CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO

INFORMACIÓN CONFIABLE PARA DECISIONES EFECTIVAS

Avalúo Comercial Urbano
202603007

Abril 07
de 2026

CARRERA 66 No. 30 - 26
LOTE 12 MANZANA C
BARRIO LAS DELICIAS
COMUNA 8
DISTRITO T. Y C. CARTAGENA DE INDIAS
BOLÍVAR

301-4606980 DIRECCION@CIDU.COM.CO WWW.CIDU.COM.CO CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN BÁSICA 4

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR 6

LOCALIZACIÓN 6

3. BIEN OBJETO DE VALUACIÓN 9

3.1 DIAGNÓSTICO JURÍDICO Y CATASTRAL 9

3.2 TERRENO 10

3.3 CONSTRUCCIÓN 11

3.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 13

4. CONSOLIDADO DE ÁREAS Y METODOLOGÍA 22

4.1 CUADRO DE ÁREAS 22

4.2 METODOLOGÍA 22

5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR 24

5.1 VARIABLES EVALUADAS 24

5.2 DATOS RECOLECTADOS 24

5.3 ANÁLISIS ECONÓMICO 31

6. CONSIDERACIONES GENERALES 32

6.1 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 32

6.2 SECTOR 32

6.3 LOCALIZACIÓN 33

6.4 NORMATIVIDAD 33

6.5 BIENES INMUEBLES 33

6.6 GENERALES 33

6.7 PARTICULARES 34

7. ARTÍCULO 226 – CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO 35

8. AVALÚO COMERCIAL 36

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 37

10. ANEXOS 38

Contenido de Tablas

Tabla 1. Especificación técnica del Predio. 11
Tabla 2. Cuadro de Áreas. 22
Tabla 3. Ofertas de Locales Comerciales. 27
Tabla 4. Ofertas de Oficinas y Consultorios. 27
Tabla 5. Tipología edificio tipo Centro Comercial. 30
Tabla 6. Fitto y Corvini. 30

Contenido de Imágenes

Imagen 1. Ubicación General predio en estudio. 10
Imagen 2. Topografía del terreno. 10
Imagen 3. Clasificación del Suelo. 14
Imagen 4. Tratamientos Urbanísticos. 16
Imagen 5. Usos del Suelo. 21

1. INFORMACIÓN BÁSICA

ENCARGO VALUATORIO	Determinar el valor comercial del inmueble.
CONTEXTO DEL ENCARGO VALUATORIO	Valoración de un inmueble jurídicamente independiente.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
TIPO DE INMUEBLE	Edificio NPH.
CLASE DE SUELO	Urbano.
DIRECCIÓN	Carrera 66 No. 30 - 26 Lote 12 Manzana C
BARRIO	Urbanización Las Delicias.
CIUDAD/MUNICIPIO	Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
DEPARTAMENTO	Bolívar.
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	Comercial.
SOLICITANTE DEL AVALÚO	Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.
FECHA DE VISITA	Marzo 27 de 2026.
FECHA DE INFORME	Abril 07 de 2026.
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 060-294478, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, en marzo 24 de 2026. • Contrato de Leasing No 130175.

- Resolución 463 de Octubre 08 de 2015, expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1, "Por la cual se concede licencia de construcción en modalidad de demolición total".

- Resolución 464 de Octubre 08 de 2015, expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1, "Por la cual se concede licencia de construcción en modalidad de obra nueva".

- Escritura Pública No. 2340 de mayo 28 de 2018, protocolizada en la Notaría 2 de Cartagena.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a las propiedades valuadas o los títulos legales de la misma (escritura). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se ubica en zona urbana de la Comuna 8 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Específicamente la unidad en estudio se localiza en el centro de la ciudad, Edificio Castellana Mall; se trata de un inmueble esquinero ubicado entre la Calle 30, entre las Carreras 65 y 66.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte: Con los Barrios Villa Sandra y Rubí.

Sur: Con los Barrios Blas de Lezo y Los Caracoles.

Oriente: Con el Barrio Tacarigua.

Occidente: Con el Barrio San Pedro.

SERVICIOS PÚBLICOS

A nivel general se trata de un sector urbano donde los usos y actividades allí presentes demandan adecuadas redes e infraestructura de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Adicionalmente, se observan servicios suplementarios como redes de telefonía fija, celular y conexiones multimedia, así como alumbrado público y recolección de residuos sólidos.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Se trata de un sector en el que se desarrollan usos predominantemente Comerciales y de Servicios, asociado a corredores de tipo zonal, con actividades especializadas, ubicados en edificaciones de entre dos (2) y cuatro (4) niveles. En menor escala y al interior de la urbanización se observan usos residenciales, representados por viviendas NPH, así como edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Así mismo, existe algunos inmuebles de tipo dotacional y grandes superficies.

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

Predominan las viviendas edificadas por autoconstrucción, adecuadas para el uso comercial de entre uno (1) y dos (2) niveles de altura. Al interior de la urbanización se observan viviendas asociadas a actividades residenciales edificadas por autoconstrucción generalmente de un piso con adecuados materiales de construcción y buen estado de conservación. En menor escala se observan edificios multifamiliares sometidos al régimen de propiedad horizontal de hasta siete

(7) pisos. Finalmente existen construcciones especializadas asociadas grandes superficies comerciales y predios dotacionales.

FORMATO PREDIAL

Se trata de una zona con mixtura de tamaños prediales: los terrenos que contienen copropiedades residenciales y comerciales cuentan con cabidas superficiarias grandes de entre mil (1.000) y dos mil (2.000) metros cuadrados. Por otra parte, zonas de comercio puntual tienen lotes con áreas entre cuatrocientos (400) y setecientos (700) metros cuadrados. Al interior de urbanizaciones consolidadas se observan lotes con extensiones de terreno entre cien (100) y doscientos (200) metros cuadrados, en los que el uso principal está asociado a la vivienda. Generalmente los inmuebles conservan una forma regular de tipo rectangular.

TOPOGRAFÍA

El sector cuenta con topografía plana, con pendientes que no superan el 3% de inclinación.

PUNTOS DE REFERENCIA IMPORTANTES DEL SECTOR

Entre otras, se destacan los siguientes sitios de interés:

- Centro Comercial Paseo de La Castellana.
- Clínica Blas de Lezo.
- Éxito Cartagena.
- Hotel Cartagena DC.
- Clínica General Del Norte.
- Parque Tacarigua.
- Parque Infantil Blas de Lezo.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Al sector se accede fundamentalmente a través de las Carreras 65 y 66, así como la Calle 30, pertenecientes a la malla secundaria, la cuales desembocan en rutas de primer orden como la Transversal 54 y la Avenida Pedro de Heredia, entre otras.

INFRAESTRUCTURA

Vías:	Las vías principales, secundarias y locales, se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
Andenes:	En concreto y en buen estado de conservación.
Sardineles:	En concreto y en buen estado de conservación.

Señalización:	Adecuada en todo el sector.
Alumbrado Público:	En postes de concreto, en todo el sector.
Arborización:	Baja, predominantemente en las zonas verdes.
Zonas verdes:	Baja, se observan escasa infraestructura de parques locales.

TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público circula por las vías principales del sector y cuenta con rutas de servicio tradicional y el Sistema Integrado de Transporte Masivo Transcaribe que conecta el sector con toda la ciudad; de igual manera se encuentra una alta disponibilidad de taxis, así como vehículos de servicio especial.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El inmueble en estudio no tiene estrato asignado. 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.

Áreas residenciales adyacentes, cuentan con estratos dos (2) y tres (3).

DINÁMICA CONSTRUCTORA

Teniendo en cuenta que se trata de una zona consolidada, el sector presenta una dinámica baja, debido a que la presencia de proyectos constructivos nuevos es muy escasa; del mismo modo, existe una tendencia en ampliar y/o remodelar las construcciones actuales.

VALORIZACIÓN FUTURA

El inmueble se encuentra en una zona consolidada, con buenos factores de acceso y una adecuada cobertura de la infraestructura urbana actual, asociada a condiciones de mejoramiento de entornos. Se estima un crecimiento acorde a los ciclos económicos y no se visualiza algún evento que incida en un cambio súbito del valor de la finca raíz.

3. BIEN OBJETO DE VALUACIÓN

3.1 DIAGNÓSTICO JURÍDICO Y CATASTRAL

PROPIETARIO(S)	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. Nit: 890.903.937-0
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2.340 de Mayo 28 de 2018, protocolizada en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Cartagena.
MODO DE ADQUISICIÓN	Compraventa.
MATRICULA INMOBILIARIA	060-294478.
CÓDIGO CATASTRAL/CHIP	01-03-0452-0030-000.
PLUSVALÍA	A la fecha el inmueble en estudio no se encuentra gravado con efecto plusvalía.
AFECTACIONES	De acuerdo con el análisis de la Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 060-294478, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, en marzo 24 de 2026, no se encontraron gravámenes y/o limitaciones al dominio sobre los predios en estudio.
REGLAMENTO PH	No se encuentra sometido a propiedad horizontal

NOTA: Los datos consignados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados para el avalúo, son una simple información sobre la propiedad y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3.2 TERRENO

UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se ubica en zona urbana de la Comuna 8 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Específicamente la unidad en estudio se localiza en el centro de la ciudad, Edificio Castellana Mall; se trata de un inmueble esquinero ubicado entre la Calle 30, entre las Carreras 65 y 66, en las coordenadas 10° 23' 33,8" N - 75° 29' 17,3" W.



Imagen 1. Ubicación General predio en estudio.
Fuente: Google Maps.

TOPOGRAFÍA

El terreno que contiene el inmueble cuenta con una topografía plana, con pendientes que no superan el entre el 3% de inclinación.



Imagen 2. Topografía del terreno.
Fuente: Google Earth.

FORMA DEL LOTE

El inmueble cuenta con forma irregular.

LINDEROS

Se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 2.047 de Noviembre 6 de 2015, protocolizada en la Notaría Quinta (5) del Círculo de Cartagena.

Fuente: Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 060-294478, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, en Marzo 24 de 2026.

3.3 CONSTRUCCIÓN

De conformidad con la visita de inspección técnica, el inmueble en estudio corresponde a un edificio comercial de seis niveles, en adecuado estado de conservación.

EDIFICIO COMERCIAL		
		Vida técnica: 8 años Vida útil: 100 años Altura: 6 pisos Área Construida: 5.702,89 m² Fuente: Resolución 464 de Octubre 08 de 2015.

Tabla 1. Especificación técnica del Predio.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Estructura

Vigas y columnas fundidas en concreto con hierro interno.

Cimentación

Aparentemente pilotes de concreto.

Fachada

Diseño moderno en múltiples planos con pañete afinado y acabado en pintura.

Cubierta

Placa de concreto.

Muros
Bloque y ladrillo de arcilla con acabados en estuco y pintura.

Pisos
Tableta de cerámica de múltiples formatos, porcelanato de amplio formato, placa de concreto afinado con acabado en pintura epóxica y madera laminada, entre otros.

Cielo raso
Algunos espacios cuentan con láminas de Dry Wall soportados en estructura en aluminio, con iluminación led incrustada, en otros lugares se observan paneles de duracustic soportados en estructura en aluminio.

Carpintería
Puerta principal de seguridad, ventanas, marcos y puertas auxiliares externas e internas en lámina doblada. Algunas puertas internas son en madera entamborada.

Baños
Baterías de baño para mujeres y hombres con pisos en tableta de cerámica, muros en baldosa de cerámica a ¾ de pared, tres lavamanos empotrados en mesón en concreto con acabado tipo mármol sanitarios ahorradores y orinales.

Cocina
Localizada en la gran superficie, se trata de una cocina tipo industrial, con mesones en acero inoxidable y fogones amplios.

Estado de conservación
De acuerdo con lo observado en la inspección ocular, se identifica un buen estado de conservación y mantenimiento de la estructura y espacios que conforman la edificación.

Distribución interna

Sótano
Parqueadero 1 oficina y 2 depósitos

Piso 1
Lobby, un local de amplio formato y un local tipo.

Piso 2
19 locales tipo.

Piso 3
Cinco locales tipo, dos locales de amplio formato, oficinas, cafetería y 19 locales.

Piso 4
Seis locales grandes y 14 locales tipo.

Piso 5
Cinco locales grandes y 16 locales tipo.

Piso 6
Azotea y un baño.

Funcionalidad
Óptima.

Otros
Paneles solares en la azotea.

3.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

El Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", inscribe la unidad en estudio en Suelo **Urbano**, Uso **Residencial Tipo B (RB)** y **Mixto 2 (M2)**, así como Tratamiento de **Conservación**.

CAPITULO V
DE LA CLASIFICACION DEL SUELO DISTRITAL.

ARTICULO 49: PLANOS OFICIALES DE CLASIFICACION DEL SUELO DISTRITAL. De conformidad con la Ley, el suelo del distrito de Cartagena se clasifica en: suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural; dentro de esta última categoría se incluye el suelo suburbano. La clasificación del suelo se encuentra contenida en el Plano de Formulación General PFG 5/5, que contiene también las áreas de protección tanto en suelo urbano como en suelo rural.

ARTICULO 50: DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA. En cumplimiento de la ley, constituyen el suelo urbano del Distrito de Cartagena, todos los suelos de la ciudad construida que cuentan actualmente con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios, se incluyen en esta categoría las zonas

con procesos de urbanización incompletos. Esto, de acuerdo con el perímetro sanitario determinado por el Distrito.

ARTICULO 59: MODIFICACIONES A LA CLASIFICACION DEL SUELO. Debido al carácter de norma urbanística estructural que la ley le atribuye a la acción de clasificación del suelo distrital, ésta no podrá ser objeto de modificación alguna, sino con las salvedades dispuestas por la ley y por este Decreto y, de todas maneras, con motivo de la revisión del Plan en su conjunto o de las políticas, objetivos y estrategias generales que lo inspiran y mediante los instrumentos técnicos idóneos y debidamente sustentados que, a iniciativa del Alcalde Mayor del distrito, sean presentados en su oportunidad para su estudio y aprobación correspondientes, por parte del concejo distrital.

Lo anterior, sin perjuicio de las acciones urbanísticas derivadas de la incorporación, durante la vigencia de este Decreto, de áreas suburbanas al suelo de expansión o de áreas de expansión al suelo urbano, de conformidad con las directrices y como consecuencia de la ejecución de los instrumentos de gestión que para esos efectos en él se estatuyen.

