

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



DIRECCIÓN:	BARRIO TORICES, CARRERA 14 No. 32 -24 EDIFICIO T14, UBICADO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.
SOLICITANTE:	DEFENSORÍA DEL PUEBLO

ABRIL DE 2024

Página 1 de 53

Bogotá, mayo de 2024.

Señores.

DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Ciudad.

Estimados señores:

En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, a continuación, tenemos el gusto de presentarles el resultado del informe técnico de valuación versado sobre el valor comercial del siguiente bien inmueble:

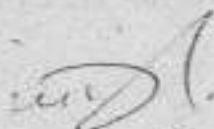
EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
CARRERA 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS,
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.

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

Atentamente,



Francisco Javier Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
Cuervo 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 442,56 m², en conjunto con la edificación de seis niveles destinada a uso de actividad comercial en la modalidad de oficinas que este contiene, localizado sobre la margen Oriental de la Carrera 14 en el Barrio Torices de la ciudad de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, que se identifica jurídicamente así:

Dirección	Referencia catastral	F.M.I.
CARRERA 14 32 24	13001 010201520002000	060-244703

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 6 niveles.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercial de oficinas.

1.7. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: 03 de abril de 2024.

1.8. FECHA DEL INFORME: 26 de abril de 2024.

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS:

- CTL CON F.M.I. 060-244703, impreso el día 03 de abril de 2024.
- Certificado de impacto urbanístico.
- Escritura #1870 de 25 de octubre, de Notaría Cuarta de Cartagena.
- Estudios geotécnicos.
- Planos arquitectónicos del proyecto.
- Factura predial. Predio 010201520002000, vigencia 2024.
- Licencia de reconocimiento Res. 0731 de 25/12/2023.
- Informe técnico de estudio impacto ambiental.
- Documentos con información general del predio.

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

Página 5 de 53

Histórico de Cartagena y del antiguo arrabal de Chambacú, 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 capital del departamento de Bolívar, Cartagena de Indias. 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.



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.

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 Principal de Torices o Carrera 14, 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 Principal de Torices o Carrera 14 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.



Página 8 de 53

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



Vista de la Carrera 14, frente al inmueble objeto de avalúo.

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.

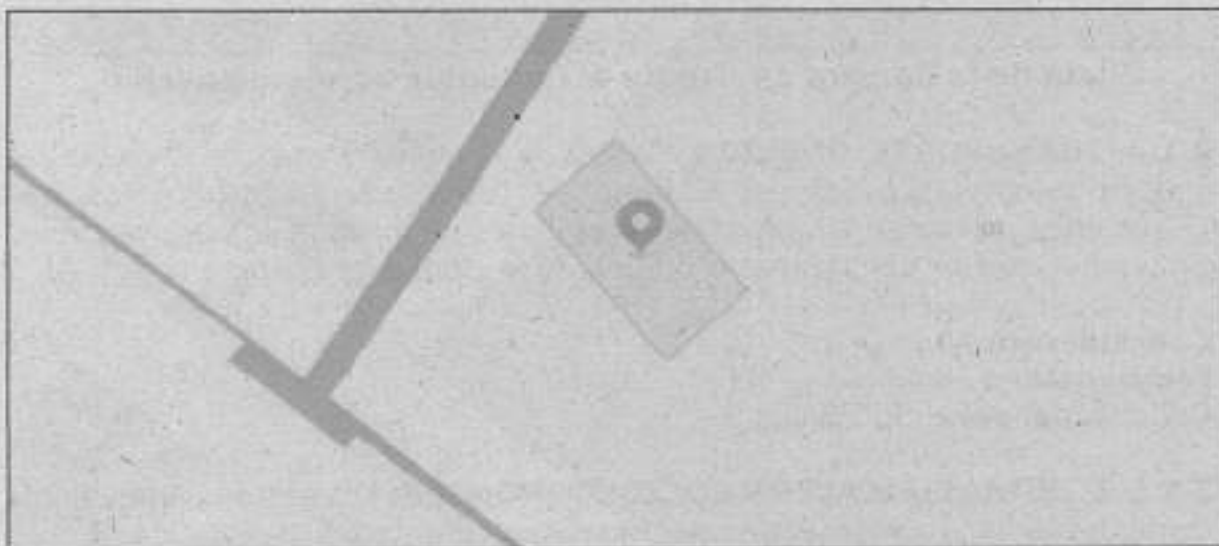
2.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios públicos Básicos y Complementarios de Acueducto y Alcantarillado, de Energía Eléctrica, de Telefonía, y de gas natural. Existen también servicios complementarios como recolección de basuras, Internet y Televisión satelital

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 **442,56 m²**, en conjunto con la edificación destinada a uso comercial en la modalidad de edificio de oficinas desarrollado en seis niveles, que este contiene, ubicado sobre la margen Oriental de la Avenida Principal de Torices o Carrera 14, 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 con ubicación medianera, sobre la margen Oriental de la Carrera 14, aproximadamente 40 metros al norte de la Avenida Pedro de Heredia, frente a los playones del arrabal de Chambacú, y del sector del Espinal. Se localiza a 150,00 metros del Castillo de San Felipe de Barajas, y a 100,00 metros del Centro Comercial Mall Plaza El Castillo.

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 Carrera 14.

FRENTES: El lote cuenta con un solo frente, localizado sobre la margen Oriental de la Avenida Principal de Torices o Carrera 14, en extensión de 14,46 metros.

FONDO EQUIVALENTE: 30,60 metros.

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 2,11. Por cada metro lineal de frente, el lote se desarrolla 2,11 metros hacia el fondo. Es una buena relación espacial.

POTENCIAL CONSTRUCTIVO: El lote contiene una edificación de seis 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 (oficinas).

2.2.3. DE LAS CONSTRUCCIONES:

Edificio moderno, que data de hace unos ocho (8) años de construido, destinado a uso comercial y de servicios, desarrollado en seis (6) niveles o pisos, con un primer nivel a modo de semisótano que está destinado a parqueaderos y cuartos útiles, y cinco (5) pisos o niveles superiores destinados a uso comercial de oficinas, implantado sobre el paramento de la calle, sobre un lote de terreno con área de 442,56 m².

En general, el edificio cuenta con dependencias amplias y confortables acordes con su estilo arquitectónico y con la destinación económica que actualmente en él se desarrolla. Este edificio denominado EDIFICIO COMERCIAL T14 presenta una distribución racional de sus espacios. Exhibe buenas condiciones naturales de ventilación y de iluminación. Cuenta con acabados cuya calidad va de intermedios a lujosos, los cuales lucen bien aplicados, destacando los acabados en mármol aplicados a fachada, pisos, terrazas, y zonas húmedas de baños y cocinas. Su estado de conservación general es ÓPTIMO. Por su diseño y la forma como funciona se asemeja a un edificio bajo régimen de propiedad horizontal. Los pisos 2, 3, 4 y 5 se desarrollan al estilo tipo, es decir, se repiten en su distribución arquitectónica y espacial.

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 y al punto fijo de escaleras, zona de recepción en el primer nivel y ascensor. En los niveles o pisos 2, 3, 4 y 5, el punto fijo comunica a las zonas de recepción. Las zonas de recepción en los 5 pisos reparten hacia los salones y oficinas a través de hall de circulación amplio. El acceso a zona de parqueaderos se hace a través de vía vehicular ubicada a la derecha, entrando, del edificio.

Piso 1: Cuenta con un local ubicado con frente y acceso directo sobre el paramento de la Carrera 14, en la fachada del edificio. Tiene acceso a la zona de parqueaderos desde la Carrera 14 a través de vía vehicular ubicada a la derecha, entrando, de la fachada. Cuenta con áreas de circulación vehicular y peatonal, escalera y ascensor. Tiene seis celdas de parqueaderos, dentro de los cuales se reserva un espacio para parqueo de personas discapacitadas. Cuenta además con oficina, cuartos para transformador, planta eléctrica, y baño.

Pisos 2, 3, 4 y 5: Desde el Piso 2 hasta el Piso 5 estos niveles se desarrollan estilo tipo, es decir, se repiten espacialmente. Cada piso dispone de acceso a través del punto fijo que comprende una escalera protegida y un ascensor. Cada piso cuenta con recepción, hall de circulación, 12 oficinas, 4 baños, cocina, cuarto de aseo, archivo, y cuarto de equipos de cómputo.

Terraza (Nivel 6): Este nivel consta de una gran terraza -mirador con dominio de vistas hacia el Catillo de San Felipe de Barajas, el sector de Chambacú, y el Centro histórico de Cartagena. Cuenta con Cocina, bodega, cuarto útil, dos baños, y zona de aires acondicionados.

DEPENDENCIAS:

Nivel	Elementos generales	Área -m2
PRIMER PISO	CONSTA DE: LOCAL COMERCIAL CON BAÑO, SEIS (6) CELDAS DE PARQUEO, RECEPCIÓN, OFICINA, BAÑOS, TRANSFORMADOR Y PLANTA ELÉCTRICA. ÁREA DE LOCAL: 57,70 M2; ÁREA RESTANTE: 292,99 M2. ÁREA TOTAL DEL PRIMER PISO: 350,69 M2.	350,69
SEGUNDO PISO	CONSTA DE: RECEPCIÓN, 12 OFICINAS, 4 BAÑOS, COCINA, CUARTO DE ASEO, Y ARCHIVO. ÁREA DE OFICINAS: 256,21 M2; ÁREA RESTANTE: 159,07 M2. ÁREA TOTAL DEL SEGUNDO PISO: 415,28 M2.	415,28
TERCER PISO	CONSTA DE: RECEPCIÓN, 12 OFICINAS, 4 BAÑOS, COCINA, CUARTO DE ASEO, Y ARCHIVO. ÁREA DE OFICINAS: 210,05 M2; ÁREA RESTANTE: 160,68 M2. ÁREA TOTAL DEL TERCER PISO: 370,73 M2.	370,73
CUARTO PISO	CONSTA DE: RECEPCIÓN, 12 OFICINAS, 4 BAÑOS, COCINA, CUARTO DE ASEO, Y ARCHIVO. ÁREA DE OFICINAS: 210,06 M2; ÁREA RESTANTE: 160,68 M2. ÁREA TOTAL DEL CUARTO PISO: 370,74 M2.	370,74
QUINTO PISO	CONSTA DE: RECEPCIÓN, 12 OFICINAS, 4 BAÑOS, COCINA, CUARTO DE ASEO, Y ARCHIVO. ÁREA DE OFICINAS: 186,19 M2; ÁREA RESTANTE: 160,52 M2. ÁREA TOTAL DEL QUINTO PISO: 346,71 M2.	346,71
AZOTEA	CONSTA DE: DOS BAÑOS, BAR Y TERRAZA. ÁREA TOTAL DE AZOTEA: 370,82 M2.	370,82
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.224,97

2.2.4. ASPECTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Unidades Rentables:	50
Número de Niveles:	6
Vida Util	100 AÑOS
Edad Aproximada:	8 AÑOS
Vida Remanente:	92 AÑOS
Aspecto Estructural:	ÓPTIMO
Estado de Conservación:	ÓPTIMO

2.4.1. MATERIALES Y ACABADOS.

FACHADA: Moderna, lineal, acabada en mármol.

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

CUBIERTA: Losa de concreto enchapada en mármol e impermeabilizada.

2.4.2. ACABADOS PRINCIPALES:

Pisos: En mármol.

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

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

Puertas: Principales e internas, en vidrio templado. Madera sólida.

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.

Cocina: Zonas húmedas enchapadas en mármol. Lavaplatos en acero inoxidable. Muebles altos en madera MDF. Mesón en granito.

2.4.3. INSTALACIONES:

Instalaciones Eléctricas: Tuberías Conduit, con cableado original.

Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC.

Instalaciones de gas natural: Tuberías e instalaciones estandarizadas.

Instalaciones especiales:

- Planta eléctrica de suplencia total.
- Tanque de reserva de agua de 20.000lt y sistema de presión hidroflox.
- Bombas eyectoras. Sistema de suministro de agua para todo el edificio.
- Gabinetes contra incendios alimentados por tuberías de alta presión.

Página 14 de 53

- Equipos e instalaciones de aire acondicionado central tipo cassette y mini split.
- Rejas metálicas en acceso a parqueaderos.
- Ascensor moderno con capacidad para 8 personas.
- Cableado estructurado para voz y datos.

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: BRANIUM S.A.S.

Fuente: CTL CON F.M.I. 060-244703 -ANOTACIÓN No. 002.

3.2. TITULACIÓN: ESCRITURA PÚBLICA No. 144 DE FECHA 28 DE ENERO DE 2009, DE LA NOTARÍA CUARTA DE CARTAGENA, Y ESCRITURA PÚBLICA No. 2437 DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2008, DE LA NOTARÍA QUINTA DE CARTAGENA.

3.2.1. MODO DE ADQUISICIÓN: COMPRAVENTA Y ENGLOBE.

3.3. FUENTE DE LA INFORMACIÓN: CTL CON F.M.I. 060-244703.

3.4. REFERENCIA CATASTRAL: 13001 010201520002000.

3.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060-244703 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.

Página 16 de 63



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 20 #51-53, Torre Bandera (Piso 3),
Bogotá, D.C., Tel: 743 1515 – 743 1541

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

POR EL FRENTE, CON LA CARRERA 14 EN MEDIO, Y MIDE 14,46 METROS; POR EL FONDO, CON LOTE No. 1 DE PROPIEDAD DE INVERSIONES MADOLL COMANDITA POR ACCIONES, Y MIDE 12,30 METROS, Y EN PARTE CON CASA O SOLAR QUE ES O FUE HAROLD EMILIANI CORREA, Y MIDE 2,35 METROS, PARA UN TOTAL DE 14,65 METROS; POR LA DERECHA, ENTRANDO, LINDA CON INVERSIONES MADOLL & CÍA, Y MIDE 30,40 METROS; POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO, LINDA CON INVERSIONES AMIN BAJAIRE S EN C, Y MIDE 30,00 METROS.

FUENTE: ESCRITURA 971 DE 19/08/2009, NOTARÍA SÉPTIMA DE CARTAGENA.

5. CUADRO DE ÁREAS.

5.1. Terreno.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M2
LOTE DE TERRENO K 14 No. 32 -24, BARRIO TORICES, CARTAGENA -BOLÍVAR.	CTL CON F.M.I. 060-244703	442,56
ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO		442,56

5.1. Construcciones.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M2
EDIFICIO COMERCIAL DE SEIS NIVELES	Resolución reconocimiento de construcción L-130001-1-23 0731 del 05 de diciembre de 2023	2.224,97
TOTAL ÁREAS CONSTRUIDAS		2.224,97

6. NORMATIVIDAD URBANA.

Página 16 de 53

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 RESIDENCIAL TIPO B -RB, reglamentado en el Cuadro Normativo No. 1 -Columna 2, del precitado POT de Cartagena.



< CONSULTA DE USO SUELO

PREDIO: 010201520002000

USOS

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

CUADRO DE REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

RESIDENCIAL TIPO B: La actividad residencial se desarrolla en edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes permanentes y temporales de la ciudad y presenta las siguientes modalidades: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y vivienda compartida. Las áreas de actividad residencial contemplan principalmente el uso residencial. Además pueden darse al interior de estas áreas, usos compatibles y complementarios a la vez que se restringen otros usos comerciales e industriales específicos.

USO PRINCIPAL:

RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

COMPATIBLE CON USO:

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, fotocopiadora, 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, cerrajerías, remontadoras.

INDUSTRIAL 1: Fabricación de dulces caseros, repostería, Cestería, cerámica. Actividades de edición, encuadernadoras. Talleres de modistería, orfebrería, tapicería de muebles, ortopedia.

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

Página 18 de 53



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 29 #51-53 Torre Betavivencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1541

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.

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, ancianoto, hogar de paso. Educativo: Colegio (Primaria, Bachillerato), centro de educación tecnológico, seminario. Administrativo: JAL, embajada, consulado, notaria, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía. Culturales: 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 I.

USO RESTRINGIDO:

COMERCIAL 2: VENTA DE BIENES: Almacenes de ropa, textiles, electrodomésticos, muebles, discotecas, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquería, 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.

USO PROHIBIDO:

ACTIVIDAD PORTUARIA 2: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicados al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustibles. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y buques escuela.

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.

ACTIVIDAD TURISTICA: Hoteles, Apartahoteles y en general establecimientos turísticos de alojamiento.

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, autobuses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas. **VENTA DE SERVICIOS:** Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, 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 duque 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 2: Preparación de carnes frías, jamones, tocinetas, embutidos, chicharrones y demás elaboraciones no enlatadas, en pequeña escala, fabricación de productos lácteos, que no generen residuos orgánicos, envases de conservación 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.

INDUSTRIAL 3: Cervecería, procesadoras de pescado, Procesadoras de sal y azúcar, Alkalís 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, Descerección y fermentación de café, Muelles carboníferos, Productos farmacéuticos, Grasas y jabones, Fabricación de llantas, Plantas de Coke, Refinería de petróleo.

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. Culturales: 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.

INSTITUCIONAL 4: Funerarios: Cementerio, Jardín Cementerio, horno crematorio. Saneamiento: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales. Servicios públicos: Plantas

térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.

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.
- **Para las construcciones:** Método de comparación o de mercado.

Definiciones:

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.”

8.1.2. JUSTIFICACIÓN: La anterior selección se hace porque se dispone de datos técnicos, de modo que la información inmobiliaria del sector frente a las características del inmueble en estudio permite desarrollar eficientemente la metodología propuesta.

8.2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA:

8.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

8.2.1.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

OBSERVACIÓN: El inmueble objeto de estudio, es independiente, no sujeto a régimen de propiedad horizontal, pero de acuerdo con su funcionar y desarrollo constructivo, se asemeja a un inmueble sujeto a este tipo de propiedad. En virtud de lo anterior, se procedió a investigar sobre el valor de oficinas bajo régimen de propiedad horizontal, con el fin de hacer un análisis o simulación comparativa que permita determinar valores para el inmueble en estudio, bajo los parámetros de mercado para propiedad horizontal en el sector. Este procedimiento de simulación se adopta apoyados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que al respecto indica:

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 Construida
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	ARRENDAMIENTO OFICINA EN MANGA CARTAGENA. Cuenta con 64 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 Código: 3967-M4056639
	Dirección	MANGA		
	Valor de oferta/venta	\$ 480.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 450.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Depósito	\$ -		
	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-india-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.	Metrolínea Inmobiliaria Cel: 3045217119 Fincaniz.com Código: 10616290
	Dirección	BOCAGRANDE		
	Valor de oferta/venta	\$ 1.200.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 1.000.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Depósito	\$ -		
	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.fincaniz.com.co/inmueble/oficina-en-venta-cartagena-de-india-cartagena/10616290?sl=1*pbwms* up*MO_3ar03-CB0CQw2x2dHC_ARIANTB64THP0aYdXVRu5Oy2TBuRrD0CqumwgnMHVPfukklGyM8sAu0EAtw_wcl			
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 RAICES DE CARTAGENA, TEL:315728996 metrocuadrado.com Código: 934-M4794052
	Dirección	BOCAGRANDE		
	Valor de oferta/venta	\$ 600.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 550.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Depósito	\$ -		
	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-india-boca-grande-2-banos-2-parque-934-M4794052			
4	Tipo de inmueble	OFICINA	A pocos metros de la Sociedad Fortuna, 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 7, ascensores, circuito cerrado de tv, la oficina cuenta con cocineta, 2 baños, luces led, divisiones, aire acondicionado, zona de recepción.	INMOBILIARIA ARENAS TEL:6051859191 metrocuadrado.com Código: 7933348
	Dirección	MANGA		
	Valor de oferta/venta	\$ 832.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 800.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Depósito	\$ -		
	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-india-manga-2-banos-1-parque-7933348			
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 Transcibe de la Matuna.	INVERBIENES CEL: 320 549 6125 metrocuadrado.com Código:
	Dirección	ZONA CENTRO		
	Valor de oferta/venta	\$ 800.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 750.000.000,00		
	Parqueadero	\$ -		
	Depósito	\$ -		
	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-india-sah-diego/735294118			

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	\$ 7.000.000

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 5,43%. 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 NEGATIVO: -0,44.

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 -Artículo 37, se tiene que la tendencia del valor a adoptar debe ser menor 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 Límite Inferior: \$6.770.284/m²; y Límite Superior: \$7.552.469/m².

Criterio técnico de adopción de valor: La decisión de adoptar un valor distinto al de la media aritmética, debe quedar debidamente justificado, obedeciendo siempre a criterios técnicos.

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.

8.3. DESARROLLO DEL ANÁLISIS DE SIMULACION A P.H.

Esta fórmula aplica para determinar el valor comercial de predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal, pero que por su uso y conformación se asimilan ya sea a oficinas, locales, o unidades independientes, como apartamentos y demás, y la investigación de mercado se haya realizado para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal.

DATOS:

V.T = VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD

A.P = ÁREA PRIVADA

A.T.C = ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

A.C = ÁREAS COMUNES

V.U.P = VALOR M2 UNIDAD PRIVADA

A.T.C. El área total construida corresponde a 2.224,97 m² desarrollada en seis niveles, de acuerdo con licencias y planos aportados para el estudio.

A.C. Las áreas comunes corresponden a los espacios locativos construidos, complementarios o accesorios al funcionamiento de las áreas privadas del edificio, los cuales no son susceptibles de ser vendidos. Como la investigación de mercado se hizo sobre unidades privadas cuyo valor de oferta incluye

parqueaderos y zonas comunes, en nuestro ejercicio la zona de parqueaderos hará parte de las zonas comunes, en el entendido que el valor esta zona viene involucrada dentro del valor de las áreas privadas. Adicionalmente, al área generada por el volumen del edificio se hará un descuento correspondiente a escaleras, circulación, y demás zonas no vendibles, estimado en un 20% aplicable al área total construida de 2.224,97 m², y descontándole adicionalmente el área de parqueaderos.

CÁLCULO DE ÁREA PRIVADA	
A.T.C.	2.224,97
A.C. (20%)	444,99
PARQUEADEROS PISO 1	135,00
TOTAL A.P.	1644,98
A.P. (PISOS 1 AL 5)	1.348,32
A.P. AZOTEA (PISO 6)	296,66
A.P.	1.644,98

V.U.P. = El valor del m² de área privada para el inmueble objeto de estudio, se toma del análisis comparativo de mercado para inmuebles similares. El valor del área privada de la terraza (azotea piso 6), se valora a la tercera parte (1/3) del valor del m² de área privada de oficina, que resulta del análisis comparativo del mercado.

El análisis comparativo arroja que las muestras de mercado presentan una ligera ventaja sobre el inmueble en estudio, la cual está relacionada con el equipamiento dotacional de los edificios de los cuales hacen parte, y por edad. Debido a lo anterior, se adopta para el m² de área privada un valor cercano al Límite inferior, el cual se fija en **\$7.000.000/m²**.

VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD	
A.P (PISOS 1 AL 5)	1.348,32
V.U.P	\$ 7.000.000
A.P. (AZOTEA PISO 6)	296,66
V.U.P	\$ 2.333.333
V.T.	\$ 10.130.437.333,33

NOTA: Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado obtenido o valor total (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno, sino que

de este valor total debe discriminarse el valor de la construcción y el valor del terreno, conservando el mismo valor total inicialmente calculado.

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 2.224,97 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 aplicado al sector es Mixto 2 -M2, Residencial B -RB, e Institucional. El uso normado del inmueble en estudio, es RESIDENCIAL TIPO B -RB.

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 40 metros del predio. La Carrera 14 sobre la cual se ubica el inmueble en estudio, es una vía pavimenta 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. VALOR DEL TERRENO: Como se trata de un predio totalmente desarrollado, en su mayor y mejor uso, el terreno viene a ser parte integral del proyecto, donde su peso porcentual o incidencia se estima en un 15% del valor total del proyecto. **Valor final adoptado por m2: \$ 3'434.000 m2**

VALOR DEL TERRENO	
V.T.	\$ 10.130.437.333,33
INCIDENCIA	15%
VR TOTAL TERRENO	\$1.519.565.600,00
AREA TERRENO	442,56
VR M2 TERRENO	\$ 3.433.580,98

10.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: Es el valor resultante de descontar el valor total del terreno del valor total del inmueble, calculado mediante la simulación de propiedad horizontal. **Valor final adoptado por m2: \$ 3'870.000 m2**

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	
V.T.	\$ 10.130.437.333,33
VR TOTAL TERRENO	\$ 1.519.565.600,00
VR TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 8.610.871.733,33
A.T.C.	2.224,97
VR M2 CONSTRUCCIÓN	\$ 3.870.106,89

11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL EDIFICIO COMERCIAL LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES, CARRERA 14 No. 32 -24 EDIFICIO T14, 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 14 No. 32 -24 EDIFICIO T14, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	442,56	M2	\$ 3.434.000	\$ 1.519.751.040
2	CONSTRUCCION: EDIFICIO COMERCIAL T 14 DESARROLLADO EN SEIS NIVELES	2.224,97	M2	\$ 3.870.000	\$ 8.610.633.900
TOTAL VALOR COMERCIAL					\$ 10.130.384.940
Son: Diez Mil Ciento Treinta Millones Trescientos Ochenta y Cuatro Mil Novecientos Cuarenta Pesos M/Cte.					

Bogotá, 26 de abril 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.

Página 32 de 53



Gobernación de
Cundinamarca

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

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

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.

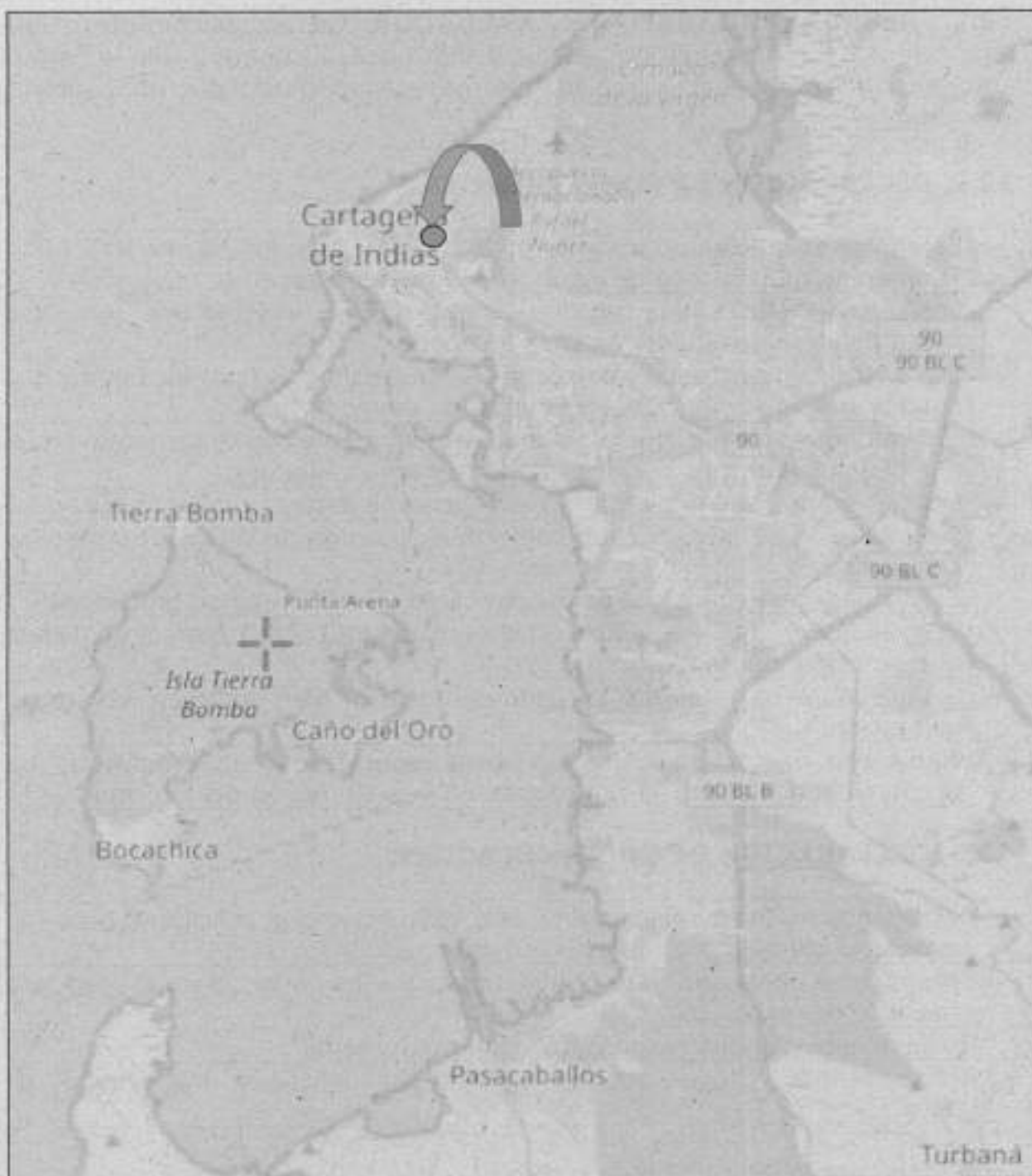
12.2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo 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.

12.3. 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.



Localización del sector con relación a la ciudad de Cartagena.
14. ANEXO FOTOGRÁFICO.

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Fachada Edificio Comercial K 14 32 24



Detalles generales del edificio



Detalles generales del edificio



Detalles generales del edificio



Detalles generales del edificio



Detalles generales del edificio

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4

EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza

**EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS T14 LOCALIZADO EN EL BARRIO TORICES,
K 14 No. 32 -24, EN EL DISTRITO DE CARTAGENA - BOLÍVAR.**



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza



Detalles generales Terraza

15. CERTIFICACION RAA





Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800790814-2

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

El señor(a) **FRANCISCO JAVIER POMBO LIRIO**, identificado(a) por la Cédula de ciudadanía No. 80409879, se encuentra inscrito(a) en el Registro Acervo de Avaluadores, desde el 25 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80409879.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FRANCISCO JAVIER POMBO LIRIO** 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, tales se clasificadas en la estructura ecológica principal, loteo en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Registro Regimen de Transición	Fecha de actualización 28 Oct 2022	Registro 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 sin plan parcial adoptado, loteo para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Registro Regimen de Transición	Fecha de actualización 28 Oct 2022	Registro Regimen Académico
--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance:

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 12 Mayo 2022	Registro Regimen Académico
--------------------------------------	-------------------------------

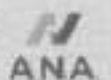
Página 1 de 3



Para ver el contenido del Certificado



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

Categoría E Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye campos comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y demás de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los anteriores.

Fecha de creación:
26 Mayo 2016

Registro:
Registro de Transitos

Fecha de actualización:
25 Mayo 2022

Registro:
Registro Académico

Adicionalmente, ha escrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Forma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URU-0753, 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-0459, 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 URU-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-0917, 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.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRETERA 9-90 - 15 OF 1305
Teléfono: 3103222401
Correo Electrónico: franciscam@el.com.co

Experiencia verificada:

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

Página 2 de 3



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 ROR-2977, 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 por Competencias en Avalúo - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación
Autoregulatoria 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. 90400873.

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 autoregulación con Corporación Autoregulatoria 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 u otro dispositivo fijo con acceso a internet, descargando previamente una
aplicación de explotación 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 incongruencia entre la información acá
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación
Autoregulatoria Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

057a0ea9

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 dos (02) días de mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días
subsiguientes, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3