AVALÚO COMERCIAL LOTE 1 LA BOQUILLA – FE Y ALEGRIA

En el marco del contrato MC-SED-PS-003-2025 suscrito entre
VALOR CORP SAS
y la ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Valor Corp
NIT. 901765559-6

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 3

2. INFORMACIÓN CATASTRAL 3

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 3

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 4

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO 5

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 9

7. MÉTODO DEL AVALÚO 13

8. RESULTADOS DEL AVALÚO 16

9. ANEXOS 17

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE : El presente avaluó fue requerido en el marco del contrato MC-SED-PS-003-2025 suscrito entre VALORCORP y la ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS..

1.2. OBJETO DE LA VALUACIÓN: La prestación de servicios para realizar el avaluó comercial del predio donde funciona se proyecta institución educativa FE Y ALEGRA con nombre jurídico CR LA BOQUILLA LT DE TERRENO que en adelante se denominara "LOTE 1 LA BOQUILLA" ubicado en el municipio de CARTAGENA en el departamento de BOLIVAR.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Residencial.
1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.
1.5. DEPARTAMENTO: Bolívar.
1.6. MUNICIPIO: Cartagena de Indias.
1.7. SECTOR: La Boquilla
1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: CR LA BOQUILLA LT DE TERRENO (JURIDICO) – LOTE 1 LA BOQUILLA.
1.9. USO ACTUAL: Vivienda.
1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Predio destinado a residencia.
1.11. TIPO DE BIEN: Residencial.
1.12. USO DE LA ZONA: Residencial B.
1.13. VIGENCIA DEL AVALUO: 12 meses
1.14. MARCO JURÍDICO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 160 de 1994, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.15. FECHA DE SOLICITUD: 28 octubre 2025
1.16. FECHA DE VISITA: 6 noviembre 2025
1.17. FECHA DE INFORME DE AVALUO: 14 de noviembre del 2025

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. REGISTRO CATASTRAL: 13001020000000067000100000000
2.2. DIRECCION: K 9 65 52

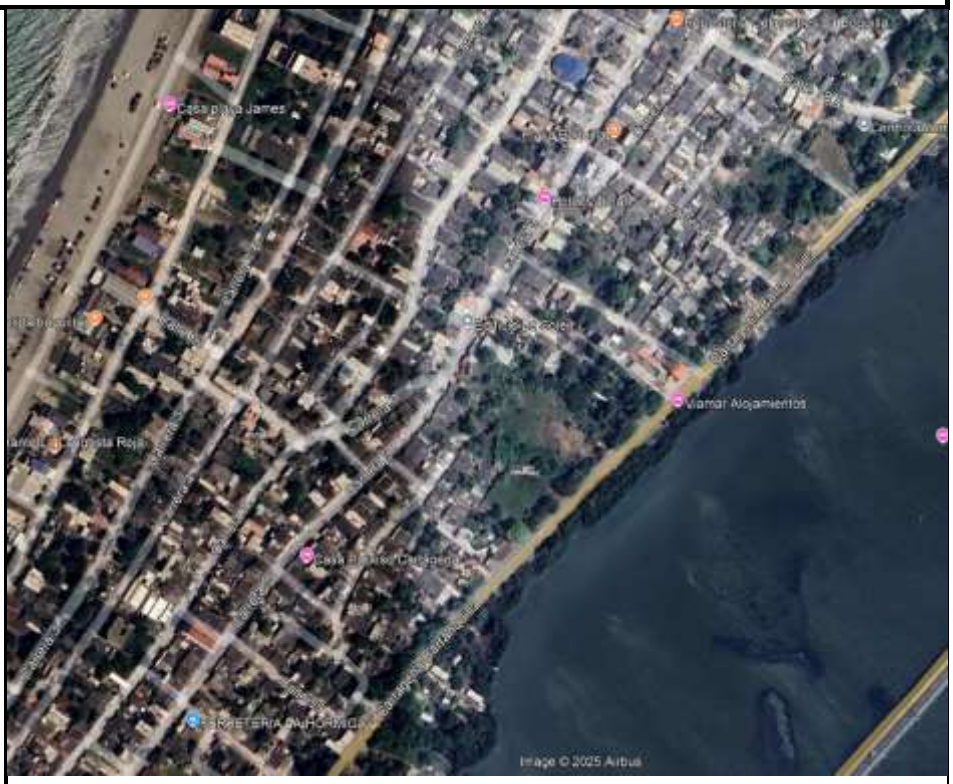
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: JUAN CARLOS CARCAMO GARCIA
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Mediante SENTENCIA S/N a JUAN CARLOS CARCAMO GARCIA CC. 73190086 del 28/02/2008.

3.3. OBSERVACIONES: No se suministro mayor información.
3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 060-234728

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	 *Ilustración 1- Google earth elaboración Propia* El municipio de Cartagena de Indias ubicado al noroeste del departamento de Bolívar, forma parte del área metropolitana de Cartagena de Indias. Es la ciudad capital del departamento de Bolívar y distrito espacial de turismo y cultura, lo que la convierte en una zona urbana de gran importancia para el país.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	Límites del Municipio de Cartagena **Al norte**: Limita con el mar Caribe **Al sur**: Limita con el mar Caribe **Al occidente**: Limita con los municipios de Santa Catalina, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco y Turbana.
SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Para llegar a Cartagena, Bolívar, en transporte público: - Tipo interdepartamental y municipal que comunica el centro del país con el municipio de Cartagena. Como también a los departamento de Magdalena al norte y departamento de Córdoba al sur. - Tipo de transporte informal moto, mototaxi, carros particulares.
SERVICIOS PÚBLICOS	El municipio de Cartagena cuenta con acceso a todos los servicios publicos tales como; energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. Puntualmente el predio sujeto dispone de servicios públicos directamente.

VIA DE ACCESO	la vía de acceso es pavimentada la autopista nacional Ruta 90. Su ubicación es estratégica, conectada por vías importantes que comunican Panamá y Venezuela, lo que facilita el acceso y la comunicación con otras partes de Cartagena- Bolívar.
ESTRATO SOCIO ECONÓMICO	El municipio de Cartagena, ubicado en el departamento de Bolívar, Colombia, se divide en seis estratos socioeconómicos, según la clasificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). La ubicación del lote sujeto no posee estrato asignado.
TIPO DE EDIFICACIONES	En Cartagena, Bolívar, se encuentran diversas edificaciones como: - Casas tradicionales y apartamentos - Centros comerciales y mercados - Edificios gubernamentales e instituciones educativas - Hoteles, restaurantes y bares - Iglesias y casonas históricas - Conjuntos residenciales y edificios de oficinas.
DESCRIPCION DEL SECTOR	Cartagena es un municipio ubicado en colindancia con el mar Caribe, en Bolívar, Colombia. Su economía está basada principalmente en el turismo y comercio, la industria y los servicios. En los últimos años, ha experimentado un notable crecimiento en sectores como el turismo y el comercio minorista, impulsado por sus bonitas playas e islas. En cuanto a seguridad, Cartagena ha tenido desafíos en términos de criminalidad, aunque ha mejorado en ciertas áreas gracias a esfuerzos de control y vigilancia
SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	No presenta Situación de orden público.
CARACTERISTICAS ESPECIALES	En este sector del municipio se evidencia su importancia comercial e industrial por su ubicación estratégica con el mar caribe, y tener puerto marítimo.
PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	La valorización del inmueble se considera a largo plazo. Al ser un inmueble institucional y de uso educacional. La mejora en infraestructura, como la ampliación de vías y proyectos de transporte, ha aumentado la demanda de terrenos y propiedades.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante decreto 0977 del POT del 20 de noviembre de 2001 el predio denominado “LOTE 1 LA BOQUILLA”. su uso de suelo corresponde a la zonificación:



Ilustracion 2 – Plano de Uso del Suelo Municipal. Elaboración propia- ArcGIS Pro

Encontrándose el predio en uso del suelo “RESIDENCIAL B”.

Según el artículo 218 del POT 0977 de 20 de noviembre del 2001 son áreas de actividad residencial urbana.

ARTICULO 218: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, es la que se desarrolla en edificaciones destinadas al desenvolvimiento de las faenas domesticas en lotes individuales o colectivos

ARTICULO 219: NORMAS BASICAS PARA REGLAMENTAR LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Las normas que reglamentan la actividad residencial hacen referencia a:

- Los usos (Principal, compatible, complementario, restringido y prohibido)
- Áreas Libres
- Áreas y frentes mínimos de lotes
- Altura
- Índice de construcción
- Aislamientos
- Estacionamientos
- Nivel de piso

Éstas normas están contenidas en el Cuadro No. 1 “REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL”.

Ilustración 3 – Art 101 del POT 005 de 30 de mayo de 2015

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL E

	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB
UNIDAD BÁSICA	30 M2	40 m2
2 ALCOBAS	40 M2	50 m2
3 ALCOBAS	50 M2	70 m2
USOS		
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE		
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR		1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m	AML.: 200 M2 – F.: 8 m

UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 – F.: 6 m	AML.: 160 M2 – F.: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10 M	AML.: 250 M2 – F.: 10M
MULTIFAMILIAR		AML.: 480 M2 – F.: 16 M
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	4 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1
BIFAMILIAR	1.1	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2 -**(Circular No.3 de 2002)** Reglamenta el índice de construcción para soluciones multifamiliares en zonas de actividad residencial tipo A, el cual es de 1.2 igual que para las zonas residenciales tipo B. La altura máxima es de (2) pisos, como está claramente determinado en el mismo cuadro.	1.2
AISLAMIENTOS		
ANTEJARDÍN	3 m	Unifamiliar 3 m sobre vías secundarias, 5 m sobre vías principales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Multifamiliar 5m **(Circular No. 4 de 2003)** Multifamiliar 3 m sobre vías secundarias, 5 m sobre vías principales.
POSTERIOR	3 m	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)
ESTACIONAMIENTOS	(1 por cada 10 viviendas)	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida. Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/70 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/210 m2 de Área Construida **(Circular 4 de 2003)** Estacionamiento para Multifamiliares y Visitantes en Residencial Tipo B – RB. Multifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m2 de Área Construida
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.

Ilustración 4 – CUADRO NORMATIVO – POT 977 DEL 20/11/2001

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra geográficamente localizado dentro del municipio de CARTAGENA DE INDIAS, sector o barrio LA BOQUILLA en el departamento de BOLIVAR, con coordenadas geográficas 10°28'34.42"N, 75°29'33.52"O.

Es un predio urbano que se ubica en el sector de LA BOQUILLA ubicada al NORTE del casco urbano del municipio de Cartagena de Indias; La vía de acceso es una carretera tipo autopista que corresponde a la vía que comunica a Cartagena con Barranquilla.

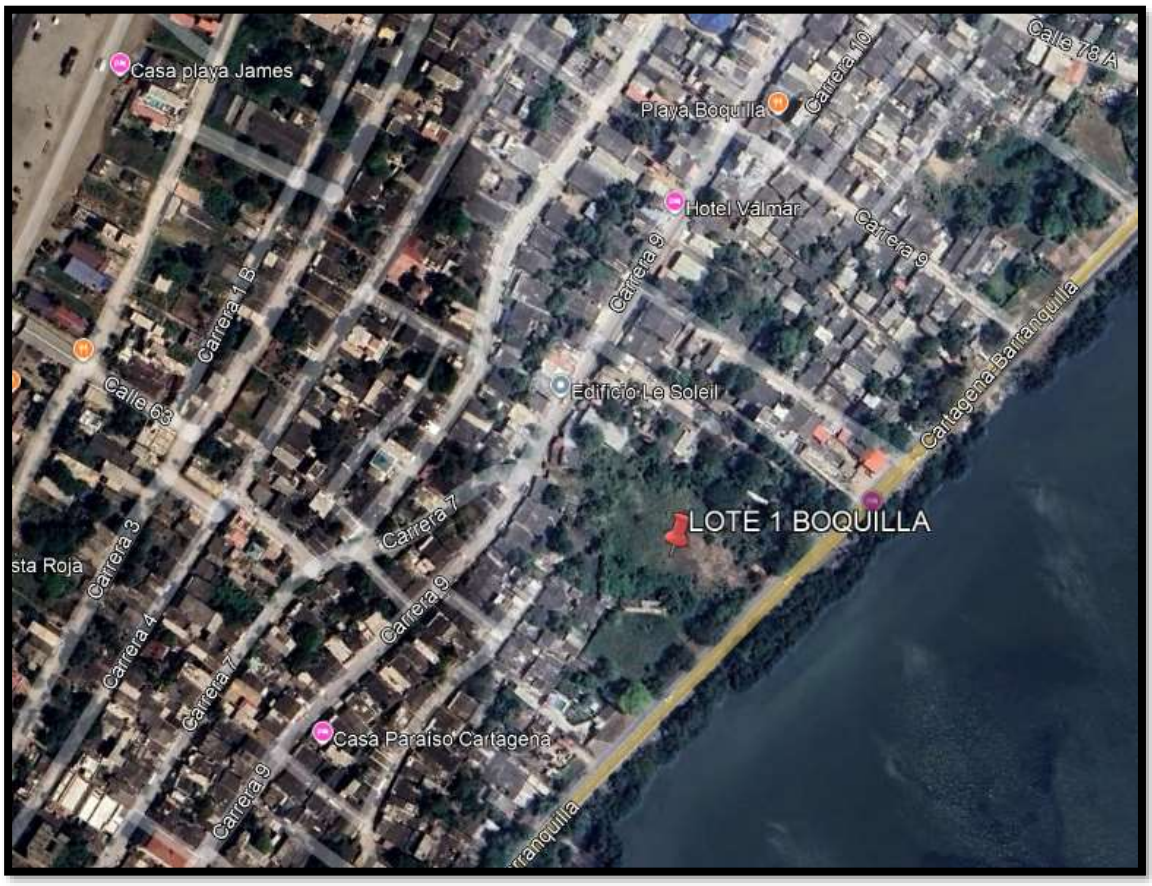


Ilustración 5 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 060-234728	Sin información
CATASTRO K 9 65 52	5726 m2
Plano Topográfico PREDIO EN LA BOQUILLA (descontando el LOTE 2)	6021,41 m2

Plano inspección ocular LOTE 1 BOQUILLA	6014,96 m2
Area Requerida Plano Topográfico PREDIO LA BOQUILLA (descontando el LOTE 2)	6021,41 m2

Tabla 1 – Cuadro de Áreas

Se toma el área de terreno levanta por el profesional Jader Acosta Mejia. el mes de agosto del 2025.

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE **LOTE 2.**
SUR **HERNANDO CAMARGO.**
ESTE **CARRERA 14 VIA AL MAR.**
OESTE **CARRERA 9.**

Información obtenida- De la inspección ocular.

6.1.4. TOPOGRAFIA : Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:200 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 28°C

PRECIPITACIÓN: 822 mm

PISO TÉRMICO: Cálido.

6.1.6. RECURSOS HÍDRICOS: El área del predio a valorar cuenta con recursos hídricos como acueducto público.

6.1.7. VIA DE ACCESO: La vía principal de acceso al predio es la Variante que comunica Barranquilla con Cartagena.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio dispone de servicios públicos básicos.

6.1.9. CARACTERISTICAS ESPECIALES: El predio objeto de avalúo se encuentra en zona residencial del municipio de Cartagena.

6.1.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la visita no se evidencio problemas de orden público.

6.1.11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Información no suministrada.

6.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

El inmueble actualmente cuenta cuatro construcciones dos convencionales, y dos no convencionales. Se encontró una vivienda y dos espacios tipo comercial o mixto para uso del servicio del arrendatario y una batería de baños.

6.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

LOTES 1 LA BOQUILLA					
localizacion. Cartgena de indias sector la boquilla					
matricula	lote 1	no tiene	referencia catastral	200006700010000	
INDEROS Y MEDIDAS		AREA 6,014.96		M2	
occidente	ml	carrera 9			
oriente	ml	carrera 14 via al mar			
norte	ml	lote 2			
sur	ml	hernado camargo			
CARACTERISTICA DE BLOQUE CONSTRUIDOS					
LOTE 1 Parcial mente cercado con alambre pua; sobre la mia al mar todo el frente, sobre el occidente la mitad de su cerramiento es en alambre , sobre el orinte limite con el lote 2 tiene un 70% en almbre puas, sobre la carrera 9 existen constrcciones en manposteia, encontramos internamente, arboles de coco (6) plantas de platano aproximadamente 40: Su conformacion en general es plano, en las areas no ocupas por constrccion el piso es en tierra natural					
1-Baños en maposteria, sin enchape piso plantilla de concreto, cubierta de teja asbesto.					
2 construccion en manposteria cubirta de asbesto, piso en platilla regular en estado					
3 area abirta hacia la carrera 9, parcialmente cerrada en ladrillo a la vista, cubierta asbesto, plantilla de concreto, actividad comercial					
4 modulo de dos pisos, manposteria en bloque, estrutura porticada, placa en conreto y acero, cubierta de asbesto, actividad comercial en el primer piso y vivienda en el segundo piso, constrccion en buen estado, contine servicios de agua energia y gas natural					
BLOQUE Nº	DESCRIPCION		LARGO	ANCHO	TOTAL M2
1	baños		3,90	3,10	12,09
2	vivienda		6,3	6	37,8
3	comercio		14,4	5,6	80,64
4	comercio-vivineda		8,8	7,6	66,88

Ilustración 6 – Descripción constructiva del Lote 1 La Boquilla. Elaboración inspección ocular valuatoria.

Se resalta que lo mencionado anteriormente corresponde a lo encontrado en visita.

6.2.2. AREAS.

CONSTRUCCIÓN LOTE N° 1

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
ÍTEM	ESPACIO	MEDIDAS	ÁREA
01	Baños	3.90 MtL X 3.10 MtL	12.09 M²
02	Vivienda	6.30 MtL X 6.00 MtL	37.80 M²
03	Comercio	14.40 MtL X 5.60 MtL	80.64 M²
04	Comercio, vivienda	8.80 MtL X 7.60 MtL	66.88 M²
		Subtotal	197.41 M²
05	Antejardín áreas libres		5817.55 M²
		Subtotal	5817.55 M²

RESUMEN	
Área Total lote	6014.96 M²
Área total construido	197.41 M²
Área Libres	5817.55 M²

Tabla 2 – Cuadro de Áreas construcciones existentes.

Tomado del plano de reconocimiento de visita.

NOTA: Aunque existen construcciones dentro del inmueble, estas no se tendrán en cuenta para la valoración final, ya que no representan influencia monetaria sobre el valor final del inmueble. Aún así a continuación se presenta la valoración de cada una de las construcciones bajo el método de costo de reposición.

DETALLE CONSTRUCCIONES								
CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Vivienda	22	70	31%	2.5	27.05%	$ 380,037.00	$ 102,792.04	$ 277,244.96
Comercio	22	70	31%	2.5	27.05%	$ 463,985.00	$ 125,498.21	$ 338,486.79
Baños	22	70	31%	2.5	27.05%	$ 1,632,546.00	$ 441,569.44	$ 1,190,976.56
Comercio + Vivienda	22	70	31%	2.5	27.05%	$ 1,201,675.00	$ 325,027.88	$ 876,647.12

Vivienda	37.80	$277,245	$10,479,860
Comercio	80.64	$338,487	$27,295,575
Baños	12.09	$1,190,977	$14,398,907
Comercio + Vivienda	66.88	$876,647	$58,630,160
VALOR TOTAL			**$110,804,501**

7. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No 1170 del 2015 y la Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado y costo de reposición para determinar el valor comercial del inmueble.

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

7.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

7.1.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

7.1.2. METODOLOGÍA:

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares predio objeto del avalúo en cuanto al terreno, ya que al ser un bien con fines dotacional o institucionales tienden a buscarse inmuebles con grandes extensiones de terreno, se encontraron 3 ofertas representativas de suelo urbano, pero todas se caracterizan por encontrarse en la misma zona residencial:

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA VALORAR	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	SECTOR LA BOQUILLA	Lote	1441.00	0.00	$ 4,000,000,000	$ 3,800,000,000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-cartagena-de-indias/20198-M6096405?src_url=%2Flote%2Fventa%2Fcartagena-de-indias%2Fla-boquilla%3Fsearch%3Dform	$ -	$2,637,058	UN LOTE EN LA ZONA DE MORROS EN CARTAGENA, SOBRE LA VIA PRINCIPAL, ES UNA EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. ESTA ZONA SE CARACTERIZA POR SU ALTA VALORIZACIÓN Y SU PROXIMIDAD A LAS PLAYAS Y A LA ZONA NORTE, ZONA DE MAYOR DESARROLLO DE LA CIUDAD. SON 1.447M2 DE ÁREA PARA DESARROLLAR PROYECTOS INMOBILIARIOS DE ALTA CALIDAD Y RENTABILIDAD
2	SECTOR LA BOQUILLA	Lote	9000.00	0.00	$ 27,000,000,000	$ 25,650,000,000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7460-7cd7f456ba17-a017-197fd7bfd7c?page=1&pos=29&t_sec=1&t_pvid=560e2732-ed7d-4d7a-bccd-97d326c92c76&hd=false	$ -	$2,850,000	Se vende hermoso Lote campestre ubicado en la boquilla que tiene doble acceso uno hacia el anillo Vial y cienega de la vrigen y el otro a la calle principal de la boquilla , el area del lotes es 9000 Mts.
4	SECTOR LA BOQUILLA	Lote	800.00	0.00	$ 2,400,000,000	$ 2,280,000,000	https://www.bozzimbett.com/inmueble/venta/lote-en-la-boquilla-cartagena/27914	$ -	$2,850,000	Valor: COP 2.400.000.000 Administración: 0 Área: 800 m2 Área construccion:

Tabla 4 – Metodología mercado

El detalle de las ofertas de mercado utilizadas es el siguiente

Link/Oferta de Campo - URL
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-cartagena-de-indias/20198-M6096405?src_url=%2Flote%2Fventa%2Fcartagena-de-indias%2Fla-boquilla%3Fsearch%3Dform

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7460-7cd7f456ba17-a017-197fd7b-fd7c?page=1&pos=29&t_sec=1&t_pvid=560e2732-ed7d-4d7a-bccd-97d326c92c76&hd=false
https://www.bozzimbett.com/inmueble/venta/lote-en-la-boquilla-cartagena/27914

Tabla 5 – Tabla de comparables

De acuerdo con el análisis estadístico realizado, se ha obtenido un promedio de $2.779.019 una desviación estándar de $122.942 y un coeficiente de variación del 4.42%. Estos resultados indican que los conjuntos de datos utilizados son representativos y convergentes para el propósito de este estudio. Además, se ha calculado un límite inferior de $2.656.077 y un límite superior de $2.901.962

Según lo anterior, se adopta el valor inferior de la de la estadística correspondiente a **$2.657.000 por m2**, debido a que el predio objeto de estudio tiene acceso por doble vía principal y su entorno es netamente residencial:

PROMEDIO	$2,779,019
DES ESTAN	$122,942
COEF VARIA	4.42%
LIM SUP	$2,901,962
LIM INF	$2,656,077
VALOR ADOPTADO	$2,657,000

Tabla 6 – Cuadro valores por hectárea

7.1.3. PARA EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

El punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizarán las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos de las **tipologías constructivas del IGAC para la región norte del año 2024**.





Tabla 7 – Cuadro de valores construcciones.

Los valores de las construcciones ya se mostraron anteriormente en le informe y viene adjunto con la nota.

7.1.4. JUSTIFICACION

Durante la inspección ocular valuatoria se evidenciaron construcciones en buen estado de conservación y el uso era de acuerdo a las necesidades del ocupante. Pero en este avaluó se hará la discriminación valuatoria por aparte ya que las construcciones en términos monetarios no influyen en el valor final del inmueble.

En cuanto a áreas, para la de terreno se tomó la resta de los planos topográficos suministrados, ya que se toma el área global de terreno según levantamiento topográfico LOTE BOQUILLA del año 2025 y se le resta el área según plano del lote restante. Para el área de construcción se toma como verdadera lo levantado en terreno mediante inspección ocular que corresponde con la realidad del inmueble.

Por lo que el presente informe contiene el avalúo de lo encontrado en la inspección ocular del perito y el estado de las mismas.

8. RESULTADOS DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Lote 1 Boquilla	m2	6021,41	$2.657.000	$15.998.886.370
TOTAL, AVALÚO				**$15.998.886.370**

Tabla 11 – Cuadro valores totales

SON: QUINCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS MCTE

Bogotá, 20 de noviembre de 2025

Perito avaluador
Carlos Adrián Hernández Parrado **Numero de Avaluador (AVAL-1121948803)**

Control de calidad
Javier Eduardo Cataño Padilla **Numero de Avaluador (AVAL-98632989)**

9. ANEXOS

9.1. REGISTRO FOTOGRAFICO Y PLANO DE VISITA.



















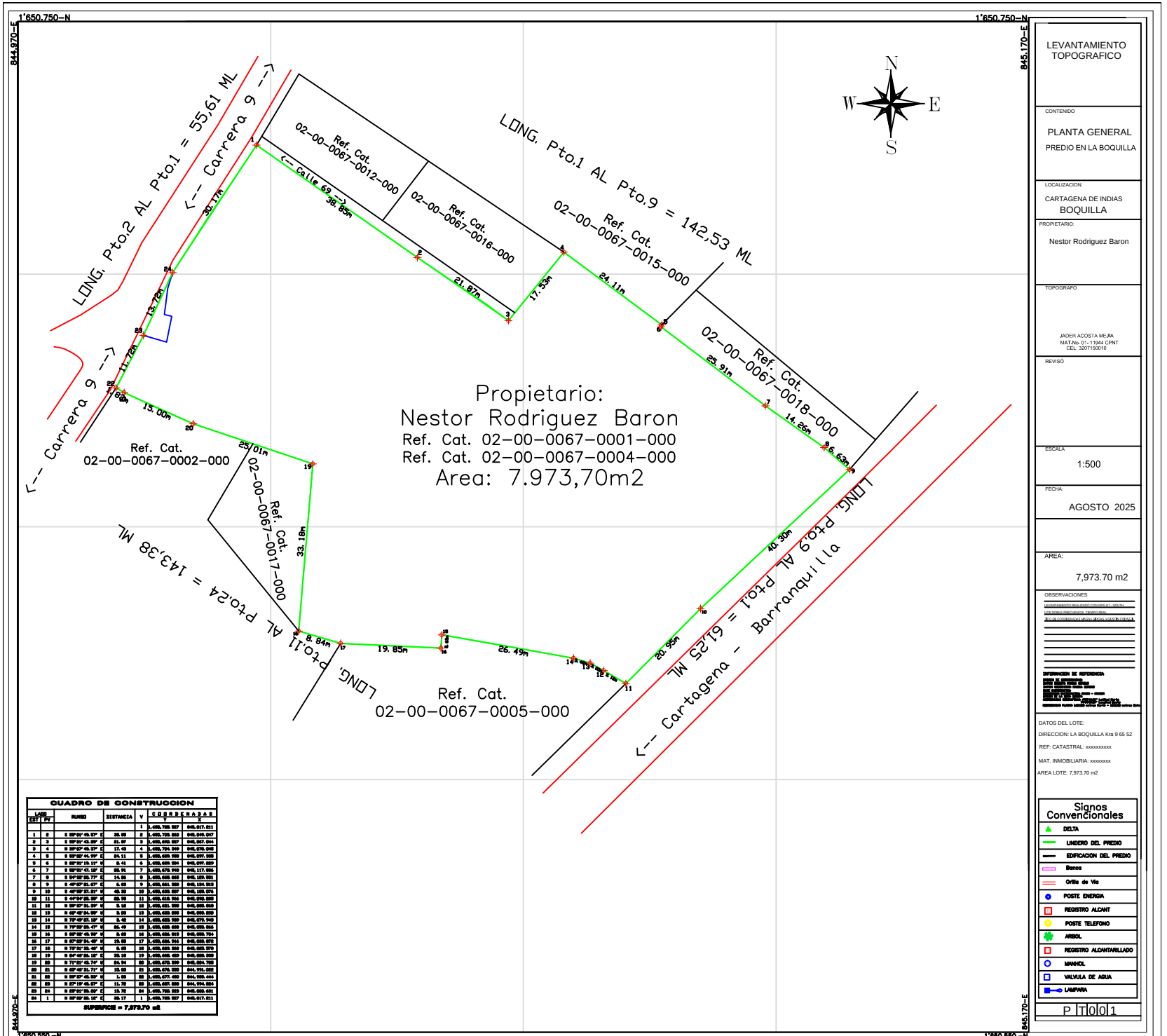










CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	1.650.750.557	845.017.851
1	2	S 69° 01' 43.57" E	38.85	2	1.650.728.550	845.049.047
2	3	S 39° 01' 43.58" E	21.87	3	1.650.696.557	845.057.044
3	4	N 89° 07' 49.37" E	17.43	4	1.650.704.949	845.070.048
4	5	S 69° 03' 44.99" E	24.11	5	1.650.689.999	845.097.988
5	6	S 69° 01' 19.11" E	8.41	6	1.650.685.984	845.097.889
6	7	S 69° 01' 47.18" E	25.91	7	1.650.673.940	845.117.956
7	8	S 24° 35' 03.77" E	14.26	8	1.650.660.668	845.123.981
8	9	S 49° 07' 01.47" E	8.53	9	1.650.661.999	845.134.913
9	10	S 49° 07' 01.51" E	40.30	10	1.650.635.937	845.165.974
10	11	S 49° 04' 05.39" E	20.95	11	1.650.619.966	845.078.888
11	12	N 39° 07' 31.39" E	5.16	12	1.650.623.999	845.083.968
12	13	N 49° 49' 04.99" E	5.00	13	1.650.626.999	845.085.993
13	14	N 73° 49' 01.19" E	5.42	14	1.650.628.999	845.079.943
14	15	N 77° 59' 05.47" E	26.49	15	1.650.628.999	845.033.866
15	16	S 09° 59' 49.99" E	8.69	16	1.650.626.999	845.053.794
16	17	N 87° 59' 04.49" E	19.85	17	1.650.626.999	845.033.979
17	18	N 79° 04' 59.49" E	8.69	18	1.650.626.999	845.033.979
18	19	N 04° 49' 05.19" E	33.18	19	1.650.660.429	845.033.999
19	20	N 71° 01' 43.79" E	24.94	20	1.650.678.999	845.004.703
20	21	N 69° 49' 35.73" E	15.00	21	1.650.674.999	844.795.888
21	22	N 69° 07' 49.99" E	5.00	22	1.650.677.499	844.989.444
22	23	N 87° 19' 49.09" E	11.76	23	1.650.697.999	844.994.994
23	24	N 69° 06' 59.99" E	19.79	24	1.650.799.999	845.005.491
24	1	N 69° 06' 59.19" E	30.17	1	1.650.750.557	845.017.851
SUPERFICIE = 7,973.70 m2						