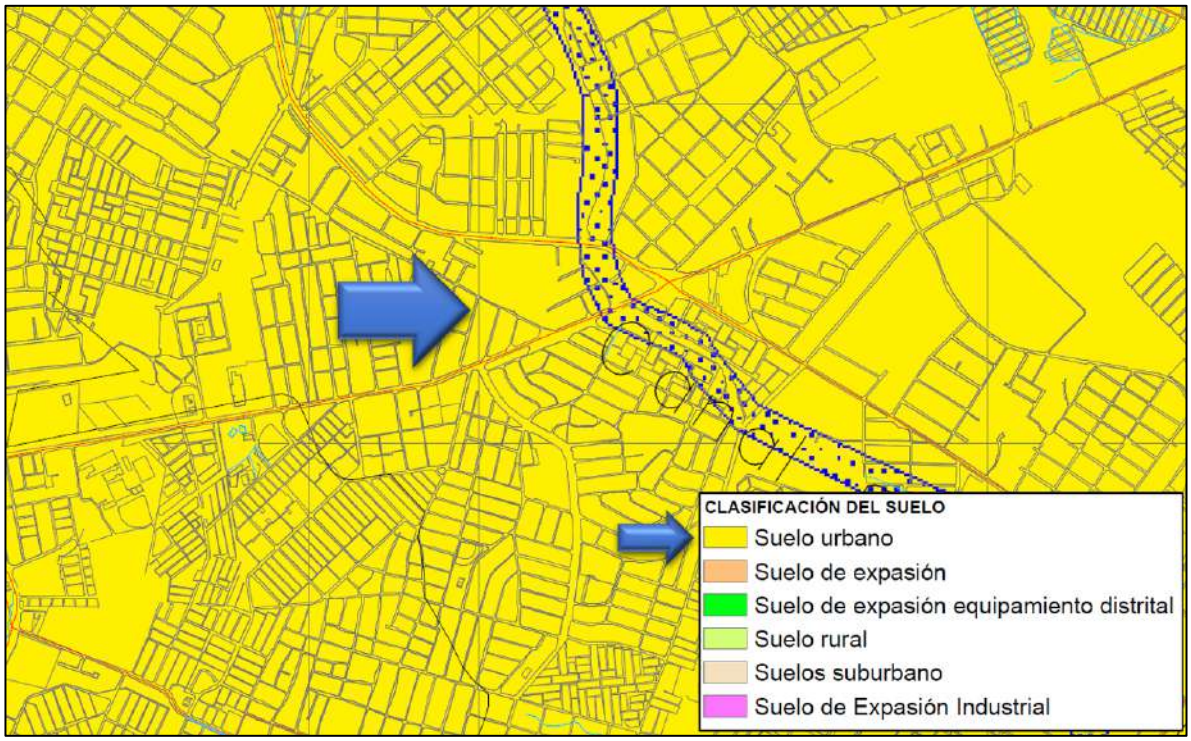


Imagen 3. Clasificación del Suelo.
Fuente: Elaboración Propia con base en la capa de Clasificación del Suelo del Decreto 0977 de 2001.

SUB-CAPITULO II.
DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS

ARTICULO 178: OBJETO. Los tratamientos direccionan las actuaciones urbanísticas, los usos de suelo y los instrumentos de gestión, de manera que pueda aplicarse un manejo diferenciado de las áreas del territorio de acuerdo con su morfología, sus características espaciales y la función que cada una de ellas cumple dentro de la estructura urbana.

ARTICULO 179: LOS TRATAMIENTOS. Los tratamientos aplicables al suelo urbano y de expansión urbana son los siguientes:

Tratamiento de Conservación.
Tratamiento de Consolidación
Tratamiento de Mejoramiento Integral.
Tratamiento de Renovación Urbana.
Tratamiento de Redesarrollo.
Tratamiento de Desarrollo

ARTICULO 198: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Se refiere al manejo de aquellas áreas de la ciudad donde existe deficiente cobertura y accesibilidad a los equipamientos de servicio social, problemas de articulación y funcionalidad espacial, inadecuada cobertura y calidad para suplir las necesidades de movilidad. Las actuaciones urbanísticas en este tratamiento permiten consolidar el uso residencial, mediante la recuperación y dotación de espacio público y la regularización de la trama urbana.

ARTICULO 199: APLICACIÓN: Este tratamiento se aplica en los siguientes barrios:

Zona Caribe o Norte: Crespo y Barrio Militar.

Zona Verde o Sur-occidental: Urbanización Los Corales, Urbanización Villa Lorena, Urbanización El Golf, Urbanización El Campestre, Urbanización Altos del Campestre, Urbanización Nuevo Campestre, Urbanización Almirante Colón, Los Caracoles, Blas de Lezo, El Socorro, Conjunto Residencial Villas de la Victoria, Urbanización La Plazuela, Santa Mónica, San Pedro, La Concepción, Urbanización Ciudad Sevilla, Urbanización Mallorca, El Recreo, Urbanización Valencia. Conjunto Residencial Villas de Vanesa, Conjunto Residencial Villa Concha, Urbanización Villa del Sol, Ternera, Urbanización Beirut, Urbanización Anita, Urbanización Santa Lucia, Camagüey, Isla de Manzanillo, Urbanización Simón Bolívar, Urbanización 11 de Noviembre, Villa Rosita y El Rodeo, La Princesa, Alameda La Victoria.

Zona Central: El Carmen, Urbanización Villa Sandra 1, Las Delicias, Los Ángeles, Nuevo Bosque, Urbanización Barlovento, Urbanización Los Laureles, Conjunto Residencial Nuevo Bosque, Urbanización Santillana de los Patios, Urbanización Britania, Urbanización Country, Urbanización Los Calamares, Ejecutivo II, Tacarigua.

Zona de la Virgen o Sur-oriental: San Antonio, Chipre, Conjunto Residencial La Caracola, Urbanización Contadora, Urbanización Florida Blanca, La Castellana, Las Gavias, La Floresta, 5 de Noviembre, La Heroica, Las Gaviotas, Castillete, Urbanización Villa Olímpica, Urbanización Costa Linda.



Imagen 4. Tratamientos Urbanísticos.
Fuente: Geovisor Midas.

CAPITULO VI
AREAS DE ACTIVIDAD PARA SUELO URBANO Y DE EXPANSION.
SUB-CAPITULO I.
DE LOS USOS DEL SUELO Y SU CLASIFICACION.

ARTICULO 208: DEFINICION. El uso urbano para ser aplicado a suelos urbanos y de expansión se refiere al común desenvolvimiento en espacios y edificaciones adecuadas, de las actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, turísticas y portuarias y al disfrute del espacio público, adelantadas sobre terrenos y en edificaciones dispuestas, proyectadas y construidas con las especificaciones necesarias para tales fines, con intensidades diferenciales en su aplicación, reglamentadas en los artículos siguientes.

ARTICULO 209: NORMAS. Los usos se desarrollan mediante las actuaciones, tal como se definen en los capítulos respectivos de este Título. Para efectos de adelantar las actuaciones dentro de un marco normativo equitativo, se determinan en los artículos siguientes las disposiciones encaminadas a establecer los aislamientos o

antejardines, índices de construcción, áreas libres requeridas y áreas mínimas de los lotes, establecimientos y de las viviendas. Las normas son de plena aplicación en suelo de expansión prioritario o diferido y en suelo de urbanización y construcción prioritario donde se propone desarrollar el suelo mediante planes parciales y tienen restricciones amplias en suelo urbano.

