AVALUO COMERCIAL
(VALOR DE MERCADO).

SOLICITANTE:
RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ.

DIRIGIDO A:
RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ.

VALOR COMERCIAL LOCAL - OFICINAS.



ELABORADO POR: **ING. REINALDO HOYOS JORGE**

AVAL-73161352 RAA.

INGENIERO CIVIL, ESPECIALISTA EN CÁLCULO ESTRUCTURAL Y PERITO VALUADOR.

Cartagena de Indias, D.T. Y C., 17 de septiembre de 2026.

Señor:
RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ.
E. S. M.

Cordial saludo:

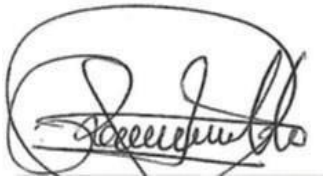
Adjunto estoy entregando el Avalúo Comercial a fecha 17 de septiembre de 2026, correspondiente a un Local y Oficinas, donde actualmente funcionan Despachos Judiciales en varias oficinas, ubicado en el Edificio Banco del Estado antes América Latina, Sector La Matuna, Centro, Jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de India, Departamento de Bolívar.

MATRICULA INMOBILIARIA INMUEBLE No. 060-5413

REFERENCIA CATASTRAL INMUEBLE No: 01-01-0121-0011-901

Toda inquietud que surja al respecto le ruego hacérmela saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Atentamente,



REINALDO HOYOS JORGE
Ing. Civil – Perito Valuador.

CONTENIDO

	Pág.
1. CERTIFICACIÓN	4
2. INFORMACIÓN BÁSICA	5
3. TITULACION	8
4. CARACTERISTICAS DEL BIEN	8
5. ENTORNO	13
6. SUSTENTACION DEL VALOR	16
7. CUADRO DE AREAS	22
8. CALCULO DEL VALOR	22
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	23
10. FECHA DE AVALUO	25
ANEXOS.	26

1. CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente me permito certificar que:

1. No tengo interés presente ni futuro en las propiedades objeto de avalúo y no he sido ni soy propietario parcial o total de los bienes valuados.

2. Los bienes que se inspeccionaron, en el estado en que se encontraron al momento de la inspección y su valorización corresponde exactamente a ese estado. Cualquier cambio en el mismo posterior a su inspección no es responsabilidad mía.

3. De acuerdo con lo convenido con El Solicitante, el Avalúo entregado corresponde al valor comercial o de mercado del inmueble en condiciones normales y pueden variar de acuerdo con la oferta y demanda de este tipo de bienes en el mercado en un momento dado.

4. Este informe es válido para una posible negociación. El Perito Valuador no asume ninguna responsabilidad ante el uso de este informe para un propósito diferente al indicado.

5. Este trabajo fue elaborado siguiendo las normas nacionales y las mejores prácticas internacionales para la realización de avalúos técnicos de acuerdo a la metodología y estándares de calidad exigidos en el ámbito mundial.

Cartagena De Indias D. T. y C., 17 de septiembre de 2026.



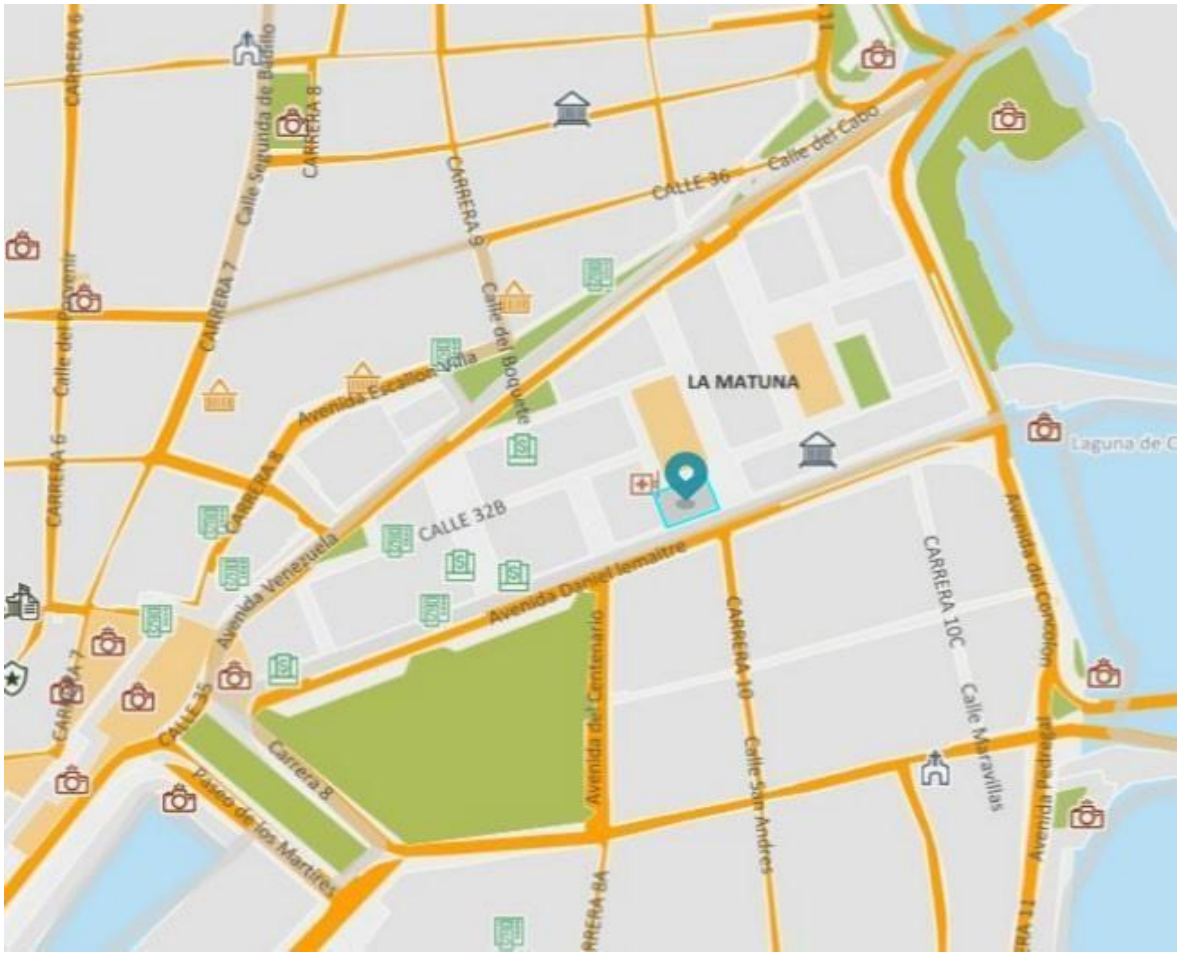
REINALDO HOYOS JORGE
ING. CIVIL – PERITO VALUADOR.

AVALUO COMERCIAL
LOCAL - OFICINAS
CARTAGENA (BOLIVAR)

2. ***INFORMACION BASICA.***

DIRECCION DEL INMUEBLE: El inmueble en estudio hace parte del Local No.6 de dos niveles, se encuentra ubicado en el Edificio Banco del Estado antes América Latina, Sector La Matuna, Centro, Zona norte y Jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, Departamento De Bolívar.

El inmueble hace esquina entre la Avenida Daniel Lemaitre y la Carrera 10A.



https://midas.cartagena.gov.co

TIPO DE INMUEBLE: El inmueble en estudio es un Local que fue adecuado para oficinas, al momento de la visita funcionan unos Despachos Judiciales.

CLASE DE AVALUO: Comercial, teniendo como base el Valor de Mercado se determinará de manera precisa y sustentada el valor comercial del activo en estudio.
SOLICITANTE: RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ**.**

DIRIGIDO A: RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ**.**

DESTINACION ACTUAL: En el inmueble en estudio hay unas oficinas que se encuentran funcionando como Despachos Judiciales.

FECHA DE INSPECCION OCULAR: Se practicó el día 15 de septiembre de 2026, en dicha visita se tomaron las fotografías que aparecen en el registro fotográfico anexo al presente informe y se verificó el estado general del inmueble en estudio.

DOCUMENTOS ANALIZADOS EN EL AVALUO: Copia simple de escritura pública No, 1975 del 29 de Julio de 2008, otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla y copia simple del folio de matrícula inmobiliario No. 060-5413. Aclaro que este es un concepto técnico para obtener el valor de mercado, no corresponde a un estudio de títulos, no son materia del avalúo.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:
El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

CRITERIOS Y BASES DE VALOR.

Para la elaboración del presente informe se tiene presente lo siguiente:

- Este informe técnico de valoración está basado en las Normas Nacionales e Internacionales de Valoración (IVS 101, IVS 102 e IVS 103), específicamente el método de valor de mercado para obtener el valor comercial del activo en estudio.
- Valor de Mercado: “Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones”.
- Tipo de propiedad: Propiedad inmobiliaria.
- Normas de aplicación: Valor de mercado como base de valoración IVS 101 y revelación de la valoración IVS 103.

HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

- No presenta problemas de estabilidad de suelos.

- No existen restricciones legales de tipo ambiental que afecte la ubicación del inmueble en estudio.
- No hay evidencia de amenazas naturales.
- Las posibilidades de invasión son mínimas, la seguridad es buena y la comercialización es tipo media (de 6 a 24 meses).
- No existen servidumbres de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones o afectaciones del inmueble en estudio.
- No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.
- El uso del Barrio La Matuna es comercial, turístico e institucional, con valorización positiva, la oferta de inmuebles similares es moderada y la demanda es media.

3. TITULACION.

PROPIETARIO: RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ.

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 060-5413

REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0121-0011-901.

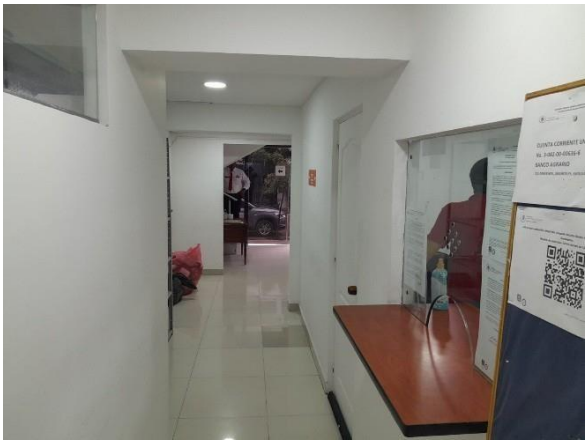
DATOS CATASTRALES 2026:

- Avalúo Catastral: $1.774.860.000
- Destino: 01.
- Tarifa: 5.5 por 1,000
- Exención: 0%
- Descuento por incremento diferencial: $0
- Valor del impuesto adeudado: $0
- Área terreno (m²): 84
- Área construcción (m²): 375

4. CARACTERISTICAS DEL BIEN.

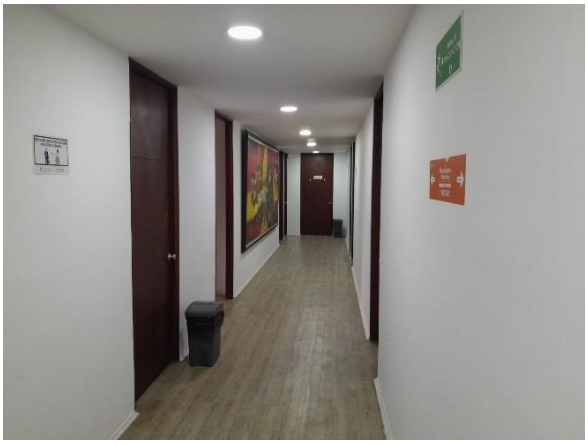
El inmueble en estudio se trata de una parte o porción del Local No.6 y el mezzanine, que consta de un salón de 11,95 metros x 19,55 metros aproximadamente de dos niveles, en el cual se adecuaron varias oficinas, donde actualmente funcionas varias dependencias judiciales. El inmueble hace esquina entre la Avenida Daniel Lemaitre y la Carrera 10A.

En el primer piso encontramos escalera de acceso, hall de circulación, 5 oficinas, cuarto eléctrico, tres baños, un cuarto de depósito y la escalera que conduce al segundo nivel.





En el segundo piso encontramos hall de circulación, 8 oficinas cada una con su baño interno.





Acabados: La puerta de acceso al inmueble es en vidrio templado, al igual que la mayor parte de la fachada del inmueble, la otra parte está acabada en graniplast; las ventanas en vidrio fijo; las puertas internas en madera; los pisos internos del primer piso acabados en baldosa tipo porcelanato, los pisos del segundo nivel acabados en recubrimiento con apariencia en madera, los pisos de la escalera acabados en baldosa tipo piedra mármol y pasamanos en tubo de acero inoxidable; el piso del cuarto eléctrico acabado en baldosa de cemento tipo granito; los muros lisos pañetados, estucados y pintados, las divisiones internas de las oficinas en muro liviano conformadas por láminas de yeso y cartón; el cielo raso liso y pintado; el entrepiso del segundo nivel es la placa de concreto. Los baños con muros

enchapados en baldosa tipo cerámica, con puerta de acceso en madera, cuenta con los aparatos sanitarios instalados como son lavamanos y sanitario en porcelana marca corona.

ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

La construcción se encuentra terminada.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La construcción se encuentra en general en buen estado de conservación.

VETUSTEZ O EDAD:

Vida Técnica: Cien (100) años.

Edad Promedio: 54 años.

Vida Remanente: 46 años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Artículo 2º. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

REMODELACIONES O AMPLIACIONES:

Al inmueble No se le realizado remodelaciones importantes recientemente.

SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO.

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

AGUA: Si.

LUZ: Si.

ALCANTARILLADO: Si.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Al predio se le asignó el estrato 0.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOCAL No.6.

Por el Noroeste: Once punto quince metros (11.15 mts) con avenida F o la Plaza de las Empresas Publicas en medio con subestación de bombas de las Empresas Publicas.

Por el Suroeste: Treinta y siete punto setenta y cinco metros (37.75 mts) en línea quebrada así: diecinueve punto setenta y cinco metros (19.75 mts) en línea quebrada con el local número cinco (5), seis punto cincuenta metros (6.50 mts) en línea quebrada con el local número cuatro (4) y once punto cincuenta metros (11.50 mts) con área de propiedad común que corresponde a la entrada principal, lobby, ascensores, recepción y escalera.

Por el Noreste: Veintiséis punto veinte metros (26.20 mts) en línea quebrada con la Carrera 10A en medio con el Edificio Monroy.

Por el Sureste: Diecinueve punto noventa metros (19.90 mts) con Avenida Daniel Lemaitre.

Por el Nadir: Con el terreno y cimentaciones.

Por el Cenit: Con el mezzanine que lo complementa.

LINDEROS Y MEDIDAS DEL MEZZANINE.

Por el Noroeste: Veintiuno punto treinta metros (21.30 mts) en línea quebrada con área de garajes en medio con la Plaza de las Empresas Publicas en medio con subestación de bombas de las Empresas Publicas.

Por el Suroeste: Doce metros (12.oo mts) con el vacío sobre el lobby y ascensores.

Por el Noreste: Doce punto treinta metros (12.30 mts) con la Carrera 10A, en medio con el Edificio Monroy.

Por el Sureste: Veintiocho punto ochenta metros (28.80 mts) con Avenida Daniel Lemaitre.

Por el Nadir: Con el primer piso del local.

Por el Cenit: En parte con el segundo piso (zona de garajes) y en parte con el tercer piso.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

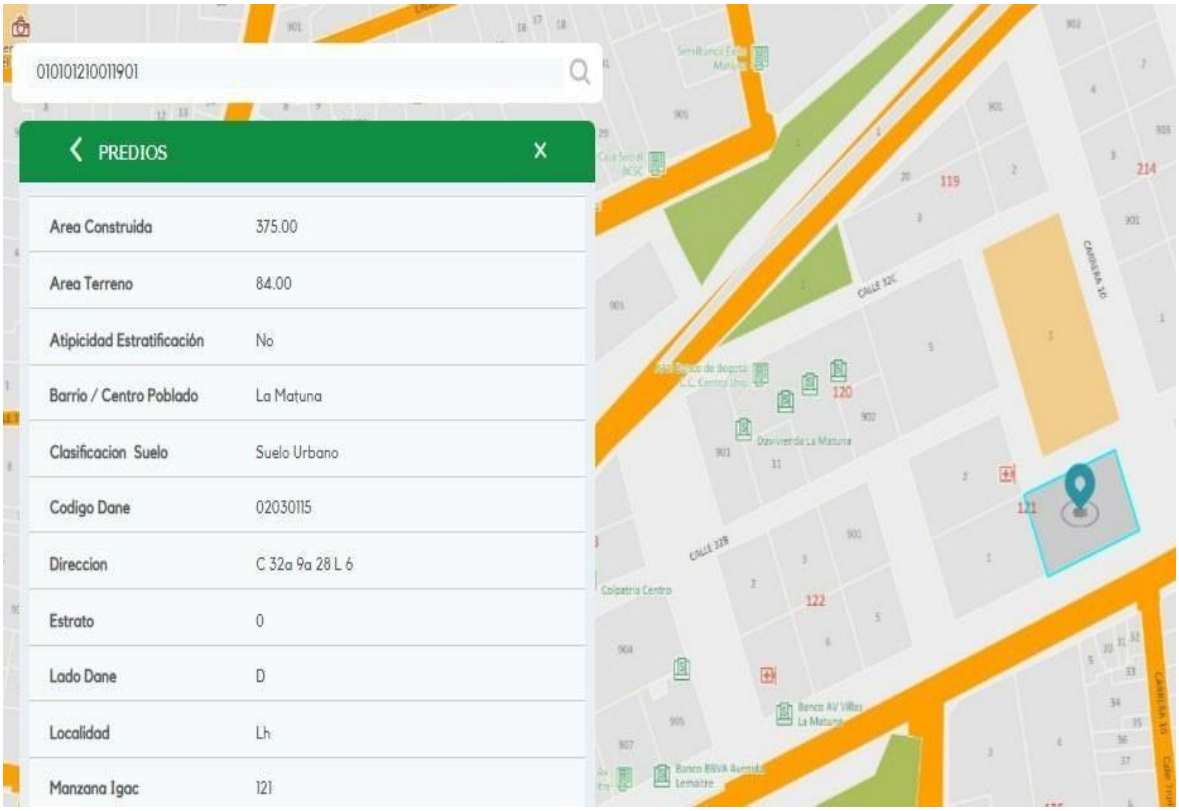
UBICACIÓN EN LA MANZANA:
El terreno tiene una ubicación esquinera en la manzana entre Avenida Daniel Lemaitre y Carrera 10, vías pavimentadas.

TOPOGRAFÍA:
El terreno cuenta con una topografía plana y estable.

CERRAMIENTOS:
El terreno tiene cerramiento, la tipología constructiva es continua con los predios vecinos.

FORMA:
El terreno tiene forma regular.

PLANO DEL TERRENO:



Fuente: http://midas.cartagena.gov.co/

RELACIÓN FRENTE FONDO:

El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) de 1:2 la cual se considera buena.

ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

COMERCIABILIDAD:
Debido a las características, ubicación del inmueble y dependiendo del precio, este predio no es fácil de comercializar.

RENTABILIDAD ACTUAL:
Al momento de la inspección se encuentra ocupado, allí funciona unos Despachos Judiciales.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.

CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:
Comercio sobre la Avenida Venezuela y la Avenida Daniel Lemaitre y toda la actividad económica Sector La Matuna y el Centro.

ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:
Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:
Se prevé con el tiempo consolidarse el uso comercial, turístico e institucional.

5. ENTORNO.

SERVICIOS PUBLICOS: El Sector y el inmueble en estudio cuentan con todos los servicios públicos como: Energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfono, tv cable e internet.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la Zona Norte de Cartagena, Barrio Centro sector La Matuna.

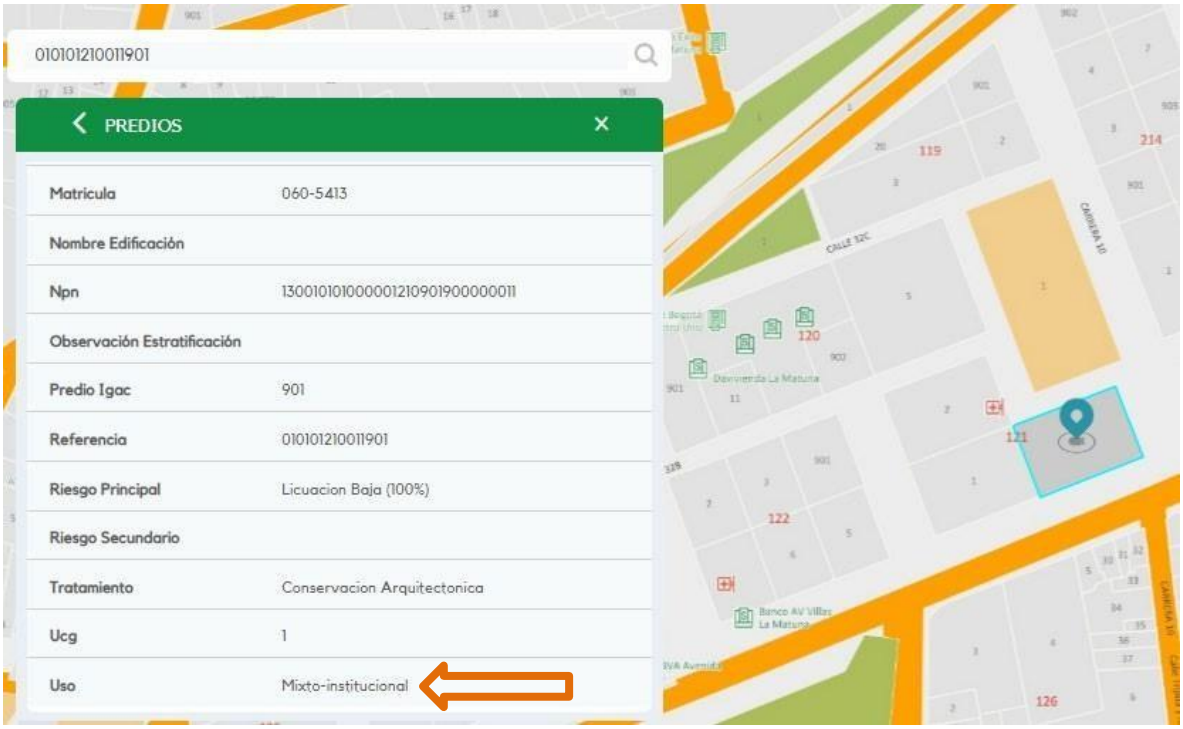
El Sector se caracteriza por sus actividades tipo Comercial, Institucional, Turístico y Residencial, estratos 5 y uso Mixto (Institucional y comercial).

DESARROLLO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA: El Sector se encuentra desarrollado un 95%, existen edificaciones de uno y dos pisos, casas bifamiliares de dos pisos, edificaciones multifamiliares de más de cinco pisos, edificaciones comerciales e institucionales.

SISTEMA DE TRANSPORTE: El inmueble en estudio se encuentra entre la Avenida Daniel Lemaitre y la Avenida Venezuela, cerca transitan todas las rutas urbanas de la Ciudad y el sistema de transporte masivo Transcaribe. El sistema de transporte del sector es muy bueno.

SECTOR Y NORMATIVIDAD: Las contempladas en el POT Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001: El sector donde se encuentran el inmueble en estudio le corresponde el uso del suelo MIXTO INSTITUCIONAL, con uso principal Institucional y Comercial 1. Usos

compatibles: Comercial 2, Industrial 1, Institucional 1 y 2, Turístico y Portuario 1. Usos complementarios: Institucional 1. Usos restringido: Institucional 2 y Portuario 2 y usos prohibidos: Comercial 3 y 4, Industrial 2 y 3 y Portuario 3 y 4.



Fuente: http://midas.cartagena.gov.co/.

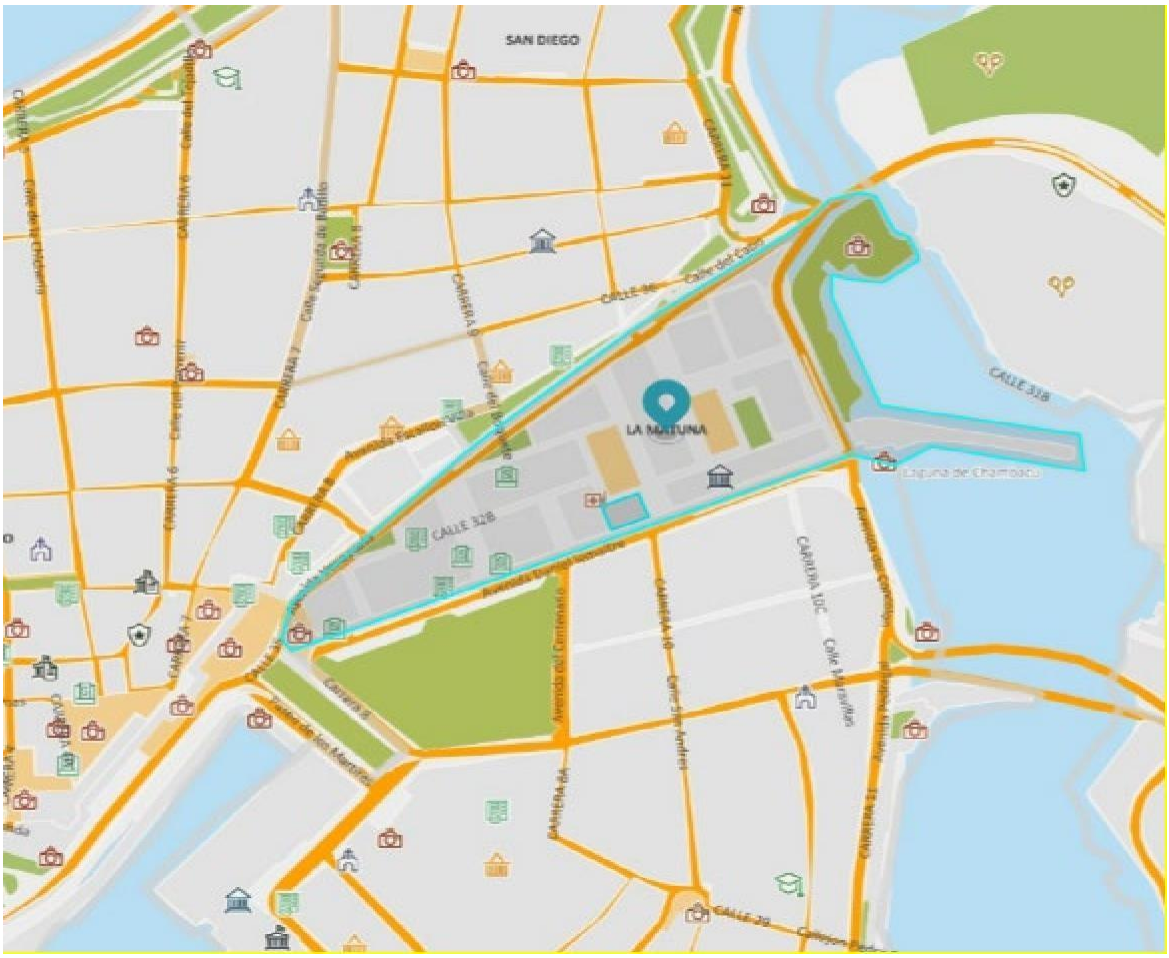
DESARROLLO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA: El Sector se encuentra desarrollado, existen casas unifamiliares de uno y dos pisos, edificaciones pequeñas de cuatro pisos. El sector cuenta con parques, plazas, pocas zonas verdes y deportivas.

En el Barrio La Matuna se destacan:
• Zona Bancaria.
• Secretaria de Educación
• Centro Comercial Centro Uno
• Comercio sobre la Avenida Venezuela
• Comercio sobre la Avenida Daniel Lemaitre
• Plaza Joe Arroyo
• Plazoleta de Telecom
• Almacenes OLIMPICA

En barrios aledaños se destacan:

• Centro Comercial Mall Plaza.
• Ciudad amurallada.
• Almacenes EXITO.
• Universidad de Cartagena.
• Mar Caribe.
• Centro de Convenciones.
• Éxito San Diego.
• Centro Comercial La Serrezuela
• Bellas Artes.

PLANO DEL BARRIO LA MATUNA:



Fuente: http://midas.cartagena.gov.co/

LINDEROS DEL BARRIO LA MATUNA:

Está delimitado de la siguiente manera:

Por el Norte con la Avenida Venezuela, Centro Amurallado y Barrio San Diego.

Por el Sur con la Avenida Daniel Lemaitre y Barrio Getsemaní.

Por el Oriente con La Avenida de Luis Carlos López y Laguna de Chambacu.

Por el Occidente con la Base Naval, los Barrios Bocagrande, Laguito y Castillogrande.

AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y las vías secundarias se encuentran en su mayoría pavimentadas y en buen estado de conservación.

ANDENES Y SARDINELES: Si. Aceptable estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Aceptable estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Aceptable estado.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: Si hay.

ZONAS VERDES Y ALAMEDAS: Si hay.

PARQUES: Si hay.

ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Muy Bueno.

6. SUSTENTACION DEL VALOR.

Para la determinación del justo precio además de lo descrito en el presente informe del avalúo comercial, se realizó una investigación de mercado en donde se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas en venta de locales comerciales y oficinas, ubicados en el barrio Centro. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Ubicadas en el Barrio Centro, Getsemaní y Matuna.
- Áreas privadas locales comerciales entre 37 m² y 320 m².
- Áreas privadas oficinas entre 70 m² y 250 m².

- Ubicados en edificaciones en el Centro, Getsemaní y Matuna.

Ver en anexo cuadro completo de las ofertas.

MÉTODO(S) VALUATORIO(S)

El método utilizado en el presente Avalúo Comercial es el de mercado o método comparativo. El método de mercado o método comparativo utilizado para obtener el valor del local comercial y oficinas, se basa en la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad

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

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas en el sector y sectores homogéneos que se

pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

MEMORIAS DE CÁLCULO.

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

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

Cuando el coeficiente de variación sea superior: A más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 10%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del local comercial:

OFERTAS		
ID	**ÁREA LOCAL (m²)**	**PRECIO POR m² ($)**
1	37	$ 9.779.351
2	200	$ 10.125.000
3	250	$ 10.080.000
4	297	$ 9.450.000
5	320	$ 9.281.250
	PROMEDIO	**$ 9.743.120**
	N° DE DATOS	**5**
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**334.627**
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**3,43%**
	RAÍZ N	**2,24**
	t-student	**1,75**
	LÍMITE SUPERIOR	**$ 10.004.409**
	LÍMITE INFERIOR	**$ 9.481.832**
VALOR COMERCIAL DE LOCAL POR m² ADOPTADO $:		**$ 9.743.000**

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de local, se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona y avalúos realizados en el sector.

Para fijar el valor comercial de venta del área de local comercial, fue adoptado $9.743.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de local adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del área de oficinas:

OFERTAS		
ID	**ÁREA OFICINA (m²)**	**PRECIO POR m² ($)**
1	70	$ 5.335.000
2	150	$ 6.466.667
3	151	$ 5.652.980
4	228	$ 6.135.250
5	250	$ 5.587.200
	PROMEDIO	**$ 5.835.419**
	N° DE DATOS	**5**
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**408.335**
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**7,00%**
	RAÍZ N	**2,24**
	t-student	**1,75**
	LÍMITE SUPERIOR	**$ 6.154.262**
	LÍMITE INFERIOR	**$ 5.516.577**
VALOR COMERCIAL DE OFICINA POR m² ADOPTADO $:		**$ 5.835.000**

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de oficina se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona y avalúos realizados en el sector.

Para fijar el valor comercial de venta del área de oficina, fue adoptado $5.835.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de oficina adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- Su ubicación estratégica, cerca de avenidas importantes, centros comerciales y toda la actividad comercial, turística e institucional del Centro.
- Se encuentran cerca estaciones de Transcaribe transporte masivo, las murallas y el nuevo centro comercial La Serrezuela.
- Es un inmueble bien conservado y ubicado en el primer nivel.
- Fácil acceso y muy buena distribución de medidas.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

- No hay parqueaderos de visitantes.
- La edificación tiene pocas amenidades comunales.

CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

PROMEDIO(S) DEL AVALÚO.

PROMEDIO POR m² DE LOCAL COMERCIAL:

Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de área privada de local comercial (240,85 m²), de $9.743.000 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

PROMEDIO POR m² DE OFICINA:

Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de área privada de oficina (238,5 m²), de $5.835.000 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA LA CONSTRUCCIÓN: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el sector, en internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, avalúos practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

7. CUADRO DE AREAS.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
Local comercial primer piso	240,85
Oficinas segundo piso	238,5

Nota: Las áreas se tomaron del levantamiento realizado con cinta métrica, no se tomaron de los documentos de titulación porque el inmueble en estudio hace parte de uno de mayor extensión.

8. CALCULO DEL VALOR COMERCIAL.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	Vr. UNITARIO	Vr. PARCIAL
Local comercial primer piso	240,85	$ 9.743.000	$ 2.346.601.550
Oficinas segundo piso	238,5	$ 5.835.000	$ 1.391.647.500
TOTAL AVALÚO COMERCIAL:			**$ 3.738.249.050**
	AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO:		**$ 3.738.000.000**

AVALUO COMERCIAL AJUSTADO: $3.738.000.000.oo

SON: TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE.

Teniendo en cuenta que normalmente no se negocia por el valor ofrecido porque en un mercado libre y abierto las condiciones de comercialización dependen del comportamiento de la oferta y la demanda, sugerimos un 10 % por defecto o exceso.

RANGO MINIMO: $3.364.000.000.oo ***RANGO MAXIMO: $4.110.000.000.oo***

NIVEL DE JERARQUIA:
Datos de nivel de entrada de Nivel **2**. Variables observables en el mercado, distintas del nivel 1. Se refiere a los precios de oferta de activos similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:
- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”.
- Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. “Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de los hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultado solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no hemos sido ni somos propietarios parcial o total del bien avaluado.
- La valuación se realizó conforme al código de ética.
- El valuador tiene experiencia y conocimiento del mercado local y la tipología del bien que está valorando.
- El Valuador ha realizado una visita de inspección al bien valorado en el presente informe.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El perito no asume responsabilidad alguna por la veracidad de la información suministrada por el mandante en las facturas, planos, certificados y demás documentos que facilite.
- El valor que se establece corresponde al valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta todos los aspectos que el presente informe se consignan.
- El Perito no asume ninguna responsabilidad por las diferencias de medidas efectivas o reales y las consignadas en los documentos y certificaciones legales.
- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.
- En la elaboración del presente informe ha participado el Ingeniero Reinaldo Hoyos Jorge en su calidad de Perito Valuador.
- Las informaciones sobre áreas, linderos, matrícula inmobiliaria etc. fueron resultado de los documentos suministrados, amparados en el artículo 14 del decreto 1420 de 1998, aclaramos que los Peritos Valuadores no somos responsables de la veracidad de la información recibida y
- El presente informe no es un estudio de títulos.

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 avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Nota: *Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial*

no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

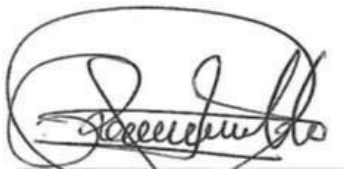
REGISTRO DE ACREDITACIÓN.

El presente estudio estuvo a cargo de Reinaldo Hoyos Jorge, Ingeniero Civil, Especialista en Estructuras y Perito Valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

10. ***FECHA DEL AVALUO***: 17 de septiembre de 2026.

Espero que esta información sea de utilidad para Ustedes y agradezco la confianza depositada, cualquier aclaración adicional con gusto la suministrare.

Atentamente,



REINALDO HOYOS JORGE
AVAL-73161352 R.A.A.

Anexos:

- REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE.
- CUADRO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO.
- REGISTRO DE OFERTAS
- CROQUIS DE LA PROPIEDAD.
- PLANOS DE UBICACIÓN.
- FACTURA IMPUESTO PREDIAL
- CREDENCIAL PERITO.

REGISTRO FOTOGRAFICO.



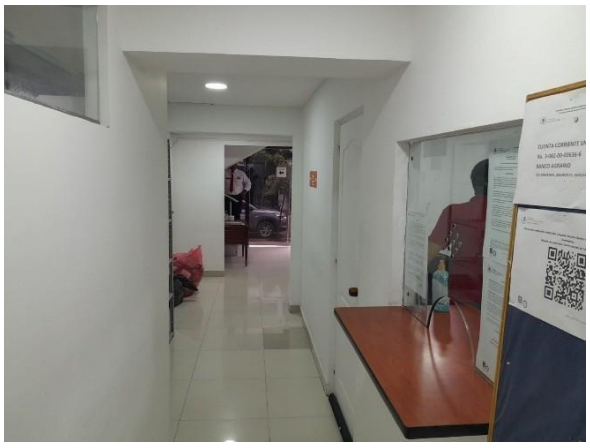


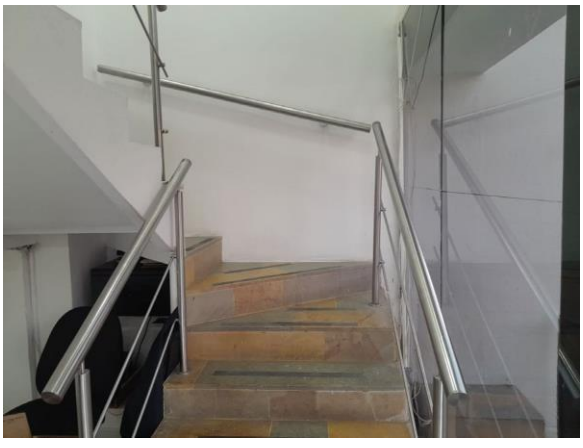
Se aprecia la vista de la fachada del Edificio Banco del Estado donde está ubicado el inmueble en estudio.





Se aprecia la vista de la fachada y puerta de acceso al inmueble en estudio.





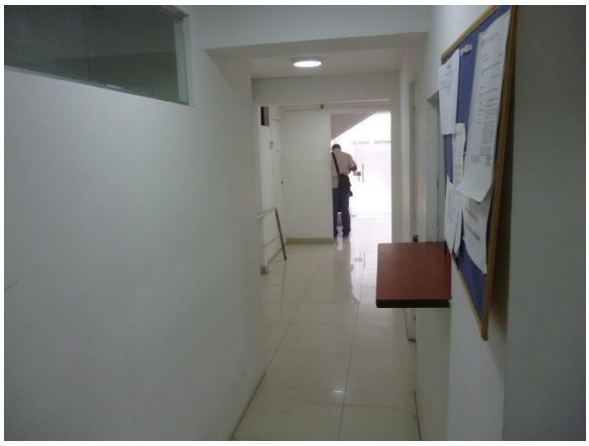
Se aprecia el pasillo que da acceso a las oficinas del primer piso y las escaleras que conducen al segundo piso.

REGISTRO FOTOGRAFICO.













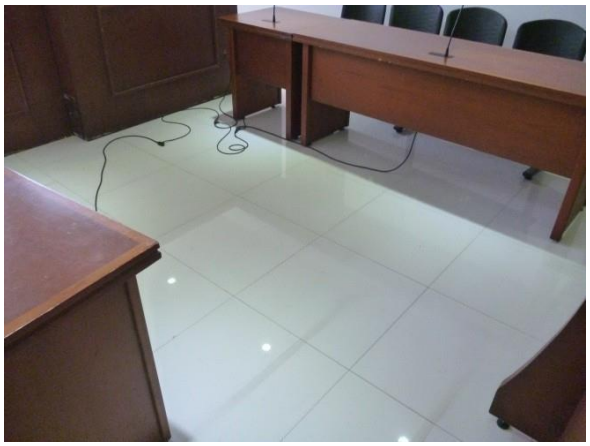
Se aprecia la vista del pasillo que da acceso a las oficinas del primer piso.

REGISTRO FOTOGRAFICO.









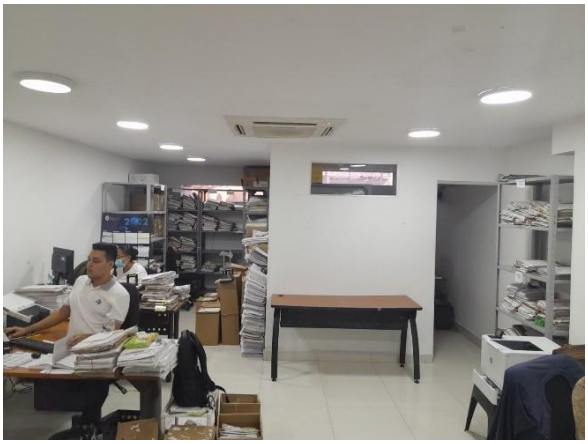




Se aprecian los acabados de puertas, muros, pisos, cielo raso, ventanas e iluminación de una de las oficinas del primer piso, donde funciona la sala de audiencias.

REGISTRO FOTOGRAFICO.













Se aprecian los acabados de muros, puertas, pisos, cielo raso, ventanas e iluminación de una de las oficinas del primer piso.

REGISTRO FOTOGRAFICO.













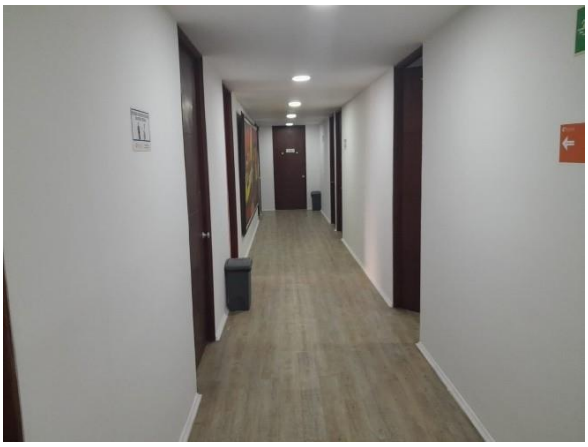
Se aprecia la batería de baños del primer piso, el depósito y el cuarto eléctrico.

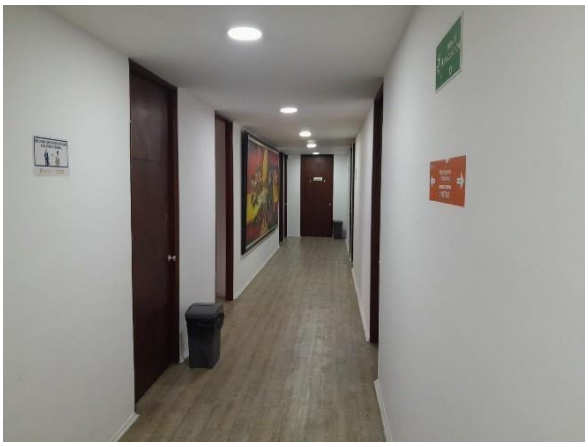
REGISTRO FOTOGRAFICO.





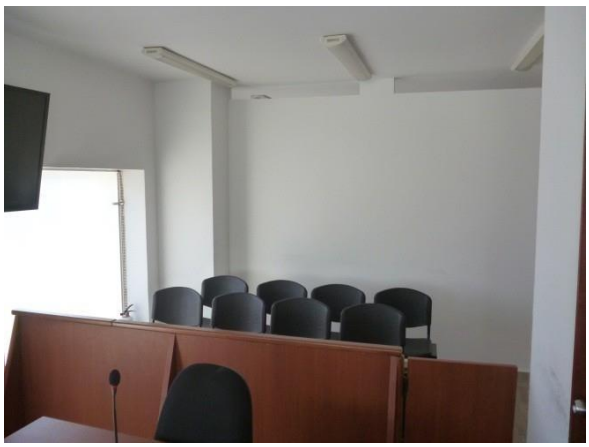
Se aprecia la vista de las escaleras que conducen a las oficinas del segundo piso.





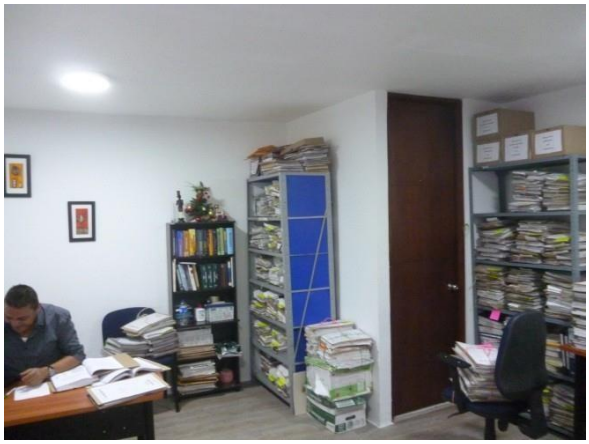
Se aprecia el hall de circulación del segundo piso.



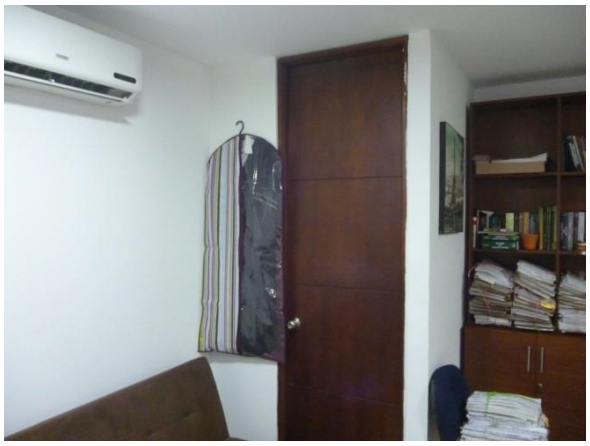


Se aprecia la vista de una de las oficinas del segundo piso donde funciona una sala de audiencias.

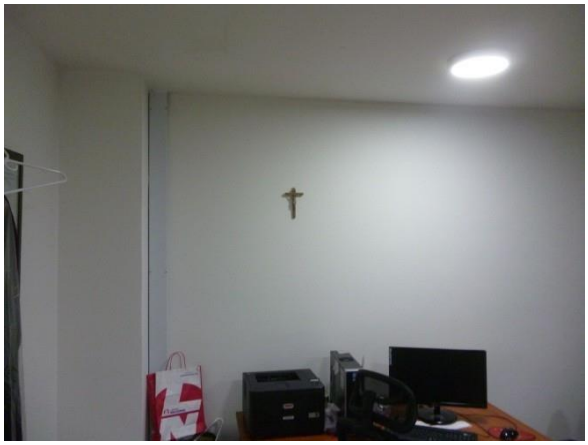
REGISTRO FOTOGRAFICO.

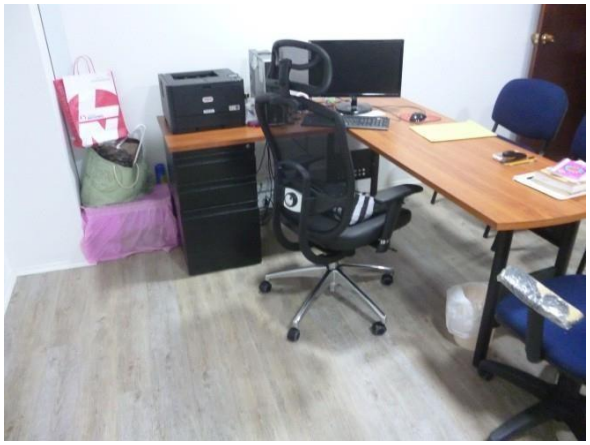






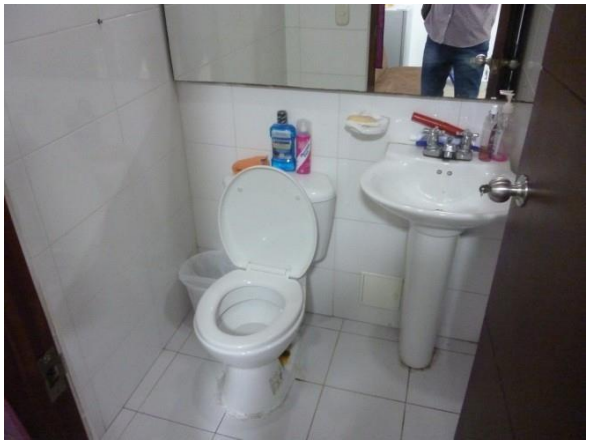






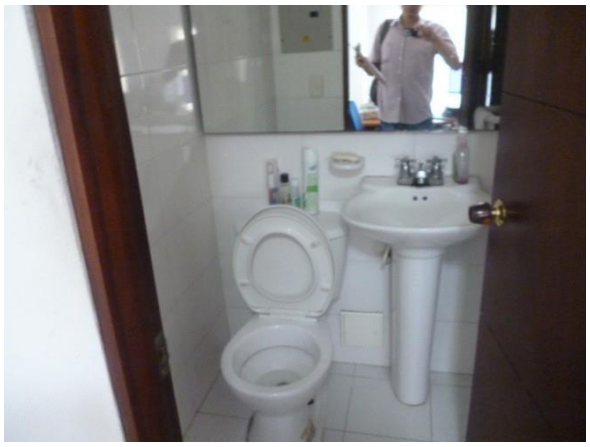
Se aprecian los acabados de pisos, muros, cielo raso y puertas de las oficinas del segundo piso.

REGISTRO FOTOGRAFICO.

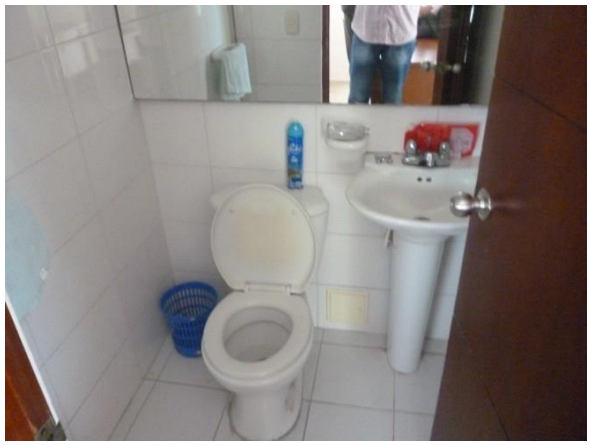












Se aprecian los acabados de los baños ubicados en cada oficina del segundo piso, con puertas en madera de acceso, sanitario, lavamanos y muros acabados con baldosa tipo cerámica.

INMUEBLES SIMILARES TIPO LOCAL EN OFERTA PARA VENTA. AÑO 2026

No. De MUESTRA	CONTACTO	AREA PRIVADA M²	Vr. OFERTA	Vr. / M² DE PRIVADA	FACTOR POR HOMOGENIZACIÓN POR OFERTA	FACTOR POR HOMOGENIZACIÓN POR UBICACIÓN O TAMAÑO	VALOR HOMOGENIZADO
1	**IBR INMOBILIARIA COD:5450**	37	$ 423.200.000	**$ 11.437.837,84**	0,90	0,95	**$ 9.779.351**
2	**ARAUJO&SEGOVIA COD:C60643**	200	$ 3.000.000.000	**$ 15.000.000,00**	0,90	0,75	**$ 10.125.000**
3	**INMOBILIARIA SOLUCIONES COD:3115543**	250	$ 3.500.000.000	**$ 14.000.000,00**	0,90	0,80	**$ 10.080.000**
4	**BOZZIMBETT COD:36493**	297	$ 2.970.000.000	**$ 10.000.000,00**	0,90	1,05	**$ 9.450.000**
5	**BOZZIMBETT COD:34075**	320	$ 3.300.000.000	**$ 10.312.500,00**	0,90	1,00	**$ 9.281.250**

Media aritmética:	**$ 9.743.120**	Límite superior:	**$ 10.004.409**
Desviación Standard:	**$ 334.627**	Límite inferior:	**$ 9.481.832**
Coeficiente de variación:	3,43%	**Valor asumido:**	**$ 9.743.000**

No. De MUESTRA	OBSERVACIÓN
1	La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio.
2	La muestra en estudio cuenta con un área parecida al inmueble en estudio.
3	La muestra en estudio cuenta con un área parecida al inmueble en estudio.
4	La muestra en estudio cuenta con un área parecida al inmueble en estudio.
5	La muestra en estudio cuenta con mayor área que el inmueble en estudio.

No. De MUESTRA	CONTACTO
1	https://www.ibrinmobiliaria.com/catalogo/index.cgi?e=detalles&cod=5450&lang=es
2	https://www.araujoysegovia.com/inmueble-venta/local-comercial-en-venta-en-cartagena/C60643
3	https://inmobiliariasoluciones.com.co/local-venta-cartagena-de-indias/3115543
4	https://bozzimbett.com/inmueble/venta/local-en-getsemani-cartagena/36493
5	https://bozzimbett.com/inmueble/venta/local-en-centro-cartagena/34075

INVESTIGACION MERCADO LOCALES

MUESTRA UNO (LOCAL EN VENTA)



Local	Venta	COP 423,200,000	Cartagena	Centro Histórico

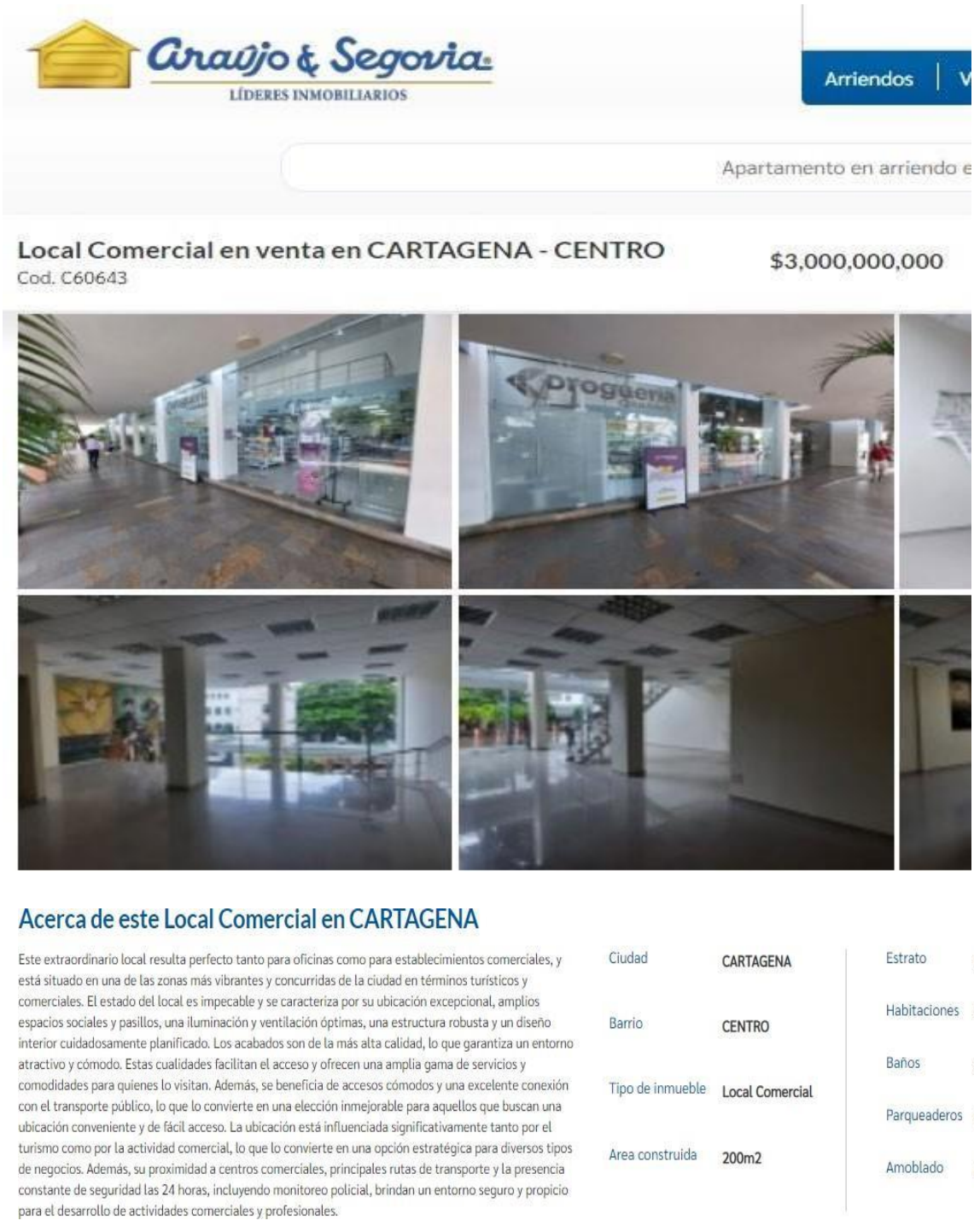
Local en venta en Centro Histórico

Caracteristicas:

Área m²:	37
Valor:	COP 423,200,000
Baños:	1

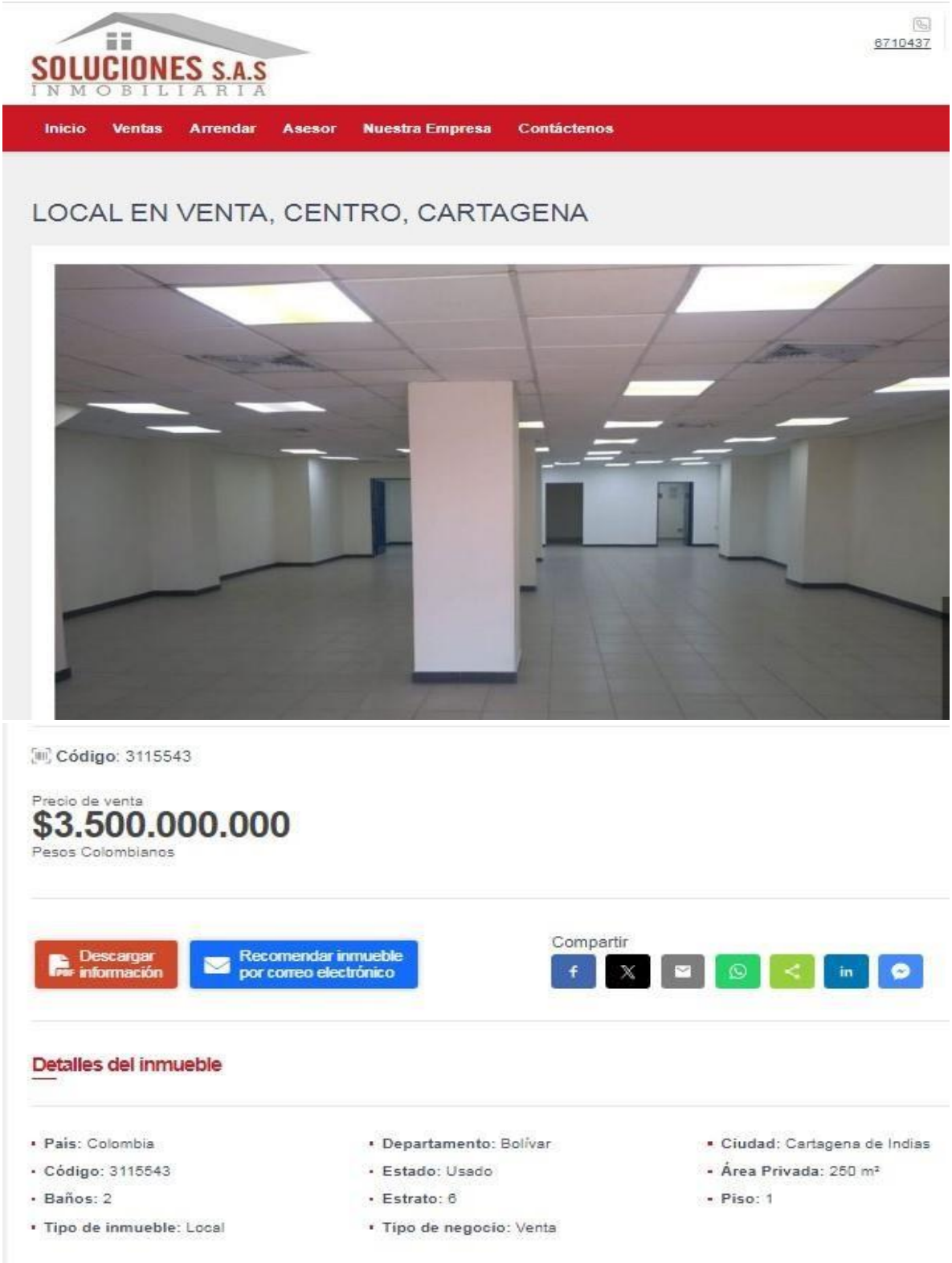
Contacto:
https://www.ibrinmobiliaria.com/catalogo/index.cgi?e=detalles&cod=5450&lang=es

MUESTRA DOS (LOCAL EN VENTA)



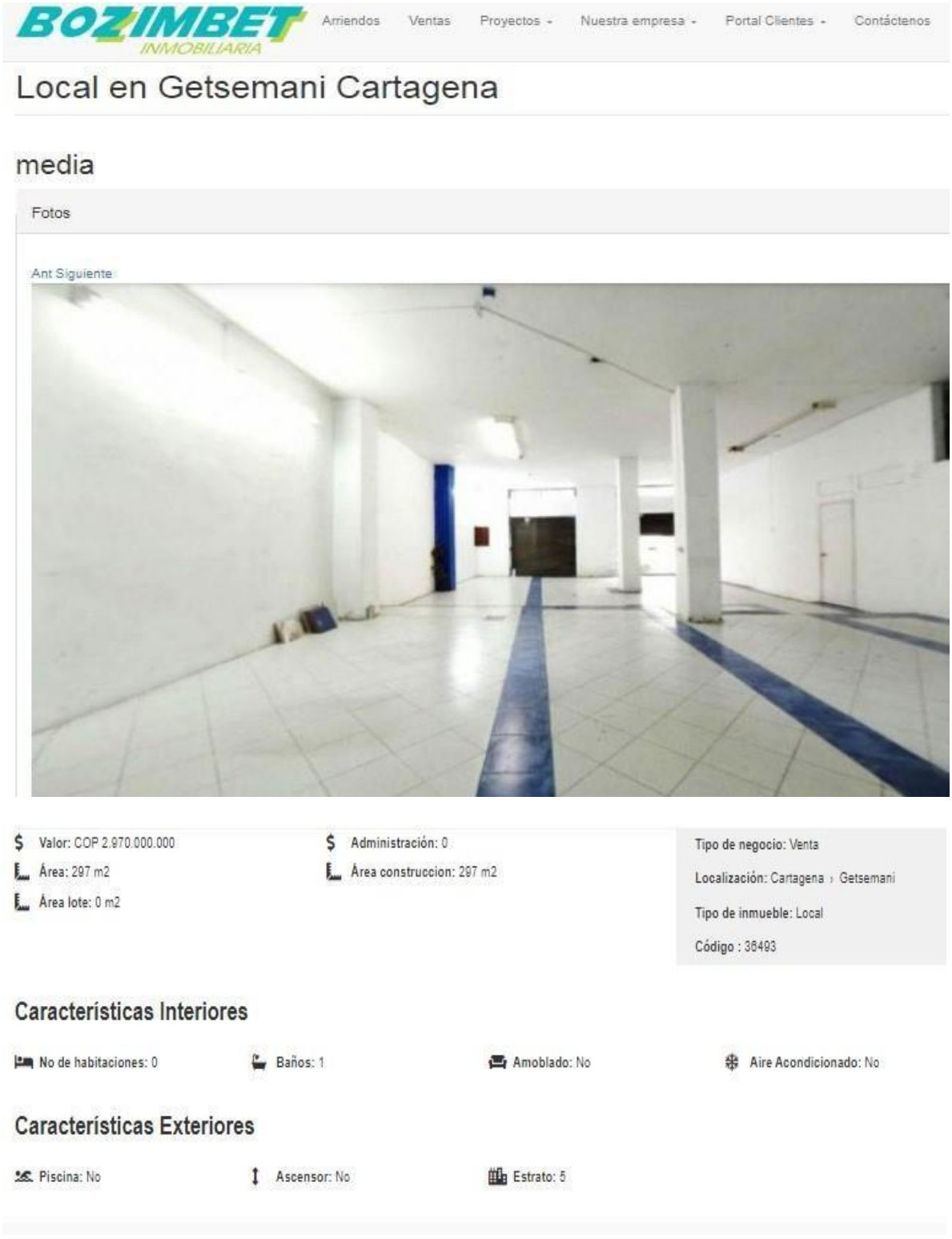
Contacto: https://www.araujoysegovia.com/inmueble-venta/local-comercial-en-venta-en-cartagena/C60643

MUESTRA TRES (LOCAL EN VENTA)



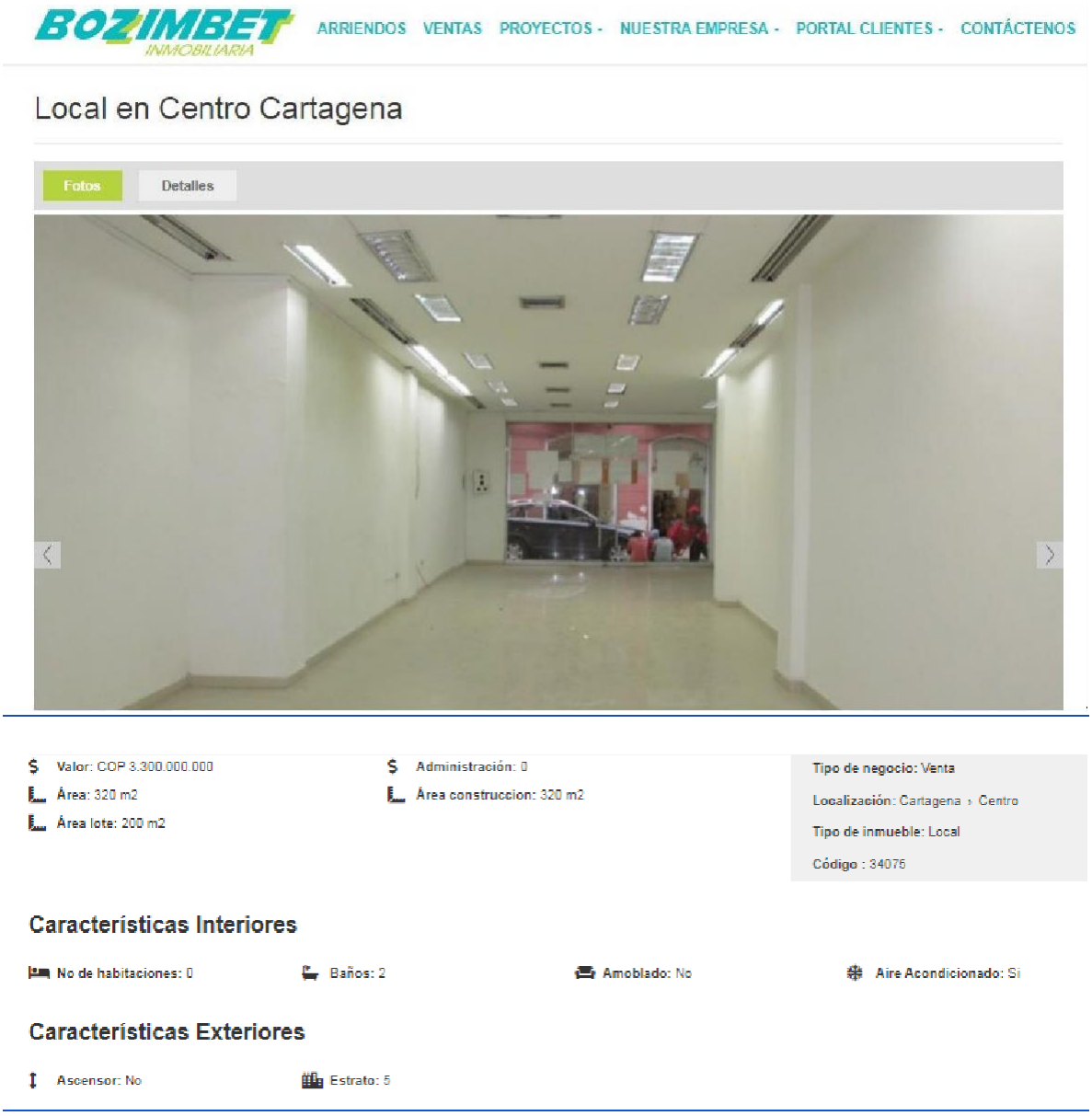
Contacto: https://inmobiliariasoluciones.com.co/local-venta-cartagena-de-indias/3115543

MUESTRA CUATRO (LOCAL EN VENTA)



Contacto: https://bozzimbett.com/inmueble/venta/local-en-getsemani-cartagena/36493

MUESTRA CINCO (LOCAL EN VENTA)



Contacto: https://bozzimbett.com/inmueble/venta/local-en-centro-cartagena/34075

INMUEBLES SIMILARES TIPO OFICINA EN OFERTA PARA VENTA. AÑO 2026

No. De MUESTRA	CONTACTO	AREA PRIVADA M²	Vr. OFERTA	Vr. / M² DE PRIVADA	FACTOR POR HOMOGENIZACIÓN POR OFERTA	FACTOR POR HOMOGENIZACIÓN POR UBICACIÓN O TAMAÑO	VALOR HOMOGENIZADO
1	**METRO CUADRADO COD:MC5401621**	70	$ 350.000.000	**$ 5.000.000,00**	0,97	1,10	**$ 5.335.000**
2	**IBR INMOBILIARIA COD:6812**	150	$ 1.000.000.000	**$ 6.666.666,67**	0,97	1,00	**$ 6.466.667**
3	**INMOBILIARIA CARTAGENA COD:405-11326**	151	$ 800.000.000	**$ 5.298.013,25**	0,97	1,10	**$ 5.652.980**
4	**BOZZIMBETT COD:36451**	228	$ 1.254.000.000	**$ 5.500.000,00**	0,97	1,15	**$ 6.135.250**
5	**ER INMOBILIARIA COD:5108930**	250	$ 1.200.000.000	**$ 4.800.000,00**	0,97	1,20	**$ 5.587.200**

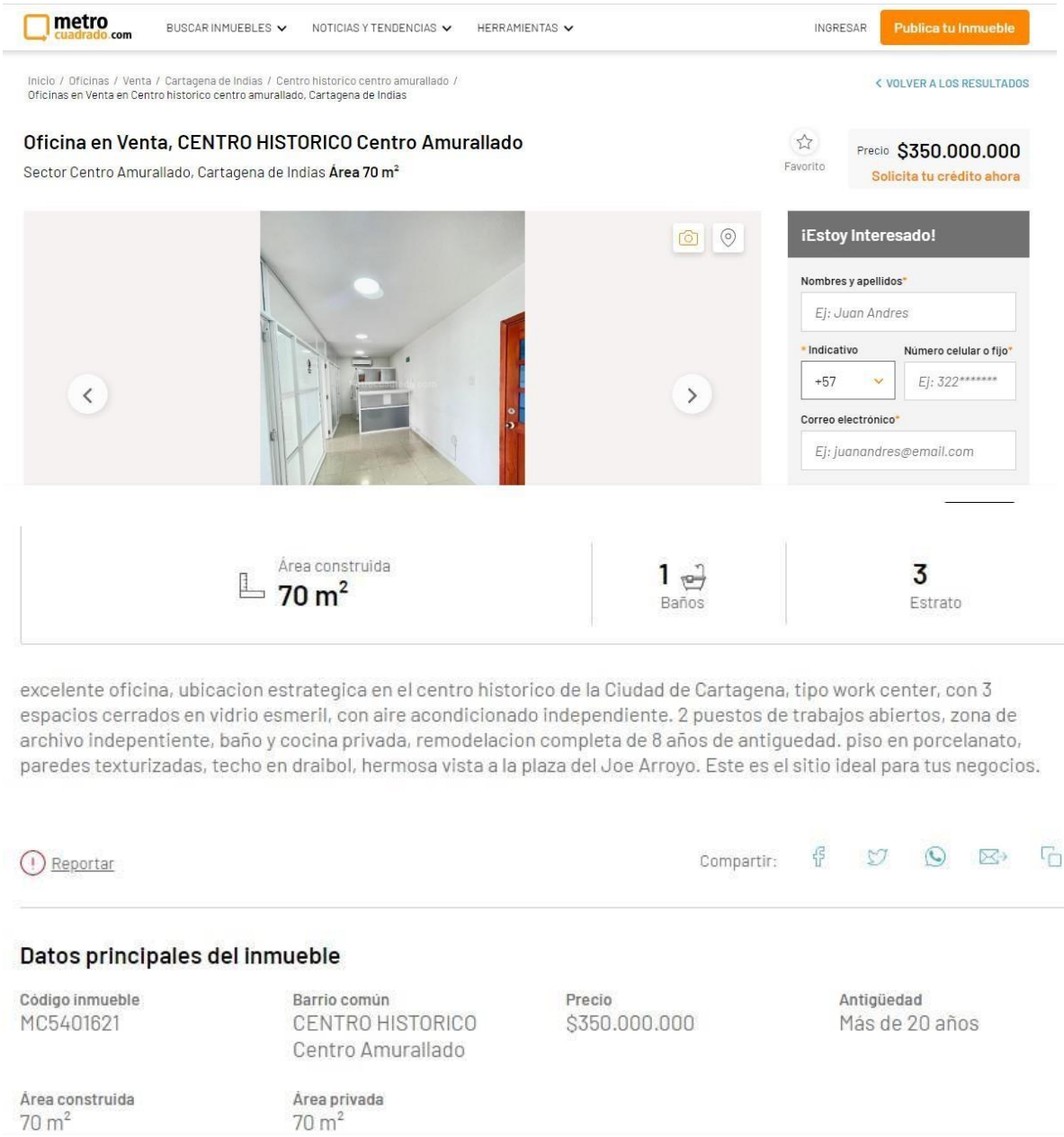
Media aritmética:	**$ 5.835.419**	Límite superior:	**$ 6.154.262**
Desviación Standard:	**$ 244.329**	Límite inferior:	**$ 5.516.577**
Coeficiente de variación:	4,19%	Valor asumido:	**$ 5.835.000**

No. De MUESTRA	OBSERVACIÓN
1	La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio.
2	La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio.
3	La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio.
4	La muestra en estudio cuenta con un área parecida al inmueble en estudio.
5	La muestra en estudio cuenta con un área parecida al inmueble en estudio.

No. De MUESTRA	CONTACTO
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-cartagena-de-indias-la-matuna-1-banos/MC5401621
2	https://www.ibrinmobiliaria.com/catalogo/index.cgi?e=detalles&cod=6812&lang=es
3	https://www.inmobiliariacartagena.com/inmueble/oficinas-en-venta-en-cartagena/centro/405-11326
4	http://bozzimbett.com/inmueble/venta/oficina-en-centro-cartagena/36451
5	https://erinmobiliaria.co/oficina-venta-centro-historico-cartagena-de-indias/5108930

INVESTIGACION MERCADO OFICINAS

MUESTRA UNO (OFICINA EN VENTA)



Contacto: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-cartagena-de-indias-la-matuna-1-banos/MC5401621

MUESTRA DOS (OFICINA EN VENTA)



Oficina	Venta	COP 1,000,000,000	Cartagena	Centro Histórico

OFICINA EN VENTA EN CENTRO HISTORICO.

Con 7 cubículos independientes.

Caracteristicas:

Área m²:	**150**
Valor:	**COP 1,000,000,000**
Aire Acondicionado:	**Si (MINISPLIT)**
Valor Administración:	**600,000**
Baños:	**2**
Cocina:	**Si**
Recepcion:	**Si**
Ascensor:	**Si**

+ Iva

Contacto:
https://www.ibrinmobiliaria.com/catalogo/index.cgi?e=detalles&cod=6812&lang=es

MUESTRA TRES (OFICINA EN VENTA)

INMOBILIARIA CARTAGENA

Inicio Inmuebles Proyectos

Oficina en Venta (405-11326)

Cartagena - Centro



Descripción

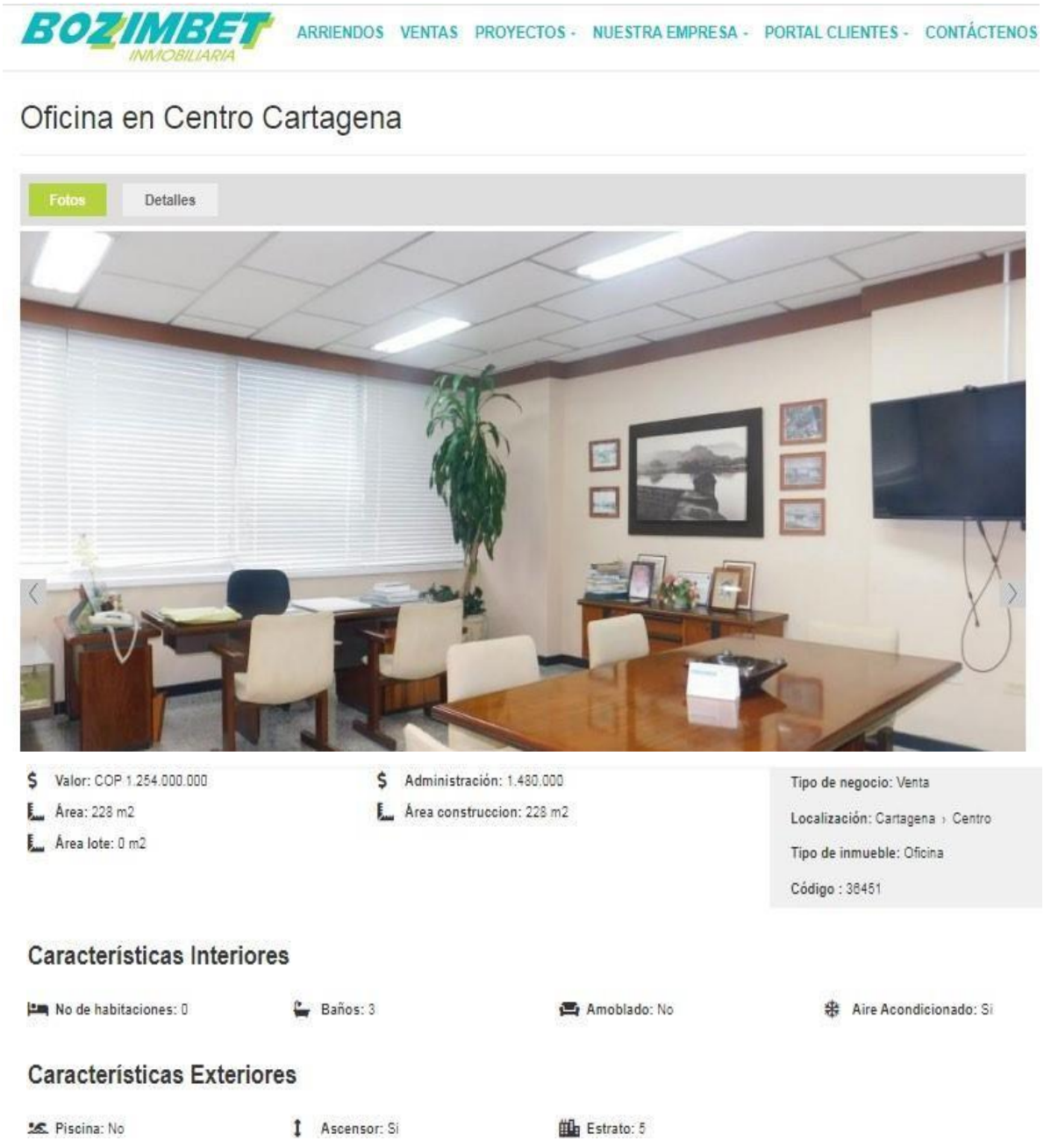
Oficinas ubicadas en el centro , historico con excelente iluminacion vista exterior al centro historico , ubicacion estrategica , ideal para ips , u oficinas administrativas . consta con baños internos y cocineta . el edificio consta de porteria recepcion y ascensores ,

Detalles del inmueble

Código	405-11326	**Habitaciones**	0
Área Construida	151.00 m2	**Baños**	2
Área Lote	151.00 m2	**Garaje**	0
Valor Venta	$800,000,000	**Ubicación**	Cartagena - Centro

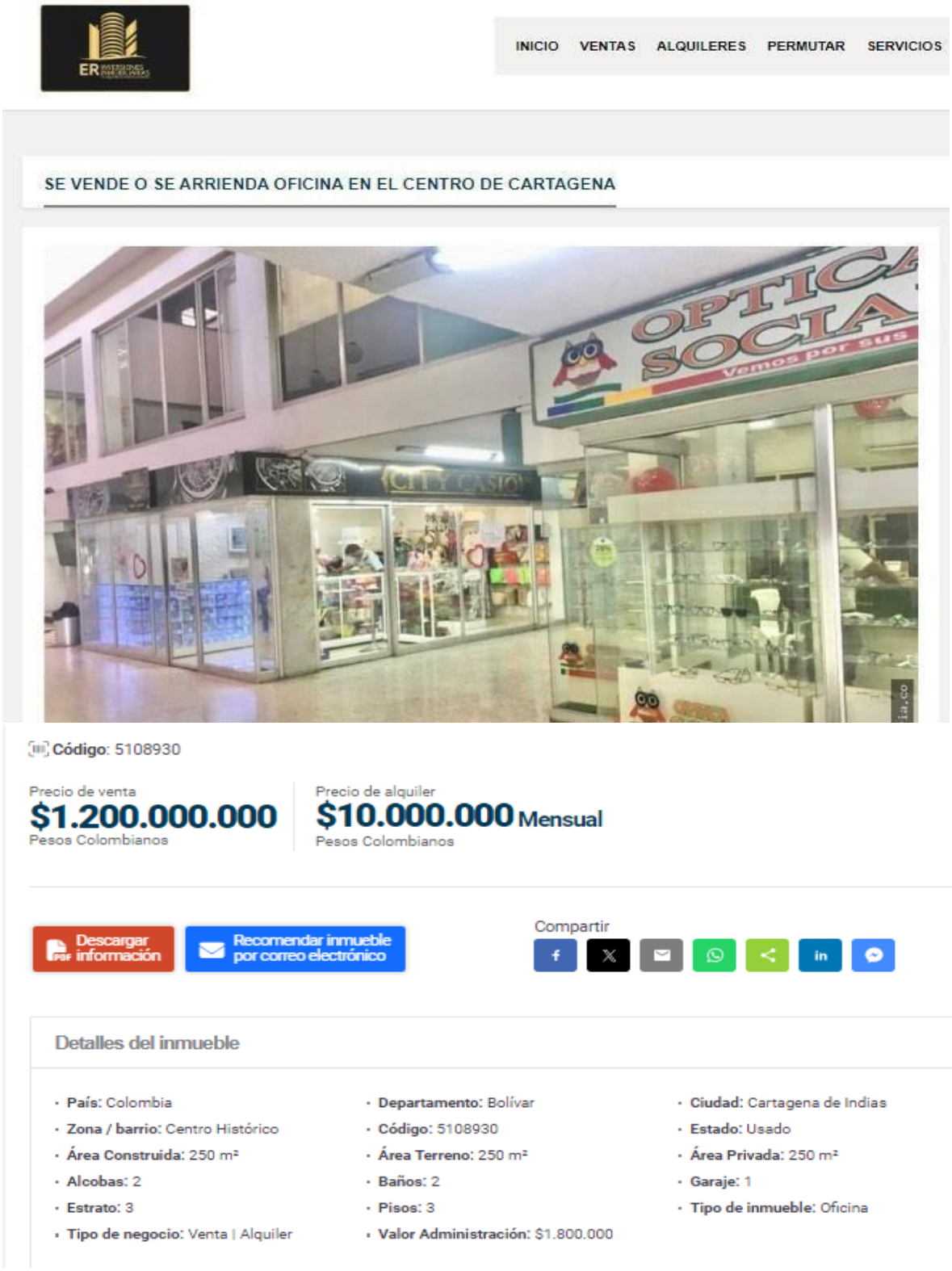
Contacto: https://www.inmobiliariacartagena.com/inmueble/oficinas-en-venta-en-cartagena/centro/405-11326

MUESTRA CUATRO (OFICINA EN VENTA)



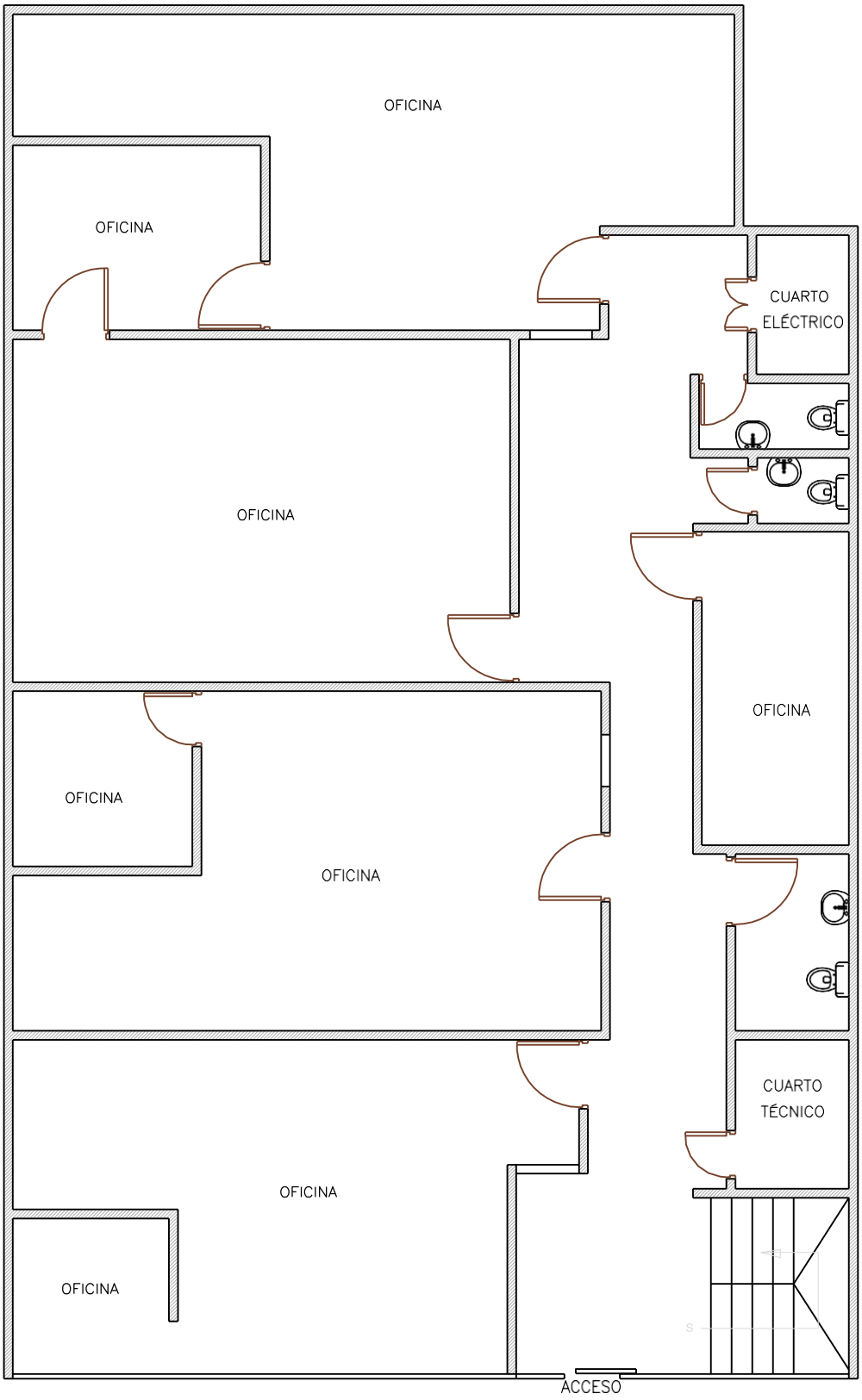
Contacto: http://bozzimbett.com/inmueble/venta/oficina-en-centro-cartagena/36451

MUESTRA CINCO (OFICINA EN VENTA)



Contacto: https://erinmobiliaria.co/oficina-venta-centro-historico-cartagena-de-indias/5108930

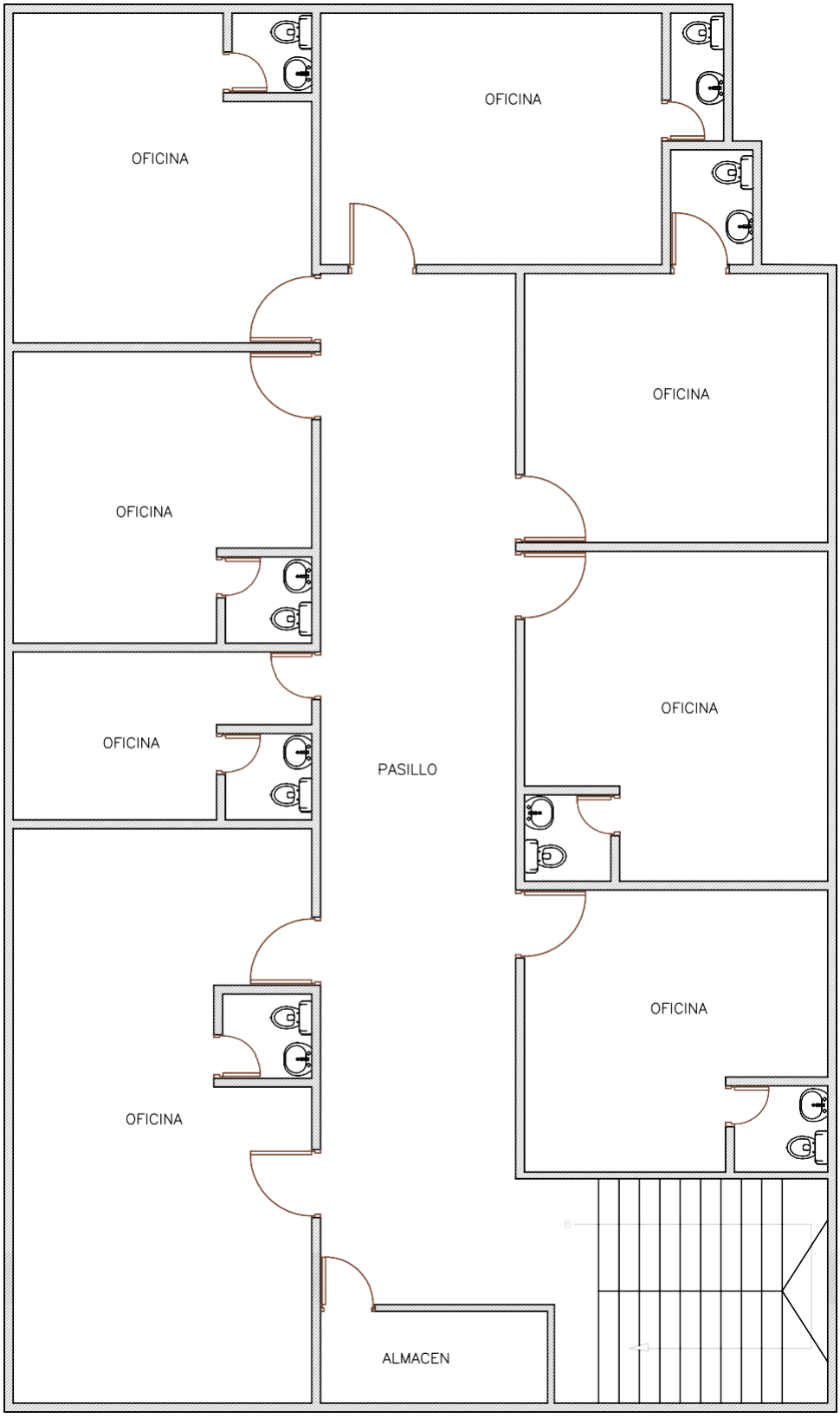
PLANO DE DISTRIBUCIÓN PLANTA PRIMER PISO.



Cuadro de Áreas

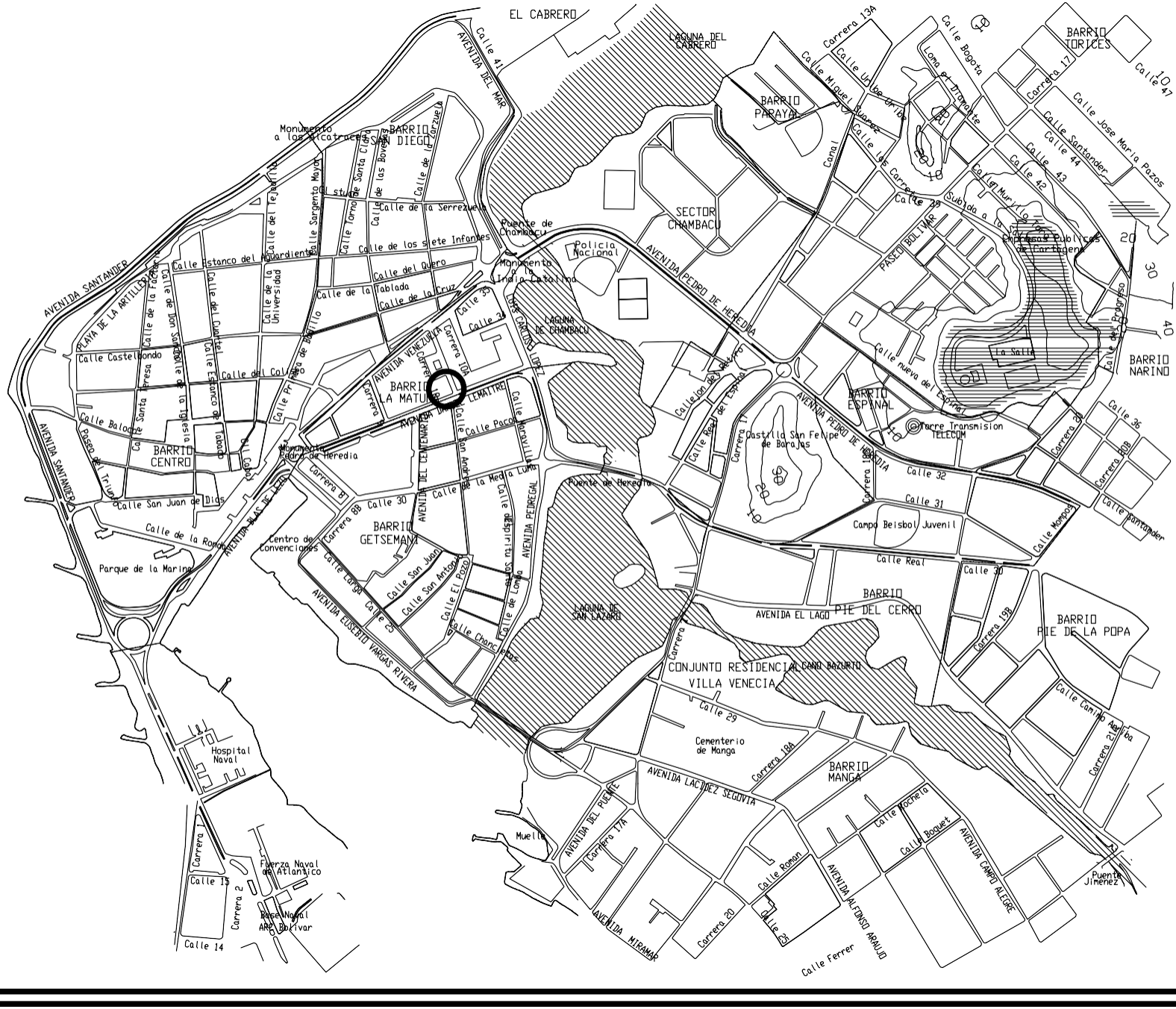
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 1ER PISO.	241.00 MTS^2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 2DO PISO.	239.00 MTS^2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL.	480.00 MTS^2

PLANO DE DISTRIBUCIÓN PLANTA SEGUNDO PISO.



Cuadro de Áreas	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 1ER PISO.	241.00 MTS^2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 2DO PISO.	239.00 MTS^2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL.	480.00 MTS^2

UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO EN EL SECTOR.



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90 **FACTURA No. 2400101010475556 - 21** **FECHA DE EMISION:** 14/11/2024

CONTRIBUYENTE

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				
1. Referencia catastral: 01-01-0121-0011-901	2. Matricula Inmobiliaria: 060-5413		3. Expediente: 022158	
4. Dirección: C 32A 9A 28 L 6	5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 1,774,860,000			
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO				
6. Área del Terreno: 84 mt²	7. Área Construida: 375 mt²	8. Destino: 01	9. Estrato: 3	10. Tarifa: 5.5 x Mil
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE				
11. Propietario(s): RICARDO LEON GOMEZ GOMEZS		12. Documento de Identificación: 3608254		
13. Dirección de Notificación: ?		14. Municipio:	15. Departamento:	

VALORES A CARGO				
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		**FECHAS LIMITES DE PAGOS**		
		30/11/2024		
16. IMPUESTO A CARGO	FU	0		
17. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	0		
18. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0		
19. (+) INTERESES DE MORA	IM	0		
20. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0		
H. VIGENCIA ACTUAL				
21. IMPUESTO A CARGO	FU	0		
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	0		
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0		
24. (+) INTERESES DE MORA	IM	0		
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	0		
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	0		
I. VALORES A PAGAR				
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0		
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	0		
29. SALDO A FAVOR	SF	0		
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	0		
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0		
32. TOTAL A PAGAR	TP	0		

La tasa de interés transitoria que aplica para el impuesto predial es 0% diario (0% anual)

Valores descontados en el valor a pagar por concepto de capital intereses y sanciones: **0**

(415) 7709998012806802000022158240475555 (3900) 00000000000000 (96) 20241130

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL DEUDA: 0

TOTAL A PAGAR: 0

ENTIDADES RECAUDADORAS:

BANCO POPULAR,GNB SUDAMERIS, BANCO DE OCCIDENTE, COLPATRIA,DAVIVIENDA,BANCO DE BOGOTA,BBVA,ITAU

ENTIDAD RECAUDADORA

(415) 7709998012806802000022158240475555 (3900) 00000000000000 (96) 20241130

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: **01-01-0121-0011-901**

FACTURA No. **2400101010475556 - 21**

TOTAL DEUDA: 0

TOTAL A PAGAR: 0

DIVISIÓN DE IMPUESTOS

(415) 7709998012806802000022158240475555 (3900) 00000000000000 (96) 20241130

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: **01-01-0121-0011-901**

FACTURA No. **2400101010475556 - 21**

TOTAL DEUDA: 0

TOTAL A PAGAR: 0

Factura de Pago Impuesto Predial Unificado GHAGT04-F001 Versión 1.0 Vigencia 13/08/2010

Cartagena de Indias, D.T. Y C., 17 de Septiembre de 2026.

Señor:
RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ.
E. S. M.

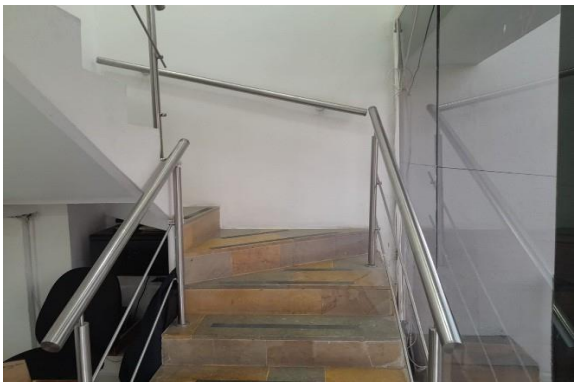
Cordial saludo:

La presente es para discriminar o detallar las áreas utilizadas como áreas de oficina y las áreas comunes como pasillos y escalera del Local donde actualmente funcionan unos Juzgados. El inmueble está ubicado en el Edificio Banco del Estado antes América Latina, Sector La Matuna, Centro, Jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de India, Departamento de Bolívar, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-5413 y Referencia Catastral No: 01-01-0121-0011-901.

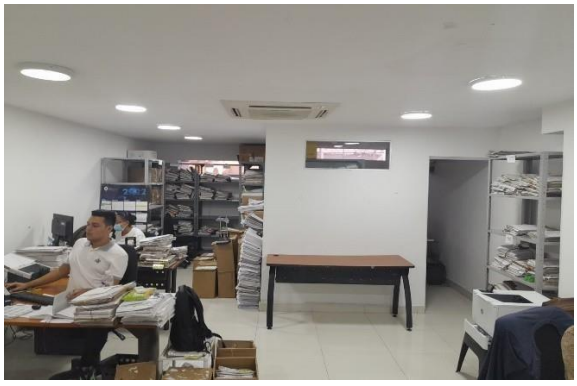
Las áreas están discriminadas así:

AREAS PRIMER PISO:
HALL Y ESCALERA: 42 Metros Cuadrados.
OFICINAS: 199 Metros Cuadrados.





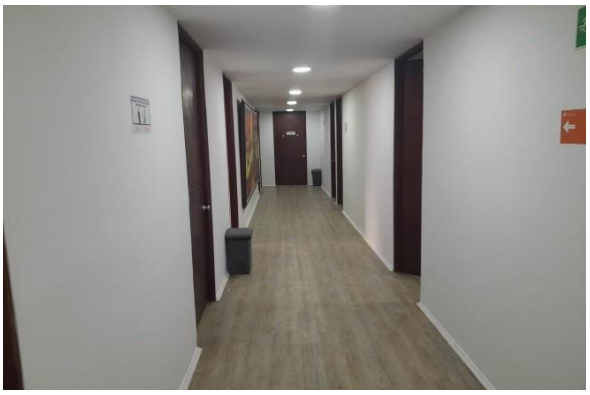


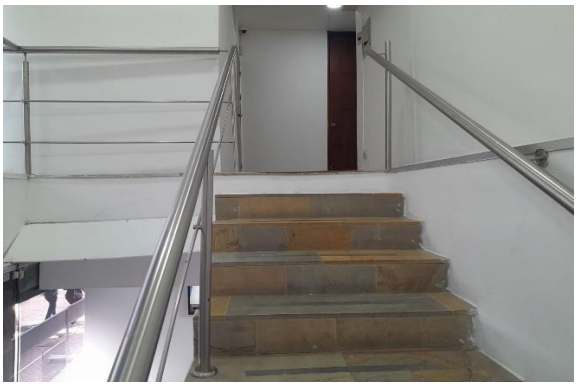


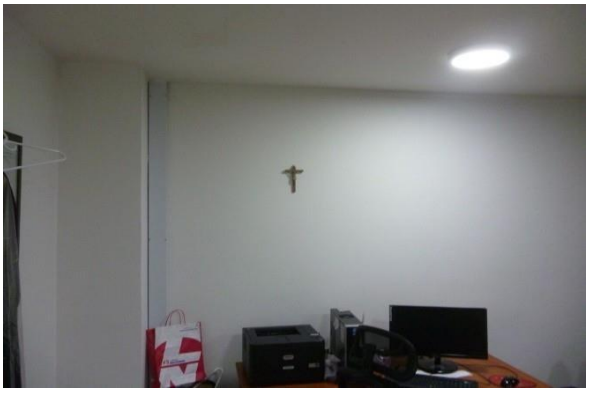
AREAS SEGUNDO PISO:

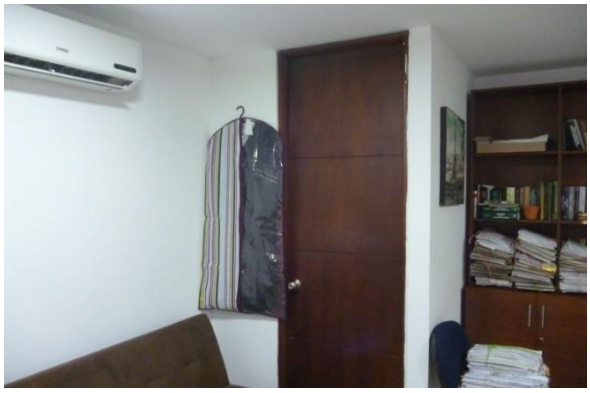
HALL Y ESCALERA: 49 Metros Cuadrados.

OFICINAS: 190 Metros Cuadrados.









TOTAL AREAS:

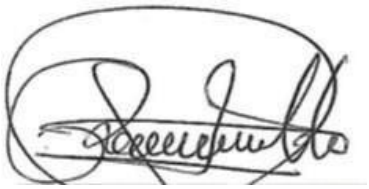
HALL Y ESCALERA: 91 Metros Cuadrados.

OFICINAS: 389 Metros Cuadrados.

SUMATORIA DE AREAS: 389 Metros Cuadrados.

Toda inquietud que surja al respecto le ruego hacérmela saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Atentamente,



REINALDO HOYOS JORGE
Ing. Civil – Perito Valuador.

PIN de Validación: ad550a95

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

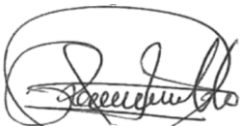
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REINALDO HOYOS JORGE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 73161352, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-73161352.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO HOYOS JORGE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos



PARA USO EXCLUSIVO
AVALUO I.F.M.I.060-5413

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	Regimen
09 Oct 2017	**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	Regimen
11 Dic 2019	**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	Regimen
09 Oct 2017	**Régimen Académico**

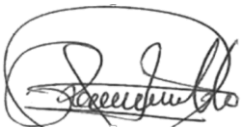
Categoría 6 Inmuebles Especiales

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	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil



PARA USO EXCLUSIVO
AVALUO I.F.M.I.060-5413

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	Regimen
11 Dic 2019	**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	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

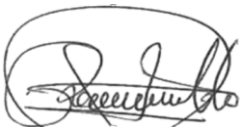
Fecha de inscripción	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PARA USO EXCLUSIVO
AVALUO I.F.M.I.060-5413

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: BOSQUE DE VILLAGRANDE MANZANA 27 CASA 5
Teléfono: 313 5391848
Correo Electrónico: rhjorge_1@yahoo.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil- La Universidad de Cartagena.
Especialista en Análisis y Diseño de Estructura - Universidad del Norte.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	27 Nov 2019

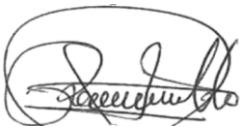
Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REINALDO HOYOS JORGE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 73161352

El(la) señor(a) REINALDO HOYOS JORGE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN de Validación: ad550a95

https://www.raa.org.co



PIN DE VALIDACIÓN
PARA USO EXCLUSIVO
AVALUO I.F.M.I.060-5413
ad550a95

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 tres (03) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RHJORGE.7C++

ING REINALDO HOYOS JORGE



- Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales.
- Avalúos de empresas, activos fijos, propiedad, planta y equipos, cumpliendo con las normas internacionales de información financiera (NIIF).
- Cálculos Estructurales con la norma vigente en Concreto Reforzado.
- Peritajes estructurales para curaduría.
- Tramites de licencia de construcción nueva y reconocimiento de construcción existente.

Reinaldo Hoyos Jorge

Cel: 313 5391848

reinaldohoyosjorge@gmail.com