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

CONTENIDO
PLANTA GENERAL
PREDIO EN LA BOQUILLA

LOCALIZACION:
CARTAGENA DE INDIAS
BOQUILLA

PROPIETARIO:
Nestor Rodriguez Baron

TOPOGRAFO
JADER ACOSTA MEJIA
MAT.No. 01-11944 CPNT
CEL: 3207150010

REVISÓ

ESCALA
1:500

FECHA:
AGOSTO 2025

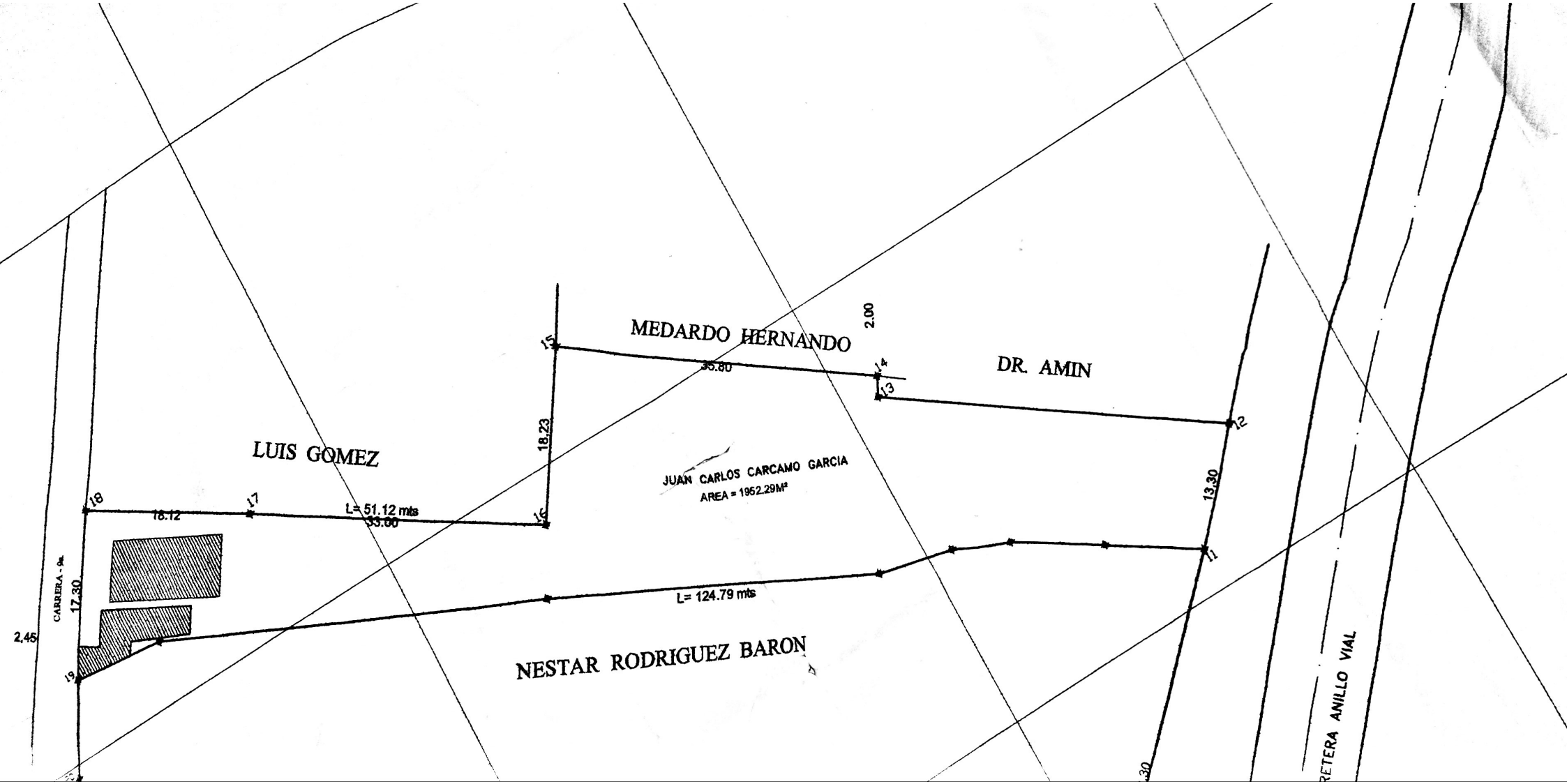
AREA:
7,973.70 m2

OBSERVACIONES

DATOS DEL LOTE:
DIRECCION: LA BOQUILLA Kra 9 65 52
REF: CATASTRAL: xxxxxxxxxx
MAT. INMOBILIARIA: xxxxxxxx
AREA LOTE: 7,973.70 m2

Signos Convencionales
- DELTA
- LINDERO DEL PREDIO
- EDIFICACION DEL PREDIO
- Banca
- Orilla de Via
- POSTE ENERGIA
- REGISTRO ALCANT
- POSTE TELEFONO
- ARBOL
- REGISTRO ALCANTARILLADO
- MANHOL
- VALVULA DE AGUA
- LAMPARA

P T 0 0 1


MEDARDO HERNANDO
DR. AMIN
LUIS GOMEZ
JUAN CARLOS CARCAMO GARCIA
AREA = 1952.29M²
NESTAR RODRIGUEZ BARON
L= 51.12 mts
L= 124.79 mts
18.12
33.00
18.23
2.00
13.30
17.30
2.45
CARRERA - 9a
RETERA ANILLO VIAL

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121948803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Abril de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121948803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO 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, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen 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, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 44 SUR # 36 - 52
Teléfono: 3167174773
Correo Electrónico: hcarlosadrian@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121948803.

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

El(la) señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0ac0a91

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98632989, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Febrero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98632989.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA 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, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen 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, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 27 SUR # 27B - 100
Teléfono: 3137169117
Correo Electrónico: Valor.Corp@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98632989.

El(la) señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a04f09b7

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal