

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



DIRECCIÓN:	BARRIO TORICES, CARRERA 17 No. 32 -37 EDIFICIO T17, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.
SOLICITANTE:	DEFENSORÍA DEL PUEBLO

JULIO DE 2024

Bogotá, julio de 2024.

Señores.

DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Ciudad.

Estimados señores:

Atendiendo su solicitud, a continuación, tenemos el gusto de presentarles el resultado del informe técnico de valuación versado sobre el valor comercial del siguiente bien inmueble:

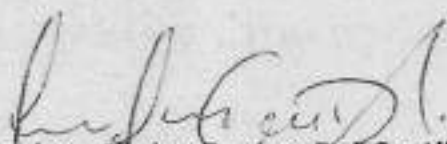
EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
CARRERA 17 No. 32 -37, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS,
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.

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

Atentamente,



Francisco Javier Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Guervo Del Castillo
Guervo Del Castillo Consultores Jurídicos 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. ANEXO FOTOGRÁFICO
15. CREDENCIALES

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD: El estudio fue 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: El bien objeto del presente avalúo comercial lo constituye un bien inmueble de propiedad individual, conformado integralmente por un lote de terreno urbano con cabida superficial de **954,00 m²**, en conjunto con la edificación de **1.062,62 m²**, desarrollada en dos niveles y destinada a uso de actividad comercial en la modalidad de oficinas que este contiene, inmueble localizado sobre la margen Occidental de la Avenida Paseo Bolívar ó Carrera 17 del Barrio Torices, en la ciudad de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, que se identifica jurídicamente así:

Dirección	Referencia catastral	F.M.I.
CARRERA 17 32 37	13001 010201520017000	060-11019

DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN: El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial del derecho pleno de propiedad asociados al inmueble objeto de avalúo.

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 Mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor fijado a los inmuebles mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma del informe. 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, 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: Avalúo Comercial de inmueble urbano.

1.5. TIPO DE INMUEBLE: Lote y edificio comercial de dos niveles.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercial de oficinas.

1.7. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: 01 de julio de 2024.

1.8. FECHA DEL INFORME: Julio de 2024.

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS:

- CTL CON F.M.I. 060-11019.
- Factura predial. Predio 010201520017000, vigencia 2024.
- Documentos con información general del predio.
- Escritura pública 1027 del 12 de mayo de 2.008 de Notaría 5 de Cartagena.
- Escritura pública 1169 del 24 de junio de 2021 de la Notaría 4 de Cartagena.
- Concepto de Uso Sep. 2022, Curaduría Urbana No. 1
- Resolución 0065 del 13 abril de 2021, reconocimiento de existencia de edificaciones expedida por la Curaduría 2 de Cartagena.
- Juego de planos arquitectónicos y estructurales de la Resolución 0065 del 13 abril de 2021, reconocimiento de existencia de edificaciones expedida por la Curaduría 2 de Cartagena.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

2.1. DEL SECTOR

2.1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

BARRIO RODRÍGUEZ TORICES: Sector de actividades mixtas, de estratos medios, con relación a viviendas (Estrato promedio: 3), contiguo al Centro Histórico de Cartagena y del antiguo arrabal de Chabacú, en donde se combinan actividades residenciales, comerciales e institucionales. Sector tradicional, densificado, en proceso de desarrollo y consolidación, que es uno de los primeros asentamientos habitacionales que se crearon por fuera del recinto amurallado de la antigua ciudad de Cartagena.

Sobre las vías principales, especialmente sobre la Avenida Pedro de Heredia o Calle 32, que es la arteria vial más importante de la ciudad, predomina la actividad comercial e institucional, y al interior barrio predomina la actividad residencial.

El sector cuenta con buena dotación urbanística, representada en escenarios deportivos, vías pavimentadas, señalización vial, colegios, clínicas, y disposición de todos los servicios públicos que ofrece la ciudad de Cartagena. Las vías del sector tanto principales como secundarias se encuentran pavimentadas y en buen estado. El transporte público es eficiente, con presencia de estaciones del Sistema de Transporte Integrado masivo -TransCaribe. Las construcciones observadas corresponden mayormente a locales comerciales individuales, centros comerciales, oficinas, edificios multifamiliares, agrupaciones cerradas de vivienda, estaciones de servicios, agrupaciones comerciales, casas de una, dos y más plantas, entre otros, generalmente en buen estado de conservación. Todo lo anterior garantiza el desarrollo potencial de las actividades principales y complementarias propuestas por norma para los predios del sector.



Localización del bien inmueble objeto de avalúo dentro del sector.

PAÍS	Colombia.
DEPARTAMENTO	Bolívar.
MUNICIPIO	Cartagena de Indias.
LOCALIDAD	Localidad No. 2. -De la Virgen y Turístico.
COMUNA	Unidad Comunera de Gobierno No. 2.
BARRIO / SECTOR	Rodríguez Torices.

2.1.2. VECINDARIOS: En el vecindario inmediato se localizan principalmente locales comerciales individuales, clínicas, colegios, universidades, edificios multifamiliares, oficinas, casas de vivienda, centros comerciales, entre otros. Se destaca la vecindad del inmueble con el Castillo de San Felipe de Barajas y con el Centro Comercial Mall Plaza El Castillo, de los cuales se ubica diagonal, Avenida Pedro de Heredia de por medio. Otros centros comerciales cercanos son el Centro Comercial San Lázaro y Centro Comercial Portal de San Felipe.

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

POR EL NORTE: Laguna del Cabrero.

POR EL ORIENTE: Barrios Lo Amador y Nariño.

POR EL SUR: Barrio El Espinal.

POR EL OCCIDENTE: Playones del arrabal de Chambacú.

2.1.3 VÍAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector es la Avenida Pedro de Heredia, que es la arteria vial más importante de la ciudad de Cartagena. Sobre esta vía funciona el Sistema de Transporte Masivo Integrado -TransCaribe. Otra vía importante del sector es la Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17, sobre la cual el inmueble en estudio tiene frente y acceso directo.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: La Avenida Pedro de Heredia a su paso por el inmueble en estudio cuenta con las siguientes características: Vía en doble calzada, construida en concreto rígido, de 6 carriles, dotada de andenes y bordillos, con separador central. Presenta buen estado de conservación.

La Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17 es una vía sencilla, de una calzada, y dos carriles, en buen estado de conservación. En general, la malla vial del sector está conformada por vías vehiculares pavimentadas, en buen estado de conservación, con buena señalización.



Vista de la Avenida Pedro de Heredia a su paso por el inmueble.



Avenida Paseo Bolívar o Kra 17, frente al Edificio T17.

2.1.4 TRANSPORTE PÚBLICO: Sobre la Avenida Pedro de Heredia se pueden tomar los buses del Sistema de Transporte Integrado Masivo - TransCaribe, así como también líneas regulares de busetas y taxis, los cuales circulan al interior del perímetro urbano de la ciudad de Cartagena.

Cubrimiento: Alto.

Frecuencia: 5 Minutos.

Calidad del servicio: Eficiente.

2.1.5.1. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Los sectores inmediatos contiguos a la Avenida Pedro de Heredia presentan Estratos 2 y 3, con relación a vivienda. El inmueble en estudio no tiene asignado estrato. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

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 comercial lo constituye un lote de terreno urbano, con cabida superficial de 954,00 m², en conjunto con la edificación de 1.062,62 m² destinada a uso comercial en la modalidad de edificio de oficinas desarrollado en dos niveles que este contiene, ubicado sobre la margen Occidental de la Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17 del Barrio Torices, contiguo a la Avenida Pedro de Heredia, sector Residencial Tipo B - RB, que cuenta con todos los servicios públicos, transporte permanente y vías de acceso pavimentadas en concreto rígido, en el Distrito de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

2.2.1. DEL LOTE DE TERRENO: El lote de terreno parte integral del inmueble objeto de avalúo, presenta las siguientes características:



Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/Results/Item>

LOCALIZACIÓN: El lote de terreno se ubica medianero, sobre la margen Occidental de la Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17, a unos 30 metros al Norte de la Avenida Pedro de Heredia, diagonal al Castillo de San Felipe de Barajas, entre la Calle 32 o Avenida Pedro de Heredia y Calle 35.

NIVEL DE URBANISMOS: Lote totalmente urbanizado, con conexión a todos los servicios públicos, y frente directo sobre vía vehicular pavimentada.

CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: Lote cuadrilátero, de configuración geométrica ligeramente irregular, casi rectangular.

RELIEVE: Completamente plano, con cota de nivel promedio por encima del nivel de la rasante de la Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17.

FRENTES: El lote cuenta con un solo frente, localizado sobre la margen Occidental de la Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17, en extensión de 17,80 mts.

FONDO EQUIVALENTE: 49,83 metros.

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 2,80. Por cada metro lineal de frente, el lote se desarrolla 2,80 metros hacia el fondo. Es una buena relación espacial.

POTENCIAL CONSTRUCTIVO: El lote contiene una edificación comercial de dos plantas la cual consumió todo su potencial constructivo.

AFECTACIONES: No se observó ni se tuvo conocimiento de la existencia de afectaciones físicas no subsanables.

CERRAMIENTOS: Los muros perimetrales del edificio hacen las veces de cerramiento contra los predios vecinos.

MAYOR Y MEJOR USO: De todas la actividades y usos permitidos normativamente para el terreno, se estima que el mayor y mejor uso al que se pudiera destinar el lote es al uso comercial.

2.2.3. DE LAS CONSTRUCCIONES:

Edificio moderno, que data de unos doce (12) años de construido, destinado a uso comercial y de servicios, desarrollado en dos (2) niveles o pisos, implantado sobre el paramento de la Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17, en un lote de terreno con área de 954,00 m².

En general, el edificio cuenta con dependencias amplias y confortables acordes con su estilo arquitectónico y con la destinación económica de oficinas que actualmente en él se desarrolla. Este edificio denominado EDIFICIO COMERCIAL T17 presenta una distribución racional de sus espacios

de acuerdo con su destinación. Exhibe regulares condiciones naturales de ventilación y de iluminación, complementado con ventilación e iluminación artificial. Cuenta con acabados cuya calidad va de intermedios a lujosos, los cuales lucen bien aplicados, destacando los acabados de piso en mármol. Su estado de conservación general es OPTIMO.

Cuenta con zonas libres duras a modo de antejardín y zona de acceso peatonal que conduce desde la calle a la puerta de la entrada principal. Las zonas libres duras de antejardín se utilizan como bahía de seis (6) parqueaderos.

Piso 1: Cuenta con zona de acceso peatonal, bahía de parqueaderos sobre antejardín, zona de equipos, cuarto de control y planta eléctrica; zona de recepción y control de acceso, oficinas individuales, espacios locativos amplios para divisiones modulares, batería sanitaria, baños individuales, circulaciones, y dos escaleras de acceso al nivel superior.

Pisos 2: Cuenta con oficinas individuales, espacios locativos amplios para divisiones modulares, batería sanitaria, baños individuales, y circulaciones.

2.2.4. ASPECTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS:

Descripción	Área construida	Unidad
Primer piso:	676,62	m2
Segundo piso:	386,00	m2
Área Total	1.062,62	m2

Fuente: Áreas tomadas de los planos arquitectónicos de la resolución 0065 del 13 abril de 2021, reconocimiento de existencia de edificaciones expedida por la Curaduría 2 de Cartagena.

Unidades Rentables:	48
Número de Niveles:	2
Vida Útil	100 AÑOS
Edad Aproximada:	12 AÑOS
Vida Útil Remanente:	88 AÑOS
Aspecto Estructural:	ÓPTIMO
Estado de Conservación:	ÓPTIMO

2.4.1. MATERIALES Y ACABADOS.

FACHADA: Moderna, lineal, con acabado de presentación en persianas de aluminio y vitrales en vidrio templado, mortero texturado y pintado.

ESTRUCTURA: Pórticos espaciales, conformados por cimentaciones, columnas, vigas y losas, todo esto en concreto armado y reforzado.

CUBIERTA: Láminas de fibro-cemento tipo canaleta 90, soportadas y fijadas sobre estructura metálica.

2.4.2. ACABADOS PRINCIPALES:

Pisos: Pisos en mármol.

Paredes: Muros de mampostería tradicional (Bloques de cemento y ladrillos), pañetados, estucados y pintados.

Cielo Raso: Dry Wall, con luminarias colgantes y de apliques bajo techo.

Puertas: Principales e internas, en vidrio templado, y en vidrio y aluminio.

Divisiones oficinas: En vidrio templado piso - techo

Ventanas: Ventanas, corredizas en vidrio y aluminio.

Escaleras: Escaleras en concreto, enchapadas en mármol.

Barandales: Barandales en tubos de acero inoxidable.

Baños: Zonas húmedas enchapadas en mármol. Aparatos sanitarios de calidad intermedia. Lavamanos en material porcelánico. Mesón en granito.

2.4.3. INSTALACIONES:

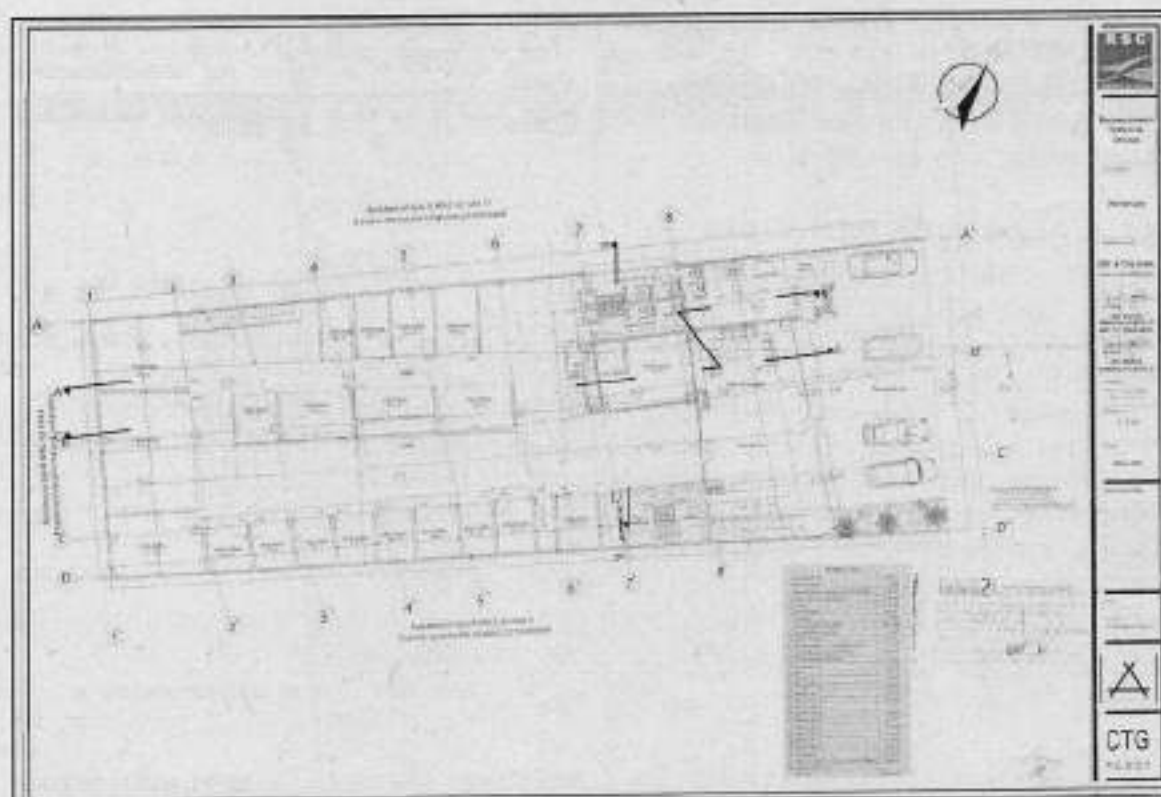
Instalaciones Eléctricas: Tuberías Conduit, con cableado original.

Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC.

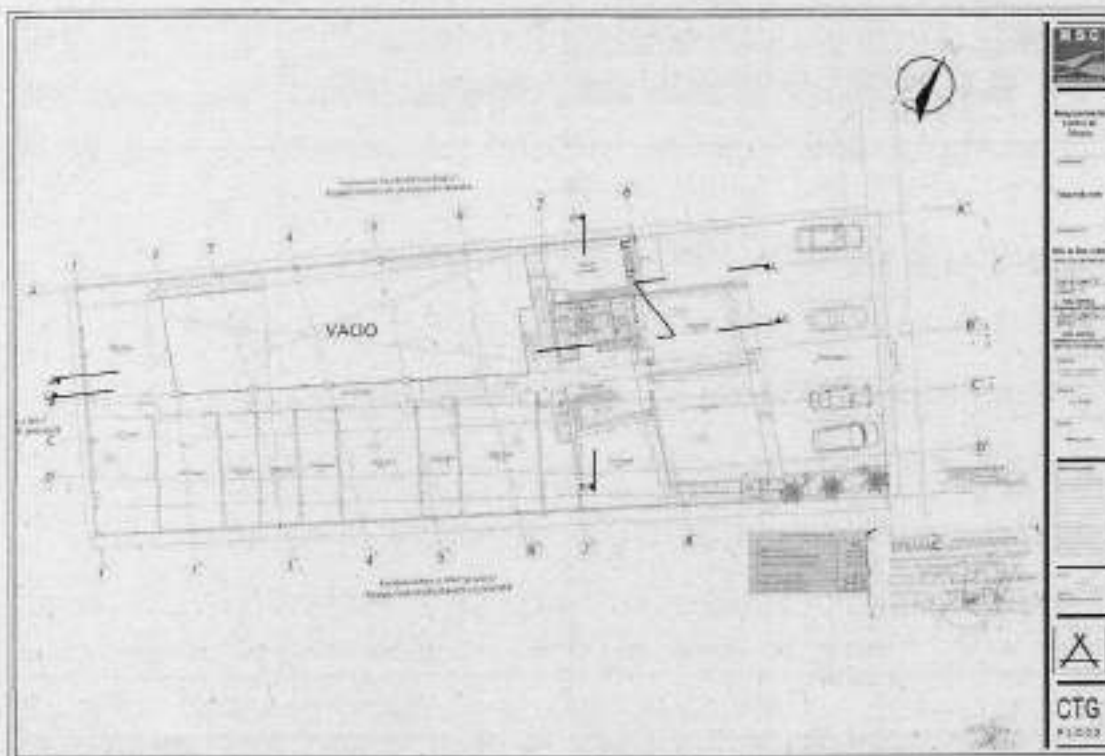
Instalaciones especiales:

- Planta eléctrica de suplencia total.
- Gabinetes contra incendios alimentados por tuberías de alta presión.
- Equipos e instalaciones de aire acondicionado central tipo cassette y mini split.
- Cableado estructurado para voz y datos.

Plano arquitectónico planta primer piso



Plano arquitectónico planta segundo piso



3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: BRANIUM S.A.S NIT 8060137394.

Fuente: CTL CON F.M.I. 060-11019 -ANOTACIÓN No. 022.

3.2. TITULACIÓN: ESCRITURA No. 1027 DEL 12 DE MAYO DE 2008, DE LA NOTARÍA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS.

3.2.1. MODO DE ADQUISICIÓN: COMPRAVENTA.

3.3. FUENTE DE LA INFORMACIÓN: CTL CON F.M.I. 060-11019.

3.4. REFERENCIA CATASTRAL: 13001 010201520017000.

3.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060-11019 DE LA ORIP CARTAGENA.

3.6. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: NO APLICA, NO ES RPH.

3.7. AFECTACIONES JURÍDICAS: NO SE OBSERVÓ NI SE TUVO CONOCIMIENTO ACERCA DE AFECTACIONES JURÍDICAS AL INMUEBLE.

NOTA: LOS DATOS JURÍDICOS ARRIBA CONSIGNADOS FUERON TOMADOS DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE, Y ESTOS REVELAN LA CONDICIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE A EFECTOS DE LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PERO DE NINGUNA MANERA CONSTITUYEN ESTUDIO DE TÍTULOS. DICHOS DOCUMENTOS FUERON TRATADOS COMO CIERTOS BAJO EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE.

4. LINDEROS Y MEDIDAS.

FRENTE CALLE DICHA DE POR MEDIO POR FONDO O RESPALDO CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE DELFINA RECUERO DE DEL VALLE POR LA DERECHA ENTRANDO CON PROPIEDAD DEL CLUB DE LEONES DE CARTAGENA Y POR LA IZQUIERDA CON PROPIEDAD DE BERNARDO SILVA BLANCO.

FUENTE: CTL CON F.M.I. 060-11019. -DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS.

NOTA: LOS LINDEROS Y MEDIDAS TAMBIEN OBRAN EN LA ESCRITURA No. 1027 DEL 12 DE MAYO DE 2008, DE LA NOTARÍA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS.

5. CUADRO DE ÁREAS.

5.1. Terreno.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M2
LOTE DE TERRENO K 17 No. 32 -37, BARRIO TORICES, CARTAGENA -BOLÍVAR.	PLANOS RESOLUCION RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES	954,00
ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO		954,00

5.2. Construcciones.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M2
EDIFICIO COMERCIAL DE DOS NIVELES	PLANOS RESOLUCION RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES	1.062,62
TOTAL ÁREAS CONSTRUIDAS		1.062,62

6. NORMATIVIDAD URBANA.

NORMA: Decreto No. 0977 de noviembre de 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

CLASIFICACIÓN: De acuerdo con el PLANO DE FORMULACIÓN URBANA PFU 5A/5 -USO DEL SUELO, el inmueble objeto de avalúo se localiza en ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL 3 -I3, reglamentado en el Cuadro Normativo No. 2 -Columna 3, del precitado POT de Cartagena.



< CONSULTA DE USO SUELO

PREDIO: 010201520017000

USOS

PRINCIPAL	INSTITUCIONAL 3
COMPATIBLE	ACTIVIDAD TURÍSTICA, INSTITUCIONAL 1, INSTITUCIONAL 2
COMPLEMENTARIO	ACTIVIDAD PORTUARIA 1, COMERCIAL 1, COMERCIAL 2, INDUSTRIAL 1
RESTRINGIDO	ACTIVIDAD PORTUARIA 2, INDUSTRIAL 2
PROHIBIDO	ACTIVIDAD PORTUARIA 3, ACTIVIDAD PORTUARIA 4, COMERCIAL 3, COMERCIAL 4, INDUSTRIAL 3, RESIDENCIAL

INSTITUCIONAL 3

Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Consideradas de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud, obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.

USO PRINCIPAL:

INSTITUCIONAL 3: Asistencial: Hospital, Clínica general. Educativo: Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico. Administrativo: Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo. Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte. Cultural: Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones. Seguridad: Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval. Culto: Catedral, Palacio Arzobispal. Recreativo: Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva.

USO COMPATIBLE:

ACTIVIDAD TURÍSTICA: Hoteles, Apartahoteles y en general establecimientos turísticos de alojamiento. INSTITUCIONAL 1: Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales. Educativo: Guardería, jardín infantil, educación preescolar. Seguridad: Puesto de policía, CAI, puesto militar. Culto: Capilla, sala de culto. Recreativo: Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local. INSTITUCIONAL 2: Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso. Educativo: Colegio (Primaria, Bachillerato), centro de educación tecnológica, seminario. Administrativo: JAL, embajada, consulado, notaria,

Página 19 de 43



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

Twitter: @Cundinamarca
Facebook: Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

curaduría, comisaría de familia, inspección de policía. Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca. Seguridad: Subestación o estación militar o de policía, bombero. Culto: Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación. Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal.

USO COMPLEMENTARIO:

ACTIVIDAD PORTUARIA 1: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones menores dedicadas al transporte de personas y/o actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.

COMERCIAL 1: VENTA DE BIENES: Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaria, cigarrerías, biscocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopidora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda. **VENTA DE SERVICIOS:** Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrojerías, remontadoras.

COMERCIAL 2: VENTA DE BIENES: Almacenes de ropa, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyas, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas). **VENTA DE SERVICIOS:** Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos. **INDUSTRIAL 1:** Fabricación de dulces caseros, repostería, Cestería, cerámica. Actividades de edición, encuademadora. Talleres de modistería, orfebrería, tapicería de muebles, ortopedia.

USO RESTRINGIDO:

ACTIVIDAD PORTUARIA 2: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños

dedicadas al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustible. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y los buques escuela. **INDUSTRIAL 2:** Preparación de carnes frías, jamones, tocinos, embutidos, chicharrones y demás elaboraciones no enlatadas, en pequeña escala, fabricación de productos lácteos, que no generan residuos orgánicos, envase de conserva de frutas y legumbres, no enlatados, molinos y transformación industrial de harinas, fábrica de galletas, chocolates y confites, industria de confección y similares, tostadoras de café, fabricación de salsas, condimentos, vinagre, almidón y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias, fábrica de cigarrillos y cigarros, fábrica de vinos, gaseosas y bebidas en general, fábrica de estructuras metálicas, industrias de prefabricados que no producen residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo, fabricación de artículos eléctricos y similares, fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento, fabricación de artículos de madera y corcho, fabricación de piezas para maquinarias, productos alimenticios en menor escala, artículos de tocador, artículos eléctricos, fábrica de vestidos, fábrica de chicles, productos fotográficos, reciclaje.

USO PROHIBIDO:

ACTIVIDAD PORTUARIA 3: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.

ACTIVIDAD PORTUARIA 4: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden exclusivamente embarcaciones militares de todo tamaño. **COMERCIAL 3: VENTA DE BIENES:** Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas. **VENTA DE SERVICIOS:** Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnósticos, gallerías, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.

Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y

metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra. **COMERCIAL 4: VENTA DE BIENES:** Central de abastos, centro de acopio, almacenamiento de combustible. **VENTA DE SERVICIOS:** Mataderos, frigoríficos, zona franca, terminal de transporte terrestre, central de carga. **INDUSTRIAL 3:** Cervecería, procesadoras de pescado, Procesadoras de sal y azúcar, Alcalis e industria de cloro, Textiles, Destilerías, Industrias lecheras, Fábrica de grasas y jabones, Industria de papel y pulpa, Industria de cuero, Fabricación de metales, Lavanderías, Fabricación de cementos, Plaguicidas, Mataderos, Ensamble de automóviles, Fabrica de pinturas, Fábrica de plásticos, Fábrica de colas y pegantes, Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general, Industrias de aluminio, Industria de fertilizantes Nitrogenados, Asbesto, Acero, Explosivos, Plantas de Energía con carbón, Planta de energía nuclear, Descereziación y fermentación de café, Muelles carboníferos, Productos farmacéuticos, Grasas y jabones, Fabricación de llantas, Plantas de Coke, Refinería de petróleo. **RESIDENCIAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA: La actividad edificadora del sector es MEDIANAMENTE ACTIVA. Actualmente se desarrollan construcciones destinadas a usos comerciales e institucionales. También existen remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones existentes.

7.2. VALORIZACIÓN: La dinámica de valorización inmobiliaria del sector ha presentado en los últimos años un comportamiento positivo, es decir, el incremento anual porcentual del valor comercial supera las cifras de inflación de ese mismo periodo. No obstante, a raíz de la contracción económica causada por efectos de la pandemia 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.

7.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES: El mercado inmobiliario de la ciudad de Cartagena presenta ofertas y también demanda

de inmuebles de similares características. La relación oferta -demanda es equilibrada.

7.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA ZONA: La actividad económica del vecindario inmediato es predominantemente comercial, complementada con actividades residenciales e institucionales.

7.5. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble hacen que éste no tenga un mercado objeto específico, sino que por el contrario se encuentra abierto al mercado inmobiliario en general.

7.6. COMERCIALIZACIÓN: Se estima que la comercialización del inmueble puede darse entre 6 y 12 meses, dependiendo en gran medida de las estrategias de comercialización que el propietario o la entidad administradora realicen.

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”.

8.1. SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA:

8.1.1. SELECCIÓN:

Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo, aplicaremos los siguientes métodos valuatorios:

-Para el terreno: Método de comparación o de mercado.

Resolución 620 de septiembre 23 de 2008. Artículo 1º.-Método de comparación de mercado. “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales

ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

-Para las construcciones: Método de costo de reposición.

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 estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.”

8.1.2. JUSTIFICACIÓN:

Los datos provenientes del mismo inmueble y la información de mercado existente en el sector permiten desarrollar eficientemente los métodos valuatorios propuestos.

8.2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA:

8.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

8.2.1.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se investigó acerca de ofertas y /o transacciones recientes de lotes de terreno sobre la Avenida Pedro de Heredia, en el mismo sector y en sectores comparables, con el fin de determinar comparativamente el valor de la tierra para el inmueble objeto de avalúo, y se encontró la siguiente información:

Dato	Información del dato	Observación	Contacto
1	Tipo de inmueble	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	SE CARTAGENA INMOBILIARIA CEL: 3176409410 casas.mtla.com.co Código del inmueble: No. 330720
	Dirección	AVDA PEDRO DE HEREDIA	
	Valor de oferta/venta	\$ 20.000.000.000,00	
	Valor depurado	\$ 18.000.000.000,00	
	Área construida m2	3.000,00	
	Valor m2 área construida	\$ 5.999.999,99	
	Valor total área construida	\$ 17.999.999,98	
	Valor depurado del lote m2	\$ 15.999.999,98	
2	Tipo de inmueble	LOTE DE TERRENO	WILSON FRANCO AGENTE INMOBILIARIO CEL: 3164167090 Código del inmueble: 522399
	Dirección	AVDA PEDRO DE HEREDIA	
	Valor de oferta/venta	\$ 3.500.000.000,00	
	Valor depurado	\$ 3.500.000.000,00	
	Área construida m2	-	
	Valor m2 área construida	-	
	Valor total área construida	-	
	Valor depurado del lote m2	\$ 3.500.000.000,00	
4	Tipo de inmueble	LOTE DE TERRENO	ORTEGA Y ORTEGA ASOCIADOS CEL: 3143997998 casas.mtla.com.co
	Dirección	AVDA PEDRO DE HEREDIA	
	Valor de oferta/venta	\$ 20.000.000.000,00	
	Valor depurado	\$ 19.000.000.000,00	
	Área construida m2	-	
	Valor m2 área construida	-	
	Valor total área construida	-	
	Valor depurado del lote m2	\$ 19.000.000.000,00	
5	Tipo de inmueble	LOTE DE TERRENO	INMOBILIARIA BOZZIMBERT CEL: 320 532 4856 TEL: 505 6643204
	Dirección	AVDA PEDRO DE HEREDIA	
	Valor de oferta/venta	\$ 7.960.531.400,00	
	Valor depurado	\$ 7.960.531.400,00	
	Área construida m2	-	
	Valor m2 área construida	-	
	Valor total área construida	-	
	Valor depurado del lote m2	\$ 7.960.531.400,00	

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO	
Dato de mercado 1	\$ 3.214.285,71
Dato de mercado 2	\$ 3.166.666,67
Dato de mercado 4	\$ 3.275.862,07
Dato de mercado 5	\$ 3.600.000,00
Promedio	\$ 3.314.203,61
Desviación estandar	\$ 195.704,19
Coefficiente de variación	5,91%
Límite superior	\$ 3.509.907,80
Límite inferior	\$ 3.118.499,43
Coefficiente de asimetría	1,70
VALOR ADOPTADO	\$ 3.500.000,00

8.2.1.2. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS RESULTADOS.

Resolución 620 de 2008. Artículo 11º.-De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Coefficiente de variación: Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

El coeficiente de variación de la muestra resultó ser 5,91%. De acuerdo con la Resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,50%, la media aritmética obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable a la unidad de medida analizada.

Coefficiente de asimetría: En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Resolución 620 de 2008 - Artículo 37º.-Numeral 4. Coeficiente de Asimetría: Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética. El coeficiente de asimetría resultó ser POSITIVO: 1,70. De acuerdo con la resolución 620 de 2008 -Artículo 37, se tiene que la tendencia del valor a adoptar puede ser mayor que el de la media aritmética.

Límites Inferior y Superior: De ser necesario adoptar un valor distinto al de la media aritmética, este no puede estar fuera del rango comprendido entre los límites Inferior y Superior, que para este caso resultaron ser Limite Inferior: \$3.118.499/m²; y Limite Superior: \$3.509.907/m².

Criterio técnico de adopción de valor: La decisión de adoptar una cifra cercana al límite superior confiable de la muestra (\$ 3.500.000 m²), obedece a las condiciones de ubicación específica y características físicas del terreno, en cuanto a su configuración geométrica, relación frente fondo y área, que corresponden a condiciones óptimas para un lote de terreno en este sector de la ciudad.

8.2.3. CONSULTA A EXPERTOS (INVESTIGACION DIRECTA): De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontró información de mercado, y con base en ella se pudieron adoptar valores no fue necesario realizar encuestas o investigación directa.

8.4. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizaron los siguientes procedimientos y cálculos: Se determinó el valor de la construcción a nuevo, tomando como referencia base el valor para vivienda unifamiliar medio de la revista Construdata Edición No. 211, valor al cual, se le adicionó el valor correspondiente al costo de los acabados (muy buenas especificaciones) y adecuaciones internas (requeridas para el funcionamiento de una oficinas comercial), de acuerdo con la tipología y características de cada unidad constructiva. Luego procedemos calcular la depreciación utilizando las formulaciones de Fitto y Corvini, las cuales se basan en la edad y el estado de conservación.

Finalmente restamos la depreciación del valor de reposición nuevo, y así obtenemos el valor actual depreciado de la construcción.

Item	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil	Edad en % de vida	Cualificación Estado de conservación	% Depreciación	Valor base reposición nuevo /m2	Valor adicional por acabados y adecuaciones internas /m2	Valor reposición a nuevo /m2	Valor depreciación m2	Valor m2 adoptado
EDIFICIO COMERCIAL TLT DESARROLLADO EN DOS NIVELES	1,062.62	m2	12,00	100,00	12,00%	1,00	0,74%	\$ 3.375.834	\$ 1.250.000	\$ 4.325.834	\$291.726	\$ 4.034.108
 Publicación construdata								Valor base (publicación Construdata): \$ 3.375.834 m2 Valor adecuaciones y acabados: \$ 1.250.000 m2 Valor Reposición a nuevo: \$ 4.325.834 m2				

8.5 MÉTODO ALTERNATIVO DE COMPROBACION

Resolución 620 de 2008. Artículo 19º.-Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a **oficinas**, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que si están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T.	Valor Total de la propiedad
A.P.	Área Privada
A.T.C.	Área Total Construída
A.C.	Áreas Comunes
V.U. P.	Valor unitario Privado

De acuerdo con el procedimiento propuesto, y teniendo en cuenta las características del inmueble, especialmente sus acabados que van de intermedios a lujosos, y su localización cercana al Centro Histórico de Cartagena, y frente al Castillo de San Felipe de Barajas, se orientó la investigación hacia oficinas comparables, ubicadas en los sectores de Bocagrande, Manga y Centro, la cual arrojó la siguiente información:

Dato		Información del dato	Observación	Contacto
1	Tipo de inmueble	OFICINA	ARRIENDO OFICINA EN MANGA CARTAGENA Cuenta con 54 mts2, cocineta, 2 baños, cuarto de aseo, parqueadero, portería, ascensores, cerca de canchas deportivas, colegios, droguerías, transporte público cercano, aire central, oficina en excelentes condiciones	ASESORAR INMOBILIARIA Tel: 301 292 4451 metrocuadrado.com Codigo: 3967-M4056639
	Dirección	MANGA		
	Valor de oferta/ venta	\$ 480.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 450.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Deposito	\$ -		
	Amoblado/otros	\$ -		
	Valor unidad privada	\$ 450.000.000,00		
	Área privada o integral	64,00		
Valor m2 apartamento	\$ 7.031.250,00			
LINK		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/oficina-cartagena-de-indias-manga-2-banos-1-parque-3967-M4056639		
2	Tipo de inmueble	OFICINA	Torre de Oficinas y Parqueaderos moderno en Cartagena. Cuenta con un espacio abierto y 3 privados, 1 baño y baño exterior. Ubicado en una hermosa zona comercial y empresarial, en el barrio más exclusivo de Cartagena. A pocos pasos de los principales bancos, hoteles, restaurantes y centros comerciales.	MetroInReal Inmobiliaria Cel: 3045217139 Fincanet.com Codigo: 10616290
	Dirección	BOCACRANDE		
	Valor de oferta/ venta	\$ 1.200.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 1.000.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Deposito	\$ -		
	Amoblado/otros	\$ -		
	Valor unidad privada	\$ 1.000.000.000,00		
	Área privada o integral	145,00		
Valor m2 apartamento	\$ 6.896.551,72			
LINK		https://www.fincanet.com.co/inmueble/oficina-en-venta-cartagena-de-indias-cartagena/10616290?gl=1*gp8vnu*_sp*ML_&cid=CQKQJw12uBnC_ARsAMTXkHATPPOaHqU8uG0y3TBvRfR0vQkpmwpsMhVp8ak0t0p0v8uW0EALW-ws8		
3	Tipo de inmueble	OFICINA	Excelentes y cómodas oficinas corporativas en edificio ubicado estratégicamente en Bocagrande, cerca de todo, modernos centros comerciales, paseos peatonales, parques, centros médicos, supermercados, playas, entre otros	BIENES RAÍCES DE CARTAGENA TEL: 315728996 metrocuadrado.com Codigo metrocuadrado: 934-M4794052
	Dirección	BOCACRANDE		
	Valor de oferta/ venta	\$ 600.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 550.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Deposito	\$ -		
	Amoblado/otros	\$ -		
	Valor unidad privada	\$ 550.000.000,00		
	Área privada o integral	71,00		
Valor m2 apartamento	\$ 7.746.478,87			
LINK		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/oficina-cartagena-de-indias-bocagrande-2-banos-2-parque-934-M4794052		
4	Tipo de inmueble	OFICINA	A pocos metros de la Sociedad Portuaria, entidades financieras, empresas del sector portuario y aduanero, sector resguardado por la policía nacional, brindándole mas seguridad en la zona el edificio cuenta con seguridad privada las 24 h, ascensores, circuito cerrado de tv, la oficina cuenta con cocineta, 2 baños, luces led, divisiones, aire acondicionado, zona de recepción.	INMOBILIARIA ARENAS TEL: 605385191 metrocuadrado.com Codigo: 7933340
	Dirección	MANGA		
	Valor de oferta/ venta	\$ 832.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 800.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Deposito	\$ -		
	Amoblado/otros	\$ -		
	Valor unidad privada	\$ 800.000.000,00		
	Área privada o integral	118,00		
Valor m2 apartamento	\$ 6.779.661,02			
LINK		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/oficina-cartagena-de-indias-manga-2-banos-1-parque-671-M4167124		
5	Tipo de inmueble	OFICINA	Oficina en el centro de la ciudad de 102 m2, con balcon del cual tiene una vista privilegiada a la ciudad vieja, a 200 metros de la estación de Transcribe de la Matuna.	INVERIMENES CEL: 320 549 6125 metrocuadrado.com Codigo:
	Dirección	ZONA CENTRO		
	Valor de oferta/ venta	\$ 800.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 750.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Deposito	\$ -		
	Amoblado/otros	\$ -		
	Valor unidad privada	\$ 750.000.000,00		
	Área privada o integral	102,00		
Valor m2 apartamento	\$ 7.352.941,18			
LINK		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/oficina-cartagena-de-indias-san-diego/373131		

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO	
Dato de mercado 1	\$ 7.031.250,00
Dato de mercado 2	\$ 6.896.551,72
Dato de mercado 3	\$ 7.746.478,87
Dato de mercado 4	\$ 6.779.661,02
Dato de mercado 5	\$ 7.352.941,18
Promedio	\$ 7.161.377
Desviación estandar	\$ 391.093
Coefficiente de variación	5,46%
Límite superior	\$ 7.552.469
Límite inferior	\$ 6.770.284
Coefficiente de asimetría	0,91
VALOR M2 ADOPTADO	\$ 7.160.000

CÁLCULO DE ÁREA PRIVADA	
A.T.C.	1.062,62
A.C. (0% EN ESTE CASO PARTICULAR)	0,00
TOTAL A.P.	1.062,62

VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD	
TOTAL AREA PRIVADA (A.P.)	1.062,62
VALOR UNITARIO PRIVADO (V.U.P)	\$ 7.160.000
VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD (V.T.)	\$ 7.608.359.200

9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

9.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

9.1.1. EL SECTOR: Sector mixto, con predominio de actividades comerciales, turísticas, institucionales y residenciales de estratos medios, desarrollado, en proceso de consolidación, dotado de buen equipamiento urbano, influenciado positivamente por ubicarse sobre la Avenida Pedro de Heredia, frente al Castillo de San Felipe de Barajas, muy cercano al Centro Histórico de Cartagena.

9.1.2. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR: Predio bien ubicado toda vez que se ubica muy cercano a sitios de interés de la ciudad tales como: Castillo de San Felipe de Barajas, Centro Comercial Mall Plaza El Castillo, Playón de Chambacú y Centro Histórico de Cartagena.

9.1.3. TOPOGRAFÍA: Topografía totalmente plana lo cual facilita el desplazamiento y el aprovechamiento espacial del terreno.

9.1.4. ÁREA: Las áreas construidas de 1.062,62 m² permiten el desarrollo de actividades comerciales de oficinas para grandes empresas o entidades que requieran de grandes superficies para su funcionamiento.

9.1.5. CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: La configuración casi rectangular del lote permitió el desarrollo de un volumen edificatorio igualmente rectangular que maximizó su aprovechamiento, y de igual forma genera áreas de buena distribución espacial.

9.1.6. LAS TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO EN EL SECTOR: Se analizaron las transacciones de inmuebles similares en el sector y se encontró que son muy particulares, dependiendo de aspectos como el área, la localización, el estado de conservación, los acabados, vías, la normatividad, entre otros.

9.1.7. OFERTA Y DEMANDA ACTUAL: Existen ofertas y también demanda de inmuebles de similares características. En general la relación oferta-demanda es equilibrada.

9.1.8. LA NORMATIVIDAD URBANA APLICADA AL SECTOR Y AL INMUEBLE: El uso del suelo mayormente aplicado al sector es el de Mixto

2 -M2, y el de Residencial B -RB. El uso normado del inmueble en estudio, es INSTITUCIONAL 3 -I3.

9.1.9. LA DISPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector y el inmueble cuentan con todos los servicios, tanto básicos como complementarios que ofrece la ciudad de Cartagena.

9.1.10. LAS VÍAS DE ACCESO: El sector y el predio cuentan con vías de acceso pavimentadas principales y secundarias, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. La Avenida Pedro de Heredia pasa a 30 metros del predio. La Avenida Paseo Bolívar o Carrera 17 sobre la cual se ubica el inmueble en estudio, es una vía pavimentada en buen estado de conservación.

9.2. OBSOLESCENCIAS:

OBSOLESCENCIAS		
Obsolescencia Física	Obsolescencia Funcional	Obsolescencia Externa
No presenta. La edificación está en buenas condiciones, su desgaste por el uso es mínimo. No representa peligro para sus ocupantes.	No presenta. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que se desarrolla en el inmueble.	No presenta. El inmueble está bien integrado a su entorno. La actividad comercial es una de las actividades principales del sector.

9.3. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

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

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

9.3.2. SEGURIDAD: No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. Es de anotar, que este sector presenta mejores índices de seguridad que el promedio de la ciudad. En

cualquier caso, este factor no tiene influencia negativa en el valor de los inmuebles.

9.4. POLÍTICA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

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.

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

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el 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 de los inmuebles.

10. VALORES ADOPTADOS.

10.1. LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION, BARRIO TORICES, CARRERA 17 No. 32 -37 EDIFICIO T17, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR:

CUADRO RESUMEN DE VALORES ADOPTADOS		
Descripción	Unidad de medida	Valor Adoptado
LOTE DE TERRENO BARRIO TORICES, CARRERA 17 No. 32 -37 EDIFICIO T17, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	M2	\$ 3.500.000,00
EDIFICIO COMERCIAL T17 DESARROLLADO EN DOS NIVELES	M2	\$ 4.034.108,41

11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL EDIFICIO COMERCIAL LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES, CARRERA 17 No. 32 -37 EDIFICIO T17, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR., ES EL SIGUIENTE:

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
1	LOTE DE TERRENO BARRIO TORICES, CARRERA 17 No. 32 -37 EDIFICIO T17, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	954,00	M2	\$ 3.500.000	\$ 3.339.000.000
2	EDIFICIO COMERCIAL T17 DESARROLLADO EN DOS NIVELES	1062,62	M2	\$ 4.034.108	\$ 4.286.724.275
TOTAL VALOR COMERCIAL					\$ 7.625.724.275
Son: Siete Mil Seiscientos Veinticinco Millones Setecientos Veinticuatro Mil Doscientos Setenta y Cinco Pesos M/cte.					

Bogotá, julio de 2024.

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.

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875

12. NOTAS DEL AVALUADOR.

12.1. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Avaluador sin su consentimiento por escrito.

12.2. 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.

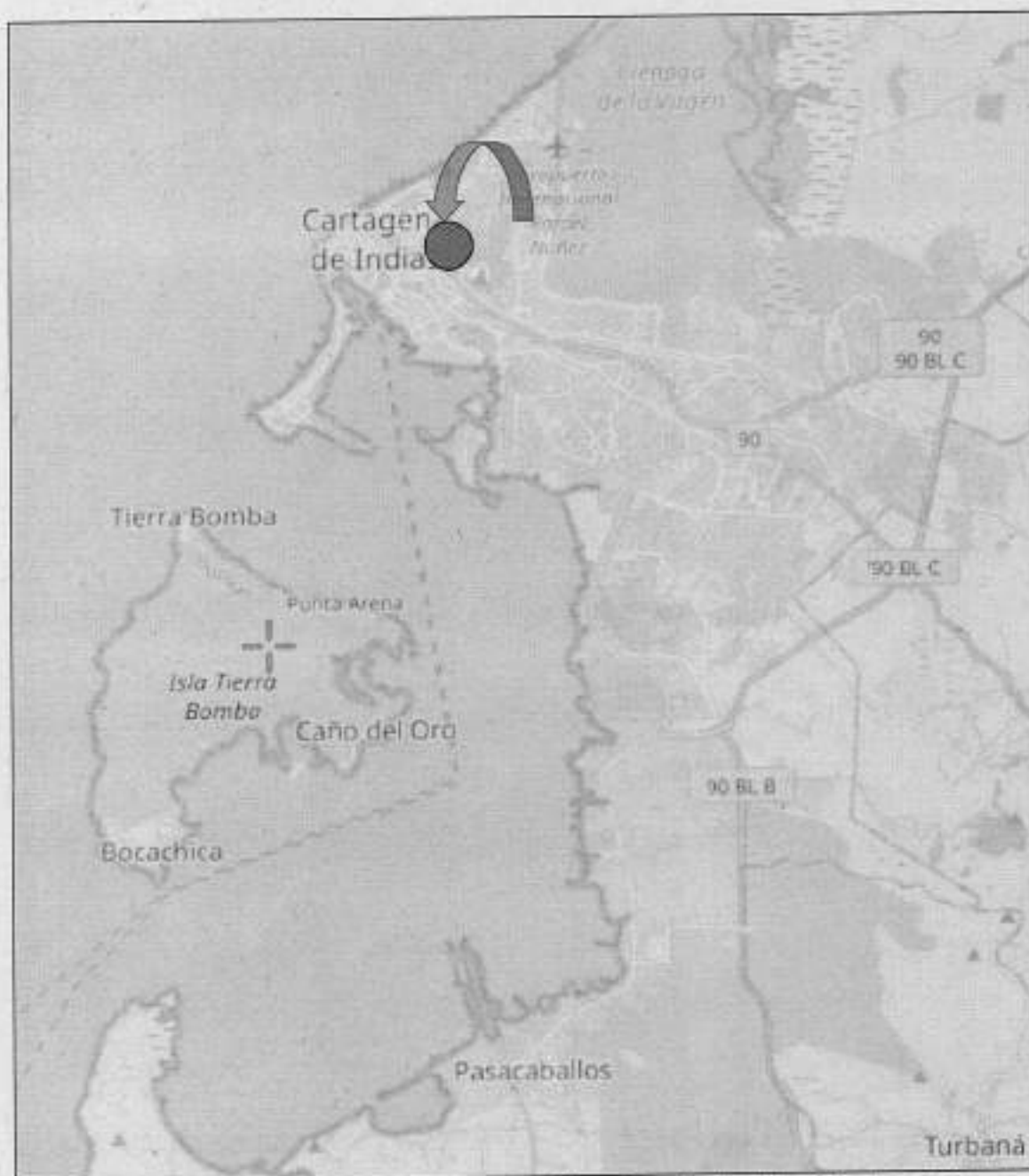
12.3. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo a 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.

12.4. 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.



Localización del sector con relación a la ciudad de Cartagena.

Página 37 de 43



**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: 780 1535 - 749 1941

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

14. ANEXO FOTOGRÁFICO.

EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T17 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES, K 17 No. 32 -37, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA -BOLÍVAR.

	
Detalles generales del Edificio T17	Detalles generales del Edificio T17
	
Detalles generales del Edificio T17	Detalles generales del Edificio T17
	
Detalles generales del Edificio T17	Detalles generales del Edificio T17

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T17 LOCALIZADO EN EL BARRIO
TORICES, K 17 No. 32 -37, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA -BOLÍVAR.**



Detalles generales del Edificio T17



Detalles generales del Edificio T17



Detalles generales del Edificio T17



Detalles generales del Edificio T17



Detalles generales del Edificio T17



Detalles generales del Edificio T17

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T17 LOCALIZADO EN EL BARRIO
TORICES, K 17 No. 32 -37, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA -BOLÍVAR.**

	
Detalles generales del Edificio T17	Detalles generales del Edificio T17
	
Detalles generales del Edificio T17	Detalles generales del Edificio T17
	
Detalles generales del Edificio T17	Detalles generales del Edificio T17

15. CREDENCIALES.

Página 40 de 43



**Gobernación de
Cundinamarca**

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

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co



Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores - ANA
R.E. 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 URIBE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 90490875, se
encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Mayo de 2018 y en la no se registra el
número de avaluador AVAL-80498875.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE 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 botaderos situados total o
parcialmente en áreas urbanas, loteo no clasificados en la estructura ecológica principal, loteo en suelo de
expansión con plan parcelar adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
25 Oct 2023

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, pozos, cultivos, plantaciones, loteo en suelo de expansión con
plan parcelar adoptado, loteo para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación
situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
25 Oct 2023

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 3



Abstract

- Factual de inscripción:
20 Mayo 2018.

Figures 1 and 2
Business as Usual

Fecha de actualización:
15 Mayo 2022Regiment
Regimental Headquarters

* Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-9753, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Page 2 of 3

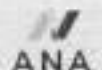




RAA - Registro Abierto de Avaluadores



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

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

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 2022

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos 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(a) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificación con Cédula de ciudadanía No. 80306075. El(a) 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 asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o con 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 escaneada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

trdy90ua5

El presente certificado se emite en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3