INFORME DE SUPERVISIÓN

Contrato [x] Convenio [ ]

MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa
N° DE CONTRATO	SA-MC-001-2023
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO/CONVENIO	7 de julio de 2023
OBJETO DEL CONTRATO/CONVENIO	"PRESTACIÓN DEL SERVICIO PARA LA ACTUALIZACIÓN, LEVANTAMIENTO, AVALÚO TÉCNICO Y CONCILIACIÓN DE INVENTARIOS, INCLUIDA LA MARCACIÓN DE BIENES DEVOLUTIVOS O ACTIVOS FIJOS MUEBLES A TRAVÉS DE LAS ETIQUETAS CON CÓDIGOS DE BARRA PARA LOS ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS, MAQUINARIA, VEHÍCULOS) PROPIEDAD DE LA CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR"
CONTRATISTA	INNOVACION DE GESTION ESTRATEGICA CONSULTING S.A.S
NIT/CC	901437308-8
REPRESENTANTE LEGAL	DIHANY MARCELA CALDERA LLORENTE
IDENTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL	1.143.364.389
VALOR DEL CONTRATO	$89.800.000
FORMA DE PAGO O DESEMBOLSOS	LA ENTIDAD CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA el valor del contrato mediante, se obliga con el contratista a pagar el valor del contrato en pesos colombianos mediante TRES (3) PAGOS, así: (i) Un primer pago equivalente el 25% del valor del contrato contra entrega de los productos descritos como entregables Entrega del cronograma para proyecto de inventario, presentación de personal a trabajar, visita y reconocimiento de las raeas a intervenir, entrega de listado de bienes muebles e inmuebles por parte de contabilidad, para la FASE 1 y 2 del anexo técnico; (ii) Un segundo pago equivalente el 25% del valor del contrato contra entrega de

			los productos descritos como entregables toma física de inventarios rotulación y etiquetado código de barras e informe en Excel de cantidades y responsables para la FASE 3 del anexo técnico y (ii) un tercer y último pago equivalente al 50% del valor del contrato contra entrega de los productos descritos como entregables para la FASE 4 el avaluo, la elaboración de conciliaciones, valoraciones en términos contables y el informe final de archivo digital, con los ajustes necesarios, correspondiente al anexo técnico. Para cada pago se requerirá la previa presentación de la Factura Comercial o cuenta de cobro debidamente firmada por el Contratista, el Supervisor, Constancia de cumplimiento de las obligaciones del Contratista frente a los Sistemas de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos profesionales) y parafiscales; dentro de los sesenta (60) días hábiles a partir de la radicación de los documentos
PLAZO DEL CONTRATO			4 meses
FECHA DE INICIO			5 de julio de 2023
INTERVENTOR	NOMBRE		
	FECHA DE DESIGNACIÓN DE LA INTERVENTORÍA		
SUPERVISOR	NOMBRE		NACIRA ROMERO DE LA OSSA
	FECHA DE DESIGNACIÓN DE LA SUPERVISIÓN		4 de septiembre de 2023
PERÍODO DEL INFORME	Último informe – Informe Final		

DATOS FINANCIEROS

CERTIFICADO(S) DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL – CDP					
N°	071	VALOR	$90.000.000	FECHA	
REGISTRO(S) PRESUPUESTAL(ES) – RP					
N°	162	VALOR	$ 89.800.000	FECHA	
RUBRO(S) PRESUPUESTAL(ES) AFECTADO(S)			MANTEMIENTO		

RELACIÓN DE DOCUMENTOS APORTADOS QUE ACREDITAN PAGOS APORTES A LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES

Que el contratista presentó a través de la Plataforma Secop II, factura a la que le anexa el comprobante de pago de la planilla de seguridad social, en donde consta el pago de los aportes a Salud, Pensión, Caja de Compensación y Riesgos Profesionales.

La Supervisión certifica el cumplimiento de las obligaciones del contratista, por lo que da el visto bueno para realizar el ultimo pago correspondiente a la suma $44.900.000.oo

SÍ [x]

NO [ ]

CERTIFICO que en cumplimiento de mis obligaciones como Supervisor recibí, revisé y aprobé personalmente los documentos que aportó el contratista y que sirvieron como referencia para este Informe; así mismo dejo constancia que se cumplieron los requisitos de ejecución del contrato así:

No. Item	Actividades / Obligaciones contractuales	Actividades verificadas por la Supervisión
1	Llevar a cabo el levantamiento del Inventario de los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la CONTRALORÍA, de acuerdo con la programación establecida mediante comunicado interno emitido por la Subcontraloria	El contratista hizo entrega de informe en PDF y Excel en el que levanta el inventario detallado de bienes muebles e inmuebles de la Contraloría Departamental de Bolívar.
2	Realizar la conciliación del inventario físico y el inventario histórico de los bienes muebles los faltantes y sobrantes, así como los deterioros en caso de haberlos.	El contratista entregó informe en el que se detallan los bienes faltantes y los bienes sobrantes, estableciendose el estado actual de los mismo y su respectiva utilidad.

3	Entregar constancia del levantamiento de los bienes muebles e inmuebles de propiedad, de la CONTRALORÍA, por cada área, identificando el responsable	En el informe anexo, se entregan fotografías de los bienes inventariados, el estado de los mismos y los sticker que les fueron colocados como identificación.
4	Elaboración y valoración en términos contables del inventario de los bienes y equipos pertenecientes a la CONTRALORÍA.	El inventario levantado fue elaborado en términos contables y se han realizado mesas de trabajo entre el contratista y la parte financiera y contable de la entidad, con el objeto de realizar los ajustes contables respectivos.
5	Etiqueta poliéster de seguridad blanco de alto brillo: Fabricada en poliéster void que al ser removida deja la evidencia imprimiendo la palabra VOID (abierto o violado), resistente a medios ambientes severos. 5 x 2 cm., con adhesivo de seguridad, logo de Contraloría Departamental, el código de barras y su número correspondiente La etiqueta debe contener un código alfanumérico.	Todos los bienes objeto del inventario cuenta con las etiquetas que los identifican.
6	Realizar el avalúo de los bienes muebles de propiedad de la CONTRALORÍA, que lo requieran, aplicando las normas internacionales NIIF, normas proferidas por la Contaduría General de la Nación (CGN) y demás normas reglamentarias, determinando el valor de cada a activo.	La evaluación de los bienes, tal y como consta en el uniforme anexo y radicado por el contratistas y revisado por el área contable de la Contraloría, el inventario y sus respectivos avalúos se hicieron conforme a las normas vigentes.
7	Realizar y entregar informe final en un archivo digital (memoria USB) y físico del	Tal y como se encuentra cargado en la plataforma SECOP II, el contratista hizo entrega del informe donde consta:

	100% del proceso de levantamiento e inventario de los bienes muebles de propiedad de la CONTRALORÍA, incluyendo la metodología aplicada, registro fotográfico, observaciones, recomendaciones, avaluó técnico, entre otros aspectos relevantes que comprendan el desarrollo del objeto contractual.	- Inventarios y avalúos de bienes para efectos contables Factores para el avaluo de bienes muebles e inmuebles - Reconocimiento, registro y revelación del avalúo Inventario y plan de inventario - Elaboración de conciliaciones del inventario físico y el inventario histórico de los bienes muebles faltantes y sobrantes, valoraciones en términos contables Mal estado, desuso, obsolescencia, perdida.
2	Estar a paz y salvo con el sistema de seguridad social y parafiscales.	La Empresa envió certificación de pago de seguridad social y carta de exención de parafiscales.

OBSERVACIONES

¿Existe algún incumplimiento del contratista con respecto a las actividades del contrato? (SI/NO):En caso positivo, indique las actividades y plazo del contratista para subsanar el incumplimiento (si lo considera necesario, indique si debe suscribir plan de mejoramiento y/o formato de reevaluación de proveedores):

NO

RECOMENDACIONES:

Dado en Cartagena de indias, el 5 de noviembre de 2023

FIRMA SUPERVISOR

INNOVAGES CONSULTING S.A.S
NIT 901.437.308-8
CAMPESTRE PRIMERA ETAPA MZ 4 LT 8
Tel: (57) 3006368707
Cartagena - Colombia
innovagesconsulting@gmail.com

Factura electrónica de venta
No. IG 48

Señores	CONTRALORIA DEPARTAMENTAL DE BOLIVAR		
NIT	890.480.306-6	**Teléfono**	(605) 6644368 - Ext. 000
Dirección	centro Calle 36 Nº 2 - 67	**Ciudad**	Cartagena - Colombia

Fecha y hora Factura	
Generación	18/10/2023, 12:08
Expedición	18/10/2023, 12:09
Vencimiento	18/10/2023

Ítem	Descripción	Cantidad	Vr. Total
1	Prestacion de servicio, para la actualizacion, levantamiento, avaluo tecnico y conciliacion de inventarios, incluida la marcación de bienesdevolutivos o activos fijos muebles a través de las etiquetas concódigos de barra para los activos fijos (bienes muebles,enseres,equipos, maquinaria, vehículos) propiedad de la contraloríadepartamental de bolívar	1.00	44,900,000.00

Total items: 1

Total Bruto	37,731,092.44
IVA 19%	7,168,907.56
Total a Pagar	44,900,000.00

Valor en Letras:
Cuarenta y cuatro millones novecientos mil pesos m/cte

Condiciones de Pago:
Consignación $ 44,900,000.00

Observaciones:
Factura 3 de 3 del contrato SA-MC-001-2023 correspondientel al tercer y ultimo pago del 50 % de las etapas de : El avaluo de bienes para efectos contables, Reconocimiento, registro y revelación dela avaluo, Elaboración de conciliaciones del inventario físico y el inventario histórico de los bienes muebles faltantes y sobrantes, valoraciones en términos contables ,

Favor consignar a cuenta de ahorros Banco ITAU N° 501004054

Somos autorretenedores de impuesto de industria y comercio y sobretasa bomberil deacuerdo al Articulo Octavo del Decreto N° 0112 del 20 de enero de 2023

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. **Número Autorización 18764046868342 aprobado en 20230331 prefijo IG desde el número 37 al 200 Vigencia: 12 Meses**
No responsable de IVA - Actividad Económica 7020 Actividades de consultoría de gestión Tarifa
CUFE: 853225a37753d3056618948a54f9720ff5a192b22575c92ce376d6d9ea08be99a663cf6b54d53f939c808de9e10b29a4

Fabricante Software y Proveedor tecnológico: Siigo SAS - Nit 830.048.145-8. Nombre Software: Siigo Nube. Firma electrónica: ver en el XML

Bogotá D.C., 16 de Octubre de 2023

Señores

A quien Interese

Ciudad

Nos permitimos certificar que nuestro cliente INNOVACION DE GESTION ESTRATEGICA identificado con Número de Identificación Tributaria No. 9014373088, se encuentra vinculado a nuestra entidad financiera desde el 27 de Mayo de 2021 a través del (los) producto (s):

Producto	Nro. Producto	Estado Del Producto	Fecha De Apertura
Cuenta De Ahorros	501004054	Activo	27/05/2021

La (s) cuenta (s) corriente (s) o de ahorros que se incluyen en este certificado, pertenece (n) al código 06 para transferencias ACH.

La expedición del presente documento no acredita como exonerado al cliente por las obligaciones respaldadas a título de codeudor, avalista, garante y/o a favor de un tercero. Si existen obligaciones pendientes con avalistas o garantes de su obligación, esta certificación no se extiende a dichas operaciones, las cuales estarán facultadas a cobrar las sumas que hubieran cancelado a Itaú.

En caso de error y/o inconsistencia en cualquier liquidación de las obligaciones expresamente mencionadas en este documento, se podrán hacer las correcciones a las que haya lugar en los términos del artículo 880 del Código de Comercio, con el propósito de obtener su rectificación.

Las anteriores sumas de dinero corresponden a saldos a la fecha, no incluyen otros gastos, costos, honorarios que se causen con ocasión de la cobranza extrajudicial o judicial adelantada y se modifican diariamente de conformidad con la causación de intereses. Todo prepago o mora podrá dar lugar a la modificación del valor contenido en el presente documento.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, a los 16 días del mes de Octubre de 2023.

Cordialmente

Contact Center

Superintendencia Financiera de Colombia vigilada vía Internet. NIT 860518147-1. Línea Bancolombia (601) 4918 5555 Bogotá, (604) 510 9595 Medellín, (602) 485 9595 Cali, (605) 350 0999 Barranquilla, (607) 697 0999 Bucaramanga, (606) 878 0999 Manizales, (608) 884 0999 Pereira, (602) 512 9595 Popayán, (605) 824 0999 Tunja, (608) 740 0999 Ibagué, (608) 261 5460 desde ciudades sin cobertura. Oficina principal: Carrera 7 No. 99 - 53 Piso 7 Bogotá D.C. Defensor del Consumidor Financiero: Pedro Valencia Giraldo. Defensoría Principal: Carrera 11 A No. 96 - 51 Oficina 203, Bogotá D.C., teléfono 5108174, horario: lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm en jornada continua. defensoriaitau@defensoriacolombia.com. Funciones: dar trámite a las quejas contra las entidades vigiladas en forma objetiva y gratuita. No reemplaza los canales internos para la atención, lo cual implica la posibilidad de dirigirse en cualquier momento a los Jueces Derechos o Consejos de Administración de las entidades recomendándoles, propuestas y peticiones.

Bogotá D.C., 16 de Octubre de 2023

Señores

A quien Interese

Ciudad

Nos permitimos certificar que nuestro cliente INNOVACION DE GESTION ESTRATEGICA identificado con Número de Identificación Tributaria No. 9014373088, se encuentra vinculado a nuestra entidad financiera desde el 27 de Mayo de 2021 a través del (los) producto (s):

Producto	Nro. Producto	Estado Del Producto	Fecha De Apertura
Cuenta De Ahorros	501004054	Activo	27/05/2021

La (s) cuenta (s) corriente (s) o de ahorros que se incluyen en este certificado, pertenece (n) al código 06 para transferencias ACH.

La expedición del presente documento no acredita como exonerado al cliente por las obligaciones respaldadas a título de codeudor, avalista, garante y/o a favor de un tercero. Si existen obligaciones pendientes con avalistas o garantes de su obligación, esta certificación no se extiende a dichas operaciones, las cuales estarán facultadas a cobrar las sumas que hubieran cancelado a Itaú.

En caso de error y/o inconsistencia en cualquier liquidación de las obligaciones expresamente mencionadas en este documento, se podrán hacer las correcciones a las que haya lugar en los términos del artículo 880 del Código de Comercio, con el propósito de obtener su rectificación.

Las anteriores sumas de dinero corresponden a saldos a la fecha, no incluyen otros gastos, costos, honorarios que se causen con ocasión de la cobranza extrajudicial o judicial adelantada y se modifican diariamente de conformidad con la causación de intereses. Todo prepago o mora podrá dar lugar a la modificación del valor contenido en el presente documento.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, a los 16 días del mes de Octubre de 2023.

Cordialmente

Contact Center

Itaú Corpbanca Colombia S.A. Sociedad Anónima con NIT 8600343137 Dirección Legal Cra 7 # 99-02 Piso 3 Bogotá D.C. Línea Bancolombia 018000 912227 Línea Itaú 018000 111 485 Medellín 604 2620 Piedecuesta 607 6520 Cali 602 3618 Barranquilla 605 3616 Cartagena (Turbaco) 605 6616 Cúcuta 607 5616 Pereira 606 3616 Bucaramanga 607 6616 Neiva 608 8616 Villavicencio 608 6616 Ibagué 608 2616 Manizales 606 8616 Montería 604 7616 Pasto 602 7616 Popayán 602 8616 Tunja 608 7616 Oficinas Especiales Bogotá Calle 100 # 19-61 Piso 3 Bogotá D.C. Línea Itaú 018000 111 485 www.itau.co José Fernando Ustáriz González – Defensor del Consumidor Financiero. Pablo Valencia Quiroz – Suplente. Carrera 11 A No. 96 - 51 Oficina 203. Bogotá D.C., teléfono 5100514, Horario de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm en jornada continua. defensoriaitau@gmail.com. Funciones: Dar trámite a las quejas contra las entidades vigiladas en forma objetiva y gratuita. Son vinculantes las decisiones favorables para la Institución, lo cual implica la prohibición de dirigir en cualquier momento a las Juntas Directivas o Consejos de Administración de las entidades recomendaciones, propuestas y sesiones.

INNOVAGES CONSULTING S.A.S
Innovación de gestión estratégica consulting s.a.s
NIT 901.437.308-8

Cartagena de Indias D.T y C, 18 de octubre de 2023
Señores;

CONTRALORIA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR

Con el fin de acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 del 27 de diciembre de 2002, Art. 1º de la Ley 828 de 2003 y del Art. 23 de la Ley 1150 de 2007, bajo la gravedad de juramento,

CERTIFICO QUE

La empresa **INNOVAGES CONSULTING S.A.S** con **NIT 901437308-8,** ha cumplido en forma oportuna y completa con los aportes y demás obligaciones legales que le corresponden respecto del Sistema de Seguridad Social cuando a ello ha habido lugar, en cuanto a salud, pensiones, riesgos laborales, asi mismo con los aportes del Servicio Nacional de Aprendizaje, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar Correspondiente al mes de Octubre de 2023.

INNOVAGES CONSULTING S.A.S
Innovación de gestión estratégica consulting s.a.s
NIT 901.437.308-8

Cordialmente,

DIHANY CALDERA LLORENTE
C.C. 1.143.364.389 De Cartagena
Representante legal

Barrio campestre 1era Etapa Mz 4 Lt 8
Correo: Innovagesconsulting@gmail.com Cel: +57 3006368707
Cartagena de Indias

DIAN

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

DIAN

Representación Gráfica

Datos del Documento

Código Único de Factura - CUFE :
853225a37753d3056618948a54f9720ff5a192b22575c92ce376d6d9ea08be99a663cf6b54d53f939c808de9e10b29a4

Número de Factura: IG-48
Fecha de Emisión: 18/10/2023
Fecha de Vencimiento: 18/10/2023
Tipo de Operación: 10 - Estándar

Forma de pago: Contado
Medio de Pago: Consiganción bancaria
Orden de pedido:
Fecha de orden de pedido:

Datos del Emisor / Vendedor

Razón Social: INNOVAGES CONSULTING S.A.S
Nombre Comercial: INNOVAGES CONSULTING S.A.S 01 00
Nit del Emisor: 901437308
Tipo de Contribuyente: Persona Jurídica
Régimen Fiscal: R-99-PN
Responsabilidad tributaria: ZZ - No aplica
Actividad Económica:

País: Colombia
Departamento: Bolívar
Municipio / Ciudad: Cartagena
Dirección: CAMPESTRE PRIMERA ETAPA MZ 4 LT 8
Teléfono / Móvil: 57|3006368707|
Correo: innovagesconsulting@gmail.com

Datos del Adquiriente / Comprador

Nombre o Razón Social: / CONTRALORIA DEPARTAMENTAL DE BOLIVAR
Tipo de Documento: NIT
Número Documento: 890480306
Tipo de Contribuyente: Persona Jurídica
Régimen fiscal: R-99-PN
Responsabilidad tributaria: 01 - IVA

País: Colombia
Departamento:
Municipio / Ciudad: Cartagena
Dirección: centro Calle 36 Nº 2 - 67
Teléfono / Móvil: 6056644368000
Correo: recepcionfacturas@contraloriadebolivar.gov.co

Detalles de Productos

Nro.	Código	Descripción	U/M	Cantidad	Precio unitario	Descuento detalle	Recargo detalle	IMPUESTOS				Precio unitario de venta
								IVA	%	INC	%	
1	6	Prestacion de servicio, para la actualizacion, levantamiento, avaluo tecnico y conciliacion de inventarios, incluida la marcación de bienesdevolutivos o activos fijos muebles a través de las etiquetas concódigos de barra para los activos fijos (bienes muebles,enseres,equipos, maquinaria, vehículos) propiedad de la contraloríadepartamental de bolívar	ZZ	1,00	$ 37.731.092,44	$ 0,00	$ 0,00	$ 7.168.907,56	19.00			$ 37.731.092,44

Referencias

Tipo de Documento Referencia	Número Referencia	Fecha Referencia
Aviso de Recibo		

Notas Finales

Factura 3 de 3 del contrato SA-MC-001-2023 correspondientel al tercer y ultimo pago del 50 % de las etapas de : El avaluo de bienes para efectos cont ables, Reconocimiento, registro y revelación dela avaluo, Elaboración de conciliaciones del inventario físico y el inventario histórico de los bienes muebles f altantes y sobrantes, valoraciones en términos contables , Favor consignar a cuenta de ahorros Banco ITAU N° 501004054 Somos autorretenedores de impuesto de industria y comercio y sobretasa bomberil deacuerdo al Articulo Octavo del Decreto Nº 0112 del 20 de [illegible]

Datos Totales

Documento validado por la DIAN 2023-10-18 12:09:23
Documento generado el: 2023-10-18 12:09:22
Generado por: Proveedor Tecnológico Nit:830048145

MONEDA	COP
TASA DE CAMBIO	

Subtotal		37.731.092,44
Descuento detalle		0,00
Recargo detalle		0,00
Total Bruto Factura		37.731.092,44
IVA		7.168.907,56
INC		0,00
Bolsas		0,00
Otros impuestos		0,00
Total impuesto (=)		7.168.907,56
Total neto factura (=)		44.900.000,00
Descuento Global (-)		0,00
Recargo Global (+)		0,00
Total factura (=)	**COP $**	$ 44.900.000,00

Valores informativos

ANTICIPOS
Anticipos

RETENCIONES	
Rete fuente	0,00
Rete IVA	0,00
Rete ICA	0,00

Numero de Autorización: 18764046868342 Rango desde: 37 Rango hasta: 200 Vigencia: 2024-03-31

INNOVAGES CONSULTING S.A.S Innovación de gestión estratégica consulting s.a.s NIT 901.437.308-8	**INFORME DE ACTIVIDADES N° 03**
NUMERO DE CONTRATO:	SA-MC-001-2023
CONTRATANTE:	CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR NIT: 89040306
CONTRATISTA:	INNOVACION DE GESTIÓN ESTRATÉGICA CONSULTING S.A.S Nit 901437308-8
OBJETO DEL CONTRATO:	PRESTACIÓN DEL SERVICIO PARA LA ACTUALIZACIÓN, LEVANTAMIENTO, AVALÚO TÉCNICO Y CONCILIACIÓN DE INVENTARIOS, INCLUIDA LA MARCACIÓN DE BIENES DEVOLUTIVOS O ACTIVOS FIJOS MUEBLES A TRAVÉS DE LAS ETIQUETAS CON CÓDIGOS DE BARRA PARA LOS ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES, ENSERES, QUIPOS, MAQUINARIA, VEHÍCULOS) PROPIEDAD DE LA CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR.
VALOR DEL CONTRATO:	OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE ($89.800.000)
PLAZO DE EJECUCIÓN:	TRES (03) MESES.
FECHA ACTA DE INICIO:	05/07/2023
VALOR A PAGAR:	TERCER PAGO 50% - PAGO FINAL: 44.900.000 CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE.

INTRODUCCIÓN

Con la elaboración de este inventario se busca dar cumplimiento a las normas sobre el manejo, control, registro, clasificación y revelación de los bienes muebles, Automotores e inmuebles de la CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR, como mecanismo que permite regular de manera integral y coherente la adquisición, uso, administración, mantenimiento, registro, supervisión y disposición. De esta manera, iniciar la consolidación de la administración de los bienes muebles e inmuebles, a partir de instrumentos de organización que garanticen el uso racional, óptimo y oportuno de los bienes, con sentido de responsabilidad social y calidad de gestión pública.

Durante la elaboración del inventario se ha buscado actualizar y armonizar los procedimientos de orden contable, administrativo y normativo, que deben aplicar para la clasificación, identificación, valoración, codificación, registro, control y revelación de los bienes muebles y automotores de la Contraloría Departamental de Bolívar, conforme a las normas vigentes. De este modo se orienta a que el inventario sirva como una actualización general y para que, a partir de él, la Entidad adopte y desarrolle procedimientos en armonía con su Sistema de Gestión, de acuerdo a su estructura misional.

La metodología llevada a cabo fue la realización de levantamiento de información, verificaciones físicas, marcaciones, custodias y responsabilidades, registro y control de bienes en las diferentes dependencias de la Contraloría Departamental de Bolívar y entrevistas que contribuyeron a la identificación de los bienes

Se realizó análisis del estado o avalúo de cada bien, comparando la información existente, datos históricos, valor de mercado etc que permitieron la actualización correspondiente y ajustes necesarios

ALCANCE

Este inventario actualiza a los Servidores Públicos y personas vinculadas a través de contratos de prestación de servicios que tienen relación con el manejo de los bienes muebles y automotores de la Contraloría Departamental de Bolívar desde su actualización, almacenamiento, clasificación, registro, suministro y custodia de los diferentes tipos de inventarios de bienes muebles y automotores tangibles e intangibles, y es importante para el suministro de la información correcta, oportuna y confiable en los estados financieros de la Entidad

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

El propósito de los inventarios de activos fijos es resolver, corregir las falencias existentes con la administración, gestión y control del activo fijo de la Institución.

Contribuir a que la administración de los bienes muebles y automotores de propiedad de la CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR, se ajuste a los principios de la función administrativa y los demás específicos para la gestión del patrimonio público, todo dentro del cumplimiento de los fines del Estado, así como de los objetivos de la Entidad

Actualizar los valores de registro contable de cada activo que conforman el patrimonio de la Entidad, con la finalidad de asegurar su eficiente y racional aprovechamiento.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Identificar cada activo, su valor y su estado que conforman el patrimonio de la Entidad

Clasificar los bienes e inventarios según el concepto que los origine o motive, conforme a lo establecido por la regulación actual.

Fijar cuando sea necesario, las responsabilidades de los servidores públicos y contratistas que tienen bienes a su cargo en todas y cada una de las etapas del proceso de administración, custodia y manejo.

Mantener la información de bienes actualizada y la responsabilidad de la tenencia en las diferentes dependencias.

Definir las condiciones y requerimientos para retirar de forma definitiva tanto física como de los registros contables, los bienes muebles y automotores dados de baja del patrimonio de la entidad.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS:

Inventarios y avalúos de bienes para efectos contables
Factores para el avaluo de bienes muebles e inmuebles
Reconocimiento, registro y revelación del avalúo
Inventario y plan de inventario
Elaboración de conciliaciones del inventario físico y el inventario histórico de los bienes muebles faltantes y sobrantes, valoraciones en términos contables Mal estado, desuso, obsolescencia, perdida.

Archivo de Excel : constancia del levantamiento de los muebles e inmuebles de la propiedad de la contraloría con los ajustes, identificando área y responsables.
Informe de Resultados finales

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE DE USO INSTITUCIONAL – CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial o de Mercado

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* de define como: *"la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".*

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR

DESTINATARIO DEL AVALÚO:

CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DE BOLÍVAR

USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Actualización del valor del activo para fines contables

TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se avalúa un lote de terreno con la construccion en el levantada ubicada en la calle Gastelbondo en el centro Historico de la ciudad, la cual tiene destinación Institucional.

DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de estudio tiene destinación económica Institucional donde funciona la Contraloria General del Depatamento de Bolivar.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

CONTRALORÍA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

DIRECCION DEL INMUEBLE:

CALLE 36 # 2-55 (nomenclatura urbana).

URBANIZACION: CENTRO HISTORICO

MUNICIPIO / CIUDAD: CARTAGENA.

DEPARTAMENTO: BOLÍVAR.

LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de estudio está localizado en la Ciudad de Cartagena (Colombia), en el barrio Centro Histórico, sobre la Calle 36 o Calle Gastelbondo. Seencuentra a 10° 25´29.8¨ latitud norte y 75° 33´10.3¨ longitud oeste. Colinda por el norte con el Colegio Mayor de Cartagena, por el Oriente con la Plaza Santo domingoy parque de las flores , por el sur con La Plaza santa Teresa, por el Occidente con Café del Mar y Avenida Santander.

HISTORIA GENERAL DE LAS CASAS COLONIALES:

En un principio, Cartagena estaba conformada por casas de paja, y fueron los españoles -finales del siglo XVI, el XVII y comienzos del siglo XVIII- quienes con su técnica y estética lograron el estilo colonial que aún se refleja en las construccionesde carácter civil, militar y religioso. Un dato interesante es el hecho de que las casasfueron construidas por carpinteros y albañiles y que pertenecieron a nobles e importantes hombres de la realeza española; entre ellos: el Virrey Eslaba, elMárquez de Valdehoyos y el Conde Pestagua. Aunque en la colonia casi ninguna tuvo nombre, a medida que ha pasado el tiempo han tomado el nombre de sus

propietarios. Algunas de esas cosas fueron reconstruidas y remodeladas y funcionan allí lujosos hoteles boutique, otras están ocupadas por sus dueños y algunas se constituyen en el segundo hogar de sus propietarios, quienes lasdisfrutan por temporadas.

Aunque la mayoría de las fachadas de las casas coloniales se caracterizan por ser sencillas, de balcones, ventanales y puertas gigantes, su interior es tan deslumbrante y atractivo que por ello la mayoría son propiedad de extranjeros. Todas son muestra de la calidad de los artesanos que trabajaron en Cartagena.

Inmensas y espaciosas así son estas casonas, en su mayoría de más de dos pisoso niveles. Como característica importante la mayoría cuenta con patios centrales con hermosos e imponentes jardines que unen todas sus áreas. Las puertas y los inmensos ventanales integran el espacio interior con el paisaje exterior. Los amplios comedores al aire libre ocupan un lugar importante en los jardines.

En la mayoría de casonas del Centro Histórico, el agua de las piscinas, junto con el verde de la naturaleza y los aljibes, son la base del paisaje. Alrededor del patio estánlos espacios vitales de la vida familiar.

Escaleras en madera en de grandes proporciones, arcos, muros y paredes altas y de gran grosor, así como fuertes vigas en los techos... Otro elemento característicode la vieja Cartagena son los amplios salones y los miradores donde se aprecian particulares vistas de la ciudad. Algunas azoteas están aisladas y se llega a ellas por empinadas escaleras.

De los portones o puertas de las casas llama la atención la ecléctica colección de aldabas, que más que utensilios para golpear las puertas son maravillosas esculturas para anunciar a los visitantes.

Recorrer las casas del Centro Histórico es una experiencia única porque allí se encuentran un sinfín de artículos que van desde muebles del siglo pasado, hasta artículos como lámparas y candelabros de principios de siglo que crean al visitantela sensación de haber viajado en el tiempo.

Los muros y acabados están hechos en piedras de cal, pedazos de ladrillos o en piedras y coral triturado. Los balcones y rejas en madera, o balaustres simétricos tallados en forma de pera-, accesorios o herramientas decorativas, le dan el toque especial a estas casas. Las ventanas y los balcones dejan ver el interior de la vivienda.

El color de fachadas y de paredes interiores es otro de sus atractivos. Tonos rosas, ocres, amarillos profundos y claros, rojos quemados, rosados, azules claro y verdes pálidos, que le dan un aire caribeño y tropical, muy propio de esta región.

DESCRIPCCIÓN GENERAL:

DEPARTAMENTO DE BOLIVAR:

Ubicado en la región de la llanura del Caribe, en el norte de Colombia en el Departamento de Bolívar, ocupa un 2,28% del territorio colombiano, con unasuperficie de 25.978 kilómetros cuadrados.

En homenaje al libertador Simón Bolívar es llamado este Departamento "Bolívar". Los indígenas Turbacos se opusieron a la invasión española, es por esto que se desatan fuertes enfrentamientos causándole la muerte a Cristóbal Guerra y derrotana Alonso de Ojeda en el año 1.509.

Los primeros en llegar a explorar estas tierras fueron Rodrigo de Bastidas en el año 1.501, Cristóbal Guerra en 1.503, en el año 1.504 Juan de la Cosa y Alonso de Ojeda. En 1.533 llega Pedro de Heredia quien sale triunfador en los combates y funda la ciudad de San Sebastián en Cartagena.

MUNICIPIO DE CARTAGENA DE INDIAS:

Cartagena está ubicada en el norte del Departamento de Bolívar a orillas del mar Caribe. Se encuentra a 10º 25´30¨ latitud norte y 75º 32´25¨ longitud oeste.
Políticamente, Cartagena limita al oriente con los Municipios de Santa Catalina, Clemencia y Santa Rosa, al norte y occidente con el mar caribe, al sur con los municipios de Turbaco, Turbana y Arjona.

Cartagena de Indias fue en ocasiones sede de Virreyes, como Don Sebastián de Eslava, que gobernó por casi diez años seguidos, reemplazando a Santa Fe comoel Nuevo Reino de Granada.

El 11 de noviembre de 1.811 se firmaría el acta de independencia absoluta de España, comenzando en estos 10 largos años para lograr la emancipación definitiva. De los muchos bloqueos y sitios que sufrió la Villa de Heredia, cabe destacar el impuesto por Pablo Murillo, El Pacificador, en 1.815, quien tenía el objetivo de recuperar esta importante plaza para la Corona Española. Cartagena deIndias, Ciudad Heroica, fue el título que se ganaría después de soportar más de tresmeses de intenso cerco.

El renacer de Cartagena de Indias como ciudad determinante en Colombia se da entrando al Siglo XX, con la reactivación de su economía cuando su historia y sus leyendas son solo recuerdos de un pasado glorioso.

VECINDARIO INMEDIATO:

En el vecindario inmediato se localizan edificaciones históricas y contemporáneas destinadas a múltiples usos o actividades económicas, como edificios multifamiliares, centros comerciales, locales individuales, casas de vivienda de una,dos y más niveles, tiendas de barrio, edificaciones institucionales, entre otros.
Se destaca su cercanía con la Playa de la Artillería, Claustro Santo Domingo, Casa Gastelbondo, Plaza Santo domingo, entre otros sitios importantes del centro histórico.

INFRAESTRUCTURA VIAL:

Las vías de acceso al sector y al inmueble la constituyen la carrera 2da y la calle 36, vías de acceso directo a la propiedad motivo de valuación.
En general las vías del sector son pavimentadas, presentando buen estado de conservación

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

El sector cuenta con buena dotación urbanística, representada en parques, zonas verdes, iglesia, vías pavimentadas, señalización vial, y disposición de todos los servicios públicos.

SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector se abastece de los servicios públicos de la ciudad de Cartagena. Cuenta con servicios públicos Básicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telefonía, y de gas natural. Existen también servicios complementarios comorecolección de basuras, Internet y Televisión satelital y por cable, telefonía móvil, entre otros. La calidad del servicio es buena y permanente.

TRANSPORTE PÚBLICO:

Sobre la Avenida Santander, la Avenida Venezuela se pueden tomar buses, busetasy taxis permanentemente. El sector se abastece del transporte público de la ciudadde Cartagena, ya que se encuentra integrado al tejido urbano de esta ciudad.
El transporte público es eficiente ya que la mayoría de las rutas de buses y busetasde la ciudad confluyen al centro Histórico de la Ciudad.

Cubrimiento: Existen rutas hacia múltiples destinos dentro de la ciudad.
Frecuencia: 2 Minutos.

Calidad del servicio: Eficiente.

ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Estratos 4 y 5, aplican para uso de vivienda.

FECHA DE LA VISITA:

Julio 28 del 2023

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Copia del Certificado de Tradición y Libertad No.060-51378 del 12 de julio de2023 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deCartagena - Bolívar.

Copia de Escritura Pública No.2456 del 6 de octubre de 1983 otorgada en laNotaria 3a del Círculo Notarial de Cartagena – Bolívar.

ASPECTO JURÍDICO.

PROPIETARIO	CONTRALORÍA GENERAL DEL DPTO. DE BOLÍVAR
ESCRITURA PÚBLICA	No. 2456 del 6 de octubre de 1983 otorgada en la Notaria 03 del Circulo Notarial de Cartagena – Bolívar.
MATRICULA INMOBILIARIA	060-51378
CÉDULA CATASTRAL	01-01-0090-0019-000

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT.) del Distrito de Cartagena, Decreto No. 0977 de noviembre de 2001, mediante el cual se adopta elPlan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, el predio objeto de estudio presenta dos clasificaciones de uso del suelo:

INSTITUCIONAL

Los usos institucionales que funcionan en forma adecuada en edificaciones del Centro Histórico son deseables y deben preservarse. A estas edificaciones se les ha asignado como una segunda opción de uso al cual corresponde su tipología. Sehan designado también para actividad institucional las edificaciones históricas que fueron originalmente diseñadas para este uso. En estos casos, la segunda opción se da de acuerdo a la actividad propuesta para el sector donde se encuentre, siempre y cuando sea compatible con la tipología arquitectónica del edificio. El usoinstitucional como segunda opción se ha dado a edificaciones ubicadas en áreas institucionales como una posibilidad de especializaciones que tienen valor histórico"agregado".
Se definen como institucionales las siguientes actividades: Educativas: Guarderías, Preescolares, colegios de Primaria y/o Secundarias, Institutos Técnicos y Universidades. Religiosas: Iglesias, Conventos. Culturales: Museos, Bibliotecas. Recreativas: Cines, Teatros. Salud: Puestos y Centros de salud. Gobierno: Oficinasde Gobierno, Puestos de Policía, Caís.

Nota: **PROHIBIDO PARA TODOS LOS USOS**
Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos alpor mayor, talleres e industrias. Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.

El POT ha catalogado el uso de su suelo como institucional tal y como es utilizado hoy en día. Asimismo, el suelo en donde este se encuentra está calificado como Suelo Urbano y cuenta con un tratamiento del suelo de "Conservación Histórica" y tiene un riesgo de licuación baja. Dentro del POT La Zona Caribe o Zona Norte es conformada por las siguientes características: Histórica y Cultural, se desarrolla enel territorio insular de la ciudad. Conformado por el Mar Caribe, la Bahía de

Cartagena y el sistema de caños, lagunas y ciénagas. Tiene su origen en la ciudad fundacional que alberga el mayor porcentaje del patrimonio inmueble del Distrito y constituye la centralidad primaria de la ciudad. Se identifica por las actividades comerciales, turísticas y portuarias.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Descritos y especificados en: Escritura Pública No.2456 del 6 de octubre de 1983 otorgada en la Notaria 03 del Círculo Notarial de Cartagena – Bolívar.

AREA DEL TERRENO: 231.00 M²

Fuente de Área de Lote: Linderos jurídicos descritos en documentos.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

El inmueble en general está destinado a la prestación de servicios institucionales como sede de la Contraloría General del Departamento de Bolívar. Consiste en una edificación de 4 niveles construida en la época de la colonia, tiene buena distribución, buena iluminación y ventilación naturales.

NÚMERO DE NIVELES: 4

VIDA UTIL: 100 años.

EDAD APROXIMADA: 12 años (Data del año 2011).

ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Buen estado de conservación, al momento de la visita no se evidenció mayor deterioro, lo normal para una construcción de varios años, no se observaron fisuras, agrietamientos, humedades, entre otras. Se evidencia el mantenimiento constante de las dependencias. Este edificio fue remodelado y mejorado en sus instalacionesen más o menos el año 2011.

ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los elementos que conforman las construcciones (estructura, cubierta, acabados, entre otros), son de buena calidad y los adecuados para este tipo de construcciones.

DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El inmueble objeto de avaluó es una casa tipo colonial con cuatro niveles, presentala entrada principal y acceso al inmueble, recepción, baño social, patio-jardín, oficinas y archivo. Escaleras para acceso en segundo piso y las dependencias comooficina del contralor, secretaria, baño privado, hall de oficinas. Escaleras para el tercer nivel en donde se encuentran oficinas baños para hombres y mujeres, zona de labores y un baño privado. Escaleras de acceso al cuarto nivel donde se encuentra una oficina privada con su baño, hall al salón de eventos, sala de trabajo,cocina y una pequeña terraza.

DISTRIBUCIÓN DESPACHOS:

PRIMER PISO: Ventanilla única, antigua Tesorería, participación ciudadana, archivo de hojas de vida, archivo 1 y 2.
SEGUNDO PISO: Despacho, control interno, jurídica, sancionatorio, oficina piedad, Subcontralora (2 participación ciudadana, presupuesto, secretaria, Subcontralora y Subcontralora).
TERCER PISO: Financiera, Responsabilidad Fiscal, Planeación/Informática, Ingeniero Civil, Responsabilidad Fiscal 1, 2 y 3. Jurisdicción Coactiva.
CUARTO PISO: Salón de Conferencias, Oficina auditoría Fiscal, salón de auditoresy cocina.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

El inmueble cuenta con servicios normalizados y permanentes de Acueducto y Alcantarillado prestado por Aguas de Cartagena S.A.; de Energía Eléctrica, prestado por Electricaribe S.A.; de Telefonía. Existen también servicios complementarios como recolección de basuras, Internet y Televisión satelital y porcable, telefonía móvil, entre otros.
La calidad del servicio es buena y permanente.

6.8. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Cimentación: Vigas de amarre en concreto.

Estructura: Vigas y columnas de amarre en concreto y estructura metálica.
Cubierta: Placa de concreto reforzado.
Fachada: Pañetadas, pintadas y enchapadas.
Muros: En bloques de cemento.

Cielo raso: Icopor o similar soportados en perfiles de aluminio
Pisos: Cerámica.

Puertas: Externas e internas en madera.

Baños: Paredes enchapadas en cerámica, juego de accesorios tradicionales de lavamanos y sanitario.
Ventanería: Persianas de vidrio templado sobre marcos de aluminio.
Escaleras: En concreto recubiertos de cerámica.

Cocineta: Paredes y barra enchapadas en cerámica, con mesón en acero inoxidable.
Los materiales y acabos de estas construcciones son de buena calidad, presentando un estado de conservación aceptable.

6.9. ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Área construida 979,00 m2 (Tomado de los documentos suministrados).

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

En el sector existen grandes construcciones sin que hasta el momento se conozcade fallas provenientes de inestabilidad del suelo. No se observan grietas o fatigas en las edificaciones existentes. El sector no está dentro del mapa de zonas de riesgodel Municipio de Cartagena. No se ubica en zona de influencia de rellenos sanitarios, no es inundable, y en general no presenta situaciones de riesgo con relación a inestabilidad del suelo.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no existen elementos que sobresalgan positiva o negativamente por su incidencia en el medio ambiente. La contaminación por polución y emisiones de gases por el flujo vehicular es baja.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No se tuvo conocimiento de la existencia de afectaciones o gravámenes legales, tales como servidumbres de tránsito, obras de infraestructura urbana, entre otras.

SEGURIDAD:

No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivenciaen grandes masas. En cualquier caso, este factor no incide en el valor de los inmuebles de la zona.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No existen grupos o asentamientos humanos cuya problemática social incida en el valor de los inmuebles del sector.

ASPECTO ECONÓMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora del sector es baja. Al interior del sector se dan remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones existentes.

MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Esta es buena en los últimos dos años, según investigaciones las unidades de viviendas tanto nuevas como usadas se están comercializando muy bien, al igual que los lotes con altos potencial de desarrollo.

ASPECTOS VALORIZANTES:

La valorización del sector es positiva. El sector se consolida en usos comerciales y residenciales. Estimamos para el inmueble en estudio un Índice de Valorización Alto.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

En general el sector tiene una proyección positiva, mejorando el equipamiento urbano y la calidad de las construcciones, entre otros. No se identificaron aspectos desvalorizantes.

USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO).

El Mayor y Mejor uso de un inmueble corresponde al uso para lo cual fue construido oal uso que genere una mayor rentabilidad económica, siempre y cuando esté permitidopor la normatividad urbanística vigente.

Con base en lo anterior podemos decir que el uso institucional del inmueble desde el punto de vista económico corresponde a su mayor y mejor uso.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.

Al efectuarse el presente estudio valuatorio se analizaron especialmente los siguientes aspectos:

-EL SECTOR: Sector mixto que combina diversos usos del suelo.

-LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR: Predio con ubicación medianera, un frente, goza de los servicios públicos y transporte que ofrece esta ciudad, así como de la valorización de sus inmuebles.

-TOPOGRAFÍA: Topografía plana, lo cual facilita el desplazamiento y desarrollo de edificaciones.

- ÁREA: El área del inmueble está dentro del promedio de las áreas de lotes en el sector.

-CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: el predio objeto de estudio presenta buena configuración geométrica, semejante a un rectángulo, presenta buen aprovechamiento y funcionamiento de la edificación construida.

-OFERTA Y DEMANDA ACTUAL: Existen ofertas y también demanda de inmuebles. En general, se puede decir que la relación oferta-demanda es equilibrada.

-LA NORMATIVIDAD URBANA APLICADA AL SECTOR Y AL INMUEBLE: El uso del suelo es variado en el sector, con usos residenciales, comerciales, e institucionales.

-LA DISPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con todos los servicios públicos (Básicos y complementarios).

-LAS VÍAS DE ACCESO: El sector cuenta con excelentes vías de acceso, las cualesse encuentran en buen estado de conservación.

TÉCNICAS DE VALUACIÓN

Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*

METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS PARA EL AVALÚO.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas enla Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2.000, y demás normas concordantes relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia.Su espacio de negociación se establece considerando los resultados de unainvestigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

Para determinar el valor del inmueble se aplicará el Método de Comparación o de Mercado y el Método de Costo de Reposición, para el terreno y la construcción, respectivamente, tal como estos se definen a continuación:

Resolución 620 de 2008. Artículo 1°.- Método de Comparación o de Mercado: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partirdel estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al objeto del estudio. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

Resolución 620 de 2008. Artículo 3º.- Método de costo de reposición: "Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimarel 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".

MEMORIAS DE CÁLCULO.VER

ANEXOS

VALOR DE MERCADO.

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACION	AREA M2	VALOR M2	SUB TOTAL
TERRENO	231,00	$16.200.000,00	$3.742.200.000,00
CONSTRUCCIÓN	979,00	$3.110.000,00	$3.044.690.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			**$6.786.890.000,00**

SON: SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS ($ 6.786.890.00,00) M/CTE.

Para determinar el valor de la construcción se toma como base el valor de reposicióna nuevo, en este caso de la Revista especializada Construdata en su edición No. 207, aplicando la depreciación acumulada dada por su edad y estado de conservación según la tabla de Fitto y Corvinni, establecidas en la Resolución 620 de 2008 formulada por el IGAC.
El estudio de mercado arrojo un valor de $ 16.200.000,oo y un coeficiente de variación de 5,09%, estando este último en el rango de aceptación por la Resolución620 del IGAC, donde se establece que +- 7,5% es aceptable para la determinacióndel valor.

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

NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



CARLOS A, DIAZ CORRALES
RAA: AVAL 73123778

MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de *Mercado* como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el *Valor de Mercado* de un activo, entonces estevalor será igual al *Valor Razonable.*

VALOR RAZONABLE			
IDENTIFICACION	ÁREA M2	VALOR M2	SUB TOTAL
TERRENO	231,00	$16.200.000,00	$3.742.200.000,00
CONSTRUCCIÓN	979,00	$3.110.000,00	$3.044.690.000,00
TOTAL VALOR RAZONABLE			**$6.786.890.000,00**

DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, *como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre*

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado
Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente
NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

ENFOQUES DE VALUACIÓN UTILIZADOS:

Para la justificación del valor de Mercado que es la Metodología aplicada, para calcular el valor del al inmueble en estudio, tendremos en cuenta las muestras seleccionadas encontradas en las ofertas ofrecidas por el sector inmobiliario en la ciudad de Cartagena, las cuales se encuentran ofertas comparables con inmueblesde similares características y se toma el valor dentro de los rangos de límite superiory límite inferior, y teniendo en cuenta los conocimientos del mercado inmobiliario Local.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional
El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta conel solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada delinforme

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto enel momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

18.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta dondeel Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

19. ANEXOS.

PLANO DE LOCALIZACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO