

14 de junio de 2024

Señores,

DEFENSORÍA DEL PUEBLO

Ciudad.

Ref. Contrato Interadministrativo CD1788 de 2023

Asunto. Evaluación de inmueble priorizado Caucasia - Antioquia

Estimados señores:

En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, y particularmente de acuerdo con la propuesta de servicios que forma parte de este, a continuación, nos permitimos presentar el resultado de evaluación del inmueble priorizado, para la Ciudad de Caucasia - Antioquia, por la Defensoría, visitado el pasado 07 de junio de 2024, por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca – EIC. Este estudio servirá de insumo a la Defensoría del Pueblo para llevar a cabo la selección del inmueble que se adecúe a las necesidades que la entidad busca satisfacer (funcionamiento de sede administrativa de la Defensoría del Pueblo en esta ciudad).

En el evento en que la Defensoría tome la decisión de adelantar el proceso de adquisición del referido inmueble, la Empresa, continuará realizando la gestión predial integral, elaborando, además del avalúo comercial, los formatos de oferta de compra, promesa de compraventa y minuta de escritura pública, y acompañando el proceso de enajenación, en la negociación con el propietario para lograr la aceptación de la oferta y hasta lograr la transferencia de dominio y el pago del precio comercial.

Estamos a su disposición para suministrarles la información adicional que estimen necesaria.

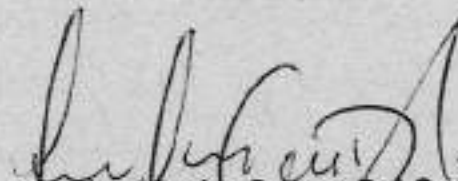
Atentamente,



Francisco Javier Pombo Uribe

Valuador

RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo

CUERVO DEL CASTILLO CONSULTORES JURÍDICOS

Contratista EIC

Yair Rodríguez Espinosa

Subgerente (E)

**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE
CUNDINAMARCA - EIC**

Página 1 de 5

INFORME DE EVALUACIÓN

1. Información General del Contrato o Convenio

Contrato:	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CD-1788-2023.
Objeto del contrato	Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los bienes inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional.
Fecha de inicio de ejecución del contrato	Veintidós (22) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)
Fecha de terminación	Treinta y uno (31) del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).
Valor del contrato	CUARENTA Y SEIS MIL TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$46.037.932.667), incluido IVA, demás impuestos y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar.

En el marco del Contrato Interadministrativo CD 1788 de 2023, y específicamente el componente de gestión inmobiliaria, y de conformidad con lo previsto en la propuesta para suscribir contrato interadministrativo de gerencia integral para *"Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los bienes inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional"* del 24 de noviembre de 2023 de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca -EIC, la cual, a voces de la cláusula 26 Ídem, tiene la condición de documento contractual, a continuación, se presenta la evaluación de los inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo en la Ciudad de Sincelejo Sucre, previas las siguientes consideraciones:

- La Defensoría del Pueblo, de conformidad con lo establecido en el Contrato Interadministrativo ya referido, dentro del componente de gestión inmobiliaria, y para la Ciudad de Sincelejo Sucre, priorizó el siguiente inmueble:

Tabla 1 Ubicación de los predios priorizados – Ciudad priorizada Caucaasia - Antioquia

ÍTEMS	Edificio Comercial de oficinas
Dirección del predio:	Cra 20 N° 9-58
Barrio:	Pueblo Nuevo
Estrato:	Comercial
Suelo:	Área Urbana Zona de actividad múltiple
Cédula catastral:	05 154 01 00 00 20 0022 0011 0 00 00 0000

ÍTEMS	Edificio Comercial de oficinas FMI: 015-18871
FMI:	015-18871
Desarrollo constructivo:	Lote contiene una edificación de tres plantas
Número de Pisos:	Tres (3) niveles.
Edad:	Para estrenar
Periodo de Diseño:	100 años.
Destinación:	Comercial en la modalidad de oficinas.

Fuente: Elaboración propia

- Una vez realizada dicha priorización, la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca - EIC, llevó a cabo visita al referido inmueble, con el fin de realizar verificación de los aspectos físicos de los mismos y procurar la consecución de información jurídica y técnica relevante.
- A partir de dicha actividad, la EIC procedió a elaborar estudios de títulos a veinte (20) años de los inmuebles, para lograr la identificación del titular del derecho real de dominio, verificar la existencia de gravámenes y limitaciones que afectaran la propiedad, así como la negociabilidad del mismo.
- En el documento denominado informe de visita a predio priorizados, la EIC, además de destacar los aspectos jurídicos más relevantes del estudio de títulos, presenta y desarrollo los elementos técnicos más importantes encontrados en la visita a terreno, estableciendo, entre otros, las condiciones físicas del predio, su ubicación, la reglamentación urbanística, la existencia de licencias de construcción etc.
- En el presente caso, la Defensoría del Pueblo no requirió la elaboración de Concepto Estructural, Concepto Retie, Topografía, y Búsqueda de inmuebles (quedando en consecuencia limitado el presente análisis a aquel predio priorizado por la entidad del orden nacional).
- La evaluación del inmueble priorizado para la Ciudad de Cuacasia - Antioquia, que a continuación se presenta, parte de los factores identificados en la propuesta de EIC para suscribir contrato interadministrativo CD 1788 de 2023, la cual forma parte del mismo:

Tabla 2 Evaluación de los Inmuebles – Ciudad priorizada Caucasia - Antioquia

TÓPICO	FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	PESO RELATIVO	P1	PONDERACIÓN P1
Entorno (10%)	Accesibilidad y transporte público y cercanía de rutas de transporte	10%	10%	0,10
Propias del inmueble (55%)	Sobre o cercanía a vías principales	8%	8%	0,08
	Construcción con licencia aprobada	10%	0%	0,00
	Accesibilidad para movilidad reducida	5%	0%	0,00

Página 3 de 5

TÓPICO	FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	PESO RELATIVO	P1	PONDERACIÓN P1
	Baterías de baños	5%	5%	0,05
	Tiene área libre para adecuaciones	8%	4%	0,04
	Cuenta con buena ventilación e iluminación natural	5%	5%	0,05
	Cuenta con planta eléctrica	3%	3%	0,03
	Cuenta con tanques de agua	3%	3%	0,03
	Cuenta con sistema contra incendios	3%	3%	0,03
Normativa según POT	Norma uso del suelo	20%	20%	0,20
Jurídico 20%	Evaluación variable jurídica	20%	20%	0,20
TOTAL		100%	81%	0,81

Fuente: Elaboración propia

Mediante la aplicación del análisis multicriterio por factores ponderados, se evaluó de forma integrada todas las variables identificadas en los documentos contractuales, para ser validadas en el predio **CARRERA 20 No. 9 – 58 UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO - CAUCASIA, DEPARTAMENTO DEL ANTIOQUIA.**

Conforme la tabla 2, la puntuación total del predio, se calculó de acuerdo a la suma de las puntuaciones de cada factor, en este sentido y conforme los resultados obtenidos, se considera como viables aquellas ofertas inmobiliarias cuya ponderación final sea superior al 70%, por lo que se puede identificar en la presente evaluación, que el inmueble priorizado por la Defensoría del Pueblo para a ciudad de Popayán es VIABLE y cuenta con factibilidad técnica para la localización de la sede administrativa de la Defensoría del pueblo en la ciudad de Cauca.

A continuación, se realiza descripción cualitativa de las variables indicadas en la tabla No. 2 y que soporta los pesos asignados a cada variable para su ponderación:

Tabla 3 Descripción cualitativa evaluación de los Inmuebles – Ciudad priorizada Popayán - Cauca

FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	CARRERA 20 N° 9-58
Accesibilidad y transporte público y cercanía de rutas de transporte	El sector y el predio cuentan con vías de acceso pavimentadas principales y secundarias, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. La Carrera 20, sobre la cual se ubica el inmueble en estudio, es una vía pavimentada en buen estado de conservación.
Sobre o cercanía a vías principales	La principal vía de acceso al sector es la carrera 20, calles 9 y 10. En general las carreras y calles que hacen parte de la malla vial de la ciudad.
Construcción con licencia aprobada	No tiene
Accesibilidad para movilidad reducida	No tiene
Baterías de baños	En área de recepción primer piso 3 baterías sanitarias.

FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	CARRERA 20 N° 9-58
Tiene área libre para adecuaciones	En zona de Mezzanine para oficinas con baterías sanitarias. En zona de auditorio con baterías de baños independientes. La edificación cuenta con una estructura diseñada con capacidad de soporte hasta cinco (5) pisos, el edificio está totalmente terminado, puede ser ocupado en cualquier momento.
Cuenta con buena ventilación e iluminación natural	El edificio maneja buena iluminación y ventilación por fachadas. También cuenta con Equipos e instalaciones de aire acondicionado
Cuenta con planta eléctrica	Cuenta con planta eléctrica y cableado estructurado
Cuenta con tanques de agua	Cuenta con instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías en PVC
Cuenta con sistema contra incendios	Sistema de protección contra incendios, cuenta con alarma contra incendios.
Norma uso del suelo	Está ubicado en suelo urbano; cumple con el uso permitido según la normativa municipal. En la actualidad sin ocupación, con proyección de uso de servicio institucional según solicitud presentada ante la secretaría de Planeación Municipal. (para ser ocupado por la Defensoría del pueblo). Es acorde con los usos permitidos en el Corredor de Actividad Múltiple. El mayor y mejor uso del predio.
Evaluación variable jurídica	El propietario actual es el señor RODRIGO LEON SANTA RUIZ, quien adquirió el derecho real de dominio por compraventa efectuada al señor JOSÉ ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, en los términos de la Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Cauca, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024 de la Notaría Única de Cauca, anotación No. 8 y 9 respectivamente del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.

Fuente: Elaboración propia

Elaboró: Francisco Pombo – Contratista Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca