

**INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN
AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO**



**DIRECCIÓN:
BARRIO LAS PEÑITAS
AVENIDA LA PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133
EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401
SINCELEJO -SUCRE**

**SOLICITANTE:
DEFENSORÍA DEL PUEBLO**

MARZO DE 2024



**Gobernación de
Cundinamarca**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #24-03 Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: 349 1535 - 749 1541

Oficina de Gestión de la Información
www.cundinamarca.gov.co

Bogotá, marzo de 2024.

Señores
DEFENSORIA DEL PUEBLO
Ciudad.

Ref. Avalúo comercial – Sincelejo Sucre

Estimados señores:

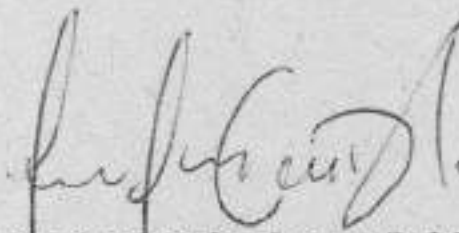
En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, cuyo objeto es *"Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional"*, y previa priorización y solicitud de elaboración elevada por la Defensoría del Pueblo, a continuación, nos permitimos presentarles el resultado del informe técnico de valuación realizado sobre el bien inmueble que a continuación se identifica:

BARRIO LAS PEÑITAS, AVENIDA LA PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133,
EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH OFICINAS 101, 201, 301 Y 401,
EN LA CIUDAD DE SINCELEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE.

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
Cuervo Del Castillo Consultores Juridicos S.A.S
Director de proyecto Componente Inmobiliario

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DESCRIPCIÓN GENERAL
3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE
4. LINDEROS Y MEDIDAS
5. CUADRO DE ÁREAS
6. NORMATIVIDAD URBANA
7. ASPECTO ECONÓMICO
8. METODOLOGÍA VALUATORIA
9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
10. VALORES ADOPTADOS.
11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.
12. NOTAS DEL AVALUADOR
13. LOCALIZACIÓN.
14. REGISTRO FOTOGRÁFICO
15. CREDENCIALES

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD: Informe de avalúo solicitado por DEFENSORÍA DEL PUEBLO

SOLICITANTE: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.2. ESPECIFICACIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, MUEBLE U OTRO BIEN OBJETO DE VALUACIÓN:

Los inmuebles objeto de este avalúo comercial lo conforman cuatro (4) unidades inmobiliarias, las cuales constituyen la totalidad de las áreas privadas del proyecto comercial denominado EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH.

El EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH. se localiza sobre la margen Norte de la Avenida de las Peñitas, en el Barrio Las Peñitas de la ciudad de Sincelejo -Sucre, con nomenclatura urbana general Calle 25 No. 25 -133. Las cuatro (4) inmobiliarias privadas se identifican e individualizan jurídicamente con las siguientes direcciones, referencias catastrales y matrículas inmobiliarias:

No.	Unidad Inmobiliaria	Cédula Catastral	F.M.I.
1	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 101	01010000022800350000000000ME	340-148572
2	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 201	01010000022800350000000000ME	340-148573
3	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 301	01010000022800350000000000ME	340-148574
4	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 401	01010000022800350000000000ME	340-148575

DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN: El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial de los derechos de propiedad asociados al bien inmueble objeto de estudio.

USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: De acuerdo con la solicitud, el uso proyectado del informe es el de soporte técnico del valor ante una eventual transacción comercial de compraventa.

DEFINICIÓN DE LA BASE O TIPO DE VALOR QUE SE BUSCA: Se aplicará la base o enfoque de valor de mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor comercial fijado mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma del informe; y de acuerdo con los Decretos 422 de 2.000 y 1420 de 1998, su vigencia es de un (1) año.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO O AMPLITUD DE LA VALUACIÓN Y DEL INFORME: Estudio de valuación de mediana complejidad, documento habilitado técnica y jurídicamente para ser usado como soporte técnico ante cualquier operación comercial que involucre la cuantificación del valor del inmueble.

IDENTIFICACIÓN DE CONDICIONES CONTINGENTES O RESTRICTIVAS DEL VALOR: No se identificaron ni se imponen condiciones contingentes o restrictivas del valor. El avalúo comercial se desarrolla dentro de las condiciones normales de tiempo, sin condicionamientos, supuestos o hipótesis, de modo que el valor reportado corresponde al valor de mercado en sus condiciones actuales.

1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial Urbano de edificio de oficinas.

1.5. TIPO DE INMUEBLE: Edificio de oficinas bajo RPH.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercio.

1.7. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: 21 de febrero de 2024.

1.8. FECHA DEL INFORME: Marzo de 2024.

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS:

- FORMATO CALIFICACIÓN 340-148572, 340-148573, 340-148574, 340-148575.
- CTL CON F.M.I. 060-106505.
- LICENCIA URBANÍSTICA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN.
- RESOLUCIÓN DE RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN.
- E.P. No. 1699 DEL 13/09/2023 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO.
- DOCUMENTOS VARIOS CON INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

1.10. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Dirección:	Calle 25 Número 25 -133
-------------------	-------------------------

Predio:	010100280035000
F.M.I.	340-106505
Área de terreno:	302,00 m ²
Área construida:	635,20 m ²
Avalúo catastral:	\$791.643.000
Destino:	Comercial

NOTA: LA INFORMACIÓN CATASTRAL AÚN SE REFIERE AL PREDIO MATRIZ.

2.1. DEL SECTOR.

2.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES.

PAÍS	Colombia.
DEPARTAMENTO	Sucre.
MUNICIPIO	Sincelejo.
COMUNA	COMUNA 5 -CENTRAL
BARRIO/ SECTOR	BARRIOS LAS PEÑITAS

Sector de actividades mixtas, de estratos medios a altos, con relación a viviendas (Estrato promedio: 3), en donde se combinan actividades comerciales, residenciales e institucionales. Al interior del barrio predomina la actividad residencial y sobre las vías principales, especialmente sobre la Avenida de las Peñitas o Calle 25 predomina la actividad comercial. El sector cuenta con buena dotación urbanística, representada en parques, zonas verdes, canchas deportivas, iglesia, vías pavimentadas, señalización vial, colegios, clínicas, y disposición de todos los servicios públicos que ofrece la ciudad de Sincelejo. Las vías del sector tanto principales como secundarias se encuentran pavimentadas y en buen estado. Todo lo anterior garantiza el desarrollo potencial de las actividades principales y complementarias. El transporte público es deficiente. Las construcciones que se observan corresponden mayormente locales individuales, oficinas y casas de una, dos y más plantas, generalmente en buen estado de conservación.



Fuente: https://umap.openstreetmap.fr/en/map/mapa-sincelejo_792975#16/

2.1.2 VECINDARIOS: En el vecindario inmediato se localizan importantes edificaciones destinadas a múltiples usos o actividades económicas, como edificios multifamiliares, conjuntos residenciales cerrados, centros comerciales, almacenes de cadena, locales comerciales, casas de vivienda de una, dos y más niveles, iglesias, colegios, clínicas, entre otros.

Se destacan en el sector: Centro comercial Viva Sincelejo, Gobernación de Sucre, Alcaldía de Sincelejo, Bancos BBVA, Davivienda, Hotel Panorama, Centro Comercial Guacarí, Monumento La Iguana, entre otros.

VECINDARIOS ADYACENTES: El sector está delimitado de la siguiente forma:

POR EL NORTE: Barrios san Antonio y La Toscana.

POR EL ORIENTE: Sectores Villa Padua, Medellín y Sincelejito.

POR EL SUR: Calle 25 en medio con sectores de Boston y La Angustia.

POR EL OCCIDENTE: Con el sector Centro de Sincelejo.

2.1.3 VÍAS DE ACCESO: Las principales vías de acceso al sector son las siguientes: Calle 25 o Avenida Las Peñitas, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado; Calle 25 o Calle Cauca, Vía vehicular en un solo sentido, en concreto rígido, buen estado; Calle 32 o Avenida Mariscal de Sucre, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado; Calle 28 o Avenida Luis Carlos Galán, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado; Calle 20 Vía vehicular en un solo sentido en concreto rígido en buen estado. Calle 25 o Avenida Las Peñitas, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado, sobre la cual el inmueble en estudio tiene frente y acceso directo.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: En general, la malla vial del sector está conformada por vías pavimentadas en concreto rígido, de una calzada y de doble calzada, de 2 y 4 carriles, en buen estado de conservación.

2.1.4. TRANSPORTE PÚBLICO: El transporte público está representado por el servicio de taxis. El servicio es mayormente informal. La calidad del servicio es deficiente. Predomina el transporte particular.

2.1.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación promedio del sector corresponde a Estrato 3, con relación a viviendas. El inmueble en estudio es de uso comercial. Se aclara que, de acuerdo con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

2.1.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios públicos básicos y complementarios de acueducto y alcantarillado, de energía eléctrica, de telefonía, y de gas natural. existen también servicios complementarios como recolección de basuras, internet y televisión satelital y por cable, telefonía móvil, entre otros. la calidad del servicio es buena y permanente.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

El bien inmueble objeto de avalúo lo constituyen cuatro unidades inmobiliarias privadas identificadas como OFICINA 101, OFICINA 201, OFICINA 301 Y OFICINA 401, inmuebles que en su conjunto conforman la totalidad del EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH, localizado sobre la margen Norte de la Avenida de Las Peñitas o Calle 25 No. 25 -133, diagonal a la Gobernación de Sucre, sector normativo de actividad comercial, que cuenta con todos los servicios públicos, transporte de taxis y vías pavimentadas en concreto rígido, en la ciudad de Sincelejo -Sucre.

El edificio se desarrolla, de abajo hacia arriba, así: Desnivel o semisótano con oficinas modulares y auditorio con acceso desde el 1er piso; primer, segundo y tercer piso con oficinas modulares de servicios con acceso desde las escaleras y hall de circulación común, dotados de cocinetas y batería de baños en cada piso; el cuarto piso consta de una terraza recreacional tipo gastrobar con cocina, bar espacio cerrado multiuso y espacio abierto de esparcimiento.

2.2.1. DETALLES RELACIONADOS CON EL TIPO DE PROPIEDAD.

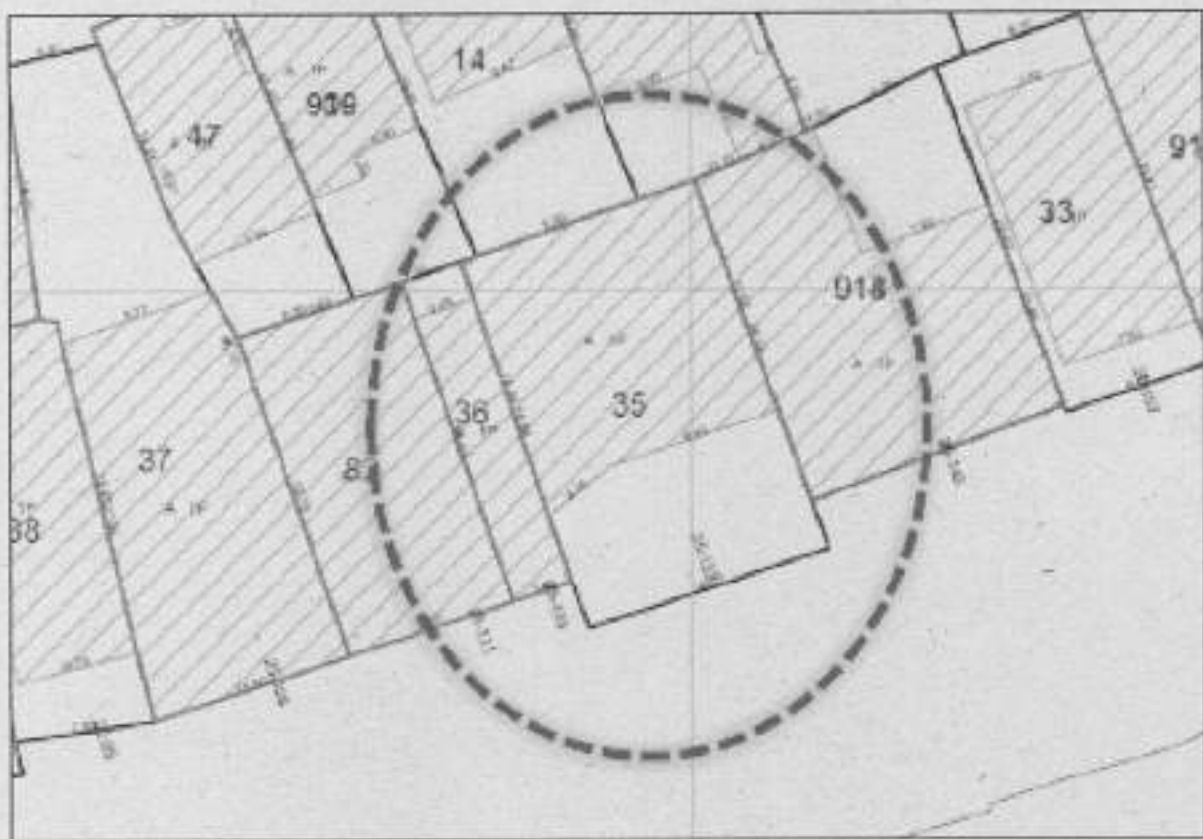
El EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH, se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, según consta en la ESCRITURA PÚBLICA No. 1699 DEL 13/09/2023 DE LA NOTARÍA PRIMERA DE SINCELEJO.

Bajo esta forma de propiedad, el proyecto ofrece áreas, bienes y servicios para el uso y goce de sus copropietarios.

2.2.2. DEL LOTE DE TERRENO:

Por tratarse de un proyecto sujeto a régimen de propiedad horizontal, en donde por ley el terreno es propiedad común, el valor comercial de este viene involucrado dentro del valor de las áreas privadas construidas, tal como lo establece la Resolución 620 de 2008 del IGAC. No obstante, cada unidad inmobiliaria tiene derechos proindivisos sobre el lote general de terreno, en la proporción que a cada una le otorga su respectivo coeficiente de copropiedad.

LOTE DE TERRENO DEL EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH		302,00 M2
UNIDAD IMOBILIARIA	COEF. DE COP.	ÁREA PROPORCIONAL
CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 101	40,45%	122,16
CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 201	23,71%	71,60
CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 301	17,78%	53,70
CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 401	18,06%	54,54
TOTAL M2		302,00



Fuente: Carta catastral.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

- Desarrollo constructivo: 1 Torre.
- Número de Pisos: Cinco (5). Desnivel y 4 pisos.
- Número de unidades: Cuatro (4).
- Edad: 10 años.
- Periodo de Diseño: 100 años.
- Destinación: Comercio en la modalidad de oficinas.

EQUIPAMIENTO DEL EDIFICIO:

- Equipos biométricos en el acceso de todas las oficinas.
- Electroimán en las puertas principales de todas las oficinas.
- Botones no touch para activar o desactivar electroimán.
- Luces de encendido automático en circulaciones y zonas comunes.
- Sensores de movimiento para alarmas.
- Sensores detectores de humo.

- Circuito de cámaras en zonas comunes.
- Bomba de agua eléctrica sumergible automatizada.
- Sistemas de aire acondicionado de alta eficiencia en cada piso.
- Lámparas de ahorro de energía.
- Filtro de agua ozonizados en cada cocina.
- Cableado estructurado de voz y datos en todos los pisos.
- Sistema de energía eléctrica normal y regulada en cada piso.
- UPS de respaldo en cada piso.
- Transformador de 45 KVA.

AMENIDADES DEL EDIFICIO:

- Lobby de acceso en el primer piso.
- Porterías automatizadas con sensores.
- Cocina integral en cada piso.
- Cocina industrial en el piso 4.
- Baterías sanitarias independientes en cada piso.
- Tanque bajo en concreto de 6.000 m³.
- Dos tanques elevados de 1.000 litros cada uno.

2.2.3 DE LAS CONSTRUCCIONES:

UNIDAD PRIVADA OFICINA 101:

Sótano: tiene un área construida de 109,43 metros cuadrados. Se accede por escaleras internas desde el primer piso. Consta de espacio para 6 puestos de trabajo para oficinas; un auditorio para 30 personas; un coworking con 6 puestos de trabajo; una bahía para teléfonos y una bodega de utilería. Todos los puestos de trabajo tienen sistema de telecomunicaciones con cableado estructurado voz y datos; sistema eléctrico trifásico con corriente normal y regulada.

Piso 1: Tiene un área construida de 213,18 metros cuadrados. En el piso funciona 1 Oficina con frente y acceso independiente desde la calle. Consta de dos recepciones; 1 sala de espera; escaleras hacia el sótano, 9 puestos de trabajo para oficinas; una sala de juntas para 9 personas; cocina integral; batería sanitaria con 4 baños; un patio social; 1 cuarto rack de telecomunicaciones; un cuarto archivador. Cuenta con acceso interno hacia la escalera común. Todos los puestos de trabajo tienen sistema de telecomunicaciones con cableado estructurado voz y datos; sistema eléctrico trifásico con corriente normal y regulada. Sistemas de acceso biométrico con huella. Escalera común de acceso

hacia los pisos superiores con acceso independiente. Cuatro parqueos exteriores descubiertos, con acceso peatonal. Cuarto subestación eléctrica ubicada en la zona exterior.

UNIDAD PRIVADA OFICINA 201:

Tiene un área construida de 189,08 metros cuadrados. Escalera común, hall de circulación común, el piso consta de 10 oficinas independientes; una recepción con lobby o sala de espera; hall, una cocina integral; un cuarto de rack de telecomunicaciones; batería sanitaria con dos baños. Todos los puestos de trabajo tienen sistema de telecomunicaciones con cableado estructurado voz y datos. Sistema eléctrico trifásico con corriente normal y regulada. Sistema de acceso biométrico con huella

UNIDAD PRIVADA OFICINA 301:

tiene un área construida de 141,82 metros cuadrados. Escalera común, hall de circulación común, el piso consta de 10 oficinas independientes; una sala de junta para 10 personas; hall, un coworking para 6 personas; cocina integral; dos baños. Todos los puestos de trabajo tienen sistema de telecomunicaciones con cableado estructurado voz y datos. Sistema eléctrico trifásico con corriente normal y regulada. Sistema de acceso biométrico con huella.

UNIDAD PRIVADA OFICINA 401:

Tiene un área construida de 143,99 metros cuadrados. Consta de salón multiusos con capacidad para 20 personas; cocina industrial; dos baños; zona de eventos sociales semicubierto. Sistema de telecomunicaciones con cableado estructurado voz y datos. Sistema eléctrico trifásico con corriente normal y regulada.

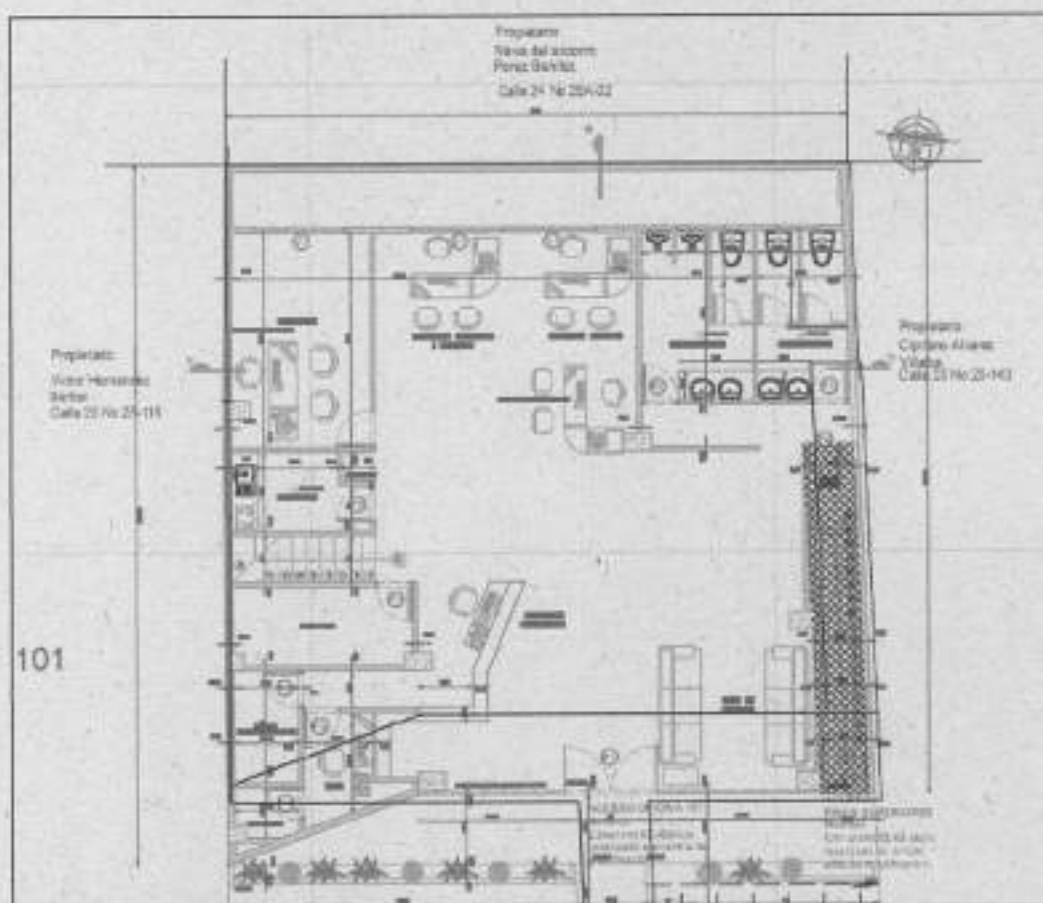
PLANOS ARQUITECTÓNICOS.



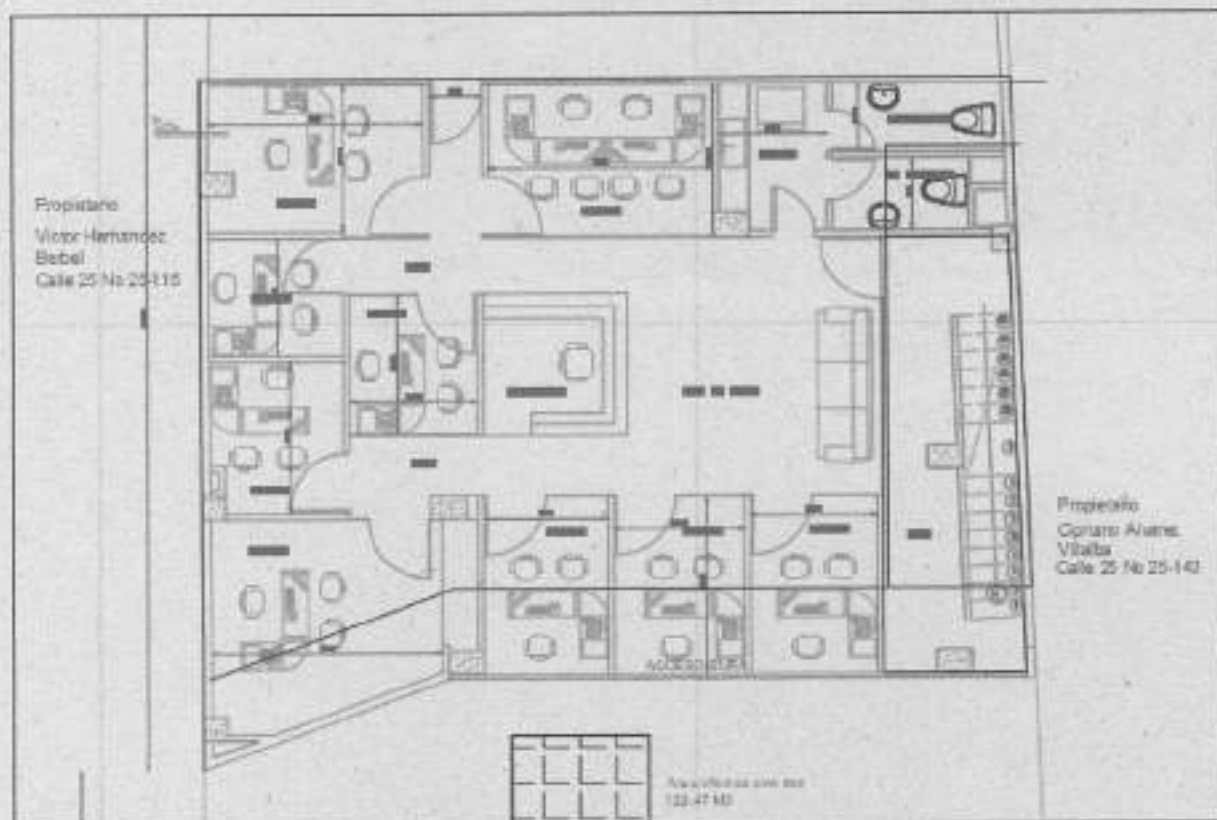
Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. / Tel. 349 1535 - 349 1541

 [Cundinamarca](#)  [@CundinamarcaGoB](#)
www.cundinamarca.gov.co



PRIMER PISO OFICINA 101.



OFICINA 201

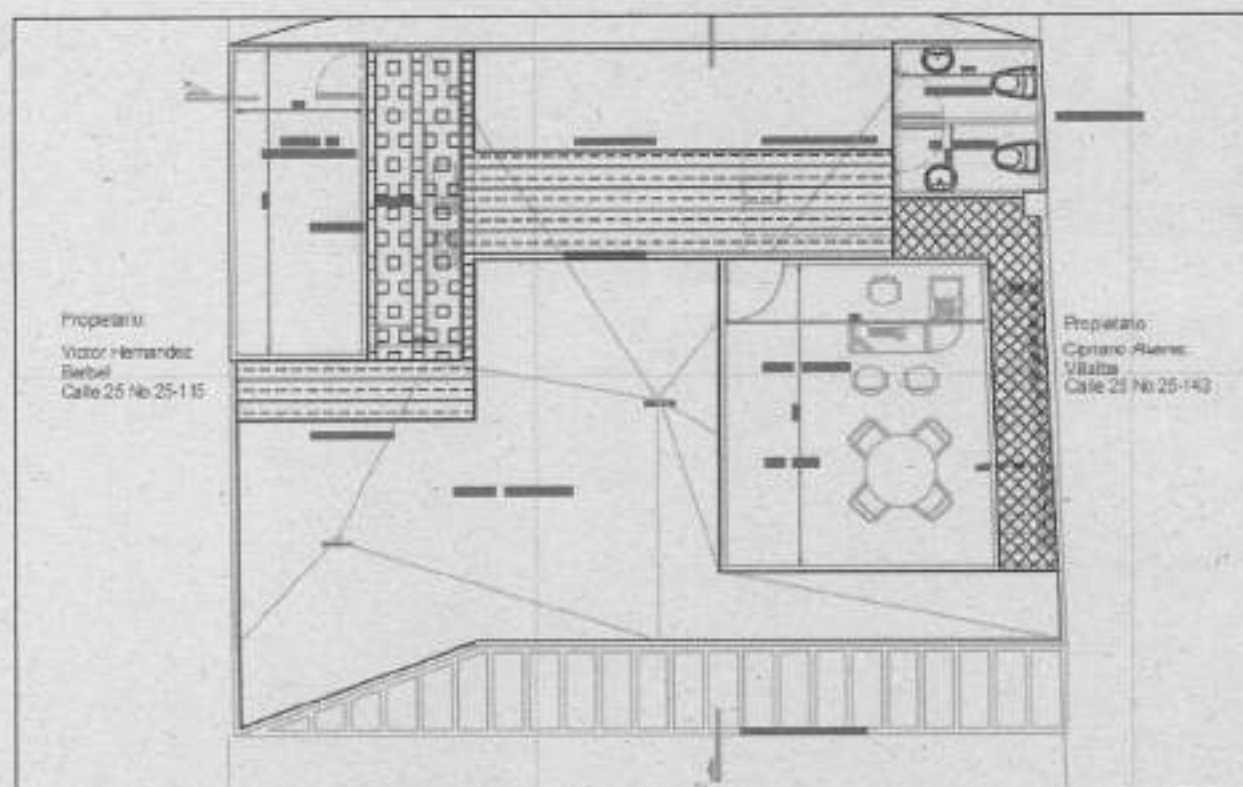


**Gobernación de
Cundinamarca**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torii Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: 749 1835 - 249 1341

Correos: info@cundinamarca.gov.co
ventas@cundinamarca.gov.co
compras@cundinamarca.gov.co





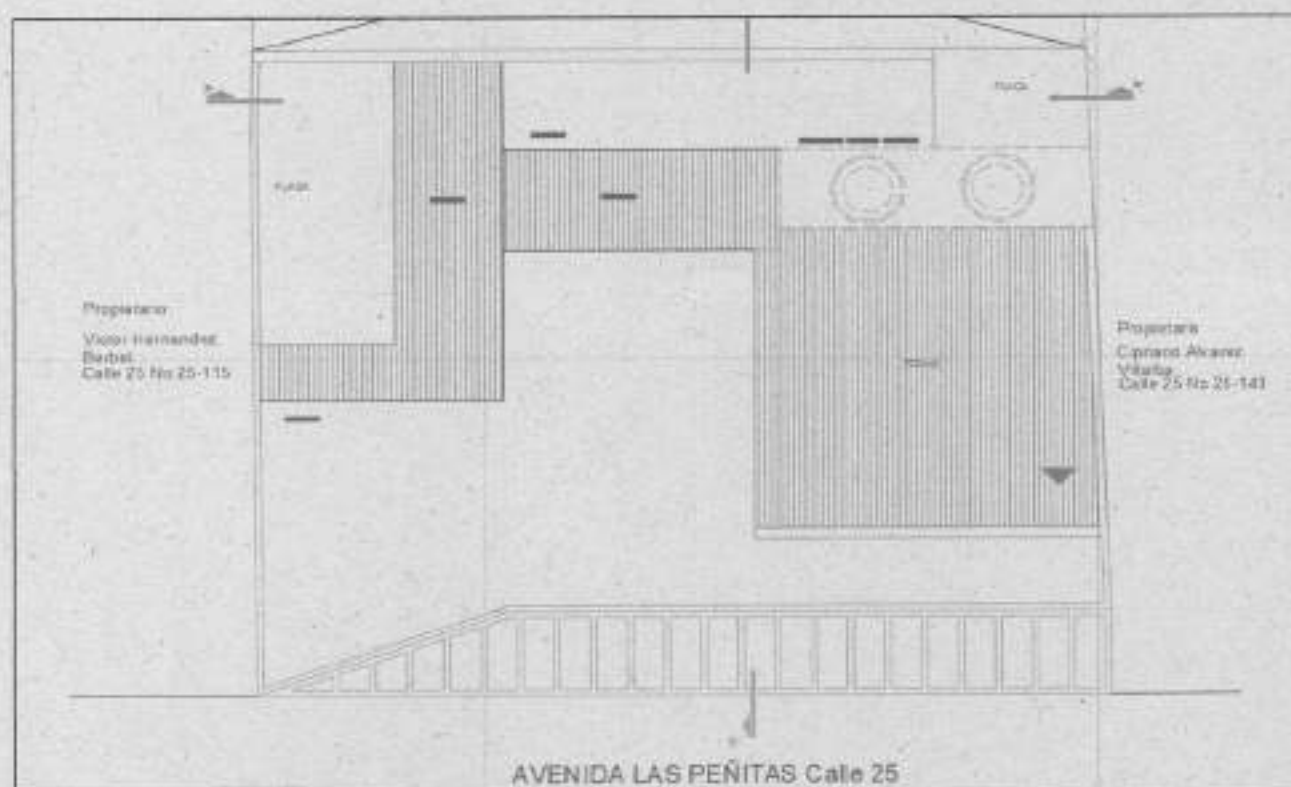
OFICINA 401



**Gobernación de
Cundinamarca**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 25 851-53 Torre Beneficencia Piso A,
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1541

📍 Cundinamarca 📍 Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co



PLANTA DE CUBIERTAS

2.2.4 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:

DEPENDENCIAS, MATERIALES Y ACABADOS:

Estructura: Pórticos espaciales de columnas, vigas y losas de concreto.

Fachada: Moderna, en vidrio templado, tipo fachada flotante.

Cubierta: Losa de concreto impermeabilizada combinada con cubierta de láminas termoacústicas soportadas sobre estructura de cerchas y correas metálicas.

ACABADOS PRINCIPALES:

Pisos: Porcelanato.

Paredes: mampostería tradicional de bloques de cemento, pañetados, estucados y pintados. Divisiones modulares de oficinas en dry wall y vidrio templado.

Cielo Raso: Dry wall y super board.

Puertas: Batientes. En vidrio templado, zonas de acceso a cocinetas y baños en material de madera aglomerada tipo RH.

Ventanas: Ventanas y puertaventanas corredizas, en vidrio y aluminio.

Baños: Cuenta con baterías sanitarias con baños de hombres y de mujeres en cada piso, enchapados en cerámica, aparatos sanitarios de calidad intermedia, implementos y dispensadores de elementos de higiene, mobiliario buena calidad.

Cocina: Cocinetas modulares en los pisos uno, dos y tres en material aglomerado, dos con mesones en acero inoxidable y una en piedra de granito, muros con enchape cerámica y pisos en porcelanato; cuarto piso con cocina industrial con mesón en acero inoxidable, muros y pisos con enchape cerámica.

INSTALACIONES:

Instalaciones Eléctricas: En funcionamiento. Buen estado. Transformador de 45 KVA. Subestación eléctrica. Medidores de energía independientes por oficina.

Instalaciones hidrosanitarias: Se suponen tuberías originales en PVC. Medidores independientes por oficina.

Instalaciones de gas natural: Instalaciones estandarizadas. Medidores independientes por oficina.

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIOS: GARCÍA & GARCÍA PROMOTORA DE SEGUROS LIMITADA. Nit. 8230042928

3.1.1. FUENTE: CTL CON F.M.I. 340-106505.

3.1.2. TIPO DE TENENCIA: Propietarios.

3.2. TITULACIÓN: ESCRITURA PÚBLICA No. 2443 DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2011, DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE SINCELEJO.

3.3. REFERENCIAS CATASTRALES:

No.	Unidad Inmobiliaria	Cédula Catastral
1	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 101	01010000022800350000000000ME
2	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 201	01010000022800350000000000ME
3	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 301	01010000022800350000000000ME
4	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 401	01010000022800350000000000ME

3.4. FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:

No.	Unidad Inmobiliaria	F.M.I.
1	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 101	340-148572
2	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 201	340-148573
3	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 301	340-148574
4	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 401	340-148575

3.5. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:

No.	Unidad Inmobiliaria	Coef. de Copropiedad
1	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 101	40,45%
2	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 201	23,71%
3	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 301	17,78%
4	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 401	18,06%
		100,00%

3.6. AFECTACIONES JURÍDICAS: A excepción de las limitaciones provenientes por el régimen de propiedad horizontal, no se observó ni se tuvo

conocimiento de la existencia de otras afectaciones o cualquier otra forma de limitación jurídica para el bien inmueble.

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN JURÍDICA FUE EXTRAÍDA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS COMO INSUMO PARA EL INFORME DE AVALÚO, Y SE REGISTRAN SOLO AQUELLOS ASPECTOS RELEVANTES PARA EL INFORME, PERO DE NINGUNA MANERA CONSTITUYE ESTUDIO DE TÍTULOS, EN EL ENTENDIDO QUE EL ESTUDIO JURÍDICO DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD NO HACEN PARTE NI DEL OBJETO NI DEL ALCANCE DE ESTE INFORME DE AVALÚO.

4. LINDEROS Y MEDIDAS.

LOS LINDEROS Y MEDIDAS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS OFICINA 101, OFICINA 201, OFICINA 301 Y OFICINA 401 DEL EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH, OBRAN EN LA ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 1699 DEL 13/09/2023 NOTARÍA PRIMERA DE SINCELEJO -SUCRE.

5. CUADRO DE ÁREAS.

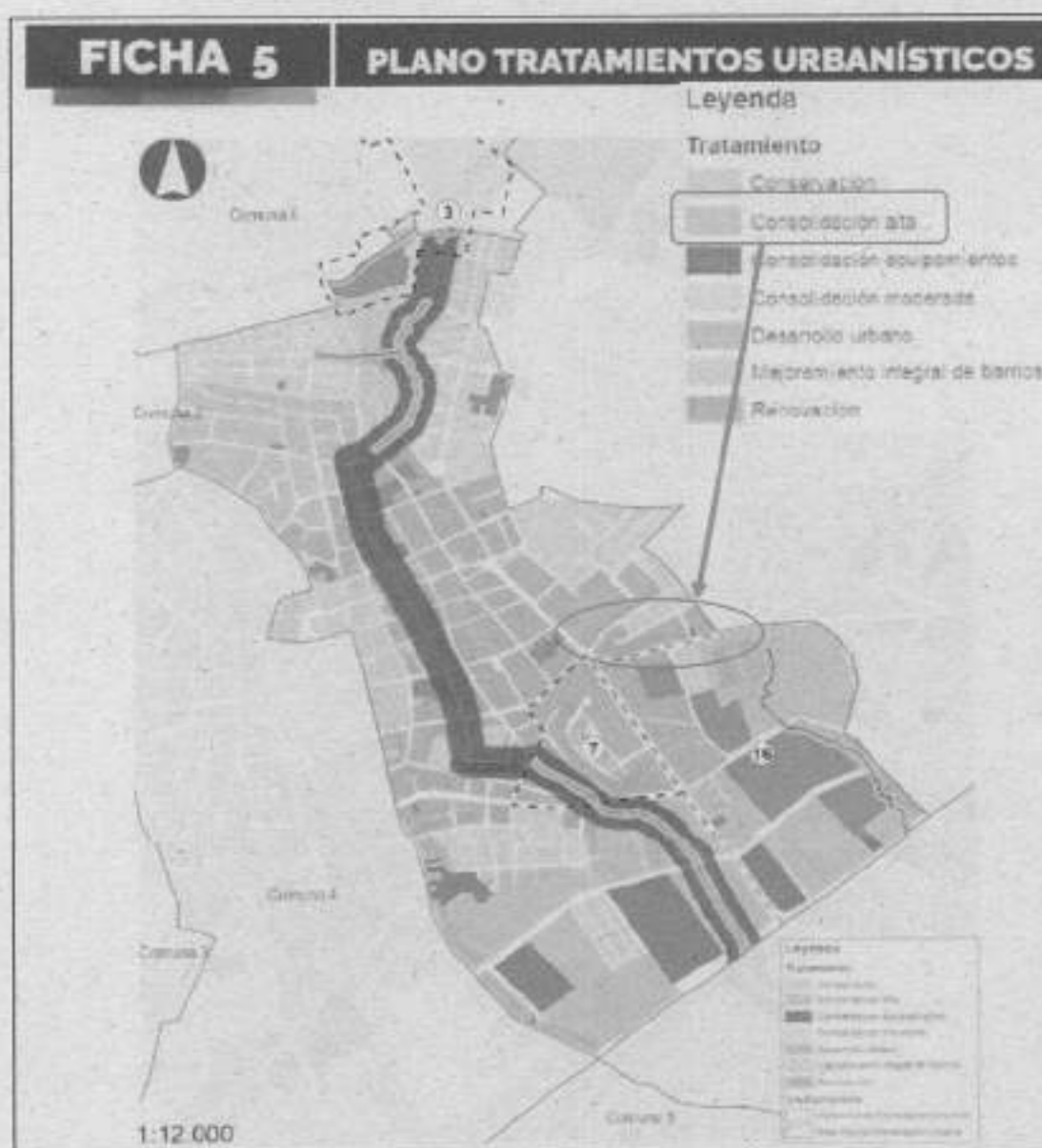
No.	Unidad Inmobiliaria	Área privada m2
1	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 101	322,61
2	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 201	189,08
3	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 301	141,82
4	CALLE 25 No. 25 -133 OFICINA 401	143,99
TOTAL ÁREA PRIVADA EN M2		797,50

FUENTE: ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 1699 DEL 13/09/2023 NOTARÍA PRIMERA DE SINCELEJO -SUCRE.

6. NORMATIVIDAD URBANA.

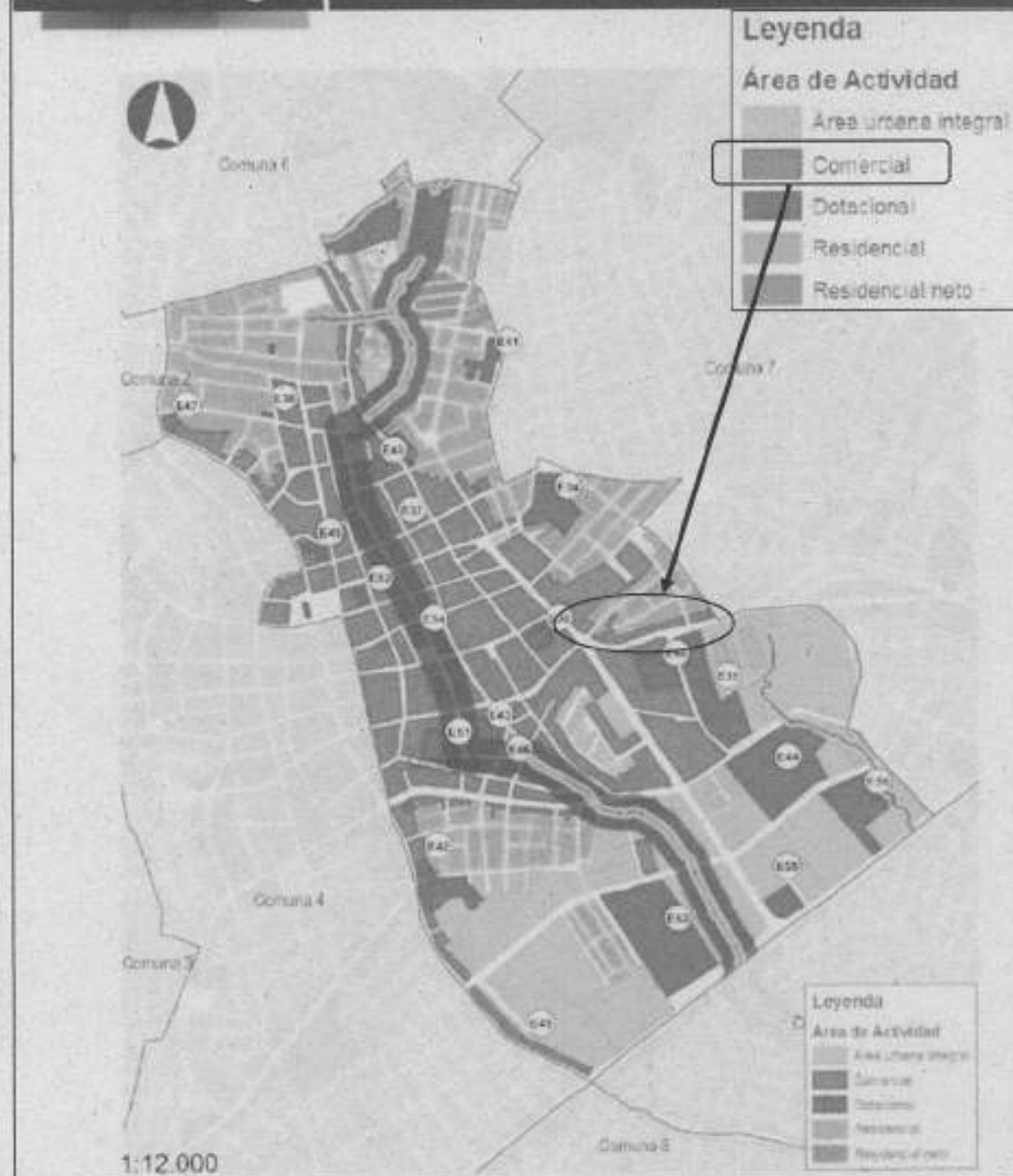
NORMA URBANA: Acuerdo 007 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo, revisado mediante Acuerdo 147 de 2015, modificado excepcionalmente con el Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017.

CLASIFICACIÓN. ZONA CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA; EN ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL, CUYOS USOS SE ENCUENTRAN REGLAMENTADOS EN LA FICHA NORMATIVA No. 5 -LAS PEÑITAS, DEL PRECITADO ACUERDO No. 177 DE MAYO 16 DE 2017.



FICHA 5

PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD



FICHA 5

CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO	AREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
1	Conservación	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21-22-24 Dotacional: 31-32-33-34-35-37-38-39 Industria: 41	Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar. Comercio y servicios: 23-25-26-27-28 Únicamente en predios sin edificar. Dotacional: 367-368 Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar. Industria: 42	Prohibidos todos, salvo lo que defina el PEMP
	Dotacional	Dotacional: 31 y 32	Los demás usos diferentes a dotacional	Prohibidos todos
2	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21-22-24 Dotacional: 31-32-332-333-336-337-338-34-35-37-381-383-384-385-39 Industria: 41	Comercio y servicios: 25-262-263-265-266-27 Dotacional: 331-334-335-368 Industria: 42 (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 51, artículo 105
	Residencial mixto	Residencial: 1	Comercio y servicios: 21-25 Dotacional: 32-358-385	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 51 artículo 106
3	General	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21-22-24-25-27-281-282 Dotacional: 31-32-33-34-35-37-38-39 Industria: 41	Comercio y servicios: 24-23-25-261-264-285-286-283 Dotacional: 331-333-336-336-36 Industria: 42-43	51-52-53-54
	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21-22-24 Dotacional: 31-32-332-333-336-337-338-34-35-37-381-383-384-385-39 Industria: 41	Comercio y servicios: 25-262-263-265-266-27 Dotacional: 331-334-335-368 Industria: 42 (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 51, artículo 105
3	Consolidación alta	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21-22-24-25-27-281-282 Dotacional: 31-32-33-34-35-37-38-39 Industria: 41	Comercio y servicios: 22-23-25-262-264-265-268-263 Dotacional: 331-333-335-336-36 Industria: 42-43	51-52-53-54
	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21-22-24-25-27-281-282 Dotacional: 31-32-33-34-35-37-38-39 Industria: 41	Comercio y servicios: 22-23-25-262-264-265-268-263 Dotacional: 331-333-335-336-36 Industria: 42-43	51-52-53-54

ZONA DE CONSOLIDACIÓN ALTA

Uso Permitido: Incluye el uso principal o predominante dado por la vocación del sector y el uso compatible, que puede convivir con el principal y concuerda con la condición urbanística del sector. Puede funcionar en la misma edificación o en edificaciones diferentes al uso principal.

Uso condicionado: Es el uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. De acuerdo con las notas de la ficha, pueden requerir conceptos o estudios previos.

Uso de alto impacto: Actividad que presentan una gran magnitud sobre la estructura urbana, que por sus procedimientos y el manejo de sus productos generan alto impacto ambiental, a la salud pública y a la movilidad, por lo cual sólo pueden ser localizados en sectores adecuados y bajo las condiciones específicas del artículo 116.

CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EN SUELO DOTACIONAL

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD
DOTACIONAL (exigencia indicativa de parqueaderos. El Plan Maestro podrá precisar la exigencia para cada tipo de equipamiento según su escala)	3.1	Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media)
	3.2	Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales)
	3.3	Salud (hospitales, clínicas, EPS, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, centros de atención médica, unidades básicas de atención en salud)
	3.4	Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías)
	3.5	Culto (iglesias y centros de culto)
	3.6	Deportivo y recreativo (instalaciones olímpicas - Villa Olímpica, instalaciones deportivas especializadas, estadios, coliseos cubiertos, clubes campestres, plaza de toros, pistas deportivas especializadas, canchas deportivas en parques zonales)
	3.7	Administración pública (sedes administrativas y servicios)
	3.8	Seguridad ciudadana: estaciones de policía, unidades policiales: cuarteles y escuelas, estaciones de bomberos, defensa civil, centros de atención inmediata.

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR. Vecindario de uso mixto, en donde se combinan actividades residenciales, comerciales e institucionales, con predominio de la actividad comercial sobre las vías principales y actividad residencial al interior del barrio, representada en casas de vivienda unifamiliar de una, dos y más plantas, y de edificios multifamiliares. Sobre las vías principales existe una marcada vocación institucional.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE. El inmueble está siendo explotado económicamente bajo actividad comercial en la modalidad de oficinas.

7.3. OFERTA Y DEMANDA. En el sector existen Ofertas y también Demanda de inmuebles. La relación Oferta-Demanda es equilibrada.

7.4. ACTIVIDAD EDIFICADORA: La actividad edificadora es medianamente activa, con predominio de proyectos multifamiliares y comerciales, y en segundo lugar se dan remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones existentes.

7.5. VALORIZACIÓN: La valorización inmobiliaria del sector ha presentado desde hace muchos años un comportamiento positivo, es decir, el incremento anual porcentual del valor comercial de los inmuebles supera las cifras de inflación de ese mismo periodo. No obstante, a raíz de la contracción económica causada por efectos de la epidemia del COVID 19, registrada durante gran parte del año 2020 y todo el 2021, actualmente se observa que esa tendencia de valorización positiva ha dado paso a una tendencia de valor ESTABLE, donde se espera que al final del periodo 2024 el comportamiento de la valorización sea muy similar al de la inflación, pero sin llegar a ser negativa. Estimamos para el inmueble una valorización que va de ESTABLE A POSITIVA.

7.6. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble hacen que su mercado objetivo esté orientado a sociedades que requieran de importantes superficies para funcionar.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la 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, especialmente la norma técnica sectorial "NTS I 01: CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS".

Su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1. SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA:

8.1.1. SELECCIÓN DEL MÉTODO: Para determinar el valor del inmueble objeto de valuación, aplicaremos el o los siguientes métodos valuatorios:

- Método de comparación o de mercado.
- Método del valor de renta

Definición:

Resolución 620 de 2008. Artículo 1º.- Método de Comparación o de Mercado: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del 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."

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés."

8.1.2. JUSTIFICACIÓN: El análisis de valor de las cuatro (4) unidades inmobiliarias frente a la dinámica de mercado del sector y de la ciudad de

Sincelejo permiten establecer que, para la OFICINA 101, que es y funciona como un local comercial, existe información de ofertas de inmuebles similares y comparables por lo que resulta conveniente determinar su valor mediante el método de comparación o de mercado.

No obstante, para el caso de las unidades inmobiliarias OFICINA 201, OFICINA 301 Y OFICINA 401, se encontró que no existe un mercado activo de ofertas en venta o de transacciones recientes de compraventa, pero sí existen ofertas de oficinas en arriendo, por lo que para determinar el valor de estas unidades inmobiliarias resulta conveniente aplicar el método capitalización de rentas o ingresos.

Otros métodos como el de Costo de Reposición o el Método Residual no aplican, teniendo en cuenta que se trata de inmuebles bajo régimen RPH.

8.2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA:

8.2.1. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

8.2.1.1. INVESTIGACION INDIRECTA: UNIDAD PRIVADA OFICINA 101:

De acuerdo con la metodología valuatoria propuesta, se procedió a realizar la investigación económica de mercado, en locales comerciales de similares características a las del inmueble objeto de avalúo, localizados en el mismo sector de Las Peñitas y en el Centro de Sincelejo, y se encontró la siguiente información:

ESTUDIO DE MERCADO PARA VALOR DE LOCAL COMERCIAL EN LA AVENIDA LAS PEÑITAS, SINCELEJO, MARZO DE 2024												
Nº.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	OFERTA O TRANSACCIÓN	LOCAL COMERCIAL		FACTORES DE AJUSTE				OBSERVACIONES	CONTACTO	LINK
				ÁREA (M ²)	VALOR X M ²	Regulación	Localización	Dotación	Área			
1	LOCAL COMERCIAL	CENTRO DE SINCELEJO	\$ 386.750.000	50,00	\$ 7.066.032	0,05	1,20	1,30	0,90	Se vende para edificar Local ESTACIONAMIENTO comercial con área de trabajo y estacionamiento, muy bien ubicado en el sector 6, cerca del sector residencial y comercial, se encuentra en un área concurrida de la ciudad, es un sector ideal para nuevos negocios, con alta demanda de tráfico vehicular y peatonal, cerca de clínicas y centros de salud, alrededor de buses cercanos y vías de acceso en buen estado. Local #5	VENDE RED DE EMPRESARIOS CEL: 3183472853	https://www.properati.com.co/offer/1463-2-32-4fc7-8f9223bf9ade-244b48fd-b3bb-3b5a
2	LOCAL COMERCIAL	CENTRO DE SINCELEJO AVENIDA OCAJA	\$ 1.388.000.000	200,00	\$ 7.471.760	0,00	1,10	1,20	0,95	Tipo de operación: Venta. Año de construcción: 2021. Área total: 200 m ² . Perteneciente por Termita Soken Inmobiliaria del Caribe. \$ 1.388.000.000. Descripción: Venta de Local en Sincelejo Local en venta en Sincelejo la Av. Ocaja. Cuenta con excelente ubicación.	Tina M. Brikos Inmobiliaria del Caribe TELÉFONOS: 310 4790213 300 8030976	https://www.properati.com.co/offer/1460-2-32-4fc7-8f9223bf9ade-244b48fd-b3bb-3b5a
3	LOCAL COMERCIAL	CENTRO DE SINCELEJO	\$ 264.525.000	49,00	\$ 5.895.845	0,95	1,20	1,20	0,90	Después de se vende para edificar Local comercial con área de trabajo y estacionamiento, muy bien ubicado en el sector 6, cerca del sector residencial y comercial, se encuentra en un área concurrida de la ciudad, es un sector ideal para nuevos negocios, con alta demanda de tráfico vehicular y peatonal, cerca de clínicas y centros de salud, alrededor de buses cercanos y vías de acceso en buen estado. Local # 4	VENDE RED DE EMPRESARIOS/OS CEL: 3183472853	https://www.properati.com.co/offer/1460-2-32-4fc7-8f9223bf9ade-244b48fd-b3bb-3b5a

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO:

Promedio ofertas	\$ 7.076.510,19
Desviación estándar	\$ 387.685,52
Coeficiente de variación	5,48%
Límite superior	\$ 7.464.195,72
Límite inferior	\$ 6.688.824,67
Coef. de asimetría	0,18

8.2.2. DESARROLLO DEL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS -UNIDADES PRIVADAS OFICINA 201, 301 Y 401.

Procedemos a desarrollar el Método de capitalización de rentas o ingresos basados en las formulaciones contenidas en la Resolución 620 de 2008, así:

VC = R/i, donde:

VC = Es el Valor Comercial del inmueble.

R = Es el Canon de arrendamiento o renta mensual.

i = Es la Renta o tasa de interés aplicable.

DATOS DE ENTRADA:

CANON DE ARRENDAMIENTO O RENTA MENSUAL (R):

Se investigó en el mismo sector de la Comuna 5, y en sectores comparables, acerca del canon de arrendamiento mensual de unidades comerciales destinadas a oficinas, y se encontró la siguiente información:

ESTUDIO DE MERCADO PARA RENTA DE OFICINAS EN LA AVENIDA LAS PEÑITAS. SINCELEJO, MARZO DE 2024														
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	OFERTA RENTA	FACTORES DE AJUSTE				RENTA BRUTA		RENTA NETA		OBSERVACIONES	CONTACTO	LINK
				Regeneración	Localización	Dotación	Área	ÁREA - M2	VALOR \$ M2	COSTOS %	RENTA M2-MES			
1	OFICINA	CENTRO DE SINCELEJO	\$ 1.800.000	0,70	1,00	1,00	0,30	40,00	\$ 26.450	20,00%	\$ 21.150	OFICINA EN TERCER PISO CUENTA CON CONEXIÓN, UN BAÑO VISTA HACIA LA FARMACIA PRINCIPAL DEL COMPLEJO. EXCELENTE SERVICIO ADICIONAL EL SERVICIO CUENTA CON ASCENSORES, PORMENSA BAÑOS PARA VISITANTES EN TODOS LOS PISOS.	CARAME INMOBILIARIA D-CASAS CEL: 300 951 7993	https://www.carame.com/colombia/casas-y-servicios-inmobiliarios/
2	OFICINA	CENTRO DE SINCELEJO	\$ 500.000	1,00	1,00	1,10	0,30	15,00	\$ 33.000	30,00%	\$ 23.100	Descripción general: C/ 341, 3da. (X) Oficina está ubicada en la ciudad de Soacha, barrio centro. Actualmente se encuentra disponible para arrendar con un valor de \$500.000. Tercer, 1 baño, y un área de construcción de 15 m2.	AVO INMOBILIARIA SAS TELFONOS: 3045544437 Código Nacional: 7712288	https://www.avoinmobiliaria.com/colombia/soacha/
3	OFICINA	CENTRO DE SINCELEJO	\$ 600.000	1,00	1,00	1,10	0,90	18,83	\$ 31.800	30,00%	\$ 22.260	Descripción general: C/ 302, Oficina ubicada en piso 2 de edificio especial con ascensor, portón y un baño. Excelente ubicación en zona centro de la ciudad.	AVO INMOBILIARIA SAS TELFONOS: 3045544437 Código Nacional: 7567210	https://www.avoinmobiliaria.com/colombia/soacha/

Promedio ofertas	\$ 27.013,30
Desviación estándar	\$ 1.915,18
Coefficiente de variación	7,09%
Límite superior	\$ 28.928,47
Límite inferior	\$ 25.098,13
Coef. de asimetría	1,29

Se adopta como valor de renta mensual para oficinas un valor cercano a la media aritmética, que en números redondos se fija en **\$27.000/m2.**

TASA DE INTERÉS (i):

Se desarrolló la investigación de mercado en el sector a fin de determinar la tasa de interés o rentabilidad de este tipo de inmuebles. Se encontró que la rentabilidad es variable dependiendo de aspectos tales como el área, localización dentro del sector, estado de conservación, dotación y equipamiento disponible, entre otros. El análisis comparativo de la investigación de mercado frente a las características particulares del inmueble objeto de estudio, permite adoptar para este una tasa de interés o rentabilidad estimada en 0,65% mensual.

CALCULO DEL VALOR COMERCIAL A PARTIR DE LAS RENTAS

CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL POR M2	\$	29.000
TASA DE CAPITALIZACION MENSUAL ESPERADA		0,70%
VALOR COMERCIAL RESULTANTE POR M2	\$	4.142.857,14

8.3. INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontró información de mercado, y con base en ella se pudieron desarrollar metodologías contenidas en esa misma resolución, no fue necesario realizar consultas o encuestas a expertos.

9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

9.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

9.1.1. DE LOS DERECHOS ASOCIADOS A LAS ÁREAS PRIVADAS: En la determinación del valor por m2 del área privada de cada una de las cuatro unidades inmobiliarias que conforman la totalidad del EDIFICIO GARÍA Y GARCÍA RPH, se tuvo especial consideración en el hecho de que al adquirir las cuatro oficinas, se adquieren también la totalidad de los derechos sobre el lote de terreno y del edificio en general, así como la totalidad de los equipamientos especializados con que cuenta la copropiedad, ya que se trata de bienes, equipos y servicios comunes, haciendo énfasis en que las mencionadas zonas comunes son especializadas en razón su utilidad y destinación económica de edificio comercial de oficinas del más alto nivel.

9.1.2. EL SECTOR: Sector de actividades mixtas, en donde se combinan por igual actividades comerciales, residenciales e institucionales. Sector de estratos altos contiguo al Centro de Sincelejo, desarrollado y consolidado, dotado de buen equipamiento urbano, que es polo de desarrollo dentro de la ciudad, en donde se concentran los mas importantes centros comerciales, y sedes administrativas como la alcaldía de Sincelejo y la Gobernación de Sucre.

9.1.3. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR: Predio con excelente ubicación, sobre la margen Norte de la Avenida de Las Peñitas o Calle 25, diagonal a la Gobernación de Sucre, cercano a importantes centros comerciales y sitios de interés del ámbito local y regional.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 20 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1543

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

9.1.4. EL PROYECTO: El proyecto EDIFICIO GARÍA Y GARCÍA RPH es una edificación moderna, diseñada y construida con fines de destinación netamente comerciales, en la modalidad de local y oficinas de alto nivel. En ese sentido cuenta con equipamientos técnicos, espacios locativos y amenidades orientadas al confort y buen funcionamiento del edificio en general.

9.1.5. CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL ÁREA PRIVADA: Se han tenido en consideración las características particulares de las áreas privadas tales como: Sus acabados, altura libre, condiciones de ventilación e iluminación, redes de comunicación, adecuaciones, estado de conservación, destinación, entre, otros.

9.1.6. UBICACIÓN DENTRO DEL PROYECTO: En el análisis de valor se ha tenido en consideración la ubicación en altura dentro del edificio de cada una de las unidades inmobiliarias, teniendo en cuenta que el edificio no tiene ascensor y el acceso se hace a través de escaleras.

9.1.7. ÁREAS PRIVADAS: Las áreas privadas corresponden a la clasificación de intermedias, lo cual flexibiliza su uso. Se trata de espacios locativos tipo salón, con divisiones modulares, condición que permite reorganizar o adecuar fácilmente sus espacios. Las áreas van desde 141,82 m² hasta los 322,61 m².

9.1.8. OFERTA Y DEMANDA ACTUAL: Las ofertas de inmuebles similares, directamente comparables con las oficinas objeto de avalúo son escasas, mientras que la demanda por las mismas es alta.

9.1.9. LA NORMATIVIDAD URBANA APLICADA AL SECTOR Y AL INMUEBLE: El uso del suelo del sector es variado, con mixtura de actividades residenciales, comerciales, institucionales, entre otras. El inmueble se localiza dentro de un polígono normativo de ZONA CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA; EN ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL, que de acuerdo con la FICHA NORMATIVA 5 -CUADRO DE USOS, dentro del usos permitidos se encuentra el USO DOTACIONAL el cual permite el desarrollo de la actividad 3.7. que corresponde a "Administración pública -Sedes administrativas y servicios".

9.2. OBSOLESCENCIAS:

9.2.1. OBSOLESCENCIA FÍSICA: No presenta. Se trata de una edificación reciente, en buen estado de conservación, que evidencia haber recibido mantenimiento adecuado y oportuno. No representa peligro para sus ocupantes.

9.2.2. OBSOLESCENCIA FUNCIONAL: No presenta. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble.

9.2.3. OBSOLESCENCIA EXTERNA: No presenta. El inmueble está bien integrado a su entorno. La actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble es consecuente con la actividad predominante del sector.

9.3. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con valores agregados producto de aspectos especiales, ya sean históricos, jurídicos, inusuales o de otra índole. Del mismo modo, tampoco se identificaron aspectos negativos que ameriten un castigo económico en su valor comercial. En general, se le considera un bien inmueble típico, que guarda correspondencia con su entorno urbanístico y con la normatividad urbana vigente.

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

9.5. SEGURIDAD: No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. Es de anotar, que el sector presenta índices de seguridad superiores al promedio de la ciudad. En cualquier caso, este factor no tiene influencia negativa en el valor de los inmuebles.

9.6. POLÍTICA DEL AVALÚO:

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta en el respectivo informe.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance y objeto del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26-85 E-53, Torre Bonafidencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 749-1535 - 749-1541

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

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

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del presente avalúo y el valor acordado mediante de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor comercial objetivo del inmueble, en la negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos y formas de pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor final de los inmuebles.

10. VALORES ADOPTADOS.

Basados en las metodologías valuatorias seleccionadas y desarrolladas, con sus respectivos análisis, ajustes, y sus correspondientes procesamientos estadísticos, se adoptan para las unidades inmobiliarias privadas objeto de avalúo, los siguientes valores:

10.1. EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH UNIDAD PRIVADA OFICINA 101:

Para determinar el valor comercial de esta unidad privada, de acuerdo con la metodología propuesta se seleccionó el Método de comparación o de mercado, cuya investigación económica indirecta permitió recaudar una muestra de mercado cuyo Coeficiente de variación resultó ser inferior a 7,50%, en cuyo caso la Resolución 620 de 2008 del IGAC indica que la muestra es confiable y con base en ella se pueden adoptar valores. Procedemos a adoptar valores unitarios por m² de área privada con base en el siguiente criterio:

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo contiene un área en desnivel o sótano, lo cual representa una ligera desventaja, se adopta para el m² de área privada un valor cercano al Límite Inferior (\$6.688.824,67/m²), que en números redondos se fija en la siguiente cantidad: **\$6.700.000/m².**

10.2. EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH UNIDAD PRIVADA OFICINA 201, OFICINA 301 Y OFICINA 401:

Para determinar el valor comercial de estas unidades privadas, de acuerdo con la metodología propuesta se seleccionó el Método de capitalización de rentas o ingresos. El desarrollo de la metodología se

realizó con base en información de mercado de rentas de oficinas en la ciudad de Sincelejo, por lo que el valor obtenido es directamente aplicable a las oficinas a partir del segundo, que conforman el edificio en estudio.

La aplicación y desarrollo del Método de capitalización de rentas o ingresos arrojó como resultado que el valor por m² de área privada para la OFICINA 201 es la suma de \$ 4.153.846,15/m², cifra que redondeada para un valor final adoptado por m² de \$ **4' 100.000 m²**

11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL BARRIO LAS PEÑITAS, AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, ES EL SIGUIENTE:

DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 101 (local)	322,61	\$ 6.700.000	\$ 2.161.487.000
Oficina 201	189,08	\$ 4.100.000	\$ 775.228.000
Oficina 301	141,82	\$ 4.100.000	\$ 581.462.000
Oficina 401	143,99	\$ 4.100.000	\$ 590.359.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 4.108.536.000

Son: Cuatro Mil Ciento Ocho millones Quinientos Treinta y Seis Mil Pesos Mcte.

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

Bogotá, Marzo 2024

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO -NOTAS DEL AVALUADOR.

12.1. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12.2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo con lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
-	Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
-	Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-	El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
-	Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
-	La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
-	El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
-	El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El Avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

12.3. DECLARACION DE NO VINCULACIÓN:

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.

13. LOCALIZACIÓN.

13.1. LOCALIZACIÓN GENERAL.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 CundinamarcaGol
 CundinamarcaGol
www.CundinamarcaGol.com



**UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON RELACIÓN A LA CIUDAD DE
SINCELEJO**

14. ANEXO FOTOGRÁFICO.



**Gobernación
Cundinamarca**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 749-1535 - 749-1541

• Cundinamarca • CundinamarcaGti
www.cundinamarca.gov.co

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 101 -SÓTANO



OFICINA 101 -SÓTANO



OFICINA 101 -SÓTANO



OFICINA 101 -SÓTANO



OFICINA 101 -SÓTANO



OFICINA 101 -SÓTANO

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 101 - PISO 1



OFICINA 101 - PISO 1



OFICINA 101 - PISO 1



OFICINA 101 - PISO 1



OFICINA 101 - PISO 1



OFICINA 101 - PISO 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 - 133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201



OFICINA 201

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 - 133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301



OFICINA 301

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



OFICINA 401



OFICINA 401



OFICINA 401



OFICINA 401



OFICINA 401



OFICINA 401

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE LOCALIZADO EN BARRIO LAS PEÑITAS,
AVENIDA LAS PEÑITAS O CALLE 25 No. 25 -133, EDIFICIO GARCÍA Y GARCÍA RPH
OFICINAS 101, 201, 301 Y 401, EN LA CIUDAD DE SINCELEJO -SUCRE.



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto



Detalles generales del proyecto

15. CERTIFICACION RAA



PROCESO INMOBILIARIO AUTOREGULADO



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URBE, identificatoria con la Cédula de ciudadanía N°: 80408875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2016 y se le ha asignado el número de evaluador AYAL-80408875.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URBE 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, todos no clasificados en la estructura ecológica principal, todos en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
29 Mayo 2016

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
25 Oct 2025

Regimen:
Regimen 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, 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:
29 Mayo 2016

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
25 Oct 2025

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 3 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
18 Mayo 2022

Regimen:
Regimen Académico

Página 1 de 3

Abstract

- | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción
29 Mayo 2010 | Regimen
Regimen de Transición | Fecha de acreditación
10 Mayo 2012 | Regimen
Regimen Académico |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0750, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0499, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1254, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, 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-0877, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 9 80 - 15 OF 1006
Teléfono: 3100222401
Correo Electrónico: franciscop@psr.com.co

CERTIFICACION EN AVALUOS INMUEBLES URBANOS - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES E.N.A. EN LA CATEGORIA INMUEBLES URBANOS CON EL CODIGO URS-1254 VIGENTE



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Construcción
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 Curd2Gott
 @Curdantec2Gott
www.curdantec2gott.com



PIN de validación: 679c6b26



DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES RURALES - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADORES R.N.A. EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0977, VIGENTE
DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación;
Técnico Laboral per Competencias en Avalúo-Corporación Tecnológica Empresarial

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) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80468875
El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE 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 asigna el siguiente código de QR, y puede
escanearlo con un dispositivo móvil o 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 aquí
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación
Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

679c6b26

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 01 (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días
calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexander Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 851-55 Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 349 1535 - 349 1541
@Cundinamarca @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co