ARTICULO 210: CLASIFICACION DE LOS USOS. Los usos se clasifican de acuerdo al tipo de establecimiento requerido para su funcionamiento de la siguiente manera:

1. EL USO RESIDENCIAL. El uso residencial es aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, la actividad residencial se desarrolla en varias modalidades, de acuerdo con el tipo de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Los conjuntos residenciales, urbanizaciones y otros tipos de agrupaciones de vivienda pertenecen a la modalidad de multifamiliar.
Para los efectos de este Decreto, se establecen 4 tipos de actividad residencial, de acuerdo con el área del lote.

3. EL USO COMERCIAL. El uso comercial es aquel que se adelanta en locales y/o edificaciones comerciales destinadas al intercambio mercantil de bienes y/o servicios.

SUB-CAPITULO II
DE LA ESTRUCTURA DEL USO DEL SUELO SEGÚN AREAS DE ACTIVIDAD.

ARTICULO 211: DEFINICION DEL SUELO SEGÚN AREAS DE ACTIVIDAD. El sistema de áreas de actividad está constituido por un conjunto de normas aplicables definidas en este reglamento y un plano enumerado PFU 5/5, denominado Usos del Suelo que hace parte de este reglamento, donde se encuentran señalados y delimitados los perímetros correspondientes para cada área de actividad. La asignación de terrenos para los diferentes usos, se encuentra señalada en este mismo plano.

Las áreas de actividad son aquellas zonas delimitadas en el plano mencionado en el artículo anterior, que orientan las formas de crecimiento de la ciudad y asignan de manera general las consideraciones que se tendrán en cuenta para llevar a cabo las actuaciones mencionadas en el presente reglamento.

ARTICULO 212: CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD. Las áreas de actividad de acuerdo al uso predominante, a los usos compatibles, complementarios y prohibidos, se clasifican en dos grupos:

- Áreas de actividad especializada y
- Áreas de actividad mixta.

ARTICULO 213: AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA. DEFINICION. Las áreas de actividad especializada tendrán un uso principal o predominante de mayor intensidad y podrán tener usos compatibles, complementarios, restringidos y reglamenta los usos prohibidos según el caso.

ARTICULO 214: CLASIFICACIÓN DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA. Son áreas de actividad especializada aquellas indicadas y delimitadas gráficamente en el plano PFU 5/5.

ARTICULO 215: CLASIFICACION DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA. Son áreas de actividad mixta, aquellas zonas donde se permite la mezcla o combinación de actividades diferentes, con intensidades de uso diferenciales para las combinaciones, proporcionales a partir de un uso principal o predominante, indicadas y delimitadas gráficamente en el plano PFU 5/5.

ARTICULO 216: AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO DETERMINADO COMO PLAN PARCIAL. Todos los suelos localizados y delimitados como Planes Parciales en suelo urbano se les aplicará las normas generales contenidas en este Decreto, hasta tanto no se expida la reglamentación especial, salvo norma especial en contrario.

ARTICULO 217: LOCALIZACIÓN DE SUELO URBANO. Estas normas son aplicables al conjunto de suelo urbano, circunscrito por la poligonal denominada perímetro urbano. En este suelo se definieron tratamientos de conservación, renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral, desarrollo y redesarrollo.

SUB-CAPITULO III
NORMAS GENERALES DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

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.

Estas normas están contenidas en el Cuadro No. 1 "REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL".

ARTÍCULO 220: UNIDAD BÁSICA PARA LA VIVIENDA. Los tipos de vivienda podrán constituirse a partir de una unidad básica compuesta por un espacio múltiple y un espacio para sanitario, lavamanos y ducha, con las siguientes áreas mínimas:

Residencial Tipo B: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)
Unidad básica: 40 metros cuadrados
Con dos alcobas: 50 metros cuadrados
Con tres alcobas: 70 metros cuadrados

SUBCAPITULO X
ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO

ARTICULO 268: DEFINICIÓN DE ACTIVIDAD MIXTA. Son los suelos urbanos en donde se presente o sea deseable una mezcla de actividades diferentes con intensidades de uso diferenciales para las combinaciones, proporcionales a partir de un uso principal o predominante.

ARTÍCULO 269: LOCALIZACIÓN. En el suelo urbano, su localización obedece a una política de ordenamiento de la situación actual, y de una localización deseable de las diferentes actividades no residenciales y de acuerdo con dos criterios de política:
De un lado se reglamenta esta Área de actividad en zonas donde se ha desarrollado en forma planificada o espontánea una mezcla de actividades que este Decreto reconoce y estructura.

De otro lado se ubican estas áreas de Actividad, convenientemente a lo largo de corredores direccionados por el sistema vial principal y secundario siguiente :

2.1. De vías nacionales y subregionales,
2.2. De vías arterias de penetración a la ciudad.
2.3. Sistema de vías colectoras
2.4. Subsistema de vías locales.
2.5. Sistema de vías acuáticas

En general, sobre el primer y el segundo sistema, se localizan las Áreas de Actividad Mixta III y sobre el tercero y cuarto las de categoría II. Los desarrollos comerciales, turísticos y residenciales que se localicen sobre vías nacionales, subregionales y arteriales, deberán contar con vías de servicio al interior de los predios, para garantizar el normal funcionamiento del tráfico.

Las áreas sobre el sistema acuático a cargo de Edurbe se consideran operaciones urbanas que se encuentran reglamentadas en acuerdos distritales que continúan vigentes.

ARTÍCULO 270: REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES MIXTAS. Se encuentra contenida en el Cuadro No. 7, titulado "Reglamentación de la Actividad Mixta."

ARTICULO 271: TRATAMIENTO DE DESARROLLO APLICABLE A ESTOS SUELOS. Son los declarados como de expansión por este Decreto, pero su proceso de urbanización solamente puede hacerse cuando se hayan cumplido los requisitos de la autoridad ambiental relacionados con estudios específicos sobre el drenaje de las aguas de escorrentía, y se hayan construido por parte de la empresa de acueducto y alcantarillado las correspondientes redes maestras de servicios. Corresponde al Distrito desarrollar, los planes maestros de acueducto y alcantarillado de estos suelos y definir las etapas para su ejecución.

ARTICULO 272: OPERACIONES URBANAS EN SUELO DE EXPANSIÓN MEDIANTE PLANES PARCIALES. En concordancia con lo dispuesto en la Ley 388/97, articulo 19, el suelo de expansión urbana, se debe urbanizar únicamente mediante la figura de Plan Parcial, el cual incluirá según el mandato legal, por lo menos:

- La delimitación y características del área de la operación.
- La definición precisa de los objetivos, y de las directrices urbanísticas.
- Las normas urbanísticas específicas.
- La definición y trazado del espacio público y las vías.
- Las demás necesarias para completar el planeamiento.
- La adopción de los instrumentos de manejo del suelo.

ARTICULO 273: NORMAS GENERALES APLICABLES A ESTE SUELO. Se aplican a los suelos de expansión urbana, todas las normas establecidas para el suelo urbano. Sin embargo, las intensidades de uso pueden variar de conformidad con la reglamentación específica que para cada caso se establezca en el respectivo Plan Parcial.



Imagen 5. Usos del Suelo.
Fuente: Geovisor Midas.

4. CONSOLIDADO DE ÁREAS Y METODOLOGÍA

4.1 CUADRO DE ÁREAS

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDADES
terreno		
CARRERA 66 No. 30-26	1.615,51	m²
TOTAL TERRENO	**1.615,51**	**m^2**

edificación 1		
CONSTRUCCIÓN - CINCO PISOS	5.702,89	m²
TOTAL	**5.702,89**	**m^2**

Tabla 2. Cuadro de Áreas.

Fuente: Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 060-294478, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, en marzo 24 de 2026 para el terreno y Resolución 463 de octubre 08 de 2015, expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1, "Por la cual se concede licencia de construcción en modalidad de demolición total" para la construcción.

4.2 METODOLOGÍA

Teniendo en cuenta que en Colombia no existe una reglamentación normativa de aplicación de métodos de valoración para los avalúos que no están en el marco de la Ley 388 de 1997, el presente informe valuatorio se acoge a los métodos contenidos en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el Decreto 1420 de 1998 y en las Normas Internacionales de Valuación, por lo que se utilizaron los siguientes métodos valuatorios:

MÉTODO COMPARATIVO

Para la determinación del valor por metro cuadrado se aplicó el Método de comparación o de mercado según la resolución 620 de 2008 IGAC "Articulo 1: 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 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 de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. En el cálculo de la

depreciación se utilizó el método Fitto y Corvini, debido a que este tiene en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

5.1 VARIABLES EVALUADAS

Adicionalmente a las condiciones propias de la unidad en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor como: norma, frente a la vía, distancia a sitios de interés y vías principales, tendencias de crecimiento urbano, estado y cobertura de la infraestructura.

Se trata de un predio esquinero, ubicado en zona urbana de la Comuna 8 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Específicamente la unidad en estudio se localiza en el centro de la ciudad, Edificio Castellana Mall, entre la Calle 30 y entre las Carreras 65 y 66.

El aspecto más relevante es la normatividad en la que se encuentra el predio en estudio, así como el ámbito de localización y la vetustez, así como la mediana intensidad del Edificio Castellana Mall.

Por otro lado, de acuerdo con lo observado en la inspección física de la construcción, se estipula que el estado de conservación y mantenimiento es bueno.

5.2 DATOS RECOLECTADOS

Estudio de Mercado

Teniendo en cuenta la base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles con características similares de ubicación y norma, que permita generar análisis enfocados a definir el valor de la unidad en estudio dentro de un contexto de sector es escasa y no cuenta con las mismas condiciones normativas, se determina el valor total del predio a partir de la aplicación de la técnica residual, que permite realizar análisis valuatorios con base en la potencialidad de usos, restricciones normativas, áreas y comercialización en un mercado abierto.

Nota: Los datos encontrados se encuentran en el anexo Ofertas de Mercado Inmobiliario.

Dinámica Inmobiliaria

APLICACIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Aplicación del Método: Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso, el cual se logra establecer a partir de evaluar las condiciones

de uso y mercado inmobiliario en la zona, así como de las condiciones actuales del inmueble.
Tal como menciona la normativa, es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica, se evalúe la factibilidad comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Proyecto planteado: Desarrollo de la propiedad horizontal de una edificación de 5 niveles de altura y 1 sótano (Uso - Centro Comercial y de Servicios).

Proyecto Constructivo: Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, la normatividad vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, se establece el ejercicio de la siguiente manera:

El terreno presenta un área urbana total de 1.615,51 metros cuadrados conforme a la información jurídica vigente:

ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO		
ITEM		**ÁREA (m²)**
ÁREA ÚTIL USO PRINCIPAL (m²)		**1.615,51**

Con base en la viabilidad comercial, técnica y financiera del proyecto se plantea el área actual de construcción, como el área total del proyecto a someter a propiedad horizontal.

PRODUCTO EDIFICIO COMERCIAL		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		5.702,89

Teniendo en cuenta los productos inmobiliarios ofrecidos en venta a la fecha del cálculo, se plantea la siguiente distribución interna del proyecto:

CALCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL		
Area total construida (m²)		5.702,89
Altura (Pisos)		5,00
Área Sótanos		788,29
Área Niveles 1 al 5		4.914,60
Puntos fijos	10%	491,46
Circulaciones adicionales	5%	245,73
Area total construida antes de sótanos		**4.914,60**
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		15,00%
Area construida menos puntos fijos, Circulaciones y Equipamiento		4.177,41
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m²)		4.177,41
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)		**4.177,41**
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - USO PRINCIPAL		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (EDIFICIO 5 PISOS)		**4.914,60**
ÁREA DE SÓTANOS		**788,29**

VENTAS DEL PROYECTO		
ÁREA VENDIBLE COMERCIO SÓTANOS (m²)		
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PISO 1 (m²)		902,96
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PISO 2 (m²)		902,96
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PISO 3 (m²)		790,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PISO 4 (m²)		790,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PISO 5 (m²)		790,50
TOTAL ÁREA VENDIBLE USO PRINCIPAL		**4.177,41**

Estimación del monto total de las ventas:

Con el fin de estructurar una base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles, que permita generar análisis enfocados a definir el valor de venta de cada unidad planteada dentro de un contexto de sector, se consolidó un sondeo de locales comerciales y oficinas ubicados en centros comerciales y de servicios con características similares y condiciones de entorno comparables.

Esta herramienta permite realizar análisis valuatorio dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las unidades y sobre todo con relación a la potencialidad de usos, restricciones normativas, áreas, vetustez y comercialización en un mercado abierto.

El correcto análisis y depuración del mercado inmobiliario en el sector permite observar y entender las condiciones que inciden en la formación y variación de precios integrales de área privada de Locales Comerciales en el sector, asociados a la ubicación, el estado de conservación, así como en la disposición urbana de ejes viales y corredores de comercio.

Los datos encontrados se encuentran en el anexo Ofertas de Mercado Inmobiliario.

En primera instancia se identifica el comportamiento de valores de locales comerciales en venta, con el fin de establecer un marco general de la dinámica inmobiliaria, en este sentido se encontró un total de cuatro (4) ofertas las cuales se muestran a continuación:

No	TIPO OFERTA	INMUEBLE	OFERTA INMOBILIARIA	ÁREAS	ANEXOS	VALOR DEPURADO	OBSERVACIÓN	FOTO OFERTA
1	VENTA	LOCAL Av Pedro de Heredia No. 67	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Local de segundo piso, ubicado en el barrio la castellana, con espacio abierto y 1 baño.	
			$1.900.000.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$1.850.000.000	213,00	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			2,63%	0,00		$8.685.446		
2	VENTA	LOCAL Calle 30 No. 68B	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Inmueble convertido en tres locales comerciales ubicado en el barrio San Pedro, rodeado de la mayor zona comercial, con acceso sencillo.	
			$700.000.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$690.000.000	150,00	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			1,43%	0,00		$4.600.000		
3	VENTA	LOCAL Centro Comercial Caribe Plaza.	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Local comercial con un área abierta y un Mezzanine, ubicado en el segundo piso del centro comercial	
			$1.900.000.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$1.850.000.000	100,80	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			2,63%	0,00		$18.353.175		
4	VENTA	LOCAL Centro Comercial Ronda Real	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Local comercial con un área abierta y un baño	
			$260.000.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$250.000.000	37,00	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			3,85%	0,00		$6.756.757		

Tabla 3. Ofertas de Locales Comerciales.

