ORTIZ Y MUÑOZ
INGENIERÍA

AVALÚO COMERCIAL URBANO



Tipo de inmueble: Oficina
Dirección: Carrera 7 N°32-39 Oficina 201
Edificio Torre del Reloj
Sector: La Matuna
Ciudad: Cartagena D.T. y C.

SOLICITANTE:
SUPER INTENDENCIA DE SOCIEDADES.

ELABORADO POR:
ORTIZ Y MUÑOZ INGENIERÍA S.A.S.
Ing. Sergio Esteban Muñoz

Bogotá, D.C. 8 de mayo de 2.020

ORTIZ Y MUÑOZ INGENIERÍA
Bogotá D.C: Carrera 18C N°1G-23
Línea Nacional: (+57) 3508475433 o.mingenieria@outlook.com

CONTENIDO

1. Información Básica
2. Titulación
3. Información General del Sector
4. Descripción General del Inmueble
5. Servicios Públicos
6. Normatividad Urbanística Vigente
7. Descripción General de la Construcción
8. Especificaciones Constructivas y Acabados
9. Metodología Utilizada
10. Consideraciones Generales
11. Dinámica Inmobiliaria
12. Análisis de Resultados
13. Certificado Avalúo Comercial Urbano
14. Anexos

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

1. INFORMACIÓN BÁSICA			
DEPARTAMENTO		BOLÍVAR	
CIUDAD/MUNICIPIO		CARTAGENA D.T. y C.	
DIRECCIÓN		Carrera 7 N°32-39 Oficina 201	
NOMBRE DEL EDIFICIO, CONDOMINIO, CENTRO COMERCIAL		Edificio Torre del Reloj	
SECTOR, BARRIO, URBANIZACIÓN		La Matuna	
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL URBANO	**PROPIETARIO**	SUPER INTENDENCIA DE SOCIEDADES.
DESTINACIÓN DEL INMUEBLE	Oficinas y Consultorios.	**USO ACTUAL**	Oficinas.
TIPO DE INMUEBLE	Oficina.	**FECHA DE VISITA**	28 de abril de 2.020.
P.H./N.P.H.	P.H.	**UBICACIÓN EN MANZANA**	Medianero.
ESTRATO PREDIO	Estrato 0. (El estrato aplica sólo para predios con destinación residencial).	**FECHA INFORME**	5 de mayo de 2.020.
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Copia datos básicos y estado jurídico del formato de certificado de tradición y libertad N° 60-103844. Certificado Catastral y recibo de impuesto predial del inmueble con N.P.N (número predial nacional) 13001010100000075090190000024	

2. TITULACIÓN					
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura pública 1816	**FECHA:**	5 de mayo de 1992.	**NOTARÍA:**	Tercera de Cartagena.
MATRÍCULA INMOBILIARIA			60-103844		
REGISTRO CATASTRAL			13001010100000075090190000024		
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal: Escritura 5447 del 24 de noviembre de 1989 de la notaría tercera de Cartagena. Fuente: Anotación 1 del Certificado de Tradición y Libertad. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal: Escritura 2838 del 28 de junio de 1990 de la notaría tercera de Cartagena (Modificación de áreas del segundo y quinto		

	piso. Modificación de porcentajes de copropiedad, áreas comunes y privadas). Fuente: Anotación 5 del Certificado de Tradición y Libertad.
AFECTACIONES	El inmueble no soporta limitaciones o gravámenes a la propiedad.
OBSERVACIONES	El certificado de tradición y libertad, en sus anotaciones 15, 16, 17 refiere distintas adjudicaciones para administrar de parte del Ministerio de Obras Públicas y Transporte y del Fondo de Inmuebles nacionales a la Super Intendencia de Sociedades.

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	En el sector predominan las actividades institucionales, los predios con destinación dotacional, y el comercio en general. Este último se focaliza en la carrera 7 y las calles 32 a 35 que forman parte del centro histórico de la ciudad, garantizando alta afluencia de turismo nacional e internacional. En la zona predominan inmuebles con edades superiores a los cien (100) años.
TIPOS DE EDIFICACIÓN	Predominan edificaciones con las alturas entre los dos (2) y los siete (7) pisos, destinadas principalmente a oficinas con comercio en primeros niveles, y en general cuentan con buen estado de conservación, aun cuando sus edades superan los cincuenta (50) años y en ocasiones algunas superan los cien (100). En su mayoría la arquitectura de la zona responde al período colonial y republicano, siendo parte en este momento de políticas de restauración y cuidado bajo la administración y supervisión del distrito turístico y cultural.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector La Matuna, y en general el Centro Histórico, se constituyen como una zona de destino comercial y turístico, sin embargo, se observan edificios con uso institucional e incluso dotacional. El sector goza de alta centralidad en la ciudad, lo que garantiza alto flujo de población flotante (turismo).
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Este sector de la ciudad de Cartagena presenta una dinámica inmobiliaria media,

	afectada por alta oferta de inmuebles tipo oficina y una baja demanda de estos. A corto plazo no se visualizan factores que dinamicen el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las políticas de conservación por su aporte cultural.
VÍAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	Entre las principales vías de acceso e influencia están: Sentido Oriente Occidente: Calle 32 y buen estado de conservación. Sentido Norte Sur: Carreras 32 y 4a, pavimentadas y buen estado de conservación.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con los servicios públicos domiciliarios tradicionales como lo es acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y servicio de telefonía, mobiliario urbano vertical y horizontal.
FUTURAS VÍAS	No presenta futuras vías.
TRANSPORTE PÚBLICO	Es una zona que presenta buen servicio de transporte público, con rutas de buses y busetas circulando desde y hacia el centro histórico.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo es medianero y se localiza en la carrera 7, antes del cruce con la calle 34. Ver anexo 1.
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	El terreno presenta topografía plana y una forma geométrica rectangular regular.
CUADRO DE ÁREAS	<table><tr><th>DESCRIPCIÓN</th><th>UNIDAD</th><th>CANTIDAD</th></tr><tr><td>Área de terreno*</td><td>M2</td><td>53*</td></tr><tr><td>Área Construida y Privada</td><td>M2</td><td>311</td></tr></table> *Al estar sometido al régimen de propiedad horizontal, el área de terreno es un valor que corresponde a un derecho tácito sobre el lote con base en los coeficientes de copropiedad, sin embargo, no tiene relación alguna con la valoración final del inmueble.

LINDEROS			Ver Escritura Pública 5447 del 24 de noviembre de 1989 de la notaría tercera de Cartagena.		
FUENTE: Copia de datos básicos y estado jurídico del formato de certificado de tradición y libertad N°60-103844					
CLASE	Oficina	**EDAD**	100 años aproximadamente.	**N° PISOS DE LA UNIDAD**	Cinco (5) pisos.
ESTADO DE LOS ACABADOS	Los acabados de la oficina se encuentran en excelente estado de conservación. Los acabados del edificio se encuentran en alto estado de deterioro.	**REMODELACIONES**	Remodelación de la edificación según el proceso productivo.	**USO ACTUAL**	Oficina.
RAZONABILIDAD DEL DISEÑO	Bueno(X) Regular ( ) Malo ( )				

