3. Vista Habitación</u></p>
	
<p><u>C3. Vista Baño</u></p>	<p><u>C3. Vista Sala</u></p>
	
<p><u>C4. Vista Construcción</u></p>	<p><u>C4. Vista Sala</u></p>

	
<u>C4. Vista Cocina</u>	<u>C4. Vista Habitación</u>
	
<u>C4. Vista Baño</u>	<u>C4. Vista Habitación</u>
	
<u>M1 Vista Cerramiento</u>	<u>M2. Vista Macetera</u>

	
<p><u>M3. Vista Macetera</u></p>	<p><u>M4. Vista Jardín</u></p>
	
<p><u>M5. Vista Zona Dura</u></p>	<p><u>M6. Vista Terraza</u></p>
	
<p><u>M7. Vista Enramada</u></p>	<p><u>M8. Vista Asador</u></p>

	
<p>M9. Vista Macetera</p>	<p>M10. Vista Macetera</p>
	
<p>M11. Vista Zona Dura</p>	<p>M12. Vista Muro</p>
	
<p>M13. Vista Asador</p>	<p>M14. Vista Gradass</p>

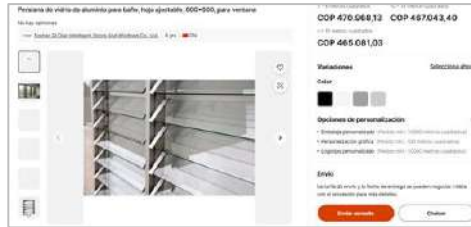
	
<p>M15. Vista Macetera</p>	<p>M16. Vista Macetera</p>
	
<p>M17. Vista Muro</p>	<p>M18. Vista Reja</p>
	
<p>M19. Vista Asador</p>	<p>M20. Vista Macetera</p>

	
<p>M21. Vista Macetera</p>	<p>M22. Vista Macetera</p>
	
<p>Vista Especies</p>	<p>Vista Especies</p>
	
<p>Vista Especies</p>	<p>Vista Especies</p>

16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

- Ventana persiana en aluminio y vidrio <https://acortar.link/IQQRZa>



- Mesón En Acero Inoxidable 180Cm Lavaplatos A La Izquierda Y Estufa De 4 Puestos Gas Natural <https://acortar.link/slxvPm>



- Mesón En Acero Inoxidable 120 Cm X 60 Cm <https://acortar.link/sqnH9W>



- Concertina 8Mt Máx. 45Cm Diametro Máx. 54 Circulos <https://acortar.link/DbxdrV>



17 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE

I. Notario y Registro.

- En cuanto a los gastos notariales y registrales, se aclara que estos no han sido liquidados, dado que su pago estará a cargo del concesionario, conforme a lo establecido en el instructivo del Protocolo para Avalúos Urbanos en el marco de los proyectos 5G

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

- De acuerdo con la cotización adjuntada se procede a pagar **\$4.328.998** por el valor de la mudanza.




III. Desconexión de servicios Públicos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.



IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- De acuerdo con la documentación suministrada, se presenta una cotización por concepto de almacenamiento provisional por un valor de \$4.664.800 mensuales. No obstante, debido a las dimensiones del predio, se requieren dos bodegas, para un total de \$9.329.600 mensuales. En aplicación de la normatividad vigente, se procede a liquidar por un periodo de tres (3) meses, para un valor total de **\$27.988.800.**



U-STORAGE
Mini-Bodegas

Fecha cotización: 07 de octubre de 2025

Cliente: Amparo De La concepción - Carmen Diaz Bonfate
Teléfono: 3185274100
Email: Alpochozo_727@hotmail.com

Estimado(a) Amparo:
 Nosotros en **U-Storage** tenemos la solución perfecta de almacenamiento para satisfacer sus necesidades y presupuesto. A continuación, está la cotización solicitada por usted, adicionalmente todos los requisitos necesarios para poder rentar la bodega con nosotros.

Renta Mensual:	\$ 4.664.800 (incluye seguro + IVA).
Tamaño/Área:	50m2
Seguro Básico:	\$20.000 +IVA * Este es el seguro mínimo incluido en la renta. Tenemos otros planes de seguro disponibles

**Pregunta por nuestros planes de descuento por pronto pago.*

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL CONTRATO

PERSONA NATURAL: Fotocopia de la C.C y formato de ingreso diligenciado
PERSONA JURÍDICA: Cámara de comercio, C.C representante legal, RUT y formato de ingreso diligenciado

¿QUÉ INCLUYE EL CANON DE ARRENDAMIENTO?

*Administración continua.	*Servicio al cliente personalizado jornada
*Amplia zona de descargue	*Amplios Ascensores
*Fumigación contra plagas y roedores	*Vigilancia las 24/7 (Vigilancia privada, Alamar, CCTV)
*Ingreso codificado para sus autorizados.	

INFORMACIÓN IMPORTANTE

* U-Storage presenta la cotización, reservándose el derecho de verificar la disponibilidad del espacio cotizado.
 * La fecha de corte que se pacta en el contrato de arrendamiento es el primer día de cada mes, por tanto, el cliente debe pagar proporcionalmente en forma anticipada, en el primer canon de arrendamiento los días restantes para la fecha de corte, más el primer periodo mensual completo.
 * El valor del seguro que se tome, indica el rango en cual está el valor de sus bienes. Pregunte por nuestros otros planes de seguro.
 * En caso de tomar la bodega, para la entrega de esta cuando ya no requiera el servicio, este retiro debe ser anunciado con 10 días de antelación a la fecha de corte del contrato, de lo contrario se generará la factura por el periodo siguiente la cual debe ser cancelada obligatoriamente.
 * U-Storage realiza el cálculo aproximado del espacio para cotizar el arrendamiento. Es importante advertir que el área puede ser diferente a la cotizada de acuerdo con las necesidades reales del cliente. Una vez se pague el monto cotizado acepta que es para el tamaño acorde a las necesidades mencionadas al asesor. Si hay alguna modificación en las cantidades o tamaños el cliente debe asumir el valor de la bodega.
 * Horario de atención: lunes a viernes: 7:00 am - 4:30 pm & sábados: 8:00 am a 2:00 pm
 * Cotización válida por **30 días sujeto a disponibilidad.**
 * Múltiples medios de pago, consignación, datafono, PSE, pago en línea con tarjeta de crédito.
 * Le recordamos al cliente que la resistencia máxima de nuestras lozas es de 500kgrs/m2

Valentina Zapata
 Asesor comercial
 321 877 71 77

V. Impuesto predial.

- De acuerdo con lo especificado en la resolución 1044 del 2014 del IGAC, y considerando que la fecha del avalúo corresponde al último trimestre del año, no se constituye motivo de liquidación.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica dado que no se suministra documentación.



VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- De acuerdo con el contrato de arrendamiento del apartamento ubicado en el primer piso, celebrado entre las señoras Amparo de la Concepción y Del Carmen Díaz Bonfante, en calidad de arrendadora, y Gloria María Giraldo Suárez, en calidad de arrendataria, se establece una cláusula penal equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento. Siendo el canon de \$2.600.000, corresponde un valor total a reconocer de **\$7.800.000**.
- De acuerdo con el contrato de arrendamiento del apartamento ubicado en el primer piso, celebrado entre los señores Laureano Alberto Díaz Bonfante, en calidad de arrendador, y Elida Tatis Sanjuan, en calidad de arrendataria, se establece una cláusula penal equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento. Siendo el canon de \$2.700.000, corresponde un valor total a reconocer de **\$8.100.000**.

LUCRO CESANTE

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

- De acuerdo con la documentación suministrada, el canon de arrendamiento corresponde a \$2.600.000. Adicionalmente, se reconocen cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento por un valor total de **\$13.000.000**, dado que el contrato fue suscrito en el mes de febrero del presente año, con una duración de doce (12) meses.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTO PISO 1

Apartamento 1: Inmueble urbano identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158, identificado con Cédula Catastral 1300101020000580002000000000, nomenclatura urbana A 3 70 178, Barrio Crespo, de la ciudad de Cartagena DT y C (Bolívar)

Entre los suscritos, a saber **AMPARO DE LA CONCEPCION Y DEL CARMEN DIAZ BONFANTE**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cartagena D.T. (Bolívar), identificado Cédula de Ciudadanía No. **45.442.347**, expedida en la ciudad de Cartagena (Bolívar), obrando en el presente acto en nombre propio, en su calidad de propietario del predio objeto del contrato, según consta en el certificado de tradición y libertad No 060-35158, quien en adelante se denominará **LA ARRENDADORA**, de un lado, y, **GLORIA MARIA GIRALDO SUAREZ** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cartagena D.T y C. (Bolívar), identificada Cédula de Ciudadanía No. **42.841.221**, expedida en el Peñol (Antioquía), quien obra en nombre propio, y para los efectos del presente contrato en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA**, hemos convenido en celebrar un contrato de arrendamiento que se registrará por las disposiciones del Código de Comercio, en general, y en especial por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. LA ARRENDADORA entrega a LA ARRENDATARIA el apartamento identificado como piso 1 para el uso residencial ubicado en circunscripción de la ciudad de Cartagena de Indias D.T., del departamento de Bolívar, identificado de la siguiente manera: Inmueble urbano identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-35158, identificado con Cédula Catastral 1300101020000580002000000000, nomenclatura urbana A 3 70 178, Barrio Crespo, de la ciudad de Cartagena DT y C (Bolívar).

CLÁUSULA SEGUNDA. DURACIÓN. El término de duración del arrendamiento es de doce (12) meses, contados desde el día primero (01) del mes de febrero del año 2025, que se renovará por un periodo igual al pactado inicialmente salvo que se disponga por LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA darlo por terminado por escrito, antes de la expiración del plazo indicado en la presente cláusula. De acuerdo con el artículo 518 del Código de Comercio, cuando LA ARRENDATARIA haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble

No. 8 Per \$ 2.600.000

Pagado de: Gloria Giraldo Suarez

La suma de: dos millones seiscientos mil
pesos nte

Concepto: Arrendamiento

5 09 25 Amparo Diaz Bonfante

- De acuerdo con la documentación suministrada, el canon de arrendamiento corresponde a \$2.700.000. Adicionalmente, se reconocen seis (6) cánones mensuales de arrendamiento por un valor total de **\$16.200.000**, dado que el contrato fue suscrito en el mes de marzo del presente año, con una duración de doce (12) meses.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTO PISO 2
Apartamento 2: Inmueble urbano identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-35158, identificado con Cedula Catastral 13001010200000580002000000000, nomenclatura urbana A 3 70 178, Barrio Crespo, de la ciudad de Cartagena DT y C. (Bolívar)

Entre los suscritos, a saber **LAUREANO ALBERTO DIAZ BONFANTE**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cartagena D.T. (Bolívar), identificado Cédula de Ciudadanía # 73.089.937, expedida en la ciudad de Cartagena (Bolívar), obrando en el presente acto en nombre propio, en su calidad de propietario del predio objeto del contrato, según consta en el certificado de tradición y libertad No. 060-35158, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, de un lado, y, **ELIDA TATIS SANJUAN**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cartagena D.T. y C. (Bolívar), identificada Cédula de Ciudadanía 23.144.198, expedida en la ciudad de Santa Rosa (Bolívar), quien obra en nombre propio, y para los efectos del presente contrato en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA**, hemos convenido en celebrar un contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio, en general, y en especial por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a LA ARRENDATARIA el apartamento identificado como piso 2 para el uso residencial ubicado en circunscripción de la ciudad de Cartagena de Indias D.T., del departamento de Bolívar, identificado de la siguiente manera: inmueble urbano identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-35158, identificado con Cedula Catastral 13001010200000580002000000000, nomenclatura urbana A 3 70 178, Barrio Crespo, de la ciudad de Cartagena DT y C. (Bolívar).

CLÁUSULA SEGUNDA. DURACIÓN. El término de duración del arrendamiento es de doce (12) meses, contados desde el día primero (01) del mes de marzo del año 2025, que se renovará por un periodo igual al pactado inicialmente salvo que se disponga por EL ARRENDADOR y LA ARRENDATARIA escrito por terminado por escrito, antes de la expiración del plazo indicado en la presente cláusula. De acuerdo con el artículo 518 del Código de Comercio, cuando LA ARRENDATARIA haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando LA ARRENDATARIA haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesita los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento cuyo destino a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere LA ARRENDATARIA.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desistirá al arrendatario con no menos de tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

Parágrafo Primero: Si el propietario no da al apartamento el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los:

No. 8 Vale por \$ 2700.000 =
 CIUDAD Cartagena de Septiembre 5 de 20 25

A favor de Laureano Diaz Bonfante
 Por la suma de Dos millones setecientos mil
pesos

Por concepto de arrendamiento
 que pagaré a su presentación: Elida Tatis Sanjuan

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- No aplica dado que no se suministra documentación.




18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: Crespo.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-048.
DIRECCIÓN: A 3 70 178
PROPIETARIO: Marcos Vinicio Diaz Bonfante y otros.

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 0.00	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 4,328,998.00	
III Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 27,988,800.00	
V. Impuesto Predial	\$ 0.00	
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 15,900,000.00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 29,200,000.00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL	\$ 77,417,798	

Son: Setenta Y Siete Millones Cuatrocientos Diecisiete Mil Setecientos Noventa Y Ocho Pesos M.L.


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


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


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



**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
IPARNC-01-048**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los Veintidós (22) días del mes de octubre de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **Consorcio Constructor Nueva Cartagena** (hoy Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC según lo informado mediante el radicado 200043S2025 del día 13 de enero de 2025), del predio denominado **IPARNC-01-048** en el Municipio de Cartagena de Indias, elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.


ITEM	DESCRIPCION	UNID	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	LF1	m2	579.72	\$ 3.480.000.00	\$ 2.307.265.600.00
TOTAL TERRENO					\$ 2.307.265.600.00
CONSTRUCCIONES					
C1	Residencial	m2	347.44	\$ 1.850.000.00	\$ 645.961.600.00
C2	Residencial	m2	9.05	\$ 810.000.00	\$ 7.333.215.00
C3	Residencial	m2	45.24	\$ 1.071.500.00	\$ 48.490.640.00
C4	Residencial	m2	27.39	\$ 1.235.900.00	\$ 33.801.571.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 614.415.400.00
ANEXOS					
M1	Consumiendo	m2	19.10	\$ 352.800.00	\$ 6.729.160.00
M2	Placentero	m2	5.10	\$ 14.800.00	\$ 75.880.00
M3	Placentero	m2	8.80	\$ 85.000.00	\$ 746.550.00
M4	Jardín	m2	14.47	\$ 25.500.00	\$ 368.985.00
M5	Zona Dura	m2	23.02	\$ 204.000.00	\$ 4.696.920.00
M6	Terraza	m2	17.16	\$ 251.000.00	\$ 4.307.960.00
M7	Farmacia	m2	17.48	\$ 85.100.00	\$ 1.485.144.00
M8	Asador	m2	0.70	\$ 676.000.00	\$ 473.200.00
M9	Placentero	m2	4.72	\$ 42.500.00	\$ 199.800.00
M10	Placentero	m2	2.35	\$ 161.200.00	\$ 378.920.00
M11	Zona Dura	m2	25.15	\$ 174.000.00	\$ 4.376.100.00
M12	Muro	m2	28.19	\$ 279.000.00	\$ 7.855.410.00
M13	Asador	m2	0.73	\$ 477.000.00	\$ 348.210.00
M14	Gratías	m2	0.99	\$ 245.200.00	\$ 242.848.00
M15	Placentero	m2	5.57	\$ 75.900.00	\$ 420.915.00
M16	Placentero	m2	4.47	\$ 15.400.00	\$ 68.838.00
M17	Muro	m2	14.38	\$ 547.800.00	\$ 7.857.364.00
M18	Rioje	Unid	2.00	\$ 282.000.00	\$ 564.000.00
M19	Acador	m2	1.05	\$ 231.800.00	\$ 243.390.00
M20	Placentero	m2	0.40	\$ 145.200.00	\$ 58.080.00
M21	Placentero	m2	0.30	\$ 71.500.00	\$ 21.450.00
M22	Placentero	m2	0.60	\$ 95.200.00	\$ 57.120.00
TOTAL ANEXOS					\$ 67.315.060.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 3.414.000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 3.414.000.00
TOTAL AVALUO DE LA TIERRA AFECTADA					\$ 2.992.427.140.00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Dos Mil Novecientos Noventa Y Dos Millones Cuatrocientos Veintisiete Mil Ciento Cuarenta Y Tres Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de octubre de 2025


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


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


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


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







PIN de Validación: ba330af4



<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) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032435523, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032435523.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

Régimen
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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

Régimen
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
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: ba330a1f



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
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5





PIN de Validación: ba330aaf



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
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
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5





PIN de Validación: ba330af4



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:
27 Mayo 2022

Régimen:
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:
27 Mayo 2022

Régimen:
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-1120, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0889, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0284, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0223, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Página 4 de 5





PIN de Validación: ba330af4



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 24 # 86A- 45 OF 205
Teléfono: 3014899777
Correo Electrónico: ceo@savane.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- La Universidad de la Salle
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - La Universidad Santo Tomás

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) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1032435523.