Por otra parte, se identifica el comportamiento de valores de oficinas en venta, encontrando un total de tres (3) datos los cuales se muestran a continuación:

No	TIPO OFERTA	INMUEBLE	OFERTA INMOBILIARIA	ÁREAS	ANEXOS	VALOR DEPURADO	OBSERVACIÓN	FOTO OFERTA
5	VENTA	OFICINA Centro Comercial Ronda Real	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Oficina ubicada en el Piso 10, con un espacio abierto y un baño.	
			$350.000.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$340.000.000	44,00	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			2,86%	0,00		$7.727.273		
6	VENTA	OFICINA Centro Comercial Ronda Real	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Oficina ubicada en el Piso 5, con un espacio abierto y un baño.	
			$250.000.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$240.000.000	29,00	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			4,00%	0,00		$8.275.862		
7	VENTA	OFICINA Calle 30 No. 70A	VR. OFERTA	A. CONSTRUIDA (m²)	GARAJES (ud)	VR GARAJES	Oficina con 3 espacios y un baño.	
			$504.523.000		0	$0		
			VR. NEGOCIADO	A. PRIVADA (m²)	DEPÓSITOS (ud)	VR DEPÓSITOS		
			$480.000.000	82,58	0	$0		
			% NEGOCIACIÓN	A. LIBRE (m²)	VETUSTEZ (años)	INTEGRAL ($/m²)		
			4,86%	0,00		$5.812.545		

Tabla 4. Ofertas de Oficinas y Consultorios.

Con base en las ofertas se realiza un análisis económico particular para el piso comercial y los pisos de uso de servicios, teniendo en cuenta factores como ubicación, afluencia de personal y vitrina de los espacios vendibles así:

Piso 1:
Los inmuebles ubicados en el primer nivel del centro comercial cuentan con una ventaja comparativa de ubicación con respecto a los otros niveles, así como un mayor flujo de personas, por lo anterior, estos locales se encuentran en el segmento económico más alto del centro comercial.

Teniendo en cuenta que no fue posible acceder a ofertas comparables, se torna relevante el dato 1, un inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia, con un área privada de 213 metros cuadrados, en el que se obtuvo un valor integral de $8.685.446/m^2.

Pisos superiores:
Para los niveles superiores, se torna relevante el dato de mercado 7, correspondiente a una Oficina, ya que se trata de un inmueble con vocación de servicios, localizado en pisos superiores, con condiciones similares a los inmuebles de este análisis, por lo cual, se adopta el valor integral promedio de estos datos de mercado, es decir, una cifra redondeada de $5.812.000 por metro cuadrado.

Nota: No se tienen en cuenta las ofertas No. 5 y 6 de oficinas, ya que muestran un valor muy elevado para el uso de servicios, ya que estos valores son muy similares a los de comercio en primer nivel.

Con base en esto, se obtuvo la siguiente proyección de ventas:

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² COMERCIO SÓTANOS		
VALOR M² COMERCIO PISO 1		$ 8.685.446,01
VALOR M² COMERCIO PISO 2		$ 5.812.545,41
VALOR M² COMERCIO PISO 3		$ 5.812.545,41
VALOR M² COMERCIO PISO 4		$ 5.812.545,41
VALOR M² COMERCIO PISO 5		$ 5.812.545,41
TOTAL VENTAS USO PRINCIPAL		**$ 26.875.485.283,58**
TOTAL VENTAS		**$ 26.875.485.283,58**

En este sentido, el valor total del predio es de $26.875.485.283,58, el cual se compone del valor total de la construcción y del valor total del terreno (Ver residual anexo).

Por lo tanto, se procede a calcular el valor total de la construcción:

Valor de la Construcción

Para el valor de la edificación se tomó el valor de reposición de metro cuadrado teniendo en cuenta su tipología constructiva y el estado de conservación que más se ajusta al predio objeto de avalúo.

La clase se definió teniendo en cuenta los siguientes criterios establecidos.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Con base en lo anterior se tiene:

Edificio tipo Centro Comercial del 5 Niveles y 1 sótano

Se toma un valor de reposición a nuevo de $3.961.000,00/m², correspondiente a un edificio tipo Centro Comercial, con armazón en concreto y muros en bloque y cubierta en placa impermeabilizada.

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Centro Comercial del 5 Niveles y 1 sótano.		
Consecutivo	**Actividad**	**Valor capítulo**
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 447.505.209,12
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 23.599.820.197,66
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 556.028.595,41
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 36.281.004.195,45
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 4.398.633.805,23
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 3.635.402.411,86
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 2.047.625.107,32
8,00	INSTALACIONES DE GAS	$ 130.903.040,44
9,00	CUBIERTAS	$ 1.912.180.682,21
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 1.782.512.694,64
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 8.036.162.368,57
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 41.779.363,31
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 2.072.652.754,82
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 808.070.067,89
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 169.399.203,62
16,00	CERRAJERIA	$ 78.302.015,97
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 887.232.404,08
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 1.525.938.793,73
COSTO DIRECTO		$ 88.411.152.911,34
M² COSTO DIRECTO		$ 3.536.446,12
METRO² COSTO INDIRECTO	12%	$ 424.373,53
COSTO TOTAL		$ 3.960.819,65
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		**$ 3.961.000,00**

Tabla 5. Tipología edificio tipo Centro Comercial.

La construcción se califica con estado de conservación bueno, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento, correspondiente a la clase 2, que por tener una estructura en concreto se le asigna una vida útil de 100 años conforme al parágrafo del Artículo 2 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con lo cual se adopta un valor depreciado de construcción de $3.690.000/m² según la aplicación del método de depreciación de Fitto y Corvini.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN - CINCO PISOS	8	100	8,00%	2	6,74%	$ 3.961.000	$267.094	$3.693.906	$ 3.690.000

Tabla 6. Fitto y Corvini.

Al aplicar el valor de la construcción depreciado a las áreas construidas se obtiene:

COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		
COSTO TOTAL POR M² CONSTRUCCION		$ 3.690.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 21.043.664.100,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL		**$ 21.043.664.100,00**
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		**78,30%**
VALOR LOTE		$ 5.831.821.183,58

Valor lote: Finalmente, una vez efectuados los cálculos del valor de la construcción, se obtiene como resultado el valor total del terreno de $5.831.821.183,58.

VALOR COMERCIAL M² TERRENO SOBRE ÁREA UTIL DESARROLLABLE	$	3.610.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOPTADO SOBRE ÁREA ÚTIL	**$**	**3.610.000,00**

5.3 ANÁLISIS ECONÓMICO

Análisis de Resultados

Tras identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece que el factor determinante en la asignación del valor está asociado a la intensidad de los usos que allí se desarrollan.

De acuerdo con lo anterior, la unidad en estudio se encuentra en una zona de vocación comercial y de servicios. Por consiguiente, las variables principales en el análisis económico corresponden a la tipología y tamaño predial, así como la especificidad del uso aplicable al predio.

Es evidente que el desarrollo potencial muestra el comportamiento económico de un inmueble con una adecuada capacidad normativa, cuyos aprovechamientos fueron materializados en el proyecto constructivo desarrollado. Por lo anterior, se adopta el valor del ejercicio residual, es decir, una cifra redondeada de $3.610.000,00 por metro cuadrado. Es muy importante destacar que este valor es sobre área útil.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

6.1 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- La completa infraestructura de servicios públicos y complementarios con que cuenta el sector; así como su fácil accesibilidad; por estar rodeado de importantes ejes viales de la ciudad como las Carreras 65 y 66, así como la Calle 30, pertenecientes a la malla secundaria, la cuales desembocan en rutas de primer orden como la Transversal 54 y la Avenida Pedro de Heredia, entre otras.

- El buen estado de las vías, andenes y sardineles.

- La cercanía a ejes con acceso al Transporte Masivo Transcaribe, que comunica el sector con la zona norte, sur, oriental y occidental.

- Su uso inmediato asociado a actividades predominantemente comerciales, y en zonas adyacentes priman los sectores residenciales.

- El hecho de no contar con parqueaderos privados.

- Los locales comerciales cuentan con buena distribución de sus dependencias.

- Los acabados del inmueble son de buena calidad, acordes con la tipología constructiva del Centro Comercial y época de construcción.

6.2 SECTOR

El predio objeto de avalúo se inscribe en un sector consolidado dónde predominan los usos Comerciales y de Servicios, asociado a corredores de tipo zonal, con actividades especializadas, ubicados en edificaciones de entre dos (2) y cuatro (4) niveles. En menor escala y al interior de la urbanización se observan usos residenciales, representados por viviendas NPH, así como edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Así mismo, existe algunos inmuebles de tipo dotacional y grandes superficies.

La dinámica constructiva en la zona de estudio es baja; principalmente se centra en la remodelación de las viviendas actuales.

El comportamiento de la oferta y la demanda de la propiedad raíz en el sector es activa, encontrándose datos de mercado generalmente ubicados al interior de la urbanización, los cuales cuentan con una frecuencia y duración acorde con la dinámica inmobiliaria de la zona.

Debido a que se trata de una zona con usos y actividades consolidadas, no se evidencia en el corto plazo factores que generen cambios significativos y repentinos en el comportamiento del valor. Se espera una dinámica coherente con la economía general del sector.

6.3 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se ubica en zona urbana de la Comuna 8 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Específicamente la unidad en estudio se localiza en el centro de la ciudad, Edificio Castellana Mall; se trata de un inmueble esquinero ubicado entre la Calle 30, entre las Carreras 65 y 66.

6.4 NORMATIVIDAD

El Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", inscribe la unidad en estudio en Suelo Urbano, Uso Residencial Tipo B (RB) y Mixto 2 (M2), así como Tratamiento de Conservación.

6.5 BIENES INMUEBLES

Se trata de un edificio jurídicamente independiente, de formato amplio, el cual no se ubica en el segmento tipo de los inmuebles del sector.

6.6 GENERALES

El valor asignado por CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S. y por el Ingeniero JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El Avalúo Comercial definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular.

Para adelantar una eventual transacción, este experticio puede ser tomado como base para iniciar la negociación, de acuerdo a los requerimientos tanto del comprador como del vendedor y del eventual pago de contado.

Se certifica que CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S. y que el Ingeniero JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado ni vínculos de naturaleza alguna con su

propietario, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales de la firma.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para los análisis, por lo tanto, la firma no se responsabiliza de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, expedido 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.

6.7 PARTICULARES

Los valores comerciales asignados al inmueble, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos suministrados por el solicitante.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

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

Conforme lo determina el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998, el avaluador, no será responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

7. ARTÍCULO 226 – CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Se manifiesta bajo juramento que el presente informe es independiente y corresponde a la real convicción profesional del avaluador.

La identificación del avaluador, así como su profesión e información para contacto, se encuentra descrita en el Capítulo 7 del presente informe.

El avaluador presenta en su haber, las siguientes publicaciones:

- Análisis de costos directos e indirectos asociados a un proyecto inmobiliario.
- Congreso UPAV 2021 – Valoración de franjas de terreno con afectación vial.

El avaluador certifica que en el tiempo que desarrollo su profesión como funcionario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD realizo más de 1.000 avalúos para los procesos de adquisición de predios por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, la Caja de la Vivienda Popular – CVP, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, de los cuales algunos fueron utilizados como prueba pericial en los casos que llegaron al proceso de expropiación bajo la Ley de Infraestructura.

El avaluador declara que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

El avaluador declara que no se encuentra en incurso en las causales de exclusión contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

El avaluador declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias, ni respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio, ya que están basados en lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC *"por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"* y de acuerdo al Decreto Ley 1420 del 24 de julio de 1998 *"Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"*

Al presente informe se adjuntan los documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen, los cuales han sido relacionados a lo largo del informe.

8. AVALÚO COMERCIAL

DIRECCIÓN
CARRERA 66 No. 30-26.

MATRÍCULA INMOBILIARIA
060-294478.

CIUDAD/MUNICIPIO
DISTRITO T. Y C. CARTAGENA DE INDIAS.

DEPARTAMENTO
BOLÍVAR.

DESCRIPCION	AREA (m²)	VALOR UNITARIO EN PESOS ($/m²)	SUBTOTAL EN PESOS
terreno Carrera 66 No. 30 - 26	1.615,51	$ 3.610.000,00	$ 5.831.991.100,00
edificación 1 CONSTRUCCIÓN - CINCO PISOS	5.702,89	$ 3.690.000,00	$ 21.043.664.100,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$ 26.875.655.200,00**

SON: VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., abril 07 de 2026.

Cordialmente,

Ing. Jonathan Ferney Ortiz Castaño
Director Tecnico CIDU S.A.S
MAT. PROF. No. 25222235470 CND
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
AVAL-79221980

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente informe técnico de avalúo se desarrolló de acuerdo con los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01 "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos". Adicionalmente el avaluador manifiesta que:

- 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 la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos contenidos en el informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta, de acuerdo con la Ley 1673 de 2013 y la Norma Técnica Sectorial NTS S 04 "Código de conducta del valuador".
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de estudio.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del mismo.

10. ANEXOS

- Registro fotográfico.
- Estudio de mercado.
- Registro Abierto de Avaluador.

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



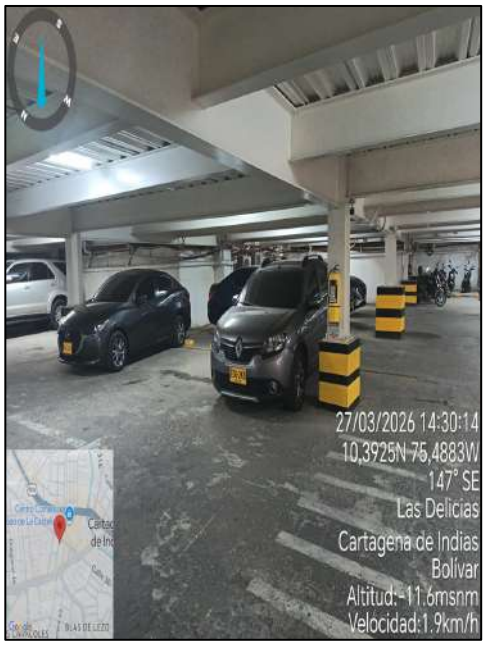
FACHADA



FACHADA



FACHADA



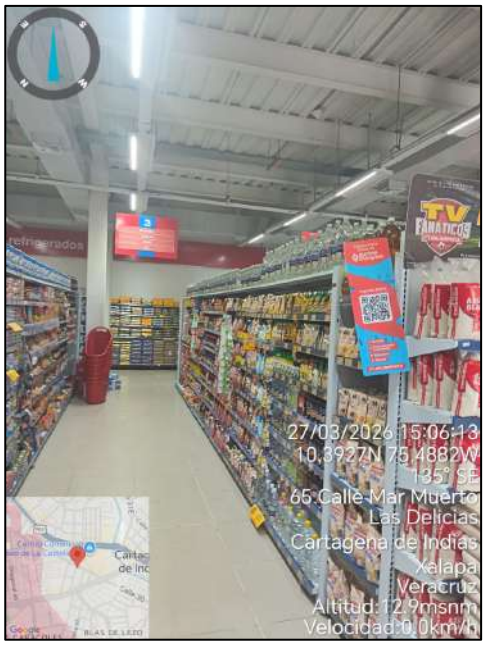
PARQUEADERO



PARQUEADERO



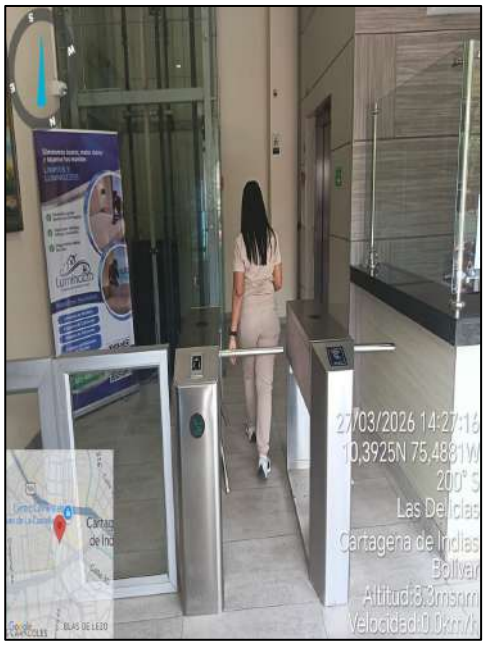
GRANDE SUPERFICIE



ALMACEN OLIMPICA



ESCALERAS DE EMERGENCIA



INGRESO OFICINAS



ASCENSOR



SALA DE ESPERA



VISTA INTERNA



BAÑOS



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



ASCENSOR



VISTA INTERNA



BAÑOS



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



CUBIERTA



PANELES SOLARES



CONTADOR ENERGÍA



PLANTA ELÉCTRICA

ANEXO - ESTUDIO DE MERCADO

No	TIPO OFERTA	INMUEBLE	OFERTA INMOBILIARIA	ÁREAS	ANEXOS	VALOR DEPURADO	OBSERVACIÓN	FUENTE TELEFONO	FOTO OFERTA
1	VENTA	LOCAL Av Pedro de Heredia No. 67	VR. OFERTA $1.900.000.000 VR. NEGOCIADO $1.850.000.000 % NEGOCIACIÓN 2,63%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 213,00 A. LIBRE (m²) 0,00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $8.685.446	Local de segundo piso, ubicado en el barrio la castellana, con espacio abierto y 1 baño.	WEB 316-0232662 605-3857777	
2	VENTA	LOCAL Calle 30 No. 68B	VR. OFERTA $700.000.000 VR. NEGOCIADO $690.000.000 % NEGOCIACIÓN 1,43%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 150,00 A. LIBRE (m²) 0,00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $4.600.000	Inmueble convertido en tres locales comerciales ubicado en el barrio San Pedro, rodeado de la mayor zona comercial, con acceso sencillo.	WEB 318-8015705	
3	VENTA	LOCAL Centro Comercial Caribe Plaza.	VR. OFERTA $1.900.000.000 VR. NEGOCIADO $1.850.000.000 % NEGOCIACIÓN 2,63%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 100,80 A. LIBRE (m²) 0,00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $18.353.175	Local comercial con un área abierta y un Mezzanine, ubicado en el segundo piso del centro comercial	WEB 310-3950927	
4	VENTA	LOCAL Centro Comercial Ronda Real	VR. OFERTA $260.000.000 VR. NEGOCIADO $250.000.000 % NEGOCIACIÓN 3,85%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 37,00 A. LIBRE (m²) 0,00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $6.756.757	Local comercial con un área abierta y un baño	WEB 311-4157216	

No	TIPO OFERTA	INMUEBLE	OFERTA INMOBILIARIA	ÁREAS	ANEXOS	VALOR DEPURADO	OBSERVACIÓN	FUENTE TELEFONO	FOTO OFERTA	LINK
5	VENTA	OFICINA Centro Comercial Ronda Real	VR. OFERTA $350.000.000 VR. NEGOCIADO $340.000.000 % NEGOCIACIÓN 2.86%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 44.00 A. LIBRE (m²) 0.00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $7.727.273	Oficina ubicada en el Piso 10, con un espacio abierto y un baño.	WEB 315-5015661		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-santa-lucia-cartagena/193593407
6	VENTA	OFICINA Centro Comercial Ronda Real	VR. OFERTA $250.000.000 VR. NEGOCIADO $240.000.000 % NEGOCIACIÓN 4.00%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 29.00 A. LIBRE (m²) 0.00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $8.275.862	Oficina ubicada en el Piso 5, con un espacio abierto y un baño.	WEB 317-4232778		https://www.fincaraiz.com.co/consultorio-en-venta-en-santa-lucia-cartagena/191744062
7	VENTA	OFICINA Calle 30 No. 70A	VR. OFERTA $504.523.000 VR. NEGOCIADO $480.000.000 % NEGOCIACIÓN 4.86%	A. CONSTRUIDA (m²) A. PRIVADA (m²) 82.58 A. LIBRE (m²) 0.00	GARAJES (ud) 0 DEPÓSITOS (ud) 0 VETUSTEZ (años)	VR GARAJES $0 VR DEPÓSITOS $0 INTEGRAL ($/m²) $5.812.545	Oficina con 3 espacios y un baño.	WEB 316-5222196		https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-santa-lucia-cartagena/192345768

ANEXO - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA

PIN de Validación: c34a0b72

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores

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) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79221980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79221980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO 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
08 Ago 2018	**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
08 Ago 2018	**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
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: c34a0b72

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
12 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

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
08 Ago 2018

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
08 Ago 2018

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: c34a0b72

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
12 Feb 2020

Régimen
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
12 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Régimen
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
08 Ago 2018

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: c34a0b72

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
12 Feb 2020

Régimen
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
08 Ago 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 51A # 6 - 30 AP 603
Teléfono: 3014606980
Correo Electrónico: direccion.cidu@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Especialista en Avalúos - 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) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79221980.

El(la) señor(a) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO 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.

PIN de Validación: c34a0b72

https://www.raa.org.co

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

c34a0b72

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 un (01) días del mes de Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal