AVALÚO COMERCIAL
LOTE DE TERRENO Y LA EDIFICACIÓN LEVANTADA SOBRE ÉSTE SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante

F.J. RUMIE & CIA S.A.S.

1.2 Documento de Identificación

NIT 890.402.976-8

1.3 Destinatario de la valuación

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

1.4 Objeto de la valuación

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

1.5 Bases de la valuación

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.6 Tipo de avalúo

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación

Octubre 07 DE 2026

1.8 Fecha de elaboración del informe

Octubre 07 DE 2026

1.9 Documentos suministrados

Certificados de Tradición y libertad

060-4071, 060-4072, 060-4073, 060-4074, 060-4075, 060-4076, 060-4077, 060-4078, 060-4079, 060-4080,060-4081, 060-4082, 060-4083, 060-4084, 060-4085, 060-4086, 060-4087, 060-4088

Escritura Publica 360 del 12 febrero de 2013 Notaria 2 de Cartagena

1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 Propietarios

1.	RUMIE SANCHEZ & CIA S EN C	20%
2.	INVERSIONES NJ RUMIE E HIJOS & CIA S EN C	15%
3.	LEBOLO RUMIE & CIA S EN C	15%
4.	INVERSIONES GER LTDA	50%

Nota: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización

Por el Norte	Lote 64
Por el Sur	Con plaza y zona verde
Por el Oriente	Lote 63
Por el Occidente	Avenida G

3.2 Tipo de Inmueble

Edificio de 4 plantas

3.3 Servicios Públicos

Acueducto	Sí X	No
Alcantarillado	Sí X	No
Energía Eléctrica	Sí X	No
Gas Natural	Sí	No X
Telefonía	Sí X	No
Otros	Internet	

3.5. Topografía

PLANA

3.6 Servicio de transporte Público

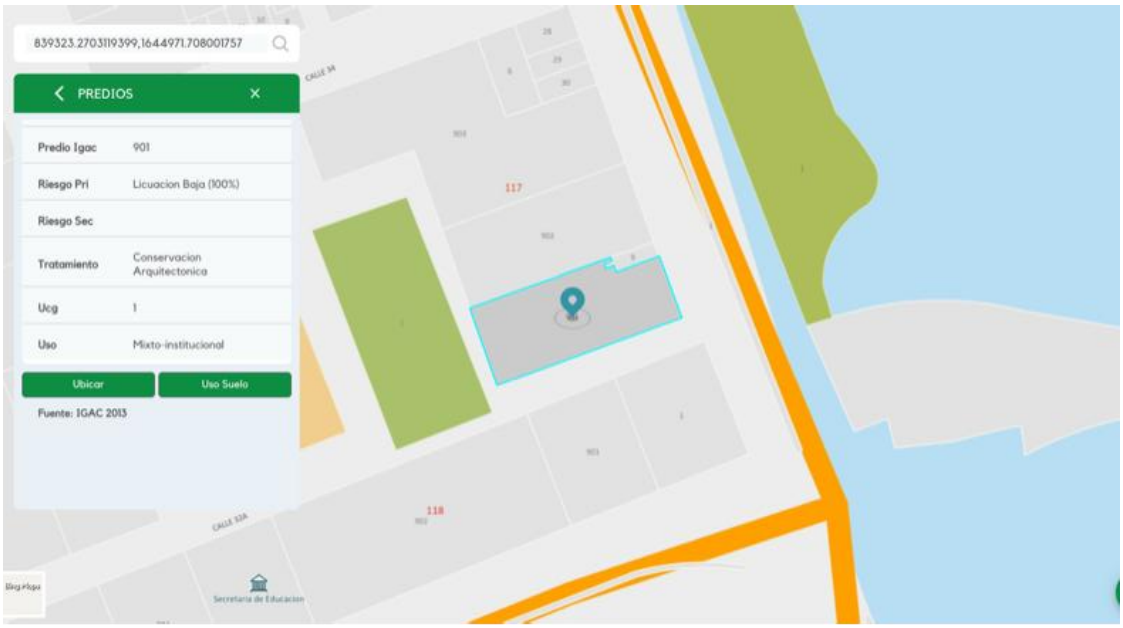
El inmueble tiene acceso al transporte público.

3.7 Estrato socio-económico
0 según certificado de recibo predial

3.8 Edificaciones Importantes del Sector

EDIFICIO ANTIGUO HOTEL EL LAGO
EDIFICIO COMODORO
EDIFICIO PARQUEADERO LA MATUNA

3.9 UBICACIÓN INMUEBLE



IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

Edificio de 4 plantas sometido al régimen de propiedad horizontal con 18 unidades.

4.1 Localización del inmueble objeto de valuación

4.2 Tipo de Bien Inmueble
Lote de terreno y la edificación sobre él construida, sometido a régimen de propiedad horizontal.

4.3 Uso actual

Despacho de las Rama Judicial

4.4 Reglamentación Urbanística

USO MIXTO INSTITUCIONAL

4.5 Terreno

Descripción	Área (m2)
Área Lote	340
Área Privada oficinas	987
Área común	379
Total Construido	1.366

FUENTE: Planos

4.7.8 Características Constructivas y Acabados Interiores

Cimentación	Estructura
Cubierta	Plana
Mampostería	Levante en block y pañete cemento
Escaleras	Si, de concreto
Fachada	Plana
Ventanearía	Aluminio y vidrio
Puertas	Carpintería en madera y metálica
Pisos	Porcelanato y granito
Muros	Block
Cielorrasos	Drywall
Condiciones de Ventilación	Aires tipo mini split
Equipamiento y servicios especiales	Ascensor, subestación eléctrica, sistema de cámaras de video.

V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 Problemas de estabilidad de suelo
De acuerdo a lo establecido por las normas legales el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa.

5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales, cuenta con un flujo vehicular alto, lo cual puede generar niveles considerables de contaminación atmosférica y auditiva.

5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales
Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

5.4 Seguridad
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.5 Problemáticas socioeconómicas
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

VI. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

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

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

9.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

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.

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.

IX. AVALÚO COMERCIAL EDIFICIO CAJANAL URBANIZACION LA MATUNA EN CARTAGENA DE INDIAS

	ÁREA EN M²	**VALOR UNITARIO $/M2**	**VALOR TOTAL $**
Terreno	340	$9.100.000	$ 3.094.000.000
Construcción	1366	$6.600.000	$ 9.015.600.000
VALOR TOTAL			**$12.109.600.000**

SON: DOCE MIL CIENTO NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

VIGENCIA DEL AVALÙO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Cartagena de Indias, Octubre 15 de 2026



RONALD ROCHA MALDONADO
Arquitecto
T.P. 1370059258