5. SERVICIOS PÚBLICOS					
ACUEDUCTO: SÍ	ALCANTARILLADO: SÍ	ENERGÍA: SÍ	TELÉFONO: SÍ	GAS: SÍ	OTROS: NO

6. NORMATIVIDAD APLICABLE VIGENTE

Ante la declaratoria de nulidad del Acuerdo N°33 de octubre de 2007 que modificaba al Decreto N°0977 de 2001 del Concejo Distrital de Cartagena, por parte de El Concejo de Estado, se toma como información urbanística y arquitectónica vigente el Decreto N°0977 del 2001 por el cual el Concejo Distrital de Cartagena mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Distrito Turístico y Cultural que dicta en su capítulo V:
NORMAS ARQUITECTÓNICAS PARA LA URBANIZACIÓN DE LA MATUNA:
ARTICULO 452. Area y frente de lotes. Regirán las áreas y frentes de lotes establecidos en el sector; no se permite la subdivisión de lotes.
ARTICULO 453. Area de Ocupación. • Para los edificios de 4 pisos serán, máximo del 80% para todas las plantas.
• Para edificios de 6 pisos: El área del lote y para los 4 pisos restantes el sesenta por ciento (60%) del área total del lote.
• Para edificios de nueve pisos: El área de construcción para el primer y segundo piso será del ochenta por ciento (80%) del área total del lote y para los siete pisos restantes será el cincuenta por ciento (50%) del área total del lote.
ARTICULO 454: Aislamientos. Delanteros: Deberán continuar la línea de paramento existente. Laterales: No se exigirán. De fondo: Deberán ser mínimo de cuatro (4) metros.

ARTICULO 455: Altura de nuevas edificaciones. Las edificaciones nuevas deberán regirse por las alturas definidas para las diferentes manzanas catastrales, tomadas de acuerdo con las alturas de edificaciones actuales predominantes en cada una de ellas.
ARTICULO 456: Edificaciones a Conservar. El edificio Nacional, ubicado en la manzana número 115 en un edificio con tipología Especial, por lo tanto, las intervenciones que en el se realicen se regirán por las normas de Restauración tipológica. Culatas de las edificaciones existentes. Las edificaciones en altura existentes podrán unificar el tratamiento del volumen del edificio en sus culatas y abrir ventanas cuando la altura reglamentada para la edificación contigua sea inferior a las ella. Las ventanas podrán abrirse a partir de un (1) piso adicional al permitido en la manzana. ARTICULO 457: Uso de las edificaciones. Todas las edificaciones de la Matuna podrán destinarse para Uso Mixto y a Uso Institucional. El Uso Mixto implica indistintamente la actividad económica, la actividad residencial o la combinación de ambas actividades en porcentajes variables.
ARTICULO 458: Aleros. Se permitirá la construcción de aleros en las edificaciones ubicadas sobre plazas y vías vehiculares siempre y cuando garanticen una solución de continuidad con los edificios adyacentes, así: Aleros a nivel del primer piso en las manzanas No.115, 116, 117, 118 y 121, cuyas edificaciones tienen altura máxima cuatro pisos. Aleros a nivel del segundo piso en las manzanas No.114, 119, 120, 122, 123, 124 y 125 cuyas edificaciones tienen alturas superiores a cuatro (4) pisos. En ningún caso el alero podrá sobresalir más de 2.50 mts. de la línea de paramento. No se permitirá voladizos sobre las vías peatonales de la urbanización. Los patios, buitrones de ventilación y demás normas generales se regirán por las establecidas en el presente plan.

Normas contables aplicables
Como parte de la valoración de inmuebles adscritos a bienes públicos es necesario mencionar la normatividad contable aplicable a la realización del avalúo:
Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables.
Cuando no existe evidencia disponible para determinar el valor de mercado de un elemento de propiedades en un mercado líquido y activo, el valor razonable puede establecerse en referencia a otros elementos de características similares, en circunstancias y ubicación similares. Pueden utilizarse diversos métodos de depreciación para distribuir el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Estos métodos incluyen el método lineal, el de depreciación decreciente y el de las NICSP 17 644 unidades de producción

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN	Edificio de oficinas y locales comerciales, con edad edificativa de aproximadamente 30 años contados desde la constitución del reglamento de propiedad horizontal y la primera compraventa registrada en el

	correspondiente certificado de tradición y libertad.
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO	El Edificio Torre del Reloj consta de cinco (5) pisos (carece de espacios de estacionamiento) la edificabilidad es propia de arquitectura colonial y republicana, por lo que requiere refuerzos estructurales dada la actual norma sismo resistente NSR10.
OTRAS CONSTRUCCIONES	No presenta.
ÁREA CONSTRUIDA	311 m2 de área construida en la oficina según certificado catastral del inmueble.

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS			
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional.	**FACHADA**	Piedra muñeca.
ESTRUCTURA	Muros de carga.	**PISOS**	Baldosa cerámica.
CUBIERTA	Placa y madera.	**MURO Y ACABADOS**	Muros estructurales en pañete, estuco y vinilo.
ENTREPISOS	Placa en concreto.	**CIELO RASO**	Entrepiso a la vista terminado en pañete, estuco y vinilo en parte, y en parte cielo raso suspendido.
PUERTAS	Metálicas y en vidrio.	**VENTANAS**	Perfilería en aluminio y vidrio.
BAÑOS	Baños enchapados en cerámica y baldosín con mobiliario completo, sanitario, lavamanos en porcelana.	**COCINA**	Cocina integral. Gabinetes superiores e inferiores, mesón en lámina de aluminio y lavaplatos en acero inoxidable, enchapes entre paños.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	Leer observaciones.	**DISTRIBUCIÓN INTERNA**	Consta de una cocina, baños masculinos y femeninos, zona social, archivo, sala de juntas y gerencial, y habitación.
REMODELACIONES RECIENTES	En el dos mil catorce se realizaron reparaciones locativas y	**FECHA DE LA REMODELACIÓN**	2014.

	remodelaciones generales. Actualmente se realizan refacciones en fachada y balcones del edificio. Leer observaciones		
OBSERVACIONES	De acuerdo con el oficio IPC-OFI-0000514-2020 del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena D.T. y C. IPCC, fechado el 25 de febrero de 2020, con más de un mes de antelación a la visita realizada al inmueble objeto de avalúo, la propiedad Edificio Torre del Reloj, requiere con premura y de carácter urgente la intervención civil de la construcción respondiendo a las inspecciones de distintas entidades, todas con la conclusión, a través de los estudios patológicos, del avanzado estado de deterioro de la estructura en general, pero específicamente notorio en la fachada (Balcones), los entrepisos, y en la base y cimentación. Para la fecha de la firma de este informe se adelantaba únicamente el proceso de reforzamiento de la fachada, con base en los estudios patológicos presentados por la copropiedad y que se pusieron en marcha, de la mano del IPCC, atados a la normatividad urbanística vigente. La cuota de administración para esta intervención ya fue cancelada; sin embargo, es necesario el inicio de las obras para reforzamiento estructural, que, aunque cuentan con estudios y diseños, aún no son asignadas al presupuesto de la copropiedad. Así las cosas, la valoración final de la oficina 201 se verá afectada por los argumentos arriba descritos, toda vez que, a pesar del excelente estado de la distribución interna de la unidad, el deterioro de las zonas comunes de la edificación ralentizará la dinámica inmobiliaria del mercado, y perturbará una posible negociación bajo las condiciones normales de la oferta y la demanda.		

9. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N°1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N°0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

MÉTODO 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.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 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 las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR

Existe alta afluencia de transeúntes, por lo que es uno de los sectores comerciales por excelencia de la ciudad. El sector presenta medianos niveles de inseguridad, los cuales se acentúan en horas de la noche. El sector es en sí mismo parte del centro urbano de la ciudad, por lo que cuenta con acceso a museos, juzgados, secretarías de gobierno y sitios representativos como la torre del reloj o la plaza de los coches lo que influye altamente en el nivel de población flotante y residente.

DE LA LOCALIZACIÓN

El sector representa una centralidad en el interior de la ciudad con vías arteriales de importancia que interconectan el sector no sólo con sectores aledaños sino con zonas de importancia urbana. Existen múltiples edificios con destinación estatal como secretarías de gobierno, museos, juzgados, entre otros.

DE TERRENO

El terreno donde se encuentra el predio objeto de estudio se localiza en posición medianera sobre la carrera séptima antes del cruce con la 34. Por esta razón, y por su forma regular

rectangular, se hace un efectivo aprovechamiento de del lote para la distribución y consolidación de la edificación existente.

DE CONSTRUCCIÓN
El predio objeto de estudio se encuentra dentro del edificio en Propiedad Horizontal Torre del Reloj, que presenta materiales propios de la arquitectura colonial y republicana. El estado de conservación y mantenimiento de la oficina es excelente. Las zonas comunes de la copropiedad se encuentran con alto estado de deterioro (referirse a las observaciones del capítulo 8. Especificaciones constructivas y acabados), lo que puede influir negativamente en la normal negociación del inmueble ralentizando la dinámica inmobiliaria en el mercado. Se presume según la edad edificativa del inmueble que podría necesitar refuerzos estructurales dados los criterios normativos NSR10.

DE COMERCIALIZACIÓN
El valor asignado por Ortiz y Muñoz Ingeniería S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador o vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación entre las partes. Ni el perito asignado, ni Ortiz y Muñoz Ingeniería S.A.S. pueden manipular las condiciones de negociación, sin embargo, se deja apartado de la influencia negativa que podría tener las condiciones de deterioro de la edificación sobre los términos de venta del inmueble objeto de avalúo y las obligaciones pactadas acerca de los valores de las obras civiles de refacción.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección presencial al predio.
El predio actualmente presenta condiciones inmobiliarias acordes con la oferta y demanda del sector, sin embargo, existen un par de condiciones específicas que podrían disminuir la demanda; por un lado, la carencia de espacios de estacionamiento y la segunda la alta cantidad de ofertas de bienes similares o comparables.

Certificamos que ni Ortiz y Muñoz Ingeniería S.A.S., ni sus directivos y asociados, o el perito valuador, tienen intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

11. DINÁMICA INMOBILIARIA

Actualmente la zona conocida como La Matuna en el centro histórico de la ciudad de Cartagena, presenta una cifra moderada de oficinas y consultorios en oferta, la mayoría obedece a inmuebles en edificios de más de treinta y cinco (35) años de vetustez. Las oficinas obedecen a espacios con alta diversidad de áreas, sobre los cuales se aprecia disponibilidad de parqueaderos. Se estima que la velocidad de rotación de los inmuebles tipo oficina en este sector es superior a seis (6) meses, dado el alto número de inmuebles en oferta.

12. ANÁLISIS DE RESULTADOS

VALORACIÓN ÁREA DE OFICINA:

Se realizó la investigación de mercado de oficinas en el mismo sector del predio objeto de avalúo, para predios que no cuenten con espacios de estacionamiento (O si lo tuviese se le resta su precio al valor pedido), en edificaciones con edades superiores a los treinta y cinco (35) años de vetustez y que a su vez sean similares al Edificio Torre del Reloj Propiedad Horizontal.

Para cada una de las ofertas se investigan características específicas como la localización, la edad, el área construida, la vetustez, el valor pedido, entre otras.
Se tuvieron en cuenta un total de siete (7) ofertas de mercado, de las cuales se excluyeron dos (2) al ser consideradas anomalías estadísticas.

Oferta	Valor m2
1	$ 5,937,018.04
2	$ 5,752,717.36
3	$ 4,780,876.49
4	$ 6,825,000.00
5	$ 5,980,000.00
6	$ 4,901,960.78
7	$ 5,915,000.00
Promedio	$ 6,081,947.08
Desviación Estandar	$ 424,201.84
Coeficiente de Variación	6.97%
Coeficiente de Asimetria	-0.039148406
Limite Inferior	$ 5,657,745.24
Limite Superior	$ 6,506,148.92
Valor Adoptado m2	**$ 5,660,000.00**

Los resultados del análisis arrojan un comportamiento homogéneo del mercado, y teniendo en cuenta el coeficiente de variación de 6.97% se puede decir que la cifra más probable para el valor integral por metro cuadrado en oficinas en el sector será el límite inferior, considerando el alto nivel de deterioro de las zonas comunes de la edificación, a pesar de la ubicación más que excepcional de la oficina (con vistas a la torre del reloj), el excelente estado de conservación de las instalaciones internas, entre otros. Este valor corresponde a $5.660.000 **por metro cuadrado.** Ver anexo 2 Estudio de Mercado

Si bien es cierto que en el sector de avalúo y cercanos, se encuentran más de cincuenta (50) inmuebles en oferta, se han seleccionado aquellos con mayor homogeneidad con el predio objeto de avalúo en cuanto a:

*Localización en el sector.
*Áreas construidas
*Vetustez

13. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA M2**	**VALOR M2**	**SUB-TOTAL**
OFICINA 201	311	$5.660.000	$ 1.760.260.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			$ 1.760.260.000

SON **MIL SETECIENTOS SESENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE.**

Bogotá D.C., 11 de mayo de 2.020
Cordialmente,

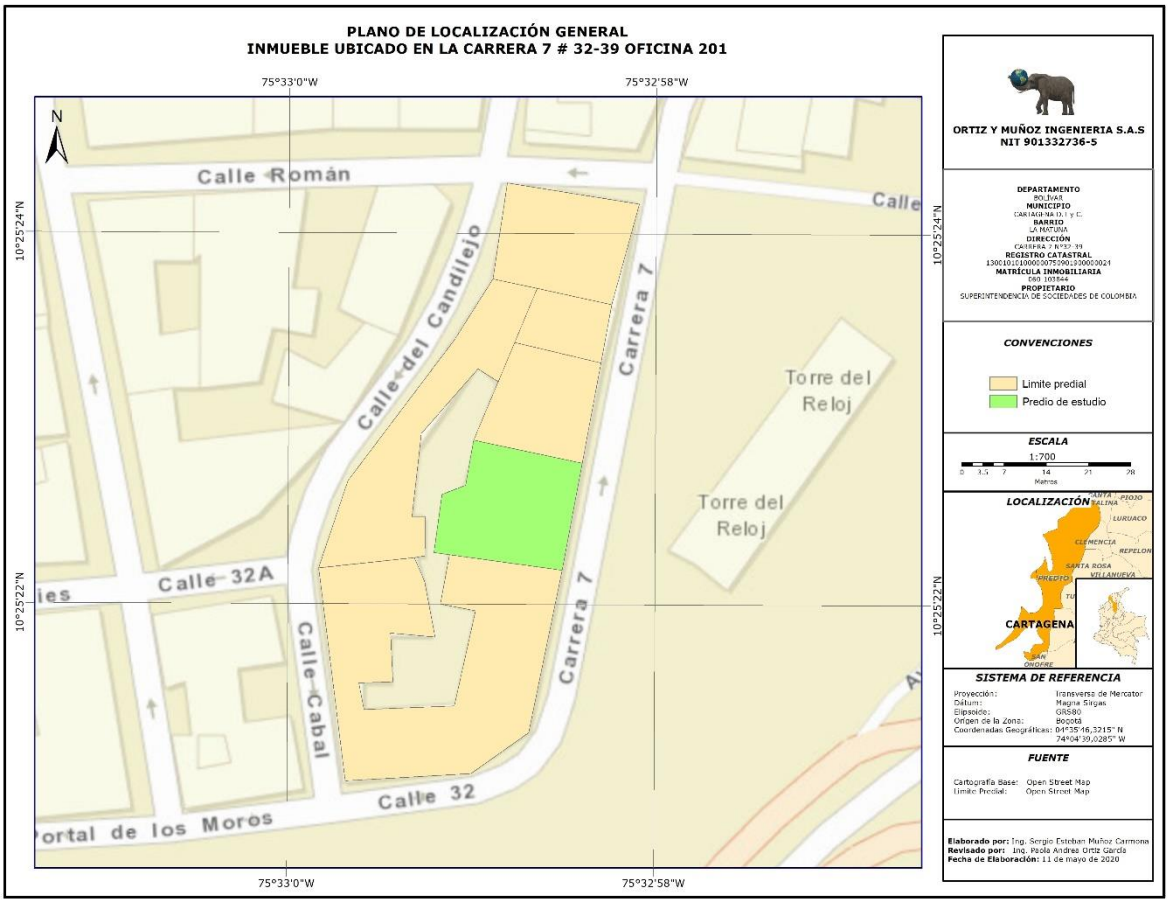


Sergio Esteban Muñoz
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1018472787



Paola Andrea Ortiz Representante Legal
C.C 1032479098

Anexo 1. Plano de Localización General

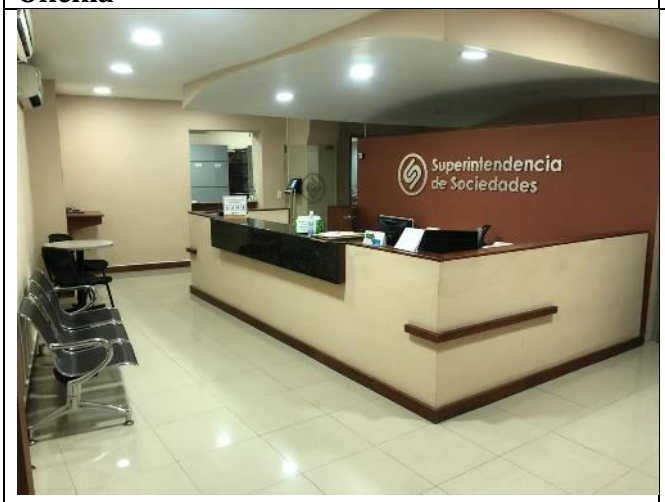
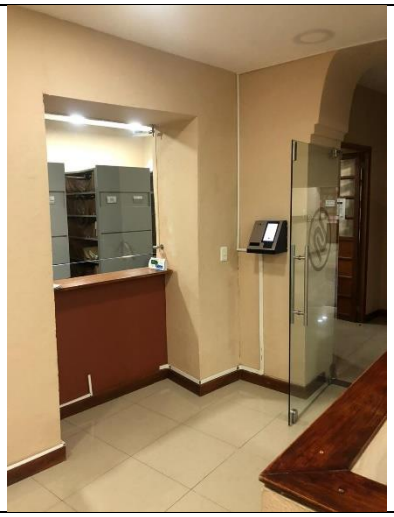


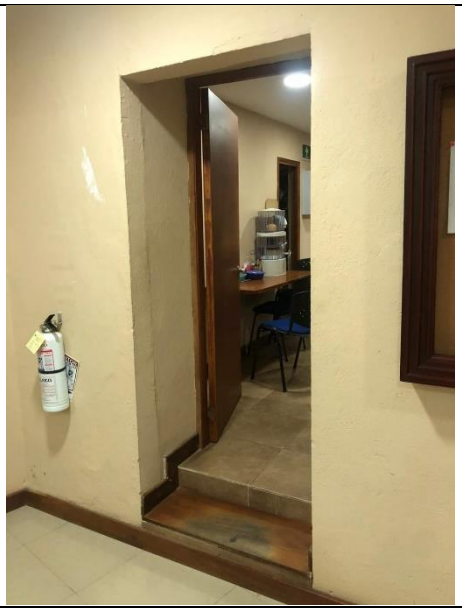
Anexo 2. Estudio de Mercado

Oferta	Coordenadas		Ubicación						Terreno		Construcción		Anexos		Valor Total			Detalles de la Oferta	Fuente Internet
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del suelo	Topografía	Tratamiento	Teléfono	Nombre	Valor	%Ajuste Neto	Valor Negociado	Área m2	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía		
1	10.4264	-75.5423	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	3023096773	Caribean Service Inmobiliaria	$ 1,900,000,000.00	9%	$ 1,748,514,150.00	230	$ 5,937,018.04	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		CARIBEAN SERVICE INMOBILIARIA: Tiene disponible en venta oficina ubicada en el Centro Histórico de Cartagena de Indias. Este excelente inmueble cuenta con vista panorámica y una ajustada ubicación teniendo a pocos minutos caminando comercios, supermercados, centros educativos, clínicas y hospitales.	Internet
2	10.4227	-75.541	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	3023096773	Caribean Service Inmobiliaria	$ 1,376,115,000.00	7%	$ 1,240,306,950.00	216	$ 5,752,717.36	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		CARIBEAN SERVICE INMOBILIARIA: Tiene disponible en venta oficina ubicada en el Centro Histórico de Cartagena de Indias. Este excelente inmueble cuenta con vista panorámica y una ajustada ubicación teniendo a pocos minutos caminando comercios, supermercados, centros educativos, clínicas y hospitales.	Internet
3	10.4268	-75.5441	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	3006836939	Dario Manrique	$ 1,200,000,000.00	0%	$ 1,200,000,000.00	251	$ 4,780,876.49	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		Oficina en el centro histórico de Cartagena, ubicada en el reloj público, ideal para empresarios que buscan ampliopsidad a la atención	En Campo
4	10.4261	-75.5480	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	641220	Inmobiliaria Segrera Hubs	$ 680,000,000.00	9%	$ 946,000,000.00	80	$ 6,825,000.00	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		Oficina en el centro histórico de Cartagena, ubicada especialmente al centro histórico, ideal para el, dentro del precio, de la administración están incluidos los servicios	En Campo
5	10.4263	-75.5414	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	0	0	$ 690,000,000.00	8%	$ 918,000,000.00	100	$ 5,980,000.00	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		EN VENTA OFICINA EN EL CENTRO HISTÓRICO EDIFICIO BANCO POPULAR Excelente ubicación. Amplios espacios. Oficina con chalenge, en venta.	En Campo
6	10.4254	-75.5498	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	3023096773	Caribean Service Inmobiliaria	$ 930,000,000.00	0%	$ 930,000,000.00	102	$ 4,901,960.78	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		Oficina en el centro histórico de Cartagena	En Campo
7	10.4256	-75.5477	Getsemaní	Cartagena	Urbano	Plano	Comercial/Industrial	3128363	Analy y Segrera Inmobiliaria	$ 1,355,000,000.00	9%	$ 1,105,550,000.00	170	$ 5,915,000.00	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -		Oficina de 170 m2 ubicada en Chambacú. Tiene dos baños	En Campo

Oferta	Valor m2
1	$ 5,937,018.04
2	$ 5,752,717.36
3	$ 4,780,876.49
4	$ 6,825,000.00
5	$ 5,980,000.00
6	$ 4,901,960.78
7	$ 5,915,000.00
Promedio	$ 6,081,947.08
Desviación Estandar	$ 424,201.84
Coeficiente de Variación	6.97%
Coeficiente de Asimetria	-0.039148406
Limite Inferior	$ 5,657,745.24
Limite Superior	$ 6,506,148.92
Valor Adoptado m2	**$ 5,660,000.00**

Anexo 3. Registro Fotográfico

Oficina	**Entrada**
	
Baños	**Baños**
	
Entorno	**Entorno**

	
Interiores	**Interiores**
	

Cocina	Interiores