El(la) señor(a) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS** 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

ba330af4

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 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



[illegible]

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN		APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.		CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023			
PREDIO No.		IPARNC-01-048		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1
ABSC. INICIAL		N/A			
ABSC. FINAL		N/A		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	73.108.028	MATRICULA INMOBILIARIA	
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS		DIRECCIÓN / EMAIL	SIN INFORMACIÓN	060-35158	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	A 3 70 178	CEDULA CATASTRAL	
				130010102000005800020000000000	

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	12,34	130010102000005800023000000000(P1 - P2)
DPTO.:	BOLÍVAR	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	SUR	12,33	VÍA PUBLICA (CARRERA 3) (P3 - P4)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			ORIENTE	47,00	130010102000005800019000000000 (P2 -P3)
				OCIDENTE	47,00	130010102000005800021000000000 (P4 - P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN		
				247,44	M2

ÍTEM		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
C1	LA CONSTRUCCIÓN CUENTA CON CINCO BAÑOS CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: CUATRO BAÑOS CON MUROS Y PISOS, PAÑETADOS, Y ENCHAPADOS, EN BALDOSA TIPO CERÁMICA, SANITARIOS, DUCHA Y LAVAMANOS, CIELO RASO MIXTO EN LÁMINAS DE DRYWALL Y LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO PINTADOS, SOBRE LISTONES DE MADERA, DOS DE ELLOS CUENTAN CON DIVISIONES EN ALUMINIO Y ACRÍLICOS; BAÑO ADICIONAL CON SANITARIO Y DUCHA CON MUROS Y PISOS, PAÑETADOS Y ENCHAPADOS, EN BALDOSA TIPO CERÁMICA, CIELO RASO EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO PINTADOS, SOBRE LISTONES DE MADERA; UNA PUERTA DE MADERA TALLADA BARNIZADA, CON MARCO EN MADERA, CON PROTECTOR EN VARILLA CUADRADA DE ½” PULGADA DE DIMENSIONES (L=1,00 M X H=2,05 M); OCHO PUERTAS DE MADERA, CON MARCO EN MADERA DE DIMENSIONES (L=0,80 M X H=2,05 M) Y TRES PUERTAS Y MARCO DE MADERA, DE DIMENSIONES (H=0,66 M X H=2,10 M), (L=0,73 M X H=2,10 M) Y (L=1,40 M X H=2,10 M); UNA PUERTA Y MARCO CON CARPINTERÍA EN ALUMINIO Y ACRÍLICO, , DE DIMENSIONES (L=0,80 M X H=2,07 M); UNA PUERTA Y MARCO EN MADERA CON VIDRIO, DE DIMENSIONES (L=2,90 M X H=2,30 M) Y UN PORTÓN CON CARPINTERÍA METÁLICA DE (L=3,10 M X H=2,20 M); CUATRO VENTANAS EN ALUMINIO CON VIDRIO, SOBRE MARCO EN MADERA BARNIZADA CON PROTECTORES EN VARILLA DE HIERRO DE ½ “ PULGADA, CON TECHO PARA AGUA EN ANGULO METÁLICO DE 1” PULGADA, CON CUBIERTA EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO Y ANJELO EN ALAMBRE. DIMENSIONES (L=2,00 M X H=1,20 M).	
		TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO
Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO
Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		NO

FECHA DE ELABORACIÓN:	12-05-25
Elaboró:	ING. CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ M.P: 25335-298438 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	579,72	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	579,72	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	579,72	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

OBSERVACIONES:

Pág. 2 de 9

[illegible]

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN		APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.		CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023			
PREDIO No.		IPARNC-01-048		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1
ABSC. INICIAL		N/A			
ABSC. FINAL		N/A		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	73.108.028	MATRICULA INMOBILIARIA	
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS		DIRECCIÓN / EMAIL	SIN INFORMACIÓN	060-35158	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	A 3 70 178	CEDULA CATASTRAL	
				130010102000005800020000000000	

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	12,34	130010102000005800023000000000(P1 - P2)
DPTO.:	BOLÍVAR	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	SUR	12,33	VÍA PUBLICA (CARRERA 3) (P3 - P4)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			ORIENTE	47,00	130010102000005800019000000000 (P2 -P3)
				OCIDENTE	47,00	130010102000005800021000000000 (P4 - P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ÍTEM			
				C2	CONSTRUCCIÓN (BODEGA) DE UN PISO CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: CON CIMENTACIÓN EN CONCRETO CICLÓPEO, MUROS EN BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO , SOPORTADO EN LISTONES DE MADERA, PISO EN CEMENTO CON SOBRE NIVEL DE 0,20 M DE ALTURA, UNA PUERTA Y MARCO DE MADERA, DE DIMENSIONES (L=0,90 M X H=2,05 M), UNA VENTANA CON SÓCALOS, CON PROTECTOR EN ANJELO EN ALAMBRE, SOPORTADO EN LISTONES DE MADERA ASERRADA DE DIMENSIONES (L=1,00 M X H=0,50 M). DISTRIBUCIÓN: BODEGA	9,05	M2
				C3	CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: CON CIMENTACIÓN EN CONCRETO CICLÓPEO Y VIGA DE CIMENTACIÓN EN CONCRETO REFORZADO, DOCE COLUMNAS EN CONCRETO DE (L=0,30 M X L=0,30 M X H=3,00 M), CON MUROS EN BLOQUE DE ARCILLA Y VIGA DE AMARRE DE CONTORNO EN CONCRETO DE 0,22 M X 0,20 M , PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS, CUBIERTA MIXTA EN EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO Y EN PLACADA DE CONCRETO CONFORMADA DE VIGAS DE 0,11 M X 0,25 M X 3,50 M DE LARGO Y LOSAS DE CONCRETO, SOBRE VACIADO EN CONCRETO A: 70,77 M2, PISOS EN BALDOSA TIPO CERÁMICAS, SISTEMA ELÉCTRICO EN TUBERÍA DIELÉCTRICA CON TABLERO TRIFÁSICO, SISTEMA DE ALCANTARILLA EN TUBERÍA DE 4" PULGADAS DE DIÁMETRO; COCINA CON MESÓN EN CONCRETO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE DE DIMENSIONES (L=1,73 M X L=0,94 M X L=0,60 M, CON GABINETES EN LÁMINAS DE DRYWALL DE (L=0,75 M X L=2,35 M X L=0,70 M).	45,24	M2
				Si/NO			
				Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?			
				Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			
				Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			

FECHA DE ELABORACIÓN:	12-05-25
Elaboró:	ING. CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ M.P: 25335-298438 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	579,72	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	579,72	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	579,72	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

OBSERVACIONES:

Pág. 4 de 9

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN		APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.		CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023			
PREDIO No.		IPARNC-01-048		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1
ABSC. INICIAL		N/A			
ABSC. FINAL		N/A		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	73.108.028	MATRICULA INMOBILIARIA	060-35158
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS		DIRECCIÓN / EMAIL	SIN INFORMACIÓN	CEDULA CATASTRAL	130010102000005800020000000000
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	A 3 70 178		

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	12,34	130010102000005800023000000000(P1 - P2)
DPTO.:	BOLÍVAR	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	SUR	12,33	VÍA PUBLICA (CARRERA 3) (P3 - P4)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			ORIENTE	47,00	130010102000005800019000000000 (P2 -P3)
				OCIDENTE	47,00	130010102000005800021000000000 (P4 - P1)



INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ÍTEM			
				C3	ADICIONALMENTE MUEBLE EN MADERA EMPOTRADO DE (L=1,50 M X L=0,60 M X L=0,35 M; BAÑO CON MUROS CON MUROS Y PISOS, PAÑETADOS, Y ENCHAPADOS, EN BALDOSA TIPO CERÁMICA, SANITARIOS, DUCHA Y LAVAMANOS, CIELO RASO EN LÁMINAS DE DRYWALL; DOS HABITACIONES CON MUROS PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS, PISO EN CEMENTO ENCHAPADOS EN BALDOSA DE CEMENTO. DISTRIBUCIÓN: SALA-COMEDOR, COCINA, 2 HABITACIONES, 1 BAÑOS, ÁREA DE LABORES.	45,24	M2
				C4	CONSTRUCCIÓN EN SEGUNDO PISO CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: CON VIGA DE AMARRE EN CONCRETO DE CONTORNO DE L=0,15 M X L=0,15 M Y MUROS EN BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO, SOPORTADO EN LISTONES DE MADERA, CON CIELO RASO MIXTO EN LÁMINAS DE DRYWALL Y MACHIMBRE, SOPORTADO EN MADERA ASERRADA, PISO EN PLANTILLA DE 0,07 M DE ESPESOR, ENCHAPADO EN BALDOSA DE CEMENTO; COCINA CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE EN FORMA DE L, CON ESTUFA EMPOTRADA, SOBRE MUROS EN BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADOS Y ENCHAPADO DE DIMENSIONES: (L=3,05 X L=0,60 M X 0,05 M DE ESPESOR X H=0,90 M, CUENTA CON BARRA EN MURO EN BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADO, PULIDO Y PINTADO, EN LA PARTE SUPERIOR TIENE UN TABLÓN DE L=2,45 M X L=0,48 M X 0,04 M DE ESPESOR, CON MUEBLE EMPOTRADO EN MADERA Y VIDRIO, CUENTA CON PUERTAS EN MADERA EN LAS DIVISIONES BARNIZADO;	74,39	M2
				Si/NO			
				Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?			NO
				Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			NO
				Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			NO
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			NO
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			NO
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			NO

FECHA DE ELABORACIÓN:	12-05-25
Elaboró:	ING. CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ M.P: 25335-298438 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	579,72	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	579,72	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	579,72	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

OBSERVACIONES:

Pág. 5 de 9

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA		UNIDAD FUNCIONAL	1	
CONTRATO No.	CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023				
PREDIO No.	IPARNC-01-048		SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1	
ABSC. INICIAL	N/A				
ABSC. FINAL	N/A		MARGEN LONGITUD ECTIVA	N/A	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	73.108.028	MATRICULA INMOBILIARIA
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS	DIRECCIÓN / EMAIL	SIN INFORMACIÓN	060-35158
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	A 3 70 178	CEDULA CATASTRAL
			130010102000005800020000000000

VEREDA/BARRIO:	CRESPO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	12,34	130010102000005800023000000000(P1 - P2)
DPTO.:	BOLÍVAR	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	SUR	12,33	VÍA PUBLICA (CARRERA 3) (P3 - P4)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			ORIENTE	47,00	130010102000005800019000000000 (P2 -P3)
				OCIDENTE	47,00	130010102000005800021000000000 (P4 - P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN				
				C4	BAÑO CON MUROS Y PISOS, PAÑETADOS, Y ENCHAPADOS, EN BALDOSA TIPO CERÁMICA, SANITARIOS, DUCHA Y LAVAMANOS EMPOTRADO EN ESTRUCTURA EN CONCRETO PAÑETADA Y ENCHAPADA, CUENTA CON CIELO RASO EN MADERA TIPO MACHIMBRE, SOBRE LISTONES DE MADERA; 2 HABITACIONES CON MUROS EN BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS, CON CIELO RASO EN LÁMINAS DE DRYWALL, SOBRE LISTONES DE MADERA, PISO EN CEMENTO ENCHAPADO EN BALDOSA TIPO CERÁMICA, CON CLOSET EMPOTRADO EN MADERA BARNIZADA; CON ESCALERA DE ACCESO EN CONCRETO, PAÑETADA Y ENCHAPADA DE 15 ESCALONES DE DIMENSIONES (PASOS DE 0,24 M, CONTRAPASOS 0,16 M Y 0,80 M DE ANCHO, CON PASA MANO EN MURO BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS EN FORMA DE L CON MADERA BARNIZADA EN LA PARTE SUPERIOR DE DIMENSIONES: L=4,05 M X L=0,15 M, 0,04 M DE ESPESOR X H=0,90 M; ZONA DE LABORES CON MUROS PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS, CON LAVADERO PREFABRICADO DE L=0,70 M X L=0,70 M X H=0,30 M, SOBRE MUROS PAÑETADO, PULIDO Y PINTADO DE L=0,60 M X H=0,70 M; Balcón CON MUROS PAÑETADO, PULIDO Y PINTADO, CIELO RASO EN LÁMINAS DE DRYWALL, PISO EN BALDOSA TIPO CERÁMICA, UNA PUERTA Y MARCO METÁLICA PINTADA, CON PROTECTOR EN VARILLA CUADRADA DE ½” PULGADA DE DIMENSIONES (L=0,80 M X H=2,05 M),5 PUERTAS CON SUS MARCOS EN MADERA BARNIZADA DE DIMENSIONES 2 (L=0,90 M X H=2,10 M), 2 (L=0,70 M X H= 2,10 M), (L=2,03 M X H=2,10 M); 4 VENTANAS Y MARCO EN MADERA Y TUBOS METÁLICOS GALVANIZADOS DE ½” PULGADA DE DIÁMETRO DE FORMA HORIZONTAL DE DIMENSIONES (L=1,43 M X H=1,05 M), (L=2,00 M X H=1,10 M) Y (L=0,90 M X H=0,43 M), UNA VENTANA Y MARCO EN ALUMINIO EN FORMA DE L DE DIMENSIONES (L=1,93 M – L=0,93 M X H=1,42 M). DISTRIBUCIÓN: Balcón, SALA, COCINA, 2 HABITACIONES 1 BAÑOS ÁREA DE LABORES	74,39	M2
					TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	376,12	M2
					Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	
					Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
					Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO	

FECHA DE ELABORACIÓN:	12-05-25
Elaboró:	ING. CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ M.P: 25335-298438 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	579,72	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	579,72	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	579,72	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

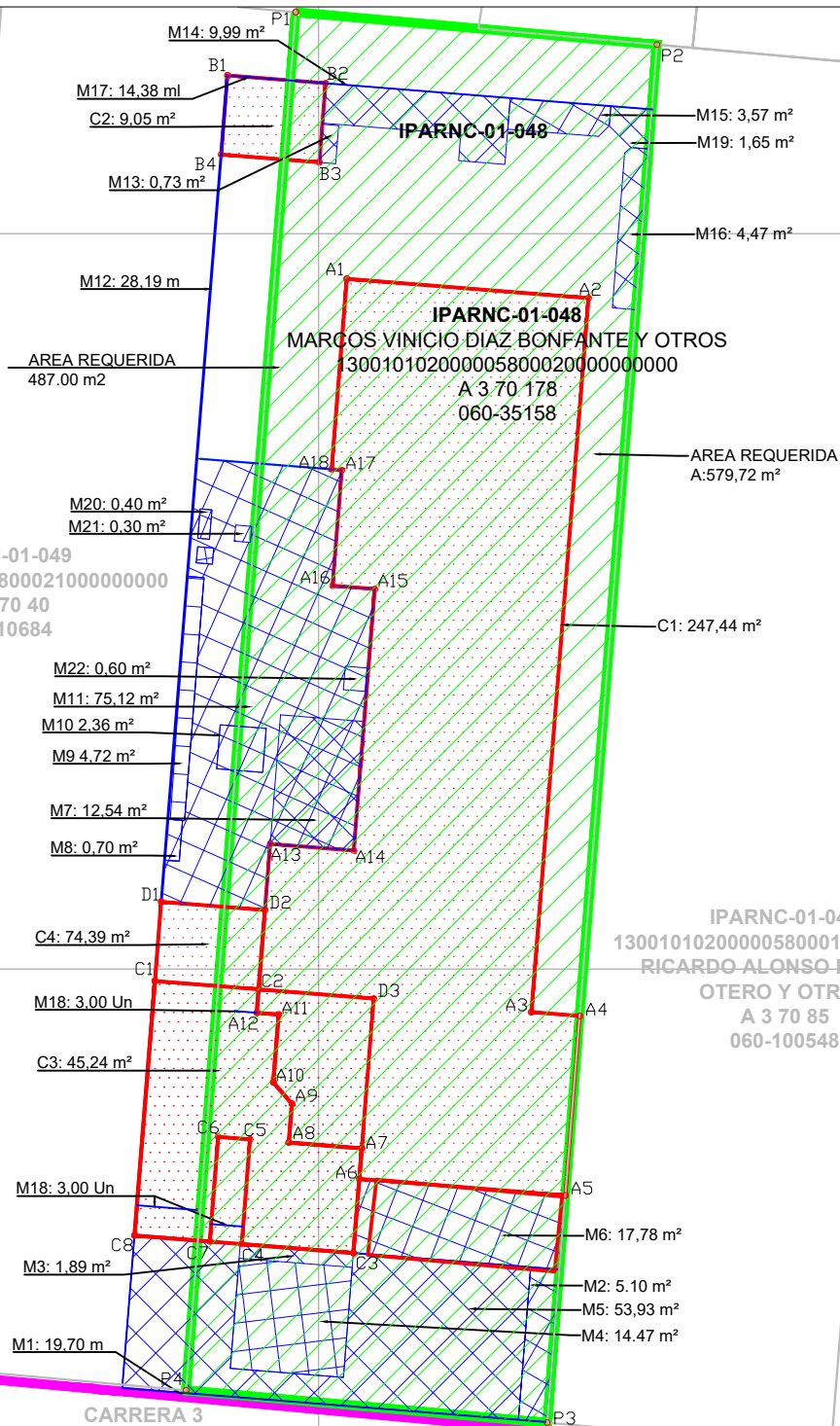
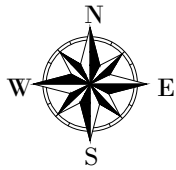
OBSERVACIONES:

Pág. 6 de 9

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	001	
		FORMATO	FICHA PREDIAL			FECHA	6/02/2020	
<div>PROYECTO DE CONCESIÓN<div>APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA</div></div> <div>CONTRATO No.<div>CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023</div></div> <div>PREDIO No.<div>IPARNC-01-048</div></div> <div>ABSC. INICIAL<div>N/A</div></div> <div>ABSC. FINAL<div>N/A</div></div> <div>UNIDAD FUNCIONAL<div>1</div></div> <div>SECTOR O TRAMO<div>AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1</div></div> <div>MARGEN LONGITUD EFECTIVA<div>N/A</div></div>								
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO <div>MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS</div>				CEDULA <div>73.108.028</div>	DIRECCIÓN / EMAIL. <div>SIN INFORMACIÓN</div>	MATRICULA INMOBILIARIA <div>060-35158</div>		
				DIRECCIÓN DEL PREDIO <div>A 3 70 178</div>	CEDULA CATASTRAL <div>130010102000005800020000000000</div>			
VEREDA/BARRIO: <div>CRESPO</div>	MUNICIPIO: <div>CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.</div>	DPTO.: <div>BOLÍVAR</div>	CLASIFICACIÓN DEL SUELO <div>URBANO</div>	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO TOPOGRAFÍA <div>RESIDENCIAL</div>	LINDEROS <div>NORTE SUR ORIENTE OCIDENTE</div>	LONGITUD <div>12,34 12,33 47,00 47,00</div>	COLINDANTES <div>130010102000005800023000000000(P1 - P2) VÍA PUBLICA (CARRERA 3) (P3 - P4) 130010102000005800019000000000 (P2 -P3) 130010102000005800021000000000 (P4 - P1)</div>	
Predio requerido para: <div>CONSTRUCCIÓN</div>								
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ÍTEM			CANTIDAD	UNIDAD
				M1	CERRAMIENTO EN TUBO METÁLICO CUADRADO DE 1” PULGADA, SOPORTADO EN 6 TUBOS METÁLICOS DE 3”1/2 PULGADAS DE DIÁMETRO, RELLENOS CON CONCRETO DE DIMENSIONES (19,70 M X 2,00 M) , CONFORMADO POR DOS PORTONES METÁLICOS A DOS HOJAS DE LAS SIGUIENTES DIMENSIONES (3,50 M X 2,00 M)(3,90 M X 2,00 M), Y UNA PUERTA REJA DE DIMENSIONES (1,00 M X 2,00 M), MURO EN BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADO, PULIDO Y PINTADO DE DIMENSIONES (5,00 M X 0,60 M)		19,70	ML
				M2	MACETERA CON MUROS PERIMETRAL EN BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS DE DIMENSIONES (4,20 M LARGO X 0,98 M ANCHO X 0,40 M ALTURA)		5,10	M2
				M3	MACETERA CON MUROS PERIMETRAL EN BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADOS, PULIDOS Y PINTADOS DE DIMENSIONES (4,04 M LARGO X 0,49 M ANCHO X 0,20 M ALTURA)		1,89	M2
				M4	JARDÍN CON MURO PERIMETRAL EN BLOQUE DE ARCILLA, PAÑETADO DE DIMENSIONES (L=3,75 M X L=4,04 M X H=0,20 M)		14,47	M2
				M5	ZONA DURA EN CONCRETO ENCHAPADA EN TABLÓN GRES EN FORMA NO UNIFORME CON UN PASILLO CON SOBRE NIVEL DE 0,20 M DE ALTURA, DIMENSIONES (ÁREA: 53,18 M2 X 0,15 M DE ESPESOR)		53,93	M2
				M6	TERRAZA CON CIMENTACIÓN CICLÓPEO, DOS COLUMNAS DE L=0,25 M X L=0,25 M X H=2,60 M, CON ZAPATAS DE DIMENSIONES (0,50 M X 0,50 M X 0,50 M), CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO DE 0,15 M DE ESPESOR		17,78	M2
				M7	ENRAMADA CON CUBIERTA EN LAMINAS PLÁSTICAS TRANSPARENTES, SOPORTADAS EN LISTONES DE MADERA DE DIMENSIONES (L=4,40 M X L=2,85 M)		12,54	M2
				Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO		NO
				Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?				NO
				Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				NO
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?				NO
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?				NO
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?				NO
FECHA DE ELABORACIÓN: <div>Elaboró:</div> <div>ING. CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ</div> <div>M.P: 25335-298438 CND</div> <div>Revisó y Aprobó:</div>				ÁREA TOTAL PREDIO <div>579,72 m²</div> <div>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO<div>579,72 m²</div><div>ÁREA REMANENTE<div>0,00 m²</div><div>TOTAL ÁREA REQUERIDA<div>579,72 m²</div><div>ÁREA SOBRANTE<div>0,00 m²</div></div></div><div>OBSERVACIONES:</div></div></div>				

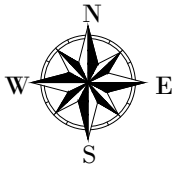
[illegible]

[illegible]



PLANO PREDIAL					
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA		REVISÓ:	INFORMACIÓN DE REFERENCIA		
INTERVENTORIA:		CONCESIONARIO:	PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR		
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		DATUM: MAGNA SIRGAS			
ELABORÓ: ING. CRISTIAN LEONARDO VELA M.P.: 25335-298438 CND		ORIGEN DE LA ZONA: ORIGEN NACIONAL			
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P.: 25222-418087 CND		LATITUD DE ORIGEN: 4,000000			
PROPIETARIO: MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS		MERIDIANO CENTRAL: -73,000000			
FECHA ELAB: 12/05/2025		FALSO ESTE: 5.000.000,0			
UNIDAD FUNCIONAL: UNIDAD FUNCIONAL 1		FALSO NORTE: 2.000.000,0			
CUADRO DE ÁREAS (m²)		UNIDAD FUNCIONAL: NUMERO PREDIAL NACIONAL: 130010102000005800020000000000			
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	PLANO: 1 DE 2
579,72 m²	579,72 m²	376,12 m²	0.00 m²	0.00 m²	FICHA PREDIAL: IPARNC-01-048
ESC NUMÉRICA: 1 : 250					ESC GRÁFICA: 1:250

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



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713292.53	4724554.22	12.34
P2	2713291.43	4724566.51	47.00
P3	2713244.58	4724562.77	12.33
P4	2713245.68	4724550.48	47.00
P1	2713292.53	4724554.22	47.00
AREA REQUERIDA: 579,72 m2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A1	2713283.47	4724555.96	8.25
A2	2713282.81	4724564.18	24.35
A3	2713258.54	4724562.23	1.65
A4	2713258.40	4724563.88	6.12
A5	2713252.30	4724563.39	7.03
A6	2713252.87	4724556.38	1.04
A7	2713253.90	4724556.46	2.49
A8	2713254.10	4724553.98	1.32
A9	2713255.42	4724554.09	0.97
A10	2713256.15	4724553.45	2.31
A11	2713258.45	4724553.64	0.75
A12	2713258.51	4724552.89	5.76
A13	2713264.26	4724553.35	2.85
A14	2713264.03	4724556.19	8.92
A15	2713272.92	4724556.91	1.44
A16	2713273.03	4724555.47	3.94
A17	2713276.96	4724555.79	0.35
A18	2713276.99	4724555.44	6.50
A1	2713283.47	4724555.96	6.50
AREA CONSTRUCCION C1: 247.44 m2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
B1	2713290.38	4724551.90	3.35
B2	2713290.11	4724555.24	2.70
B3	2713287.42	4724555.02	3.35
B4	2713287.69	4724551.68	2.70
B1	2713290.38	4724551.90	2.70
AREA CONSTRUCCION C2: 9.05 m2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
C1	2713259.59	4724549.43	3.54
C2	2713259.31	4724552.95	0.80
A12	2713258.51	4724552.89	0.75
A11	2713258.45	4724553.64	2.31
A10	2713256.15	4724553.45	0.97
A9	2713255.42	4724554.09	1.32
A8	2713254.10	4724553.98	2.49
A7	2713253.90	4724556.46	3.57
C3	2713250.34	4724556.18	3.81
C4	2713250.65	4724552.38	3.57
C5	2713254.21	4724552.67	1.09
C6	2713254.30	4724551.58	3.57
C7	2713250.74	4724551.29	2.57
C8	2713250.94	4724548.73	8.68
C1	2713259.59	4724549.43	8.68
AREA CONSTRUCCION C3: 45.24 m2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
D1	2713262.29	4724549.64	3.54
D2	2713262.00	4724553.17	2.70
C2	2713259.31	4724552.95	3.93
D3	2713259.00	4724556.87	8.68
C3	2713250.34	4724556.18	7.47
C8	2713250.94	4724548.73	11.38
D1	2713262.29	4724549.64	11.38
AREA CONSTRUCCION C4: 74.39 m2			

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

REVISÓ:

APROBÓ:

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA: ORIGEN NACIONAL

LATITUD DE ORIGEN: 4,000000

MERIDIANO CENTRAL: -73,000000

FALSO ESTE: 5.000.000,0

FALSO NORTE: 2.000.000,0



ELABORÓ: ING. CRISTIAN LEONARDO VELA
M.P: 25335-298438 CND

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

PROPIETARIO:
MARCOS VINICIO DIAZ BONFANTE Y OTROS

CUADRO DE ÁREAS (m²)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
579,72 m²	579,72 m²	376,12 m²	0.00 m²	0.00 m²

FECHA ELAB:
10/04/2025

ESC NUMÉRICA:
1 : 250

UNIDAD FUNCIONAL: NUMERO PREDIAL NACIONAL:
UNIDAD FUNCIONAL 1 130010102000005800020000000000

PLANO: FICHA PREDIAL:
2 DE 2 IPARNC-01-048

CONVENCIONES

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

ESC GRÁFICA:



ESCALA 1:250