AVALÚO COMERCIAL I.E. EL PROGRESO – 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 6
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
7. MÉTODO DEL AVALÚO 13
8. RESULTADOS DEL AVALÚO 17
9. ANEXOS 18

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 la Institución Educativa FE Y ALEGRA El Progreso con nombre jurídico MZ 4 LT 6 EN SAN PEDRO MARTIR y MZ 4 LT 7 EN SAN PEDRO MARTIR que en adelante se denominara "I.E. EL PROGRESO" ubicado en el municipio de CARTAGENA en el departamento de BOLIVAR.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Institucional.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.

1.5. DEPARTAMENTO: Bolívar.

1.6. MUNICIPIO: Cartagena de Indias.

1.7. SECTOR: Barrio Altos de San Pedro

1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: MZ 4 LT 6 EN SAN PEDRO MARTIR y MZ 4 LT 7 EN SAN PEDRO MARTIR (JURIDICO) – I.E. EL PROGRESO.

1.9. USO ACTUAL: Educación.

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Predio destinado a la educación.

1.11. TIPO DE BIEN: Colegio.

1.12. USO DE LA ZONA: Residencial A.

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: 13001010700000956001200000000 - 13001010700000956001300000000

2.2. DIRECCION: K 69 5 80 MZ 4 LO 6 - K 69 5 30 MZ 4 LO 7

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: FE Y ALEGRIA

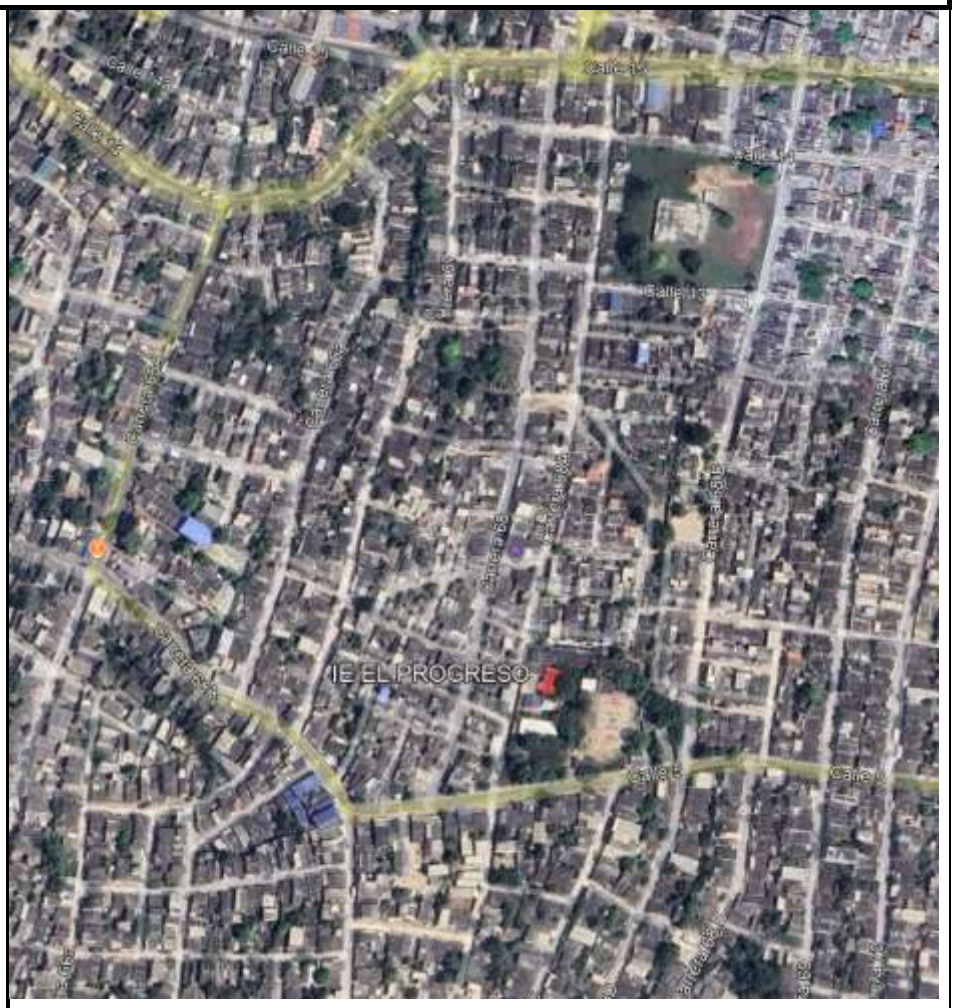
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Mediante COMPRAVENTA ESTE Y OTRO a FE Y ALEGRIA NIT 8600319092 del 19/07/1991 anotación nro 3 del CTL emitido el 19/06/2024 para los números de matrícula 060-106467 y 060-106468 con numero de consulta 240619513896108273 y 24061951996108544.

3.3. OBSERVACIONES: con el CTL presentado por el cliente, CTL emitido el 23/06/2025 para el número de matrícula 060-106467 y 060-106468 con número de consulta 2507235408118227336, no presenta gravámenes vigentes.

3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 060-106467 y 060-106468

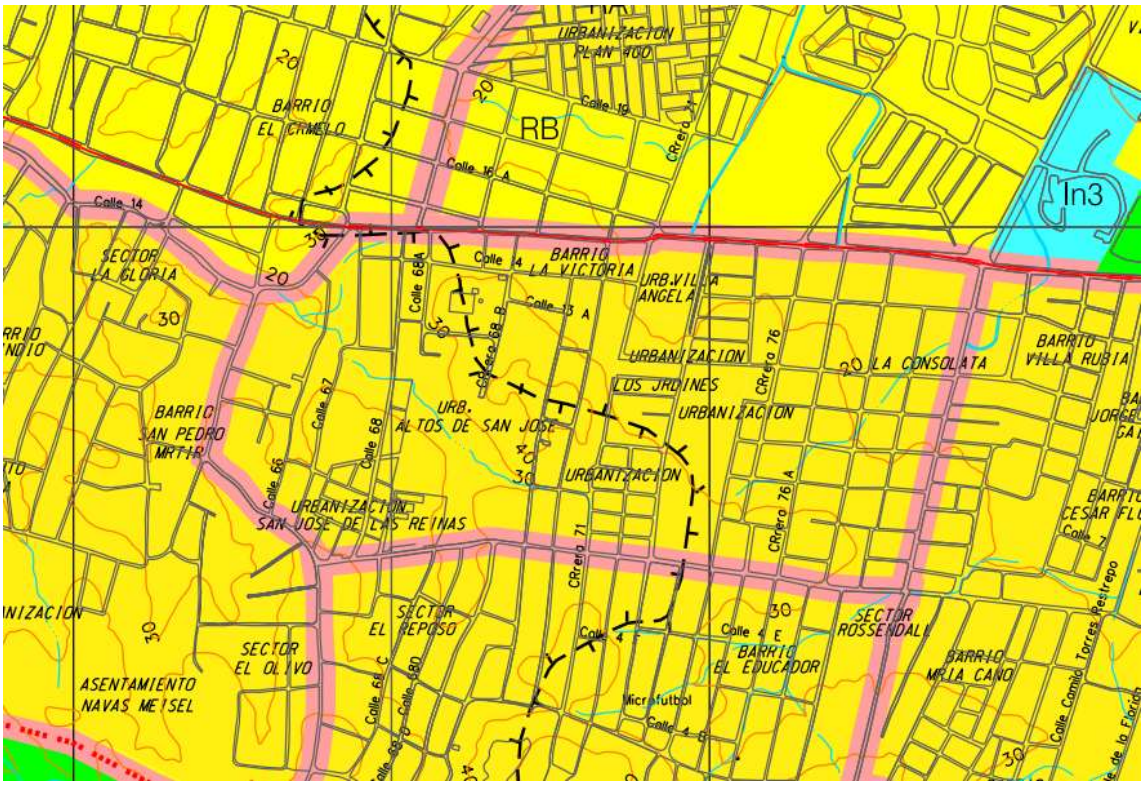
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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 "I.E. EL PROGRESO". 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 A".

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

	RESIDENCIAL TIPO A RA
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	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
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 – F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts 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 EL PROGRESO en el departamento de BOLIVAR, con coordenadas geográficas 10°22'33.00"N, 75°29'17.23"O.

Es un predio urbano que se ubica en el sector de SAN PEDRO ubicada al CENTRO del casco urbano del municipio de Cartagena de Indias; La vía de acceso es una carretera sencilla que corresponde a la KR 68A que viene de la CL 5.

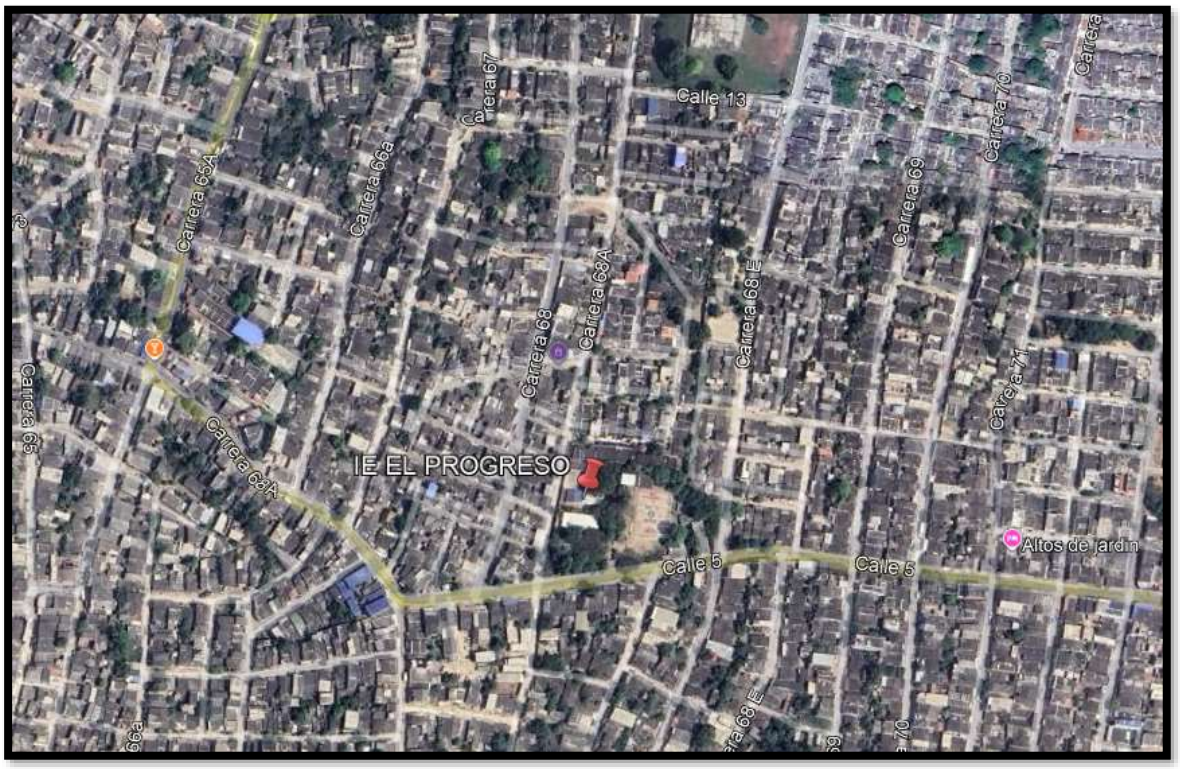


Ilustración 5 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 060-106467 VUR 060- 106468	Sin información Sin información
CATASTRO MZ 4 LT 6 CATASTRO MZ 4 LT 7	4084 m2 4069 m2
Plano Topográfico T-02-02	7694 m2
Plano inspección ocular I.E. El Progreso	8473,84 m2

Area Requerida Plano Topográfico T-02-02	7694 m2

Tabla 1 – Cuadro de Áreas

Se toma el área de terreno levanta por el profesional Juan Alejandro Reinoso D. el mes de junio del 2021. El área tomada es el globo general de los dos inmuebles (MZ 4 LT 6 y MZ 4 LT 7)

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE	**Calle 6ª.**
SUR	**Calle 5.**
ESTE	**Sede FE Y ALEGRIA – Sede El Reposo.**
OESTE	**Carrera 67.**

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 area 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 Calle 5.

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 con una edificación de tipo no convencional que se conforma de un colegio con todas sus adecuaciones.

6.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

nombre del instututo INSTITUTO FE Y ALEGRIA EL PROGRESO					
localizacion setor san pedro martir					
matricula	060-106468 Y 060-106467	referencia catastral	010709560013000-010709560012000		
INDEROS Y MEDIDAS	Esta compuesto de tres predios AREA 8,473,94 M2				
norte	ml	Calle 6A			
sur	ml	con calle 5			
oriente	ml	sede fe y alegria el reposo -calle 68 E			
occidente	ml	carrera 67			
caracteristica de los muros , mamposteria en bloque de cenmento, celociar de cemento					
caracteristica de la estructura porticos de columna y pla caaligerada					
caracteristica de la cubierta de eternit en buen estado					
caracteristica de la carpinteria puertas metalica ventaneria de aluminio y vidrio					
caracteristica de los pisos baldosa de tablon bitrificado en buen estado					
otras. Baterias de baños con enchape tipo economico					
BLOQUE Nº	DESCRIPCION		LARGO	ANCHO	TOTAL M2
1	cancha multiple	P-1	30,00	20,00	600,00
2	laboratorio	P-1	11,50	7,30	83,95
	audiovisuales	P-2	11,50	7,30	83,95
3	biblioteca	P-1	9,50	7,80	74,10
	coordinacion	P-2	9,50	7,80	74,10
4	aulas	P-1	29,10	9,50	276,45
	aulas	P-2	29,10	9,50	276,45
5	escalera y area dotacion fisica	P-1	4,00	3,80	15,20
6	aulas y sala de profesores	P-1	43,30	9,50	411,35
7	bodega	P-1	7,10	5,30	37,63
8	baños	P-1	9,50	3,70	35,15
9	salon de oficina	P-1	20,50	9,20	188,60
	bateria de baño	P-1	9,60	4,40	42,24
10	cocina comedor y certificaciones p-	P-1	23,20	8,20	190,24
11	rectoria sistema y aulas	P-1	25,30	10,20	258,06
12	porteria	P-1	2,30	2,30	5,29
13	sede fe y alegria el reposo	P-1	10,00	20,00	200,00

Ilustración 6 – Descripción constructiva de la I.E. El Progreso. Elaboración inspección ocular valuatoria.

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

6.2.2. AREAS.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS			
ÍTEM	**ESPACIO**	**MEDIDAS**	**ÁREA**
01	Cancha múltiple	30.00 MtL X 7.50 MtL	6.00 M²
02	Laboratorios	11.50 MtL X 7.50 MtL	83.95 M²
03	Audiovisuales	11.50 MtL X 7.50 MtL	83.95 M²
04	Biblioteca	9.50 MtL X 7.50 MtL	74.10 M²
05	Coordinación	9.50 MtL X 7.50 MtL	74.10 M²
06	Aulas	29.10 MtL X 7.50 MtL	276.45 M²
07	Aulas	27.10 MtL X 7.50 MtL	276.45 M²
08	Escalera y área de dotación física	4.00 MtL X 7.50 MtL	15.20 M²
09	Aulas – sala de profesores	43.30 MtL X 7.50 MtL	411.35 M²
10	Bodega	7.10 MtL X 7.50 MtL	37.63 M²
11	Baños	9.50 MtL X 7.50 MtL	35.15 M²
12	Salón de oficinas	20.50 MtL X 7.50 MtL	188.60 M²
13	Batería baños	9.60 MtL X 7.50 MtL	42.24 M²
14	Cocina comedor	23.20 MtL X 7.50 MtL	190.24 M²
15	Certificaciones rectoría	25.30 MtL X 7.50 MtL	258.06 M²
16	Portería	2.30 MtL X 7.50 MtL	5.29 M²
17	Fe y Alegría el refugio	20.00 MtL X 7.50 MtL	200.00 M²
		Subtotal	2852.76 M²
18	Áreas libres		2852.76 M²
		Subtotal	5621.18 M²

RESUMEN	
Área Total lote	8473.94 M²
Área total construido	2852.76 M²
Área Libres	5621.18 M²

Tabla 2 – Cuadro de Áreas construcciones existentes.

Tomado del plano de reconocimiento de visita.

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 dotacional o institucional no hay mercado para este tipo de inmuebles, se encontraron 4 ofertas representativas de suelo urbano, pero todas se caracterizan por encontrarse por encima de los 2000 m2 y menores a los 7200 m2, todas se encuentran en zona netamente 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	Barrio El Campestre	Lote	2160.00	0.00	$ 3,240,000,000	$ 3,240,000,000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-el-campestre-cartagena/10623862	$ -	$1,500,000	Hermoso lote de 2.160 metros cuadrado en excelentes condiciones, amplio lote sobre via principal, buen acceso, servicio de luz y agua.
2	Barrio Medellin	Lote	4744.00	0.00	$ 9,000,000,000	$ 7,830,000,000	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-9642-163754786088-196b2c7-bec7-7505	$ -	$1,650,506	Casa Lote en venta con muy buena ubicación, con un área de 4,744.450 m2. El lote consta de 2 bohíos, pesebreras y una casa con 4 habitaciones y 2 baños.
3	Barrio las delicias	Lote	7100.00	0.00	$ 10,650,000,000	$ 10,330,500,000	https://www.proyectos-inmobiliarios.com/lote.asp?Cod_Propiedad=47&pageno=1	$ 148,472	$1,455,000	• Lote en Las Delicias para Vivienda de Interés Social • Precio : $ 10.650.000.000 • $ 1.500.000 x m2 REGLAMENTACIÓN DE USOS DE SUELO - LOTE 47
4	Barrio Candelaria	Lote	4600.00	0.00	$ 8,200,000,000	$ 7,544,000,000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/lote-en-venta-en-urbanizacion-villas-de-la-candelaria-cartagena-3235727	$ -	$1,640,000	LOTE EN VENTA Excelente Lote con Cercania a Centros Comerciales, Super Mercados, Via principal, Transporte Público Cercano, Colegios/Universidad, a minutos de la Terminal de Transporte, cuenta con un Área de 4.6000 mt2.

Tabla 4 – Metodología mercado

El detalle de las ofertas de mercado utilizadas es el siguiente

Link/Oferta de Campo - URL
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-el-campestre-cartagena/10623862
https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-9642-163754786088-196b2c7-bec7-7505

https://www.proyectos-inmobiliarios.com/lote.asp?Cod_Propiedad=47&pageno=1
https://www.ciencuadras.com/inmueble/lote-en-venta-en-urbanizacion-villas-de-la-candelaria-cartagena-3235727

Tabla 5 – Tabla de comparables

De acuerdo con el análisis estadístico realizado, se ha obtenido un promedio de $1.561.376 una desviación estándar de $98.672 y un coeficiente de variación del 6,32%. 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 $1.462.704 y un límite superior de $1.660.049

Según lo anterior, se adopta el valor promedio de la de la estadística correspondiente a **$1.561.376 por m2**, debido a que las ofertas presentan características similares:

PROMEDIO	$1,561,376
DES ESTAN	$98,672
COEF VARIA	6.32%
LIM SUP	$1,660,049
LIM INF	$1,462,704
VALOR ADOPTADO	$1,561,376

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 en la revista **Construdata 201** del año **2022** y con el índice de PIB construcción para el año 2022, 2023 y 2024 se trajo a valor actual (2025) ya que la variación del PIB construccion del año 2024 a la actualidad no ha variado mucho y para la cancha múltiple se adoptó un valor de las **tipologías constructivas del IGAC para la región norte del año 2024**.

COLEGIO			
	Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo 2022	Valor capítulo 2025
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 39,793,311.00	$ 44,469,831.41
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 284,661,209.93	$ 318,114,670.47
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 20,933,048.01	$ 23,393,105.34
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 842,137,760.00	$ 941,106,011.88
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 184,551,605.60	$ 206,240,159.01
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 12,049,753.06	$ 13,465,843.22
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 114,816,126.00	$ 128,309,347.44
8.00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	$ -
9.00	CUBIERTAS	$ 175,657,620.00	$ 196,300,949.88
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 208,965,937.00	$ 233,523,669.08
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 22,604,522.00	$ 25,261,011.39
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -	$ -
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 109,056,931.00	$ 121,873,330.32
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 839,976.00	$ 938,690.20
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 133,753,895.24	$ 149,472,688.32
16.00	CERRAJERÍA	$ 10,618,034.00	$ 11,865,868.16
17.00	EXTERIORES	$ -	$ -
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 56,844,838.37	$ 63,525,258.79
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 318,370,863.75	$ 355,785,891.71
COSTO DIRECTO		$ 2,535,655,430.96	$ 2,833,646,326.62
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1,287,134.74	$ 1,438,399.15
COSTO UNIT	12%	$ 154,456.17	$ 172,607.90
COSTO TOTAL		$ 1,441,590.90	$ 1,611,007.05
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1,442,000.00	$ 1,611,000.00



Tabla 7 – Cuadro de valores construcciones.

Para hallar el valor actual de las construcciones se determina un estado de conservación; aplicando las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008 y basadas en las tablas de Fitto y Corvini se adoptan los siguientes valores:

DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS								
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	34	70	49%	2.5	41.21%	$ 1,611,000.00	$ 663,886.92	$ 947,113.08
2	34	70	49%	2	37.71%	$ 238,361.00	$ 89,888.96	$ 148,472.04

Tabla 8 – Cuadro de depreciación

Adoptando un valor de:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES

ITEM	VALOR ($)
Colegio	$947.113,08
Cancha	$ 148.472,04

Tabla 9 – Cuadro de valores adoptados construcciones.

7.1.4. JUSTIFICACION

Durante la inspección ocular valuatoria no se evidenciaron construcciones extras y la cancha no poseía cubierta por ello el presupuesto de esta se toma como una construcción sin cubierta.

En cuanto a áreas, el colegio se encuentra sobre dos inmuebles jurídicamente independientes (MZ 4 LO 6 y MZ 4 LO 7) se toma el área de terreno en globo según el plano topográfico T-2-2 suministrado. Se tomaron las áreas construida de visita que corresponde a lo reconocido en terreno.

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 I.E. El Progreso	m2	7694	$1.561.376	$12.013.230.603
CONSTRUCCIONES				
Colegio	m2	2252,76	$947.113	$ 2.133.618.464
Cancha	m2	600	$148.472	$89.083.222
TOTAL, AVALÚO				**$14.235.932.289**

Tabla 11 – Cuadro valores totales

SON: CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE

Bogotá, 10 de noviembre de 2025

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

Perito Visitador
Guido Enrique Castilla Peña **Numero de Avaluador (AVAL-73093498)**

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

9. ANEXOS

9.1. REGISTRO FOTOGRAFICO Y PLANO DE VISITA.












EL PROGRESO



































ESTUDIO DE TITULOS
CENTRO AMERICAS
COLEGIO
F.M.I. asa-BDB48

4.4 Medidas Cautelares: No registra.

4.5 Condici6n Resolutoria: No registra.

4.6 Plusvalia: No registra informaci6n asociada a plusvalia

4.7 Mutaciones catastrales: No registra

08S ERVACIONES

5.1. Respecto del Certificado de Libertad: Se consult6 el certificado de la plataforma VUC el 14 de diciembre de 2019. Se encuentra ACTIVO.

5.2. Se debe solicitar la correcci6n en el folio de matricula de la fecha de la escritura publica registrada en la anotaci6n 1.

5.3. En cuanto a las areas: en los titulos el predio tiene un area de 6.726 M2 se sugiere solicitar el certificado catastral nacional y la carta catastral del Agustin Codazzi del predio para verificar areas y ubicaci6n del mismo.

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

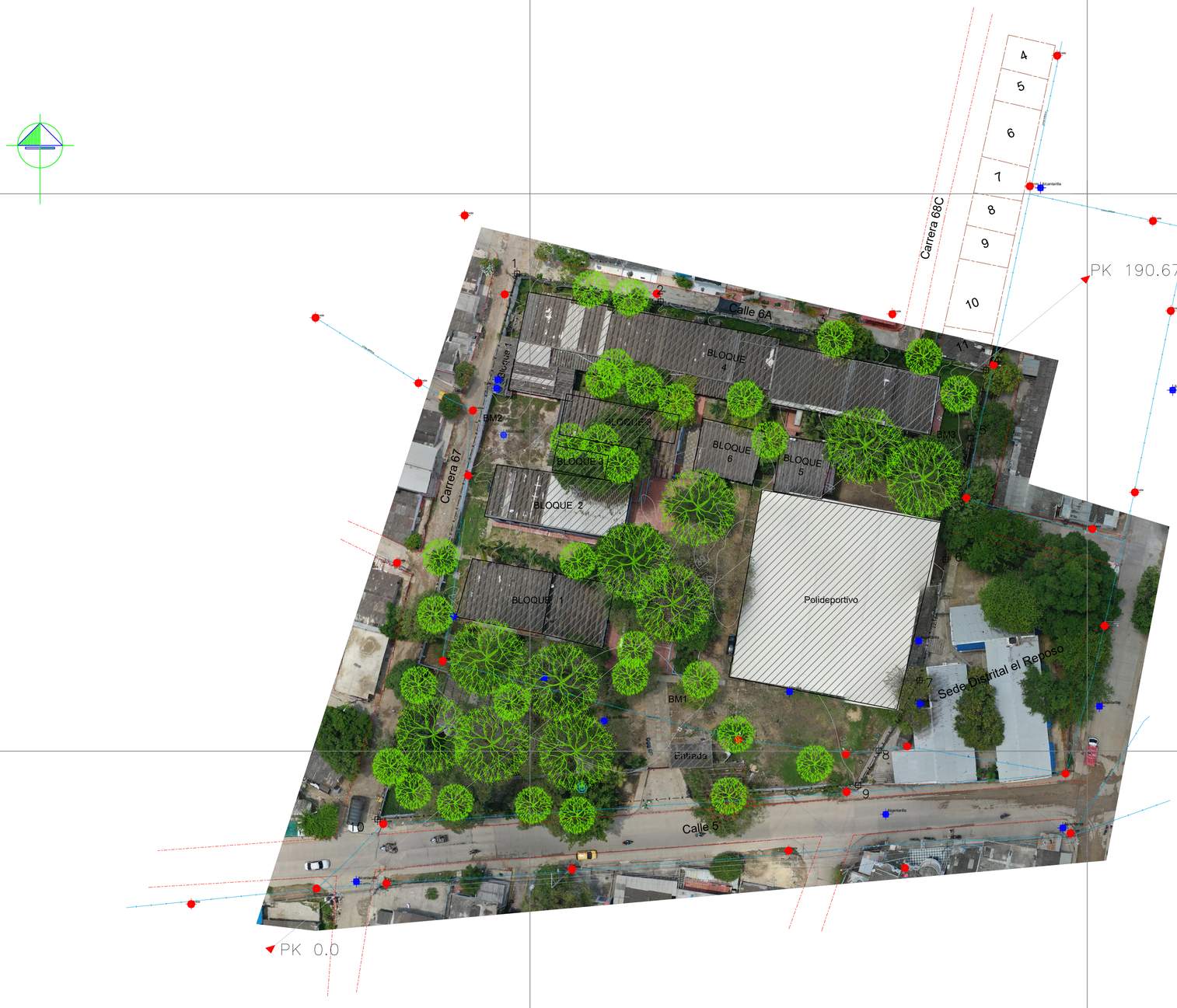
6.1 Certificado de Libertad y Tradici6n No. 060-90948 descargado del VUR el dia 14 de diciembre de 2019 de la Oficina de Instrumentos Publicos de Cartagena.

6.2 Certificado de Libertad y Tradici6n No. 060-90824 descargado del VUR el dia 14 de diciembre de 2019 de la Oficina de Instrumentos Publicos de Cartagena.

6.3 Escritura Publica No. 1525 de fecha 13 de mayo de 1988 otorgada por la Notaria Tercera (3ia) del Circulo Notarial de Cartagena.

CONCEPTO

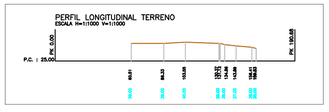
El predio objeto de estudio es de propiedad de **FE Y ALEGRIA DE COLOMBIA,** en raz6n a que adquiri6 por COMPRAVENTA, siendo uno de los titulos previstos en la legislaci6n colombiana.



MODULO	AREA CONSTRUIDA /M²
BLOQUE 1	295.21
BLOQUE 2	256.02
BLOQUE 3	181.03
BLOQUE 4	802.52
BLOQUE 5	125.47
BLOQUE 6	128.47
POLIDEPORTIVO	1,086.22
AREA TOTAL CONSTRUIDA / M²	**1,788.72**

CUADRO DE COORDENADAS

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	1,639,585.6692	845,497.6878
1	2	S 78°57'32.62" E	26.250	2	1,639,560.8431	845,523.4516
2	3	S 78°52'58.42" E	28.588	3	1,639,575.1299	845,551.5030
3	4	S 77°29'30.34" E	31.093	4	1,639,568.3805	845,581.8499
4	5	S 12°39'00.53" W	12.535	5	1,639,556.1302	845,579.1048
5	6	S 11°40'58.91" W	22.212	6	1,639,534.3781	845,574.6069
6	7	S 12°13'29.44" W	22.179	7	1,639,512.7020	845,569.9106
7	8	S 30°09'58.93" W	14.599	8	1,639,500.0801	845,562.5743
8	9	S 30°52'22.15" W	7.205	9	1,639,493.8843	845,558.8774
9	10	S 85°59'08.87" W	86.442	10	1,639,487.7446	845,472.6548
10	1	N 14°07'23.01" E	101.073	1	1,639,585.6692	845,497.6878
SUPERFICIE = 7,884.00 m2						


PERFIL LONGITUDINAL TERRENO
ESCALA H=1:1000 V=1:1000
PK 0.00
PK 190.68
P.C. : 25.00
40.41
85.3
105.58
1915
1.34.58
1.34.58
1.34.58

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