

Ponce Mendoza y Asociados S.A.S

Nit. 901.179.745-6

Barranquilla, 22 de abril de 2022

Señores.

Electrificadora Del Caribe S.A. E.S.P. En Liquidación

Estimadores Señores:

Por medio de la presente hago entrega de los ajustes solicitados a los informes de avalúos entregados el 12 de abril, según contrato No. 4122000019 y otro sí No 1 del mismo contrato. Adjunto entrego los siguientes informes:

Matrícula Inmobiliaria	Ubicación/ Clasificación	Tipo
040-512514	Carrera 51B 80-58, Piso 20, Edificio Smart Office Center, Barrio Alto Prado. Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2001
040-512307		Garaje 277
040-512180		Garaje 150
040-512515	Carrera 51B 80-58, Piso 20, Edificio Smart Office Center, Barrio Alto Prado. Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2002
040-512199		Garaje 169
040-512200		Garaje 170
040-512201		Garaje 171
040-512516	Carrera 51B 80-58, Piso 20, Edificio Smart Office Center, Barrio Alto Prado. Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2003
040-512296		Garaje 266
040-512297		Garaje 267
040-512517	Carrera 51B 80-58, Piso 20, Edificio Smart Office Center, Barrio Alto Prado. Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2004
040-512198		Garaje 168
040-512211		Garaje 181
040-512212		Garaje 182
040-512213		Garaje 183

Ponce Mendoza y Asociados S.A.S

Nit. 901.179.745-6

040-512518	Carrera 51B 80-58, Piso 20, Edificio Smart Office Center, Barrio Alto Prado. Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2005
040-512196		Garaje 166
040-512197		Garaje 167
040-512519	Carrera 51B 80-58, Piso 20, Edificio Smart Office Center, Barrio Alto Prado. Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2006
040-512308		Garaje 278
040-512309		Garaje 279
040-83110	Calle 72 No 56-50 Oficina 2-01, Edificio Tekar, Barrio El Prado Barranquilla, Atlántico. / Urbano.	Oficina 2-01
225-1905	Calle 3 # 17 – 98, Barrio Paz del Río Coliseo de Feria Fundación, Magdalena. / Urbano.	Lote de Terreno
080-29339	Finca Portales del Quindío, Vereda Las Tinajas, Corregimiento Bonda. Santa Marta, Magdalena. / Rural.	Lote de Terreno

Adjunto mi certificado RAA actualizado a la fecha.

Sin otro particular, quedo atento para lo que necesiten.

Cordialmente,



Jose Alberto Ponce Caballero
CC. 8.682.452



CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA

EQ-DC-01
EQ-DC-02
EQ-DC-03

INA
Instituto Nacional de Calidad

Carrera 51 B # 80-58 - Smart Office Center
Oficinas 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006 y Garajes
150, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 181, 182, 183, 266,
267, 277, 278 y 279.
Br. Alto Prado - Barranquilla (Atl.)



Cra 52 No 79 - 130 TEL: 3738980 CEL: 300-8156786 - 320-5422149
EMAIL:ponce.caba@hotmail.com BARRANQUILLA COLOMBIA



AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE : **ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A.
E.S.P. EN LIQUIDACIÓN**

CIUDAD : **BARRANQUILLA**

DIRECCION : **CRA 51 B # 80-58 – ED. SMART
OFFICE.
OFICINAS 2001, 2002, 2003, 2004,
2005 Y 2006. GARAJES 150, 166, 167,
168, 169, 170, 171, 181, 182, 183, 266,
267, 277, 278 y 279.**

TIPO DE INMUEBLE : **OFICINAS Y GARAJES EN CENTRO
EMPRESARIAL.**

FECHA : **ABRIL 12 DEL 2022.**



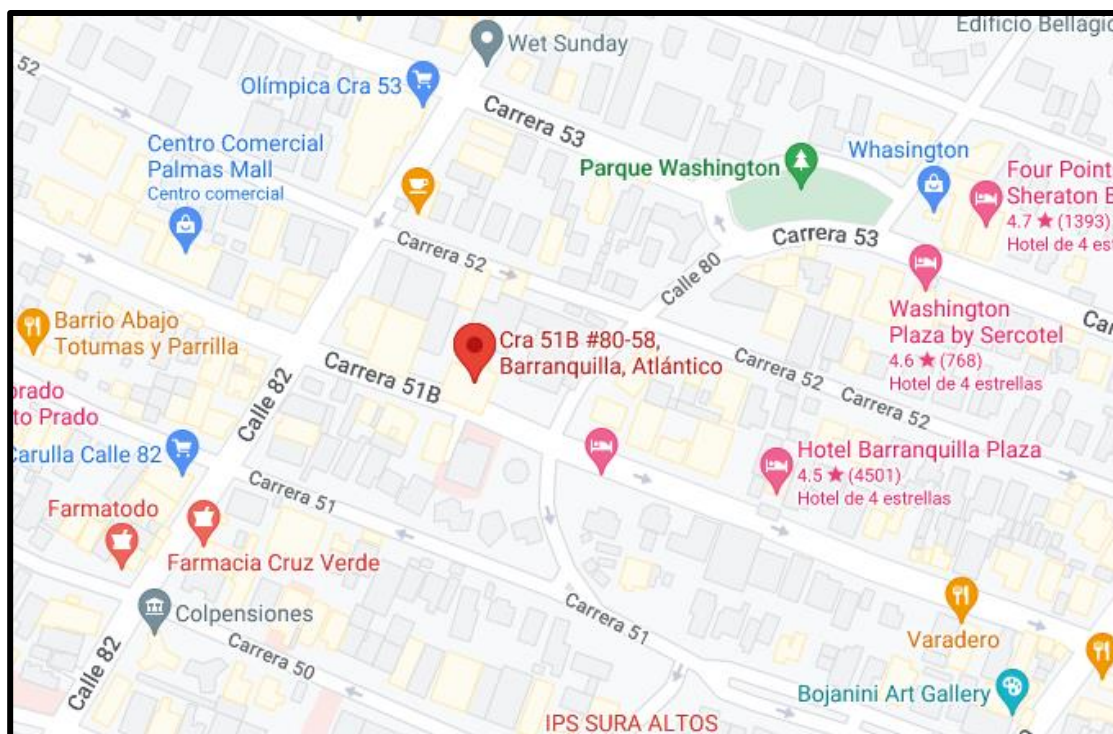
1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Carrera 51B # 80-58 Smart Office.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Oficinas y garajes en centro empresarial.
- 1.3 MUNICIPIO : Barranquilla.
- 1.4 DEPARTAMENTO : Atlántico.
- 1.5 PROPIETARIO : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P.
- 1.6 FECHA DE INSPECCIÓN : 17 de marzo del 2022.
- 1.7 ENCARGO VALUATORIO : Estimar el valor comercial de mercado a la fecha, que sirva de base para su comercialización, tal como figura en la cláusula primera del contrato, referido al objeto.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998)

- 1.8 DESTINATARIO DE VALUACIÓN : Electrificadora Del Caribe S.A. E.S.P. En Liquidación.
- 1.9 MARCO JURIDICO : El marco legal para la valuación de acuerdo con el objeto y alcance contemplado en la solicitud es la ley del avaluador 1673 del 19 de Julio de 2013 y su decreto reglamentario 556, las normas técnicas sectoriales NTS 03, NTS 04 y NTS I 01.
- 1.10 DESTINO (USO) : Comercial.
- 1.11 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado.

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR

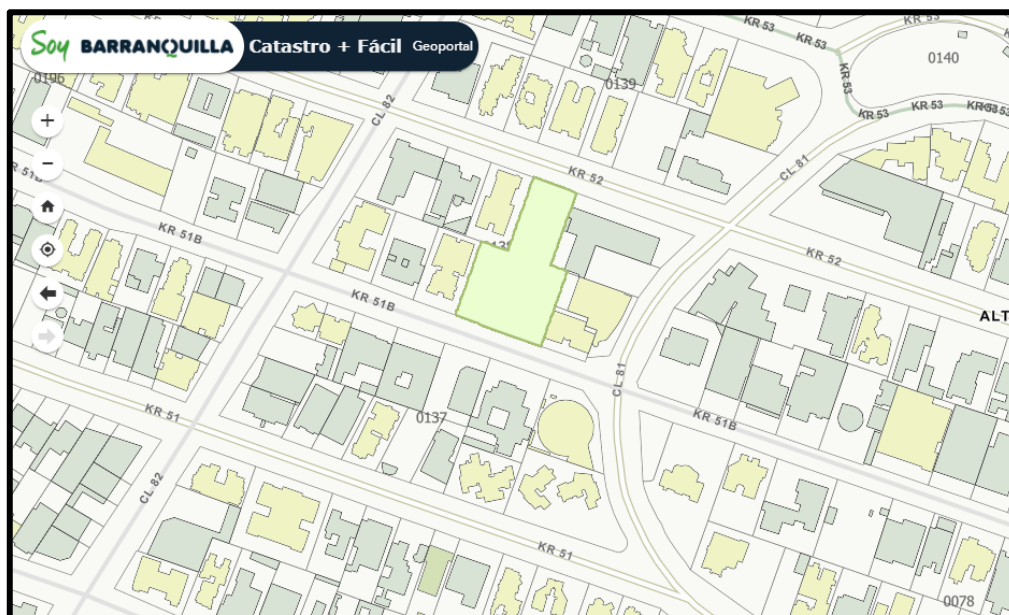


- 2.1 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público y vigilancia.
- 2.2 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO: El centro empresarial cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público y vigilancia.
- 2.3 URBANISMO: Cuenta con bordillos y andenes en concreto, alumbrado en postería de cemento con luminarias halógenas.
- 2.4 TRANSPORTE PÚBLICO: Suficiente y con bastante regularidad. Por las calles 82 y 84 y carreras 51B y 53 circulan rutas de transporte urbano y líneas alimentadoras del sistema de transporte masivo TRANSMETRO.
- 2.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR: La actividad edificadora en el sector es baja, durante la visita no se observó que en el sector se esté adelantando la construcción de nuevos proyectos.
- 2.6 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA: El vecindario inmediato lo constituyen edificaciones destinadas al uso comercial y residencial de estrato alto.

- 2.7 ESTRATO EN EL SECTOR: De acuerdo con la clasificación del Plan de Ordenamiento Territorial la zona donde se localiza el inmueble está clasificada como estrato Seis (6) Alto.
- 2.8 DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR: Media-Alta
- 2.9 TIPO DE CONSTRUCCION: Las construcciones predominantes en el sector son locales comerciales, centros comerciales, edificios empresariales y edificios multifamiliares.
- 2.10 VIAS DE ACCESO Y ESTADO: La vía de acceso al edificio es la carrera 51B, la cual está construida en concreto vehicular y que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

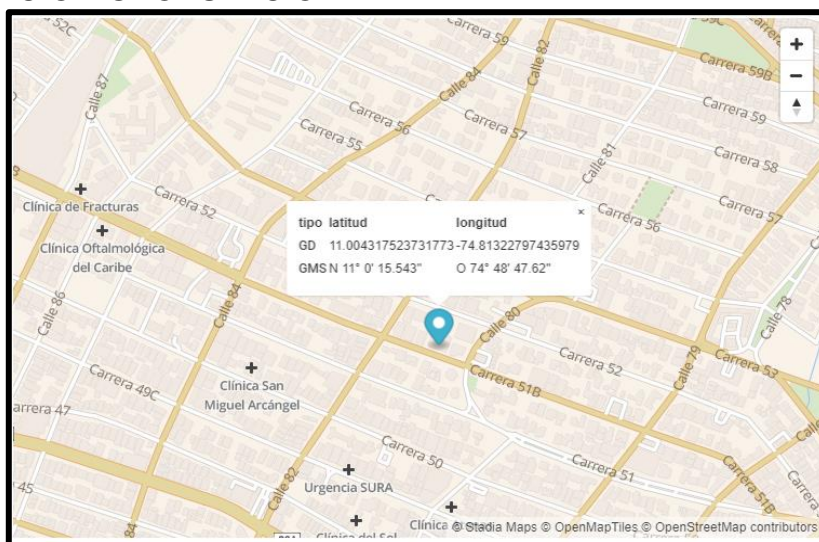
3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

- 3.1 IDENTIFICACIÓN: El terreno donde está localizado el Smart Office Center se identifica con el número # 80-58 de la carrera 51B, de la nomenclatura asignada a la ciudad de Barranquilla a la altura del Barrio Alto Prado.



- 3.2 TOPOGRAFIA: Ligeramente plana.
- 3.3 UBICACIÓN: El lote donde se encuentra construido el Smart Office cuenta con ubicación medianera, localizado sobre la banda norte de la carrera 51B entre calles 80 y 82, a la altura del barrio Alto Prado, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla (Atl.).

3.4 LOCALIZACION GEOESTACIONARIA:



N 11°0'15,543'', O 74°48'47,62''

3.6 MEDIDAS Y LINDEROS: Las medidas y linderos y demás especificaciones están registradas en la escritura No. 0739 de fecha 21/03/2014. Notaria Quinta (5) de Barranquilla.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

4.1 USOS DEL SUELO: Según el POT del Distrito de Barranquilla (Decreto 0212 de 2014, por medio del cual se adopta el nuevo plan de ordenamiento territorial del Distrito de Barranquilla), el predio se encuentra clasificado como: Pieza urbana (Plano U-19): **Norte Centro-Histórico**.
Polígono normativo (Plano U-15): **CAE-2**.
Tratamiento urbanístico (Plano U-13): **Consolidación**.
Edificabilidad (Plano U-16): **Nivel III**.

Clasificación de usos:

- Principal: Comercio de servicios.
- Compatibles: Residencial (Desde unifamiliar hasta multifamiliar), institucional, comercio de servicios, comercio de bienes, industrial.
- Prohibido: Portuario.

Normas de edificabilidad:

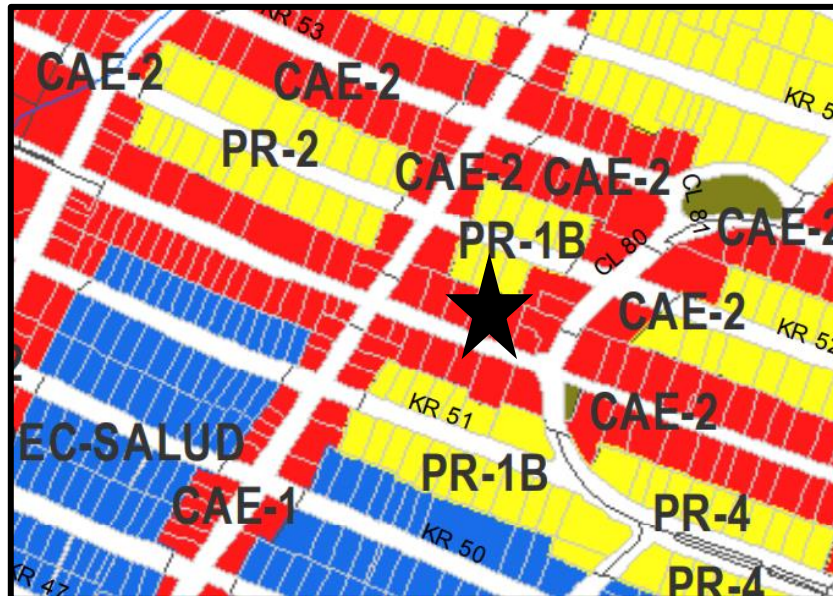
Altura base propuesta: 2 pisos para toda área de lote. Las densidades: 0.010 hasta 0.020 Viv/M2-área predio


Altura máxima: Lotes hasta 600 M2: tres (3) pisos y densidad de 0,012. Lotes entre 601 y 800 M2: Cinco (5) pisos y densidad de 0,040. Lotes entre 801 y 2.000 M2: Ocho (8) pisos y densidad de 0,050. Lotes mayores de 2.001 M2: Dieciséis (16) pisos y densidad de 0,060.

NORMA – DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA

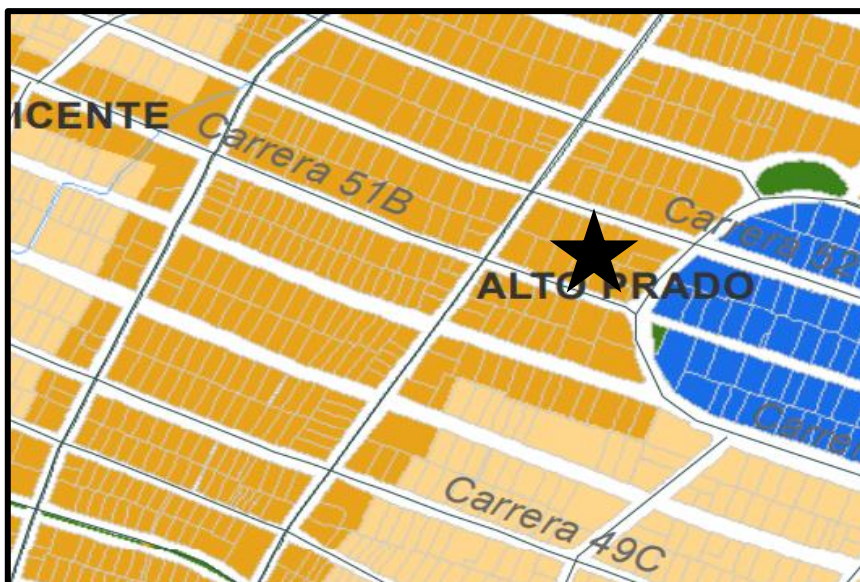


NORMA – USOS DEL SUELO



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL BARRANQUILLA: 2012 - 2032		POLÍGONOS NORMATIVOS	
 ALCALDÍA DE BARRANQUILLA (Dentro Especial, Industrial y Portuario) SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN	CONVENCIONES Amojos Vías principales Camino Perímetro urbano Límite distal Límite municipal Manzanas urbanas Cuerpos de agua Predios rurales	LEYENDA GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD	
		Comercial (COM) Actividad Central (C) Industrial (IND) Portuario (PORT) Residencial (RES) Espacio Público Actual (EP)	Institucional (INST) Institucional con EBI (INST-EBI) Institucional con PRO (INST-PRO) Suelo de Protección y Reserva (P) Espacio público propuesto (EP-P) Suelo de Expansión Urbana

NORMA – EDIFICABILIDAD – DENSIDADES URBANISTICAS



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS			
CONVENCIONES	CONSOLIDACIÓN	LEYENDA	DESARROLLO
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Caminos Perímetro urbano Límite distrital Límite municipal Suelo expansión urbana Cuerpos de agua Predios rurales Espacio público 	<ul style="list-style-type: none"> Nivel IA (2 Pisos) Nivel IB (5 Pisos) Nivel II (11 Pisos) Nivel III (16 Pisos) Especial (a) Especial Plan Reordenamiento (b) Reactivación (40 Pisos) (c) Redesarrollo (40 Pisos) (d) 	<ul style="list-style-type: none"> Bajo (8 Pisos) Medio (16 Pisos) Alto (50 Pisos) MEJORAMIENTO INTEGRAL Mejoramiento I (5 Pisos) Mejoramiento II (8 Pisos) CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (8 Pisos) ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO SUELO DE PROTECCIÓN 	

POT BARRANQUILLA - DECRETO 0212 DE 2014 (FEBRERO 28 DE 2014)

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

		PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA		
TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
CONSOLIDACIÓN	Nivel 3	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 2000 M2	0,050	8
		Mayor a 2000 M2	0,020	2	Mayor a 2000 M2	0,060	16

NORMA DE AISLAMIENTOS				
ALTURA MAXIMA (Pisos)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AISLAMIENTO MINIMO LATERAL (MT)		AISLAMIENTO MINIMO FONDO (MT)
		LATERAL 1	LATERAL2	
HASTA 3	Continua	N/A		2,5
	Pareada	2	N/A	
	Aislada	1,5	1,5	
4	Pareada	3	N/A	4
	Aislada	2	2	
5 a 6	Aislada	3	3	
7 a 9		4	4	
10 a 12		5	5	
Más de 12 pisos		Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas.		

NORMA PARA DIMENSION MINIMA DE PATIOS INTERNOS		
PISOS	DIMENSION MINIMA	
	LADO (ML)	PATIO (M2)
1 a 4	2	9
5 a 12	3	12
13 a 16	4	18
17 a 20	5	21
21 a 24	5	24
25 a 28	6	27
28 a 30	6	30
Los patios o vacíos internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (4) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.		

5. **CONSTRUCCIÓN:**

5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Edificio de Oficinas.

5.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN DEL CENTRO EMPRESARIAL

El centro empresarial SMART OFFICE CENTER está localizado en el Barrio Alto Prado en un sector exclusivo de restaurantes, bancos, clínicas, Hoteles, parques, droguerías y los centros comerciales villa country y Viva de la Ciudad de Barranquilla. Consta de una torre de Oficinas de 20 pisos más altillo sobre la carrera 51B, y una torre de apartamentos de doce pisos más altillo sobre la carrera 52, en obra.

- 1) El Edificio de Oficinas Smart Office Center, consta de una torre de veinte (20) pisos superiores más altillo y cinco (5) niveles subterráneos, sobre la carrera 51B.
- 2) En el primer piso se desarrolla el lobby, recepción, lobby de reparto de los ascensores, locales comerciales en doble altura, con la posibilidad que los clientes hagan un mezanine, un salón de reuniones de uso mixto para el disfrute del edificio de oficinas y administrado por el hotel NHColletions Smart Suites Royal, espacio para coffee break, cocina de apoyo para los salones, batería de baños hombres y mujeres, cuarto de servicios, cuarto de aseo con el shut de basuras, punto fijo escalera presurizada, acceso al sótano 1 de la torre de oficinas y piso 1 al hotel Smart Suites hacia el patio de restaurante.
- 3) En el segundo piso o mezanine se encuentra un lobby de reparto de los ascensores, un local comunal que puede ser alquilado para eventos y/o Showroom con baños para hombres y para mujeres, cuarto de servicios, cuarto de aseo con el shut de basuras, punto fijo escalera presurizada, un salón comunal para el uso del edificio de oficinas, un área de comunicación con el piso 2 del hotel Smart Suites.
- 4) En el tercer, cuarto y quinto piso, se desarrollarán el lobby de reparto de los ascensores, la batería de baños tanto para hombres como mujeres y un baño para discapacitados, el cuarto eléctrico, cuarto de aseo con el shut de basuras, punto fijo escalera de servicio presurizada, locales para oficinas.
- 5) El sexto (6°) piso cuenta con el lobby de reparto de los ascensores, la batería de baños tanto para hombres como mujeres y un baño para discapacitados, el cuarto eléctrico, el cuarto de aseo con el shut de

basuras, escalera de servicio presurizada y locales para oficinas, variando estas en cantidad y área privada, contará con un área de terraza descubierta de uso común de uso exclusivo de estas oficinas y un espacio de esta terraza para ubicar las maquinas condensadoras de AA del Piso 5.

- 6) 6) Del piso séptimo (7°) al veinte (20°) los pisos contemplan el lobby de reparto de los ascensores, la batería de baños tanto para hombres como mujeres y un baño para discapacitados, el cuarto eléctrico, el cuarto de aseo con el shut de basuras, escalera de servicio presurizada y locales para oficinas, variando estas en cantidad y área privada. El piso 19 tiene un área común de uso exclusivo.
- 7) El attillo o piso 21 contará con el lobby de reparto de los ascensores, la batería de baños tanto para hombres como mujeres y un baño para discapacitados, el cuarto eléctrico, el cuarto de aseo con el shut de basuras, escalera de servicio presurizada y locales para oficinas, variando estas en cantidad y área privada.

DESCRIPCIÓN DE LAS OFICINAS:

El piso 20 del Smart Office está compuesto por 6 oficinas que actualmente las ocupan la empresa Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P en liquidación. De acuerdo con la escritura 2860 del 09/09/2020 a las oficinas 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006 se le asigna el uso exclusivo de 25,13 m2 del hall de circulación, correspondiéndole al propietario u ocupante de estas oficinas, su mantenimiento y conservación cuando las oficinas se integren como una sola unidad privada.

Oficina 2001: Cuenta con una puerta de acceso que se encuentra al frente de la zona de ascensores e internamente se encuentra integrada a la oficina 2002. Está compuesta por un área de oficinas, una sala de juntas, cubículos y dos baños.

Oficina 2002: Cuenta con un salón principal de oficina, un baño, una cocineta, y un cuarto utilizado como depósito y/o bodega.

Oficina 2003: Cuenta con salón principal de oficina, cubículos, una sala de juntas, un cuarto utilizado como bodega y un baño.

Oficina 2004: Cuenta con un recibo, una cocineta, área de cubículos de oficinas, una sala de espera, dos salas de juntas, zona de archivo y cuatro baños.



Oficina 2005: Cuenta con un salón principal de oficina, un baño social, una sala de juntas con baño.

Oficina 2006: Cuenta con un salo principal, una sala de juntas, un baño y un cuarto utilizado como cuarto técnico.

DESCRIPCIÓN DE LOS GARAJES: 15 garajes sencillos distribuidos en los sótanos 4 y 5 del centro empresarial de la siguiente manera:

Sótano 4: Garajes 150, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 181, 182, 183.

Sótano 5: Garajes 266, 267, 277, 278 y 279.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: los inmuebles se encuentran en muy buen estado de conservación.

ÁREAS PRIVADAS:

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA
Oficina 2001	96,42 m2
Oficina 2002	180,73 m2
Oficina 2003	118,84 m2
Oficina 2004	232,17 m2
Oficina 2005	108,50 m2
Oficina 2006	130,46 m2
Garaje 150	12,50 m2
Garaje 166	12,50 m2
Garaje 167	12,50 m2
Garaje 168	12,50 m2
Garaje 169	12,50 m2
Garaje 170	12,50 m2
Garaje 171	12,50 m2
Garaje 181	12,50 m2
Garaje 182	12,50 m2
Garaje 183	12,50 m2
Garaje 266	12,50 m2
Garaje 267	12,50 m2
Garaje 277	12,50 m2
Garaje 278	12,50 m2
Garaje 279	12,50 m2



ACABADOS GENERALES OFICINAS:

- Altura: 2,50 Mt.
- Estructura: Concreto.
- Cubierta: Losa de concreto impermeabilizado.
- Cielo raso: Drywall.
- Muros: Block, Pañete, yeso-estuco y Vinilo, y muros divisorios en yeso cartón.
- Puertas: En vidrio templado y madera entamborada.
- Ventanas: Ventanería de alta categoría en aluminio con cristal endurecido resistente a los esfuerzos térmicos y acústica.
- Pisos: Baldosa en porcelanato.
- Pintura: Vinilo.
- Fachada: En vidrio.
- Tipo de construcción: Tradicional

6. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones : Dación de pago.
No. Escrituras : # 2860.
Fecha de Escritura : 9 de septiembre del 2020.
Notaría : Tercera 3ra de Barranquilla.
Documentos observados : Copia de los certificados de tradición relacionados a continuación y escritura de dación de pago #2860.
Observación : Este informe no se constituye en un estudio jurídico de los títulos, asumimos la veracidad de los mismos y no nos hacemos responsables por cualquier inexactitud que se pueda presentar.

INMUEBLE	MATRICULA	FECHA DE IMPRESIÓN	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL
Oficina 2001	040-512514	08/09/2021	0,42%	080010103000001380906900000688
Oficina 2002	040-512515	08/09/2021	0,80%	080010103000001380906900000689
Oficina 2003	040-512516	08/09/2021	0,52%	080010103000001380906900000690
Oficina 2004	040-512517	08/09/2021	1,02%	080010103000001380906900000691
Oficina 2005	040-512518	08/09/2021	0,48%	080010103000001380906900000692
Oficina 2006	040-512519	08/09/2021	0,58%	080010103000001380906900000693



INMUEBLE	MATRICULA	FECHA DE IMPRESIÓN	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL
Garaje 150	040-512180	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000354
Garaje 166	040-512196	10/03/2022	0,05%	080010103000001380906900000370
Garaje 167	040-512197	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000371
Garaje 168	040-512198	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000372
Garaje 169	040-512199	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000373
Garaje 170	040-512200	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000374
Garaje 171	040-512201	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000375
Garaje 181	040-512211	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000385
Garaje 182	040-512212	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000386
Garaje 183	040-512213	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000387
Garaje 266	040-512296	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000470
Garaje 267	040-512297	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000471
Garaje 277	040-512307	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000481
Garaje 278	040-512308	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000482
Garaje 279	040-512309	08/09/2021	0,05%	080010103000001380906900000483

7. **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con equilibrio entre la oferta y la demanda. En este semestre se observa una mejoría en el mercado inmobiliario.
8. **COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):** El mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, se viene recuperando paulatinamente. Se prevé una comercialización superior entre 6 y 12 meses.
9. **VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE:** Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se han visto afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Se estima una moderada valorización.
10. **TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE:** Actualmente se encuentra ocupado.
11. **ANEXOS:** Documentos aportados.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.



- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

Los Valuadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad evaluada o al título legal de la misma.

Los Valuadores asumen que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.

Los Valuadores no entregarán información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.

- VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



13. VALOR COMERCIAL DE MERCADO:

ITEM	ÁREA PRIVADA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 2001	96,42	\$ 5.434.723	\$ 524.015.992
Garaje 277	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 150	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
VALOR TOTAL			\$ 584.015.992
VALOR FINAL ADOPTADO			\$ 584.016.000

ITEM	ÁREA PRIVADA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 2002	180,73	\$ 5.559.021	\$ 1.004.681.865
Garaje 169	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 170	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 171	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
VALOR TOTAL			\$ 1.094.681.865
VALOR FINAL ADOPTADO			\$ 1.094.682.000

ITEM	ÁREA PRIVADA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 2003	118,84	\$ 5.552.120	\$ 659.813.941
Garaje 266	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 267	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
VALOR TOTAL			\$ 719.813.941
VALOR FINAL ADOPTADO			\$ 719.814.000



ITEM	ÁREA PRIVADA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 2004	232,17	\$ 5.540.138	\$ 1.286.253.839
Garaje 181	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 182	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 183	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 168	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
VALOR TOTAL			\$ 1.406.253.839
VALOR FINAL ADOPTADO			\$ 1.406.254.000

ITEM	ÁREA PRIVADA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 2005	108,5	\$ 5.504.009	\$ 597.184.977
Garaje 166	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 167	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
VALOR TOTAL			\$ 657.184.977
VALOR FINAL ADOPTADO			\$ 657.185.000

ITEM	ÁREA PRIVADA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 2006	130,46	\$ 5.597.087	\$ 730.195.970
Garaje 278	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
Garaje 279	12,50	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000
VALOR TOTAL			\$ 790.195.970
VALOR FINAL ADOPTADO			\$ 790.196.000

VALOR TOTAL			\$ 5.252.147.000
--------------------	--	--	-------------------------



Son: Cinco Mil Doscientos Cincuenta y Dos Millones Ciento Cuarenta y Siete Mil Pesos M/L.

NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

Fue un placer servirle,

ATENTAMENTE,

JOSE ALBERTO PONCE C.
Perito valuador
RNA 1483
R.A.A.-AVAL8682452

14. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

COMPARATIVO DE MERCADO:

Para determinar el valor comercial del inmueble se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos, de inmuebles similares o equiparables. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados, teniendo en cuenta un nivel de confianza del 95%, un coeficiente de variación del 7.5% y un error esperado del 5%. El número de datos es de 8.

Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, este método nos da una idea o estimado de valor. El valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible.

El promedio ajustado de los datos es: \$ 6.057.000/M2, sobre el área privada y los garajes de cada oficina y la participación en las áreas comunes del edificio.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO:

OFERTA DE OFICINAS CON ACABADOS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD					
No.	UBICACIÓN	VLR. PEDIDO	AREA m2	VALOR m2	FUENTE
D1	SMART OFFICE	\$ 850.000.000	154,00	\$ 5.519.481	PROTAL INMOBILIARIA CEL. 3007239318
D2	SMART OFFICE	\$ 580.000.000	98,00	\$ 5.918.367	IRIA GOMEZ CEL. 320 8465791
D3	SMART OFFICE	\$ 1.718.000.000	289,00	\$ 5.944.637	ROSSANA ULLOQUE CEL. 320 5178956
D4	LAS AMERICAS 3	\$ 551.000.000	100,71	\$ 5.471.155	INMOBILIARIA CERTEIN PEZZANO CEL. 321 8521685
D5	LAS AMERICAS 3	\$ 670.000.000	114,43	\$ 5.855.108	INMOBILIARIA MCHALEH CEL. 3145889507
D6	GREEN TOWERS	\$ 848.052.000	135,39	\$ 6.263.771	ROSSANA ULLOQUE CEL. 320 5178956
D7	GREEN TOWERS	\$ 844.552.000	135,39	\$ 6.237.920	ROSSANA ULLOQUE CEL. 320 5178956
D8	QUATUM TOWER	\$ 409.252.500	63,45	\$ 6.450.000	INMOBILIARIA KOOP CEL. 317 5172452
D9	QUATUM TOWER	\$ 551.590.000	84,00	\$ 6.566.548	ALIADOS INMOBILIARIOS CEL. 3012249966
D10	TORRE ATLÁNTICA	\$ 450.000.000	72,00	\$ 6.250.000	CEL. 320 8465791



AJUSTE ESTADISTICO DE LOS DATOS

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: SMART OFFICE OFICINA 2001							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		96,42	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		CENTRO EMPRESARIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	154,00	\$ 5.519.481	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.353.896
D2	98,00	\$ 5.918.367	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.740.816
D3	289,00	\$ 5.944.637	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.766.298
D6	135,39	\$ 6.263.771	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.075.858
D7	135,39	\$ 6.237.920	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.050.782
D8	63,45	\$ 6.450.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.256.500
D9	84,00	\$ 6.566.548	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.369.551
D10	72,00	\$ 6.250.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.062.500
	8	\$ 6.143.840				Media	\$ 5.959.525
						Desviación	\$ 325.299
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de Desviación	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			8		
D1	5.353.896	154,00	605.629,13	1,86	1,86	SI CUMPLE	
D2	5.740.816	98,00	218.708,91	0,67	1,86	SI CUMPLE	
D3	5.766.298	289,00	193.227,66	0,59	1,86	SI CUMPLE	
D6	6.075.858	135,39	116.332,95	0,36	1,86	SI CUMPLE	
D7	6.050.782	135,39	91.257,25	0,28	1,86	SI CUMPLE	
D8	6.256.500	63,45	296.974,77	0,91	1,86	SI CUMPLE	
D9	6.369.551	84,00	410.025,96	1,26	1,86	SI CUMPLE	
D10	6.062.500	72,00	102.974,77	0,32	1,86	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²		
D1			\$ 5.353.896	-605.629	366.786.642.391		
D2			\$ 5.740.816	-218.709	47.833.585.903		
D3			\$ 5.766.298	-193.228	37.336.926.832		
D6			\$ 6.075.858	116.333	13.533.356.222		
D7			\$ 6.050.782	91.257	8.327.885.118		
D8			\$ 6.256.500	296.975	88.194.012.052		
D9			\$ 6.369.551	410.026	168.121.285.552		
D10			\$ 6.062.500	102.975	10.603.802.575		
SUMATORIA			\$ 47.676.202		740.737.496.646		
MEDIA ARITMETICA			\$ 5.959.525		105.819.642.378		
MEDIANA					\$	6.056.641	
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$	325.299	
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)		5,46%	
MODA				(M)		0	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)		18,320	
VALOR MAXIMO					\$	6.284.825	
VALOR MINIMO					\$	5.634.226	
VALOR VENTA M2					\$	6.056.641	
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$	6.057.000	
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$	584.015.940	
VALOR VENTA ADOPTADO					\$	584.016.000	



MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: SMART OFFICE OFICINA 2002							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		180,73	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		CENTRO EMPRESARIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	154,00	\$ 5.519.481	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.353.896
D2	98,00	\$ 5.918.367	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.740.816
D3	289,00	\$ 5.944.637	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.766.298
D6	135,39	\$ 6.263.771	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.075.858
D7	135,39	\$ 6.237.920	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.050.782
D8	63,45	\$ 6.450.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.256.500
D9	84,00	\$ 6.566.548	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.369.551
D10	72,00	\$ 6.250.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.062.500
	8	\$ 6.143.840				Media	\$ 5.959.525
						Desviación	\$ 325.299
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			8		
D1	5.353.896	154,00	605.629,13	1,86	1,86	SI CUMPLE	
D2	5.740.816	98,00	218.708,91	0,67	1,86	SI CUMPLE	
D3	5.766.298	289,00	193.227,66	0,59	1,86	SI CUMPLE	
D6	6.075.858	135,39	116.332,95	0,36	1,86	SI CUMPLE	
D7	6.050.782	135,39	91.257,25	0,28	1,86	SI CUMPLE	
D8	6.256.500	63,45	296.974,77	0,91	1,86	SI CUMPLE	
D9	6.369.551	84,00	410.025,96	1,26	1,86	SI CUMPLE	
D10	6.062.500	72,00	102.974,77	0,32	1,86	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²		
D1			\$ 5.353.896	-605.629	366.786.642.391		
D2			\$ 5.740.816	-218.709	47.833.585.903		
D3			\$ 5.766.298	-193.228	37.336.926.832		
D6			\$ 6.075.858	116.333	13.533.356.222		
D7			\$ 6.050.782	91.257	8.327.885.118		
D8			\$ 6.256.500	296.975	88.194.012.052		
D9			\$ 6.369.551	410.026	168.121.285.552		
D10			\$ 6.062.500	102.975	10.603.802.575		
SUMATORIA			\$ 47.676.202		740.737.496.646		
MEDIA ARITMETICA			\$ 5.959.525		105.819.642.378		
MEDIANA					\$	6.056.641	
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$	325.299	
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)		5,46%	
MODA				(M)		0	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)		18,320	
VALOR MAXIMO					\$	6.284.825	
VALOR MINIMO					\$	5.634.226	
VALOR VENTA M2					\$	6.056.641	
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$	6.057.000	
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$	1.094.681.610	
VALOR VENTA ADOPTADO					\$	1.094.682.000	



MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: SMART OFFICE OFICINA 2003							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		118,84	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		CENTRO EMPRESARIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	154,00	\$ 5.519.481	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.353.896
D2	98,00	\$ 5.918.367	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.740.816
D3	289,00	\$ 5.944.637	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.766.298
D6	135,39	\$ 6.263.771	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.075.858
D7	135,39	\$ 6.237.920	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.050.782
D8	63,45	\$ 6.450.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.256.500
D9	84,00	\$ 6.566.548	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.369.551
D10	72,00	\$ 6.250.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.062.500
	8	\$ 6.143.840				Media	\$ 5.959.525
						Desviación	\$ 325.299
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			8		
D1	5.353.896	154,00	605.629,13	1,86	1,86	SI CUMPLE	
D2	5.740.816	98,00	218.708,91	0,67	1,86	SI CUMPLE	
D3	5.766.298	289,00	193.227,66	0,59	1,86	SI CUMPLE	
D6	6.075.858	135,39	116.332,95	0,36	1,86	SI CUMPLE	
D7	6.050.782	135,39	91.257,25	0,28	1,86	SI CUMPLE	
D8	6.256.500	63,45	296.974,77	0,91	1,86	SI CUMPLE	
D9	6.369.551	84,00	410.025,96	1,26	1,86	SI CUMPLE	
D10	6.062.500	72,00	102.974,77	0,32	1,86	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²		
D1			\$ 5.353.896	-605.629	366.786.642.391		
D2			\$ 5.740.816	-218.709	47.833.585.903		
D3			\$ 5.766.298	-193.228	37.336.926.832		
D6			\$ 6.075.858	116.333	13.533.356.222		
D7			\$ 6.050.782	91.257	8.327.885.118		
D8			\$ 6.256.500	296.975	88.194.012.052		
D9			\$ 6.369.551	410.026	168.121.285.552		
D10			\$ 6.062.500	102.975	10.603.802.575		
SUMATORIA			\$ 47.676.202		740.737.496.646		
MEDIA ARITMETICA			\$ 5.959.525		105.819.642.378		
MEDIANA					\$	6.056.641	
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$	325.299	
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)		5,46%	
MODA				(M)		0	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)		18,320	
VALOR MAXIMO					\$	6.284.825	
VALOR MINIMO					\$	5.634.226	
VALOR VENTA M2					\$	6.056.641	
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$	6.057.000	
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$	719.813.880	
VALOR VENTA ADOPTADO					\$	719.814.000	



MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: SMART OFFICE OFICINA 2004							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		232,17	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		CENTRO EMPRESARIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	154,00	\$ 5.519.481	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.353.896
D2	98,00	\$ 5.918.367	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.740.816
D3	289,00	\$ 5.944.637	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.766.298
D6	135,39	\$ 6.263.771	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.075.858
D7	135,39	\$ 6.237.920	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.050.782
D8	63,45	\$ 6.450.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.256.500
D9	84,00	\$ 6.566.548	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.369.551
D10	72,00	\$ 6.250.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.062.500
	8	\$ 6.143.840				Media	\$ 5.959.525
						Desviación	\$ 325.299
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			8		
D1	5.353.896	154,00	605.629,13	1,86	1,86	SI CUMPLE	
D2	5.740.816	98,00	218.708,91	0,67	1,86	SI CUMPLE	
D3	5.766.298	289,00	193.227,66	0,59	1,86	SI CUMPLE	
D6	6.075.858	135,39	116.332,95	0,36	1,86	SI CUMPLE	
D7	6.050.782	135,39	91.257,25	0,28	1,86	SI CUMPLE	
D8	6.256.500	63,45	296.974,77	0,91	1,86	SI CUMPLE	
D9	6.369.551	84,00	410.025,96	1,26	1,86	SI CUMPLE	
D10	6.062.500	72,00	102.974,77	0,32	1,86	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²		
D1			\$ 5.353.896	-605.629	366.786.642.391		
D2			\$ 5.740.816	-218.709	47.833.585.903		
D3			\$ 5.766.298	-193.228	37.336.926.832		
D6			\$ 6.075.858	116.333	13.533.356.222		
D7			\$ 6.050.782	91.257	8.327.885.118		
D8			\$ 6.256.500	296.975	88.194.012.052		
D9			\$ 6.369.551	410.026	168.121.285.552		
D10			\$ 6.062.500	102.975	10.603.802.575		
SUMATORIA			\$ 47.676.202		740.737.496.646		
MEDIA ARITMETICA			\$ 5.959.525		105.819.642.378		
MEDIANA					\$	6.056.641	
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$	325.299	
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)		5,46%	
MODA				(M)		0	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)		18,320	
VALOR MAXIMO					\$	6.284.825	
VALOR MINIMO					\$	5.634.226	
VALOR VENTA M2					\$	6.056.641	
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$	6.057.000	
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$	1.406.253.690	
VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE					\$	1.406.254.000	

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483 - R.A.A.-AVAL8682452



MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: SMART OFFICE OFICINA 2005							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		108,50	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		CENTRO EMPRESARIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	154,00	\$ 5.519.481	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.353.896
D2	98,00	\$ 5.918.367	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.740.816
D3	289,00	\$ 5.944.637	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.766.298
D6	135,39	\$ 6.263.771	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.075.858
D7	135,39	\$ 6.237.920	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.050.782
D8	63,45	\$ 6.450.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.256.500
D9	84,00	\$ 6.566.548	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.369.551
D10	72,00	\$ 6.250.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.062.500
	8	\$ 6.143.840				Media	\$ 5.959.525
						Desviación	\$ 325.299
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			8		
D1	5.353.896	154,00	605.629,13	1,86	1,86	SI CUMPLE	
D2	5.740.816	98,00	218.708,91	0,67	1,86	SI CUMPLE	
D3	5.766.298	289,00	193.227,66	0,59	1,86	SI CUMPLE	
D6	6.075.858	135,39	116.332,95	0,36	1,86	SI CUMPLE	
D7	6.050.782	135,39	91.257,25	0,28	1,86	SI CUMPLE	
D8	6.256.500	63,45	296.974,77	0,91	1,86	SI CUMPLE	
D9	6.369.551	84,00	410.025,96	1,26	1,86	SI CUMPLE	
D10	6.062.500	72,00	102.974,77	0,32	1,86	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²		
D1			\$ 5.353.896	-605.629	366.786.642.391		
D2			\$ 5.740.816	-218.709	47.833.585.903		
D3			\$ 5.766.298	-193.228	37.336.926.832		
D6			\$ 6.075.858	116.333	13.533.356.222		
D7			\$ 6.050.782	91.257	8.327.885.118		
D8			\$ 6.256.500	296.975	88.194.012.052		
D9			\$ 6.369.551	410.026	168.121.285.552		
D10			\$ 6.062.500	102.975	10.603.802.575		
SUMATORIA			\$ 47.676.202		740.737.496.646		
MEDIA ARITMETICA			\$ 5.959.525		105.819.642.378		
MEDIANA					\$ 6.056.641		
DESVIACION ESTANDAR			(S)		\$ 325.299		
COEFICIENTE DE VARIACION			(V)		5,46%		
MODA			(M)		0		
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			(A)		18,320		
VALOR MAXIMO					\$ 6.284.825		
VALOR MINIMO					\$ 5.634.226		
VALOR VENTA M2					\$ 6.056.641		
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$ 6.057.000		
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$ 657.184.500		
VALOR VENTA ADOPTADO					\$ 657.185.000		

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483 - R.A.A.-AVAL8682452



MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: SMART OFFICE OFICINA 2006							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		130,46	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		CENTRO EMPRESARIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	154,00	\$ 5.519.481	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.353.896
D2	98,00	\$ 5.918.367	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.740.816
D3	289,00	\$ 5.944.637	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 5.766.298
D6	135,39	\$ 6.263.771	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.075.858
D7	135,39	\$ 6.237.920	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.050.782
D8	63,45	\$ 6.450.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.256.500
D9	84,00	\$ 6.566.548	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.369.551
D10	72,00	\$ 6.250.000	Negociación	0,97	1,00	1,00	\$ 6.062.500
	8	\$ 6.143.840				Media	\$ 5.959.525
						Desviación	\$ 325.299
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			8		
D1	5.353.896	154,00	605.629,13	1,86	1,86	SI CUMPLE	
D2	5.740.816	98,00	218.708,91	0,67	1,86	SI CUMPLE	
D3	5.766.298	289,00	193.227,66	0,59	1,86	SI CUMPLE	
D6	6.075.858	135,39	116.332,95	0,36	1,86	SI CUMPLE	
D7	6.050.782	135,39	91.257,25	0,28	1,86	SI CUMPLE	
D8	6.256.500	63,45	296.974,77	0,91	1,86	SI CUMPLE	
D9	6.369.551	84,00	410.025,96	1,26	1,86	SI CUMPLE	
D10	6.062.500	72,00	102.974,77	0,32	1,86	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²		
D1			\$ 5.353.896	-605.629	366.786.642.391		
D2			\$ 5.740.816	-218.709	47.833.585.903		
D3			\$ 5.766.298	-193.228	37.336.926.832		
D6			\$ 6.075.858	116.333	13.533.356.222		
D7			\$ 6.050.782	91.257	8.327.885.118		
D8			\$ 6.256.500	296.975	88.194.012.052		
D9			\$ 6.369.551	410.026	168.121.285.552		
D10			\$ 6.062.500	102.975	10.603.802.575		
SUMATORIA			\$ 47.676.202		740.737.496.646		
MEDIA ARITMETICA			\$ 5.959.525		105.819.642.378		
MEDIANA					\$	6.056.641	
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$	325.299	
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)		5,46%	
MODA				(M)		0	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)		18,320	
VALOR MAXIMO					\$	6.284.825	
VALOR MINIMO					\$	5.634.226	
VALOR VENTA M2					\$	6.056.641	
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$	6.057.000	
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$	790.196.220	
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$	790.196.000	

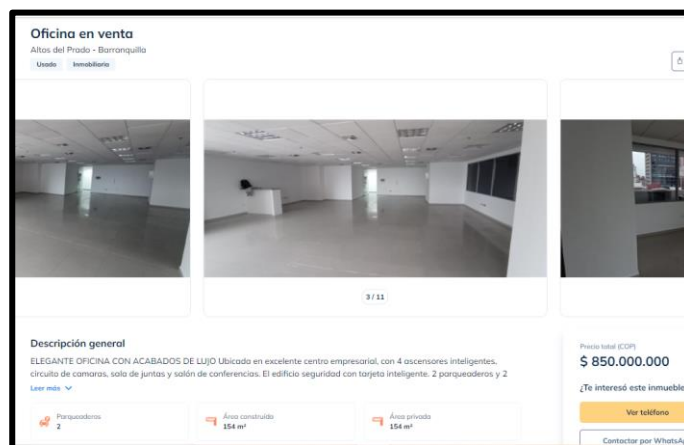
DATOS DE MUESTRAS UTILIZADAS

DATO 1

Link: <https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/altos-del-prado/barranquilla/7066322>

Fuente: PROTAL INMOBILIARIA CEL. 3007239318

Ubicación: Smart Office Center

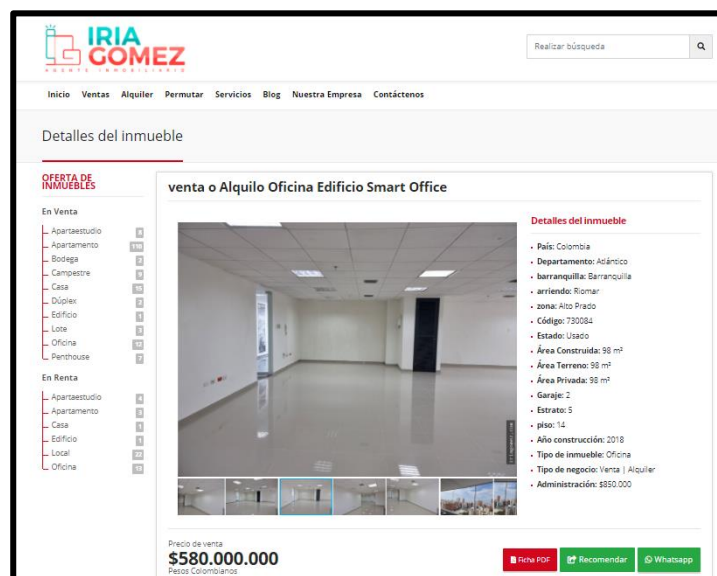


DATO 2

Link: <https://iriagomez.com/oficina-venta-alto-prado-barranquilla/730084>

Fuente: IRIA GOMEZ CEL. 320 8465791

Ubicación: Smart Office Center



DATO 3

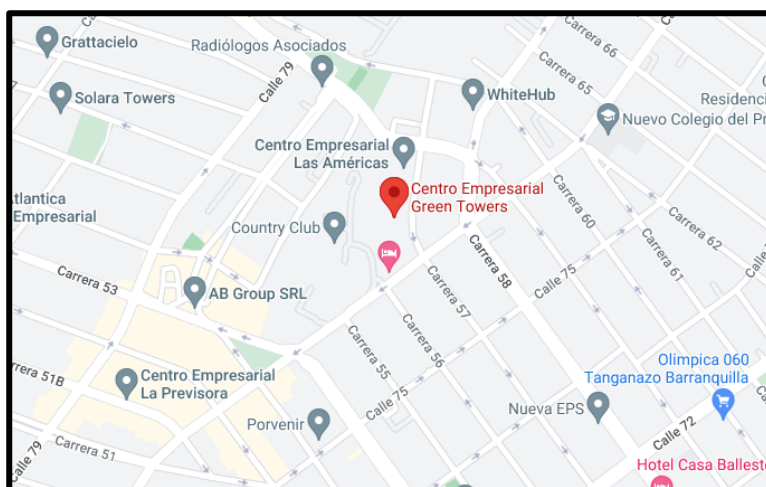
Fuente: ROSSANA ULLOQUE CEL. 320 5178956

Ubicación: Smart Office Center

DATO 6 Y 7

Fuente: ROSSANA ULLOQUE CEL. 320 5178956

Ubicación: Green Towers



DATO 8

Fuente: INMOBILIARIA KOOP CEL. 317 5172452

Ubicación: Quatum Tower

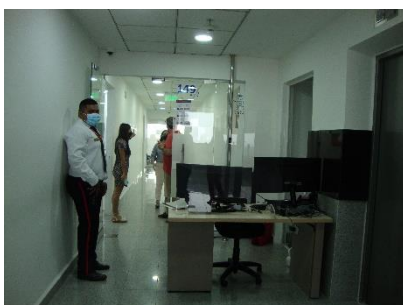




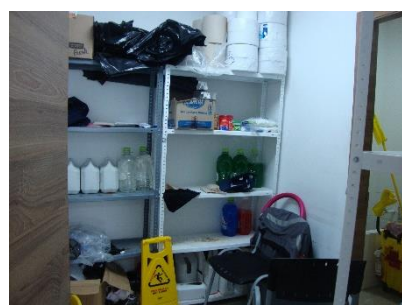
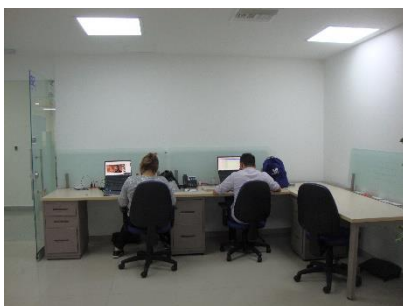
Ubicación: Quatum Tower

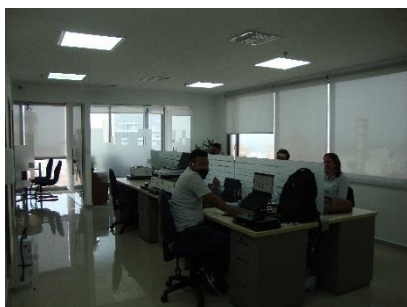
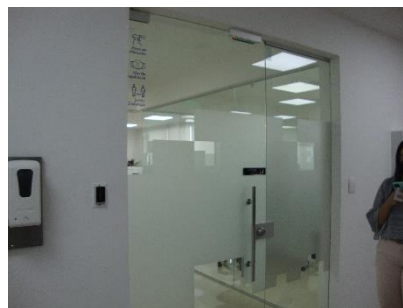
Ubicación: Torre Atlántica

REGISTRO FOTOGRÁFICO



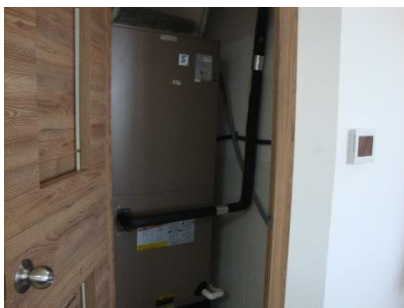
OFICINAS 2001 Y 2002

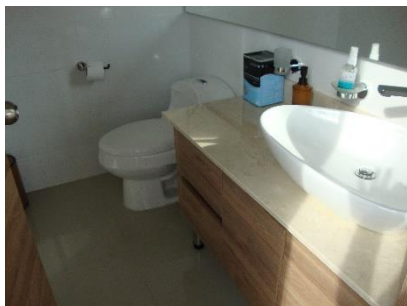




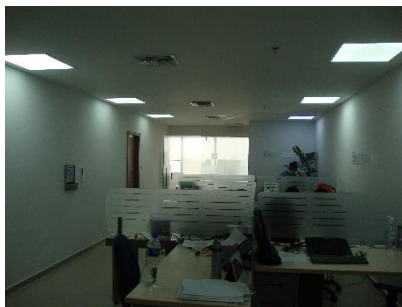
OFICINA 2003



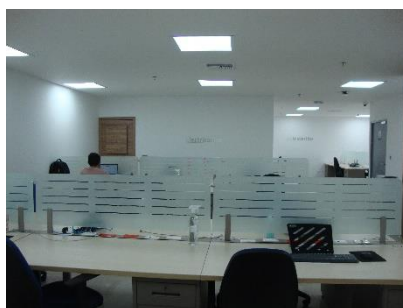




OFICINA 2005



OFICINA 2006



GARAJE 150 SÓTANO 4



GARAJE 166 SÓTANO 4



GARAJE 167 SÓTANO 4



GARAJE 168 SÓTANO 4



GARAJE 169 SÓTANO 4



GARAJE 170 SÓTANO 4



GARAJE 171 SÓTANO 4



GARAJE 181 SÓTANO 4



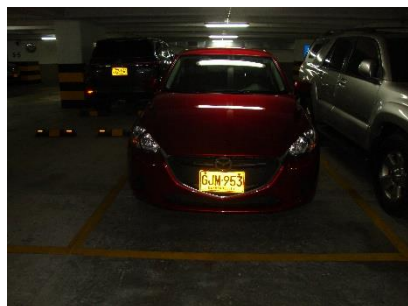
GARAJE 182 SÓTANO 4



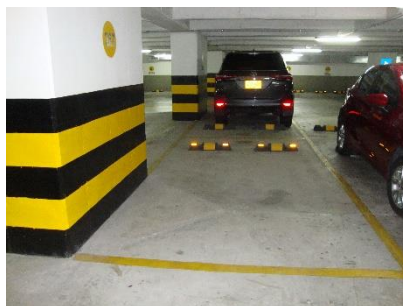
GARAJE 183 SÓTANO 4



GARAJE 266 SÓTANO 5



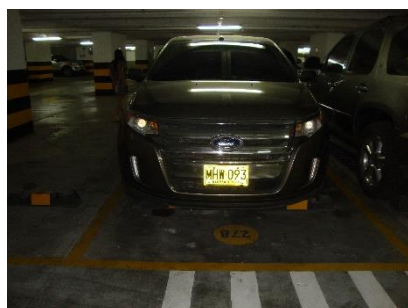
GARAJE 267 SÓTANO 5



GARAJE 277 SÓTANO 5



GARAJE 278 SÓTANO 5



GARAJE 279 SÓTANO 5





OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 12 de abril del 2.022, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Vigencia del Avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
8. NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.



Cra 52 No 79 - 130 TEL: 3738980 CEL: 300-8156786 - 320-5422149
EMAIL:ponce.caba@hotmail.com BARRANQUILLA COLOMBIA



AVALUO COMERCIAL

**SOLICITANTE : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A.
E.S.P. EN LIQUIDACIÓN**

CIUDAD : BARRANQUILLA

**DIRECCION : CALLE 72 # 56-50 OF. 2-01 ED.
TEKAR**

TIPO DE INMUEBLE : OFICINA.

FECHA : ABRIL 12 DEL 2022.



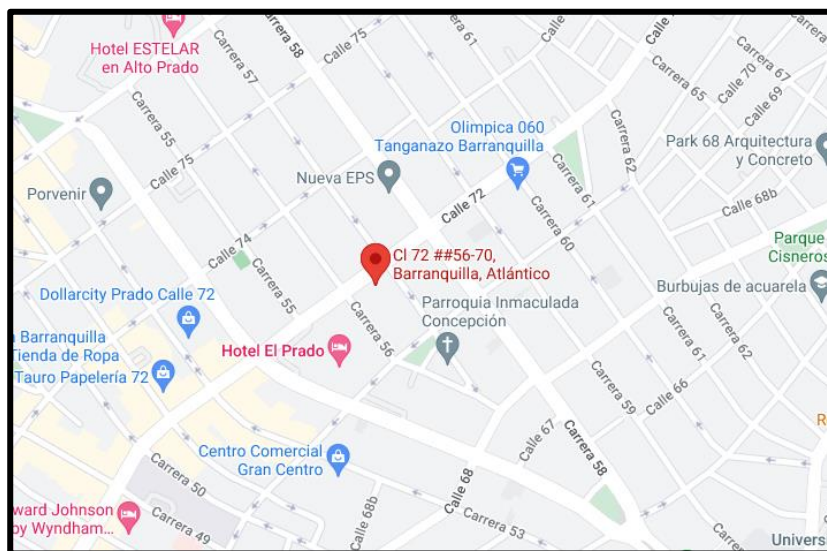
1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 72 # 56-50 Oficina 2-01 Edificio Tekar.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Oficina.
- 1.3 MUNICIPIO : Barranquilla.
- 1.4 DEPARTAMENTO : Atlántico.
- 1.5 PROPIETARIO : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P. Y OTROS.
- 1.6 FECHA DE INSPECCIÓN : 17 de marzo del 2022.
- 1.7 ENCARGO VALUATORIO : Emitir un concepto de fachada del posible valor comercial del inmueble a la fecha, que sirva de base para su comercialización, tal como figura en la cláusula primera del contrato, referido al objeto. Teniendo en cuenta que no fue permitida la entrada al inmueble.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998)

- 1.8 DESTINATARIO DE VALUACIÓN : Electrificadora Del Caribe S.A. E.S.P. En Liquidación.
- 1.9 MARCO JURIDICO : El marco legal para la valuación de acuerdo con el objeto y alcance contemplado en la solicitud es la ley del avaluador 1673 del 19 de Julio de 2013 y su decreto reglamentario 556, las normas técnicas sectoriales NTS 03, NTS 04 y NTS I 01.
- 1.10 DESTINO (USO) : Comercial.
- 1.11 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado.

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR



- 2.1 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público y vigilancia.
- 2.2 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO: El edificio cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público y vigilancia.
- 2.3 URBANISMO: Cuenta con bordillos y andenes en concreto, alumbrado en postería de cemento con luminarias halógenas.
- 2.4 TRANSPORTE PÚBLICO: Suficiente y con bastante regularidad. Por las calles 72 y 70 y carreras 58 y 54 circulan rutas de transporte urbano y líneas alimentadoras del sistema de transporte masivo TRANSMETRO.
- 2.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR: La actividad edificadora en el sector es baja, durante la visita no se observó que en el sector se esté adelantando la construcción de nuevos proyectos.
- 2.6 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA: El vecindario inmediato lo constituyen edificaciones destinadas al uso comercial y residencial de estrato medio.
- 2.7 ESTRATO EN EL SECTOR: De acuerdo con la clasificación del Plan de Ordenamiento Territorial la zona donde se localiza el inmueble está clasificada como estrato Cuatro (4) y Cinco (5), sin embargo, esta clasificación no aplica al predio por su destinación comercial.

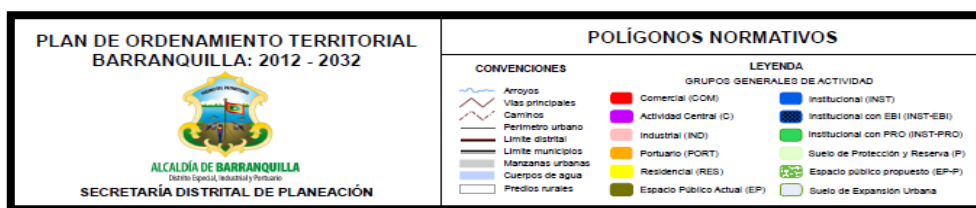
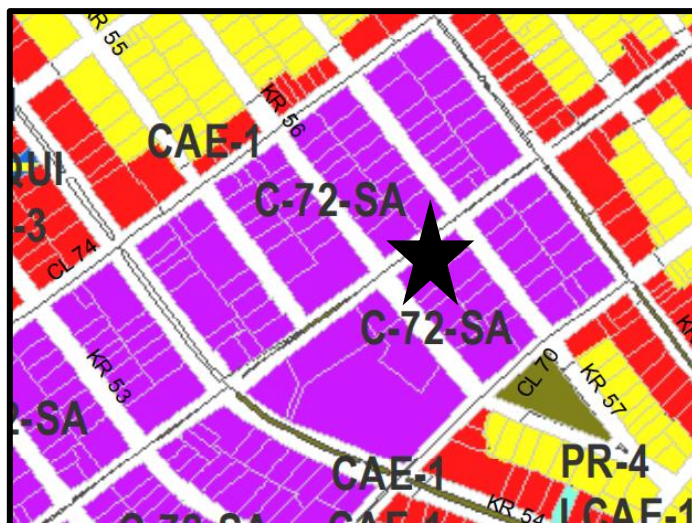
4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

Clasificación de usos:

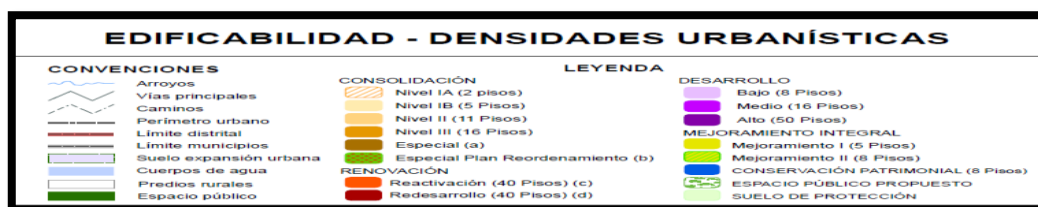
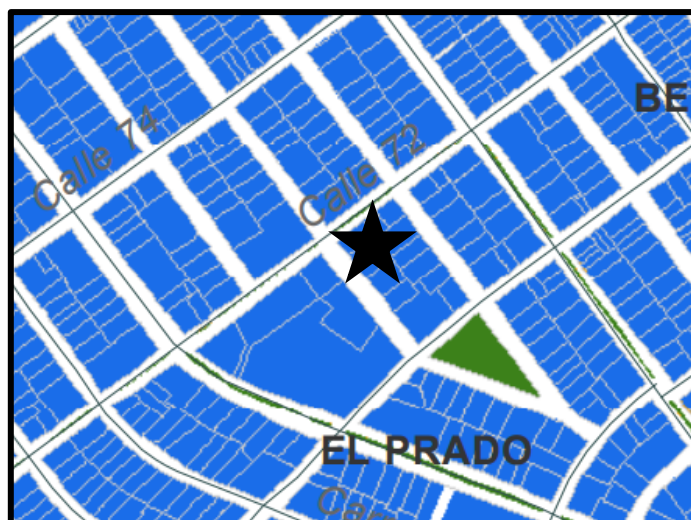
- NORMA – DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA



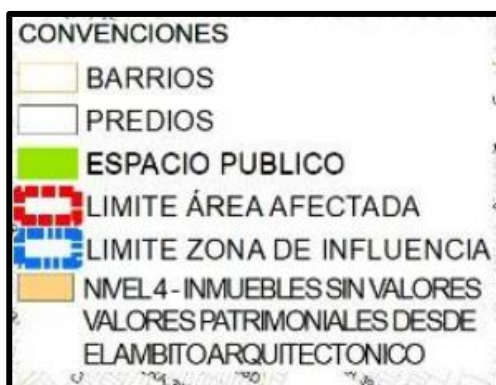
NORMA – USOS DEL SUELO



NORMA – EDIFICABILIDAD – DENSIDADES URBANÍSTICAS



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN- PEMP- DE LOS BARRIOS EL PRADO, BELLAVISTA Y UNA PARTE DE ALTOS DEL PRADO



El inmueble es clasificado como **Nivel 4. Inmueble sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico.**

EL decreto 2358 de 2019 define en su artículo 2.4.1.2.4. los niveles permitidos de intervención de los bienes inmuebles en los PEMP así: Se aplica a inmuebles ubicados tanto en el área afectada como en la zona de influencia de los BIC del grupo urbano.

Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificado), entre otros: Entre



los inmuebles clasificados en este nivel de intervención pueden presentarse los siguientes casos:

A. Construcciones Incompatibles (CI): Son aquellos en las que es posible la demolición y nueva construcción, dirigidas a recuperar las características particulares del contexto BIC según las Normas del PEMP.

B. Inmuebles Sin Construir (ISC): Aplica a predios que originalmente han sido lotes vacíos o que mediante un proceso legal el inmueble existente fue demolido y hoy se encuentra un inmueble sin construir, en las cuales es posible la nueva construcción.

C. Sin Valores Patrimoniales (SVP): Aplica a predios o inmuebles que originalmente poseían características tipológicas definidas como tradicionales, pero que fueron objeto de intervenciones posteriores a su declaratoria, alterando su implantación, volumen, perfil y materiales de manera irreversible mediante demolición total, en la mayoría de los casos sin contar con las autorizaciones legales para su intervención.

5. CONSTRUCCIÓN:

5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Oficina.

5.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El edificio Tekar, es un edificio de 4 pisos de oficinas, construido en concreto con cubierta en placa industrializada en concreto. La oficina 2-01, corresponde a la primera oficina del segundo piso, al lado de las escaleras. No fue permitida la entrada a la oficina por tanto no reportamos estado de conservación, ni acabados internos.

ÁREA PRIVADA: 70,80 m2. Tomado del certificado de tradición 040-83110 impreso el 6 de septiembre del 2021.

6. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	: 0301 – Adjudicación liquidación sociedad comercial.
Documento	: Oficio 405-150977 del 15/12/2010 por parte de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá DC
Propiedad Horizontal	: Escritura 736 del 21/04/1980 protocolizada en la notaría segunda de Barranquilla.
Matricula Inmobiliaria	: #040-83110.
Referencia Catastral	: #080010101000003800903900000019

Participación Proindiviso : Le corresponde a Electricaribe el 0,99%

Documentos Observados : Certificados de Tradición y Libertad #040-83110,
del 06 de septiembre del 2021.

OBSERVACIONES: Este informe no se constituye en un estudio jurídico de los títulos, asumimos la veracidad de estos y no nos hacemos responsables por cualquier inexactitud que se presente.

7. **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con equilibrio entre la oferta y la demanda. En este semestre se observa una mejoría en el mercado inmobiliario.
8. **COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):** El mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, se viene recuperando paulatinamente. Se prevé una comercialización superior entre 6 y 12 meses.
9. **VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE:** Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se han visto afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Se estima una moderada valorización.
10. **TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE:** Actualmente se encuentra ocupado.
11. **ANEXOS:** Documentos aportados.
12. **SUSTENTACIÓN:**
 - BASES DE VALOR: El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. “30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.”
 - METODOS APLICADOS: Comparativo o de mercado.
 - DIVISA EMPLEADA: Pesos Colombianos (COP).



- **VALUADOR:**
José Alberto Ponce Caballero: Administrador de empresas, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8682452, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1483, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

- **LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:**

El presente Informe se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.

El presente Informe no fue solicitado ni se elaboró con fines judiciales, por lo que no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso jurídico.

La utilización de este Informe está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**

Los Valuadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.

Los Valuadores asumen que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.

Los Valuadores no entregarán información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.

- **VIGENCIA:**

De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

13. CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL:

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 201	70,80	\$3.170.000	\$224.436.000
VALOR TOTAL			\$224.436.000
VALOR FINAL ADOPTADO			\$224.436.000

Son: Doscientos Veinticuatro Mil Cuatrocientos Treinta y Seis Mil Pesos M/L.

Valor Participación Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P.

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Oficina 201 (0,99%)	0,70	\$3.170.000	\$2.221.916
VALOR TOTAL			\$2.221.916
VALOR FINAL ADOPTADO			\$2.222.000

Son: Dos Millones Doscientos Veintidós Mil Pesos M/L.

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro, sujeto a condiciones propias de mercado y las condiciones observadas en el sector; razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximada.

NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

Fue un placer servirle,

ATENTAMENTE,



JOSE ALBERTO PONCE C.
Perito valuador
RNA 1483
R.A.A.-AVAL8682452

14. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

COMPARATIVO DE MERCADO:

Para determinar el valor comercial del inmueble se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos, de inmuebles similares o equiparables. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados, teniendo en cuenta un nivel de confianza del 95%, un coeficiente de variación del 7.5% y un error esperado del 5%. El número de datos es de 5.

Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, este método nos da una idea o estimado de valor. El valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible.

El promedio ajustado de los datos es: \$ 3.170.000/M2, sobre el área privada y la participación en las áreas comunes del edificio.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO:

OFERTA DE OFICINAS SIMILARES EN EL SECTOR					
No.	UBICACIÓN	VLR. PEDIDO	AREA m2	VALOR m2	FUENTE
D1	CALLE 72 # 56-50 ED. TEKAR	\$ 250.000.000	71,00	\$ 3.521.127	<u>3K INMOBILIARIOS TEL. 605 3565693</u>
D2	CALLE 72 # 58 ESQUINA	\$ 140.000.000	40,00	\$ 3.500.000	<u>INMOBILIARIA CERTEIN PEZZANO CEL. 3218521992</u>
D3	CALLE 72 # 48 ESQUINA	\$ 160.000.000	48,00	\$ 3.333.333	<u>HILTON LOPEZ INMOBILIARIA CEL. 301 3102859</u>
D4	CARRERA 54 # 70 ESQUINA	\$ 160.000.000	42,00	\$ 3.809.524	<u>Financar S.A</u>
D5	CALLE 70 # 52 - 21	\$ 808.000.000	207,00	\$ 3.903.382	<u>DC. COLOMBIA S.A.S CEL. 320 3509888</u>



AJUSTE ESTADISTICO DE LOS DATOS

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS							
AVALÚO PARTICULAR							
DIRECCIÓN: CALLE 72 # 86-50							
OFERTA DE OFICINAS EN VENTA EN CENTROS EMPRESARIALES DE LA CIUDAD							
REFERENCIA QUE SE AVALUA:		70,80	Área Privada.				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		UBICACIÓN	EDAD	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)				
D1	71,00	\$ 3.521.127	Negociación	0,90	1,00	1,00	\$ 3.169.014
D2	40,00	\$ 3.500.000	Negociación	0,90	1,00	1,00	\$ 3.150.000
D3	48,00	\$ 3.333.333	Negociación	0,90	1,00	1,00	\$ 3.000.000
D4	42,00	\$ 3.809.524	Negociación	0,90	1,00	1,00	\$ 3.428.571
D5	207,00	\$ 3.903.382	Negociación	0,90	1,00	1,00	\$ 3.513.043
	5	\$ 3.613.473				Media	\$ 3.252.126
						Desviación	\$ 212.200
CRITERIO DE CHAUVENET							
INMUEBLE	VALOR	AREA	Desviacion a la media	Coeficiente de Desviación	DATOS	CONTROL	
	(MT2)	(MT2)			5		
D1	3.169.014	71,00	83.111,71	0,39	1,65	SI CUMPLE	
D2	3.150.000	40,00	102.125,80	0,48	1,65	SI CUMPLE	
D3	3.000.000	48,00	252.125,80	1,19	1,65	SI CUMPLE	
D4	3.428.571	42,00	176.445,63	0,83	1,65	SI CUMPLE	
D5	3.513.043	207,00	260.917,68	1,23	1,65	SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS							
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X - X')²		
D1			\$ 3.169.014	-83.112	6.907.556.964		
D2			\$ 3.150.000	-102.126	10.429.678.672		
D3			\$ 3.000.000	-252.126	63.567.418.152		
D4			\$ 3.428.571	176.446	31.133.060.453		
D5			\$ 3.513.043	260.918	68.078.035.733		
SUMATORIA			\$ 16.260.629		180.115.749.974		
MEDIA ARITMETICA			\$ 3.252.126		45.028.937.494		
MEDIANA					\$ 3.169.014		
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$ 212.200		
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)	6,52%		
MODA				(M)	0		
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)	15,326		
VALOR MAXIMO					\$ 3.464.326		
VALOR MINIMO					\$ 3.039.926		
VALOR VENTA M2					\$ 3.169.014		
VALOR ADOPTADO VENTA M2					\$ 3.170.000		
VALOR VENTA DEL INMUEBLE					\$ 224.436.000		
VALOR VENTA ADOPTADO					\$ 224.436.000		

DATOS DE MUESTRAS UTILIZADAS

DATO 1

Fuente: 3K INMOBILIARIOS TEL. 605 3565693

Ubicación: Calle 72 # 56-50 Ed. Tekar

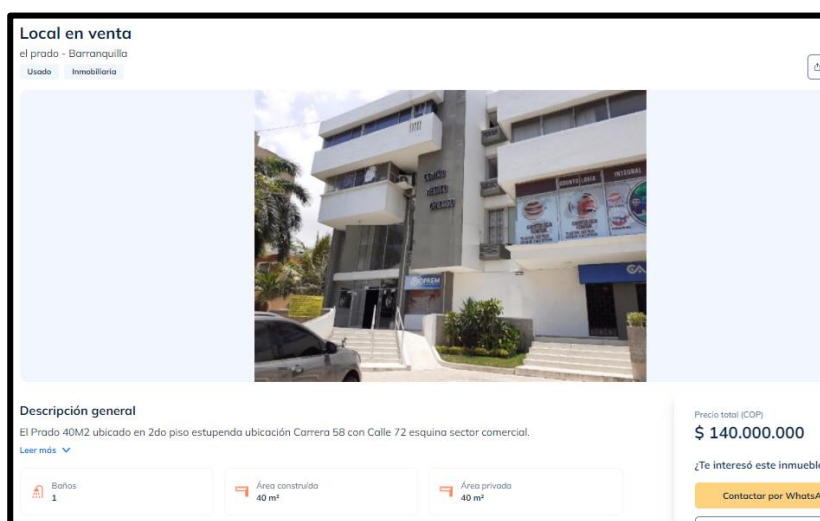


DATO 2

Link: <https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/el-prado/barranquilla/7168265>

Fuente: INMOBILIARIA CERTEIN PEZZANO CEL. 3218521992

Ubicación: Calle 72 # 58 Esquina



DATO 3

Link: <https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/colombia/barranquilla/6520784>


Fuente: HILTON LOPEZ INMOBILIARIA CEL. 301 3102859

Ubicación: Calle 72 # 48 esquina

Oficina en venta
Colombia - Barranquilla

Usado Inmobiliaria

Compartir



Descripción general
Oficina en venta barrio Colombia. Lado sombra. Pisos nuevos en cerámica. Apropiada para consultorio de salud, jurídico, contables de negocios financieros, inmobiliarias, pleno corazón de la 72, entrega inmediata. Área: 48 mts Garage: Bahía Baños: 1 Piso: 3 Ascensor: No Administración: 153.000 Estrato: Comercial Salón con divisiones en paredes, un baño, bahía d...

Leer más

Baños 1

Área construida 48 m²

Área privada 0 m²

Precio total (COP)
\$ 160.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

DATO 4

Link: <https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/el-prado/barranquilla/4793858>


Fuente: FINANCAR S.A TEL. 605 3303333

Ubicación: Carrera 54 # 70 esquina

Oficina en venta
El Prado - Barranquilla

Usado Inmobiliaria

Compartir



Descripción general
OFICINA EN EXCELENTE ESTADO, AMPLIA, BUENA ILUMINACIÓN, BUENA UBICACIÓN, ZONA COMERCIAL, DE ALTO TRAFICO.

Leer más

Baños 1

Parqueaderos 1

Área construida 42 m²

Precio total (COP)
\$ 160.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

DATO 5

Link: <https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/el-prado/barranquilla/6650932>

Fuente: DC. COLOMBIA S.A.S CEL. 320 3509888


Ubicación: Calle70 # 52 - 21

Local en venta

El Prado - Barranquilla

Usado Inmobiliaria

Compartir



5 / 20

Fotos Video

Descripción general

815-2193 D.C COLOMBIA S.A.S Vende / arrienda local comercial en centro comercial Miracentro. El local consta de oficinas, salón abierto, cocina, baño y cuarto eléctrico, el local se ubica en zona comercial concurrida de la ciudad, sector ideal para nuevos negocios, paradero de buses cercano y vías de acceso en buen estado. 815-2193.

Leer más

Baños 1

Área construida 207 m²

Área privada 207 m²

Precio total (COP)

\$ 808.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp



**CERTIFICADO
AVALUADORES**

**REQUISITOS
DEL ESQUEMA**

EQ-DC-01
EQ-DC-02
EQ-DC-03

INA
Instituto Nacional
de Estadística

A street scene in Bogotá, Colombia, showing a busy intersection. In the foreground, a large, leafless tree stands on the left. The street is filled with traffic, including a yellow taxi, a silver car, a black car, a red car, and a red bus. A pedestrian is visible on the sidewalk. In the background, there are buildings and a bridge with a red and white striped pattern. The sky is overcast.





OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 12 de abril del 2.022, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Vigencia del Avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
8. NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483-R.A.A. - AVAL8682452

AVALÚO COMERCIAL
Calle 3 # 17 – 98
Lote de Terreno Urbano
Br. Paz del Río
Fundación (Magdalena)



BARRANQUILLA, ABRIL 12 DE 2022

AVALUO COMERCIAL

**SOLICITANTE : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE
S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN**

CIUDAD : SOLEDAD

DIRECCION : CALLE 3 # 17 – 98

TIPO DE INMUEBLE : LOTE DE TERRENO URBANO

FECHA : ABRIL 12 DE 2022

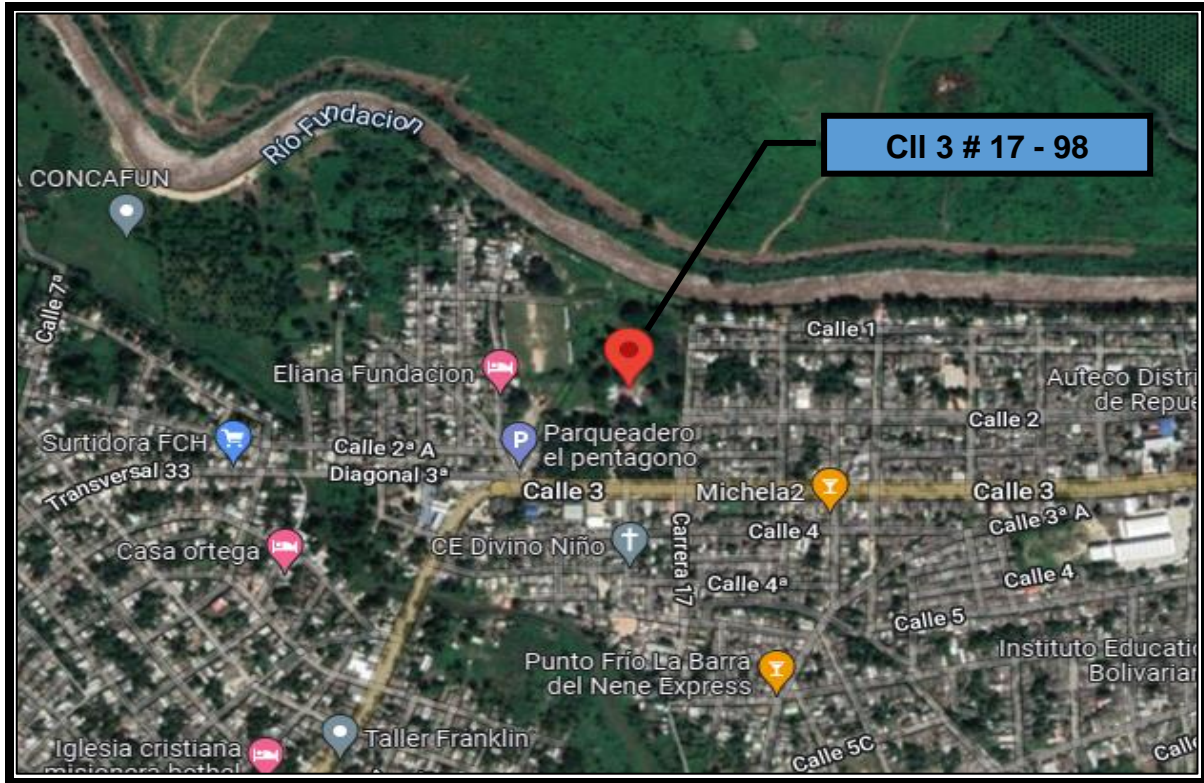
1. INFORMACION GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 3 # 17 – 98
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Lote de Terreno Urbano
- 1.3 BARRIO : Paz del Rio
- 1.4 CIUDAD : Fundación
- 1.5 DEPARTAMENTO : Magdalena
- 1.6 PROPIETARIO : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A.
E.S.P. Y OTROS
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 03 de abril de 2022
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Estimar el valor comercial de mercado a la fecha, que sirva de base para su comercialización, tal como figura en la cláusula primera del contrato, referido al objeto.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998)

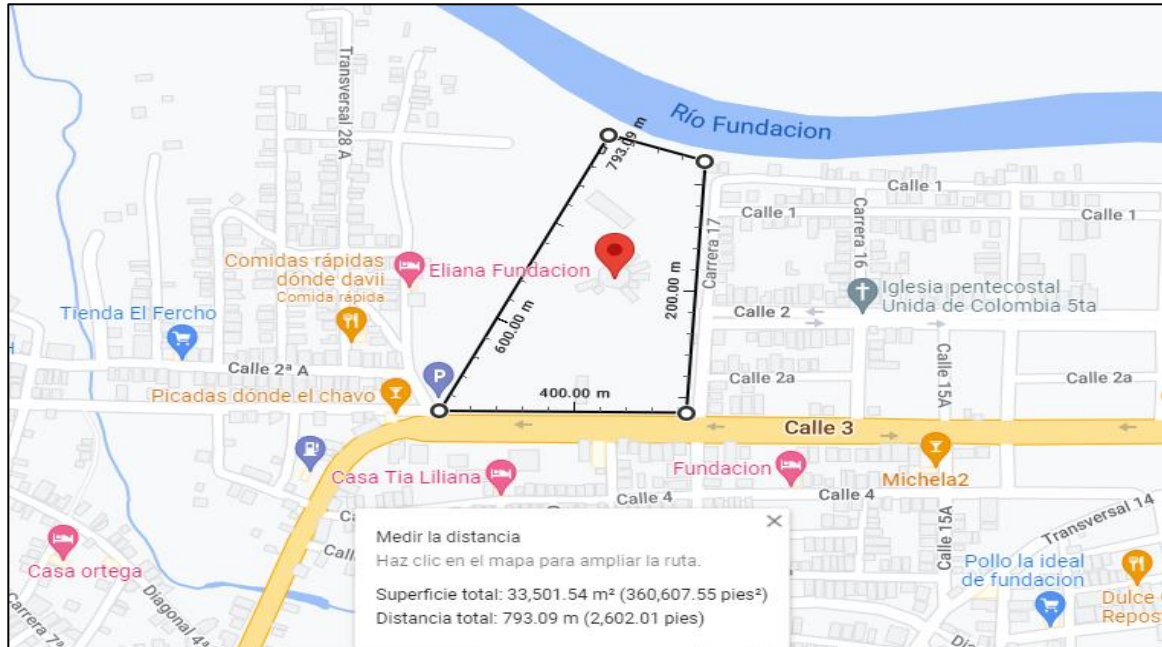
- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACION : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A.
E.S.P. EN LIQUIDACIÓN
- 1.10 MARCO JURIDICO : El marco legal para la valuación de acuerdo con el objeto y alcance contemplado en la solicitud es la ley del Avaluador 1673 del 19 de Julio de 2013 y su decreto reglamentario 556, las normas técnicas sectoriales NTS 03, NTS 01 y NTS 04.
- 1.11 DESTINO (USO) : En el predio residen algunas personas y se observan las actividades informales de almacenaje y taller.

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR



- 2.1 **SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público y vigilancia.
- 2.2 **SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:** El inmueble tiene disponibilidad para acceder a todos los servicios públicos del sector. Al momento de la visita se observaron acometidas eléctricas que suministran energía a sectores del inmueble.
- 2.3 **EQUIPAMIENTO COMUNAL:** El sector donde se localiza el inmueble cuenta con bordillos, andenes en concreto, parques, separador vial, alumbrado en postería de cemento con luminarias. Equipamiento comunal completo y en buen estado.
- 2.4 **TRANSPORTE PUBLICO:** Al interior del municipio de Fundación el transporte de pasajeros se realiza de manera informal, por medio de motocarros y mototaxis. El transporte público intermunicipal es suficiente y con bastante regularidad. Por la Troncal del Caribe, circulan rutas de transporte urbano que recorren el departamento y lo comunican con el departamento del Cesar.

- 2.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR: La actividad edificadora en el sector es moderada. Durante la visita no se observó la construcción de nuevos proyectos para el uso residencial o comercial.
- 2.6 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA: En el sector donde se localiza el inmueble en estudio predomina el uso residencial, comercial e institucional.



- 2.7 LOCALIZACION SATELITAL: N 10°31'27.10" W 74°11'46.10"
- 2.8 ESTRATO EN EL SECTOR: De acuerdo con la información consignada en la base de datos de la Alcaldía Municipal de fundación, el sector donde está situado el inmueble está clasificado como ESTRATO (1) UNO.
- 2.9 URBANISMO:
- Calles: Las calles son vehiculares, pavimentadas y en buen estado.
 - Andenes: Plantilla concreto.
 - Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas
 - Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.
 - Ambiente: Caluroso.
 - Dotacionales: Cuenta con equipamiento comunal completo.
- 2.10 DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR: La densidad poblacional en el sector es Media.

- 2.11 TIPO DE CONSTRUCCION: En el sector encontramos viviendas de un piso, locales e instituciones educativas.
- 2.12 VIAS DE ACCESO Y ESTADO: Las vías de acceso al inmueble son la calle 3 y la carrera 17 y la transversal 28. Las cuales se encuentran construidas en concreto y están en buen estado.

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

- 3.1 IDENTIFICACIÓN: El terreno objeto de estudio se identifica con el número #17 – 98, calle 3, de la nomenclatura asignada al municipio de Fundación (Magdalena).
- 3.2 TOPOGRAFIA: Ligeramente PLANO.
- 3.3 UBICACIÓN: El terreno objeto de estudio se encuentra es un predio esquinero, localizado sobre la banda NORTE de la calle 3, entre la carrera 17 y la transversal 28, de la nomenclatura urbana del municipio de Fundación (Magdalena).
- 3.4 MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 97.0 metros y linda con el Río Fundación; Por el ESTE, con 237.80 metros carrera 17 de por medio, linda con terrenos de la urbanización Fundación limitada hoy barrio Paz del Río; SUR, en 196.90 metros con la carrera Fundación – Cambuca; OESTE, con propiedad del señor Julio E. Vergara en 279.10 metros.
- 3.5 FORMA DEL TERRENO: Irregular – Trapezoidal.
- 3.6 ÁREA DE TERRENO: 32.357 M2. Tomado del folio de matrícula 225-1905
- 3.7 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE: Fuente IGAC.

Consulta Catastral
Número predial: 472880101000000530001000000000
Número predial (anterior): 47288010100530001000
Municipio: Fundación, Magdalena
Dirección: C 3 17 98
Área del terreno: 32357 m2
Área de construcción: 1348 m2
Destino económico: HABITACIONAL
Número de construcciones: 7

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 USOS DEL SUELO: Según el PBOT del Municipio de Fundación (Acuerdo Municipal 2000-2009), el predio se encuentra clasificado como: **Zona Urbana con Procesos de Consolidación Media (Semiconsolidado)**: Conformada por los barrios de Ariguaní, San Nicolás, San Bernardo, Urbanización Alameda, Vera Judith, Simón Bolívar y El Prado, así como parte de los barrios: Las Tablitas, Chimila, La Magdalena, Loma Fresca, El Carmen, Alfonso López, San Fernando, Hawái, **Paz del Río**, El Porvenir y Divino Niño. Presentan predios legalizados o en proceso de legalización avanzado, de valorización y de extensiones media en su mayoría y con una regular presencia institucional y policiva.

TIPOS DE USOS DEL SECTOR

1. Protección.	8. Turismo
2. Conservación.	9. Residencial urbano unifamiliar
3. Rehabilitación	10. Residencial urbano multifamiliar.
4. Comercio.	11. Residencial urbano VIS
5. Agroindustria.	12. Mixto.
6. Servicios.	13. Los demás.
7. Recreación	

CUADRO 3 CLASES DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USO PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO –RUSU						
CLASES DE SUELO		ZONAS	USOS DEL SUELO			
SUELO		SUBZONAS	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
URBANA	EN DESARROLLO	• Suelo Urbano: Delimitado por el perímetro urbano y de servicios públicos del sector de la cabecera municipal.	9, 10, 11	1, 2, 3, 4, 7, 8	6, 12	5, 13
	URBANISTICO	• Centro: Comprende el sector urbano que por uso requiere un tratamiento especial.	1, 2, 3	4, 7, 8, 9	6, 10, 12	5, 11, 13

USO DEL SUELO



Fuente: Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal

5. CONSTRUCCION:

- 5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Durante la visita se observaron construcciones y/o mejoras para uso agropecuario en avanzado estado de deterioro que no fueron tenidas en cuenta en el avalúo.

6. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones : Modo de Adquisición - 0165 - Transferencia de Dominio por Solución o Pago Efectivo se Realiza la Transferencia del 96.8705% del Predio Quedando un Porcentaje del 3.1295% a Favor del Fondo Ganadero del Magdalena S.A.

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483-R.A.A. - AVAL8682452

Escritura Pública : Acta #406001579, del 19 de diciembre de 2019, Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C.
Propiedad Horizontal : No registra.
Matricula Inmobiliaria : #225-1905
Referencia Catastral : # 472880101000000530001000000000
Participación Proindiviso : Le corresponde a Electricaribe el 0.3640%
Documentos Observ. : Certificado de Tradición y Libertad #225-1905, del 27 de junio de 2021. Certificado de Uso del Suelo, Acta de Diligencia de entrega de Inmueble.

OBSERVACIONES: Este informe no se constituye en un estudio jurídico de los títulos, asumimos la veracidad de estos y no nos hacemos responsables por cualquier inexactitud que se presente.

7. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado): Por las características del inmueble y la dinámica inmobiliaria del municipio se estima en un tiempo de más de doce (12) meses.

8. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior se considera moderada.

9. TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE: El predio actualmente está parcialmente ocupado por un administrador.

10. ANEXOS: Documentos aportados.

11. SUSTENTACIÓN:

- Encargo específico: Estimar el valor comercial a la fecha del inmueble avaluado que sirva de base para su comercialización.
- Métodos Aplicados: Se aplicó la Técnica Residual debido a que en el mercado no se encontraron inmuebles en el sector con áreas similares.
- Base de Valor: El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. "30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483-R.A.A. - AVAL8682452

- **Valuador**
José Alberto Ponce Caballero: Administrador de empresas, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8682452, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1483, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

- **Limitaciones y restricciones**
El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a las propiedades descritas y plenamente identificadas en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.

El presente Informe de Avalúo no fue solicitado ni se elaboró con fines judiciales, por lo que no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso jurídico.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **Responsabilidad Del Valuador**
El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.

El Valuador asume que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.

El Valuador no entregará información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.

- **Vigencia del Avalúo**
De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

12. VALOR COMERCIAL TOTAL DE MERCADO:

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote Coliseo deFerias	32.357,000	\$67.000	\$2.167.919.000
VALOR TOTAL			\$2.167.919.000
VALOR FINAL ADOPTADO			\$2.167.919.000

Son: Dos Mil Ciento Sesenta y Siete Millones Novecientos Diecinueve Mil Pesos Colombianos M/L.

VALOR PARTICIPACIÓN ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P.:

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote Coliseo deFerias (0,3640%)	117,77948	\$67.000	\$7.891.225
VALOR TOTAL			\$7.891.225
VALOR FINAL ADOPTADO			\$7.891.000

Son: Siete Millones Ochocientos Noventa y Un Mil Pesos Colombianos M/L.

NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

Fue un placer servirle,

ATENTAMENTE



Adm. JOSE ALBERTO PONCE
PERITO VALUADOR
R.N.A. 1483
R.A.A.-AVAL8682452

13. DESARROLLO DE LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE BAJO EL PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO:

ANÁLISIS TECNICA RESIDUAL: Esta técnica de valoración involucra el uso de los métodos de comparación, de costos y de rentabilidad. Su base es la separación de los componentes básicos de un inmueble y se utiliza para estimar el valor máximo que estaría dispuesto a pagar un inversionista o constructor que desarrollara un lote específico, a la luz de la normatividad existente y teniendo en cuenta la realidad del mercado.

Este ejercicio consiste en simular el desarrollo de un proyecto comercialmente viable presupuestando los valores posibles de venta y los probables costos directos, indirectos y financieros agregando a ellos las utilidades esperadas; el residuo o diferencia entre estas dos partidas será la máxima cantidad que el proyecto puede destinar al pago del lote. Esta técnica tiene la ventaja de poderse demostrar en términos de usos, mercado y cifras.

Para la aplicación de la técnica residual en el predio avaluado, se tuvo en cuenta el desarrollo de un proyecto ajustado a la normatividad vigente en el PBOT de Fundación. Se propuso la división del lote en lotes con área de 84.0 M2 en promedio para ser comercializados.

Se realizó un estudio de mercado de lotes y casa – lotes, disponibles para la venta en el sector y zonas homogéneas, para determinar el valor de M2 de lote urbanizado. En los predios con construcciones, estas fueron descontadas mediante el costo de reposición. Este análisis se presenta a continuación.

ESTUDIO DE MERCADO:

OFERTA DE LOTES DE TERRENO EN VENTA EN EL SECTOR Y ZONAS DE INFLUENCIA					
No.	SECTOR	VLR. PEDIDO	AREA TERRENO (m2)	AREA CONST. (m2)	CONTACTO
D1	Calle 2 No. 7 - 44	\$ 47.000.000	100,00	63,00	En Sitio: 3132632123
D2	Calle 2 No. 7 - 52 Casa Lote	\$ 35.000.000	124,00	74,00	En Sitio: 3023409046
D3	Calle 10 No. 10 - 26	\$ 180.000.000	310,00	83,00	En Sitio: 3157486776
D4	Carrera 11 No. 5B - 35	\$ 170.000.000	297,00	124,00	En Sitio: 3014466884
D5	Carrera 18 No. 16 - 66	\$ 150.000.000	271,68	147,00	https://co.tixuz.com
D6	Casa Lote	\$ 45.000.000	190,00	104,00	En Sitio: 3043715334

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483-R.A.A. - AVAL8682452

Para determinar el valor del terreno se realizó un análisis de las construcciones y/o mejoras encontradas en cada dato de mercado aplicando el método del costo de reposición utilizando la tabla de Fitto & Corvini. Este análisis se presenta en el siguiente cuadro:

ITEM	VALOR OFERTA	AREA CONST.	UND	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO + INDIRECTOS	VIDA UTIL	EDAD (Años)	FACT F&C	%-DEPRE F&C	VALOR DEPRECIADO
Dato No. 1	\$ 47.000.000,00	63,00	M2	\$880.575	\$1.001.654	70	40	3,5	63,07%	\$20.489.623
Dato No. 3	\$ 180.000.000,00	83,00	M2	\$880.575	\$1.001.654	70	20	3,5	45,44%	\$39.877.692
Dato No. 4	\$ 170.000.000,00	124,00	M2	\$946.149	\$1.076.244	70	35	2,5	42,51%	\$67.446.580
Dato No. 5	\$ 150.000.000,00	147,00	M2	\$946.149	\$1.076.244	70	30	3,0	43,17%	\$79.038.802

OFERTA DE LOTES DE TERRENO EN VENTA EN EL SECTOR Y ZONAS DE INFLUENCIA								
No.	SECTOR	VLR. PEDIDO	AREA TERRENO (m2)	AREA CONST. (m2)	VALOR CONST. ESTIMADA	VALOR NETO LOTE	VALOR m2	CONTACTO
D1	Calle 2 No. 7 - 44	\$ 47.000.000	100,00	63,00	\$20.489.623,00	\$26.510.377,00	\$ 265.104	En Sitio: 3132632123
D2	Calle 2 No. 7 - 52 Casa Lote	\$ 35.000.000	124,00	74,00	\$0,00	\$35.000.000,00	\$ 282.258	En Sitio: 3023409046
D3	Calle 10 No. 10 - 26	\$ 180.000.000	310,00	83,00	\$39.877.692,00	\$140.122.308,00	\$ 452.007	En Sitio: 3157486776
D4	Carrera 11 No. 5B - 35	\$ 170.000.000	297,00	124,00	\$67.446.580,00	\$102.553.420,00	\$ 345.298	En Sitio: 3014466884
D5	Carrera 18 No. 16 - 66	\$ 150.000.000	271,68	147,00	\$79.038.802,00	\$70.961.198,00	\$ 261.194	https://co.tixuz.com
D6	Casa Lote	\$ 45.000.000	190,00	104,00	\$0,00	\$45.000.000,00	\$ 236.842	En Sitio: 3043715334

NOTAS:

1. Los datos dos y seis son ofertas de casa-lote, por tal motivo no se les realizó el análisis del costo de reposición. Se adoptaron como valor de terreno.
2. La edad de las viviendas se considera aproximada y fue suministrada por las personas encargadas de la comercialización de los inmuebles.
3. La calificación Fitto & Corvini se asignó de acuerdo con el estado de conservación de los inmuebles.
4. El porcentaje de depreciación se obtuvo de la Tabla de Fitto & Corvini.
5. El valor de costo directo se asignó de acuerdo a las características constructivas de cada vivienda según el dato de mercado. Se adoptaron los prototipos No. 128 y 129 de la Revista SISPA.

ANÁLISIS DE MERCADO LOTE URBANIZADO:

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS						
AVALÚO PARTICULAR						
DIRECCIÓN: Calle 3 # 17 - 98. Br. Paz del Río						
OFERTA DE LOTES Y CASA LOTES EN VENTA EN ZONAS HOMOGENEAS						
INMUEBLE	AREA) (M2)	VALOR mt2	FUENTE (x)		UBICACIÓN	VALOR M2
D1	100,00	\$ 265.104	Comercialización	1,00	1,00	\$ 265.104
D2	124,00	\$ 282.258	Comercialización	1,00	1,00	\$ 282.258
D5	271,68	\$ 261.194	Comercialización	1,00	1,00	\$ 261.194
D6	190,00	\$ 236.842	Comercialización	1,00	1,00	\$ 236.842
	4				Media	\$ 261.349
					Desv.	\$ 18.725
CRITERIO DE CHAUVENET						
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coeficient e de	DATOS	CONTROL
D1	265.104	100,00	3.754,27	0,20	1,534	SI CUMPLE
D2	282.258	124,00	20.908,57	1,12	1,534	SI CUMPLE
D5	261.194	271,68	155,45	0,01	1,534	SI CUMPLE
D6	236.842	190,00	24.507,39	1,31	1,534	SI CUMPLE
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLAIRS						
Fuente Consultada		Valor Datos	(X - X')			
D1		\$ 265.104	3.754	14.094.573		
D2		\$ 282.258	20.909	437.168.235		
D5		\$ 261.194	-155	24.165		
D6		\$ 236.842	-24.507	600.612.204		
SUMATORIA		\$ 1.045.398		1.051.899.177		
MEDIA ARITMETICA		\$ 261.349		350.633.059		
MEDIANA				\$ 263.149		
DESVIACION ESTANDAR		(S)		\$ 18.725		
COEFICIENTE DE VARIACION		(V)		7,12%		
MODA		(M)		0		
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		(A)		13,957		
VALOR MAXIMO				\$ 279.947		
VALOR MINIMO				\$ 242.752		
VALOR OBTENIDO VENTA M2				\$ 261.349		
VALOR ADOPTADO M2 - LOTE URBANIZADO				\$ 260.000		

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO DE LOTEO

CUADRO GENERAL DE AREAS			
AREA TERRENO	32.357,00 M2		
CESIONES - RONDAS HIDRICAS	2.554,52 M2		
AREA URBANIZABLE	29.802,48 M2		
AISLAMIENTOS Y/O RETIROS POR NORMA	8.357,00 M2		
AREA UTIL URBANIZABLE	21.445,48 M2	I.O.**	66,28%
AREA LOTES			
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMO	21.445,48 M2		
AREAS COMUNES Y CIRCULACIONES (25%)			5361,37 M2
AREA DE LOTE DISPONIBLE	16.084,11 M2		50%
AREA LOTE (84 M2)	191 Und		
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS URBANISMO	5.361,37 M2		
TOTAL AREAS VENDIBLES		16.084,11 M2	

****I.O.=** Índice de Ocupación luego de aplicar la norma correspondiente a retiros laterales, de frente y de fondo teniendo en cuenta la forma y área del terreno.

CUADRO GENERAL VALORES Y COSTOS

CUADRO GENERAL DE VALORES Y COSTOS			
AREA TERRENO	32.357,00 M2		
AREA		VENTAS	COSTOS
COSTO DE URBANISMO	16.084,11 M2		\$ 65.000 \$ 1.045.467.150
AREA VENDIBLE	16.084,11 M2	\$ 260.000 \$ 4.181.868.600	
TOTAL COSTO DE URBANISMO			\$ 1.045.467.150
TOTAL AREAS VENDIBLES	16.084,11 M2	\$ 4.181.868.600	
PROMEDIOS POR M2		\$ 260.000	\$ 65.000

Costos de Urbanismo (Áreas comunes y Circulación): Se estima en un 25% del valor del Lote Urbanizado. Consulta realizada a peritos constructores de la ciudad de Barranquilla adjuntos a la Lonja de Propiedad Raíz.

TECNICA RESIDUAL BAJO EL CONCEPTO DE MEJOR Y MAYOR USO

POTENCIAL DE DESARROLLO - METODO RESIDUAL				
LOTE COLISEO DE FERIAS FUNDACION				
POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA LOTE			32.357,00	M²
AREA VENDIBLE			16.084,11	M²
AREA CONSTRUIDA URBANISMO TOTAL			5.361,37	M²
ANALISIS DE COSTOS				
<u>VENTAS</u>				
VALOR VENTAS TOTALES		\$	4.181.868.600	
TOTAL VENTAS		\$	4.181.868.600	100,00%
<u>COSTOS</u>				
<u>DIRECTOS</u>				
VALOR POR M² DE URBANISMO SOBRE AERA VENDIDA		\$	65.000	
TOTAL COSTOS DIRECTOS URBANISMO		\$	1.045.467.150	25,00%
<u>INDIRECTOS</u>				
GENERALES				
LICENCIA	1,00% C.D	\$	10.454.672	
SEGUROS	0,15% C.D	\$	1.568.201	
IMPUESTOS	0,10% C.D	\$	1.045.467	
SERVICIOS	0,30% C.D	\$	3.136.401	
HONORARIOS TOTAL	11,45% C.D	\$	119.705.989	
GERENCIA DE OBRA/VENTAS	2,00% VTAS	\$	83.637.372	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	2,00% VTAS	\$	83.637.372	
NOTARIALES Y ESTAMPILLAS	VTAS	\$	-	
TOTAL INDIRECTOS	29,00% C.D.	\$	303.185.474	7,25%
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS		\$	1.348.652.624	
FINANCIEROS	0,90% VTAS	\$	37.762.273	
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (Directos + Indirectos + Financieros)		\$	1.386.414.897	33,15%
UTILIDAD Y LOTE		\$	2.795.453.703	66,85%
UTILIDAD		\$	627.280.290	15,00%
LOTE		\$	2.168.173.413	51,85%
VALOR M2 LOTE		\$	67.008	
VALOR M2 LOTE		\$	67.000	
VALOR COMERCIAL LOTE		\$	2.167.919.000	

I. **CÁLCULO TASA INTERNA DE RETORNO**

ANALISIS DE LA TASA INTERNA DE RETORNO	
MESES	FLUJO
0	-2.168.173.413 lote
1	-404.595.787 30 % costos totales
2	0
3	0
4	0
5	0
6	0
7	0
8	0
9	0
10	0
	3.200.049.490 utilidad, lote e inversion
TIR	2,03%
	27,3%

REGISTRO FOTOGRÁFICO



CALLE 3



CARRERA 17



VISTA SOBRE LA CALLE 3



VISTA SOBRE LA CALLE 3



VISTA INTERIOR LOTE



VISTA INTERIOR LOTE

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO AVALUADOR R.N.A. 1483-R.A.A. - AVAL8682452



VISTA MEJORAS



VISTA MEJORAS



VISTA MEJORAS



VISTA MEJORAS



VISTA POSTERIOR LOTE



VISTA LINDERO AL RÍO

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven. Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 12 de abril de 2022, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.
8. Vigencia del Avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

SR. JOSE ALBERTO PONCE C.
PERITO VALUADOR R.A.A.-AVAL8682452

AVALÚO COMERCIAL
Finca Portales del Quindío
Vereda Las Tinajas
Corregimiento de Bonda (Magdalena)



BARRANQUILLA, ABRIL 12 DE 2022

AVALUO COMERCIAL

**SOLICITANTE : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE
S.A. E.S.P. EN LIQUIDACION**

CORREGIMIENTO : BONDA

DIRECCION : FINCA PORTALES DEL QUINDÍO

TIPO DE INMUEBLE : LOTE DE TERRENO

FECHA : ABRIL 12 DE 2022

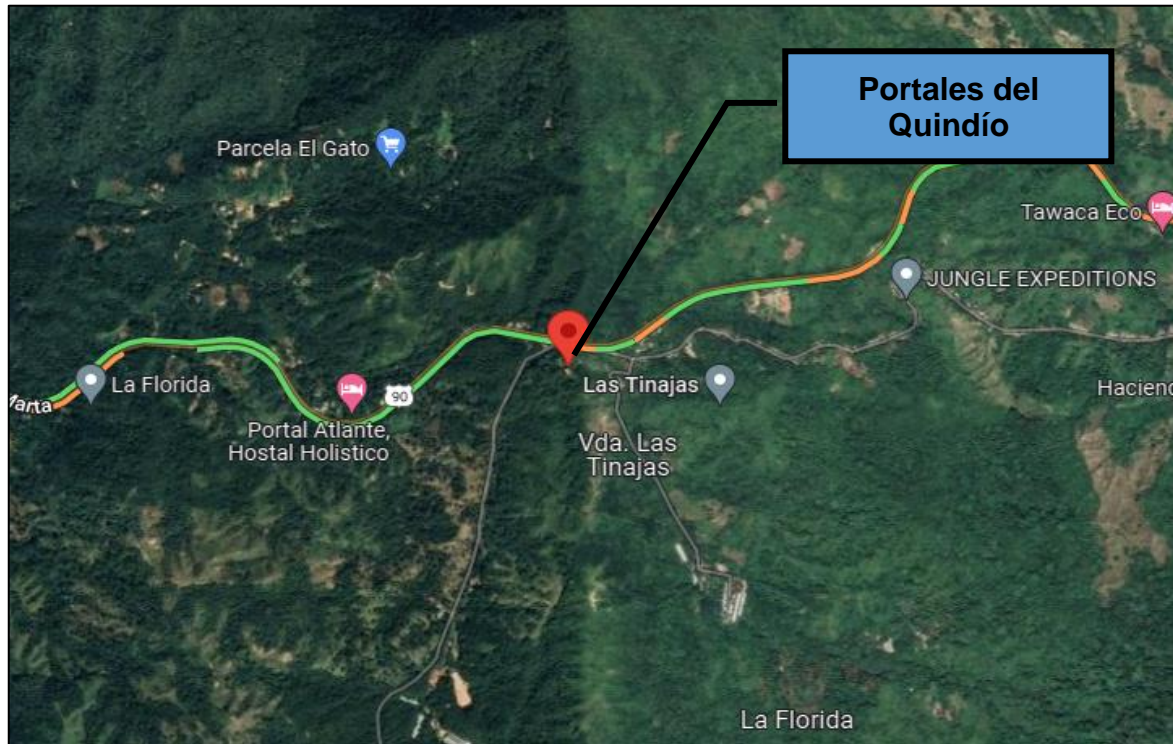
1. INFORMACION GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Finca Portales del Quindío
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Lote de Terreno
- 1.3 SECTOR : Vereda Las Tinajas
- 1.4 CORREGIMIENTO : Bonda
- 1.5 DEPARTAMENTO : Magdalena
- 1.6 PROPIETARIO : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P Y OTROS.
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 01 de abril de 2022
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Estimar el valor comercial de mercado a la fecha, que sirva de base para su comercialización, tal como figura en la cláusula primera del contrato, referido al objeto.

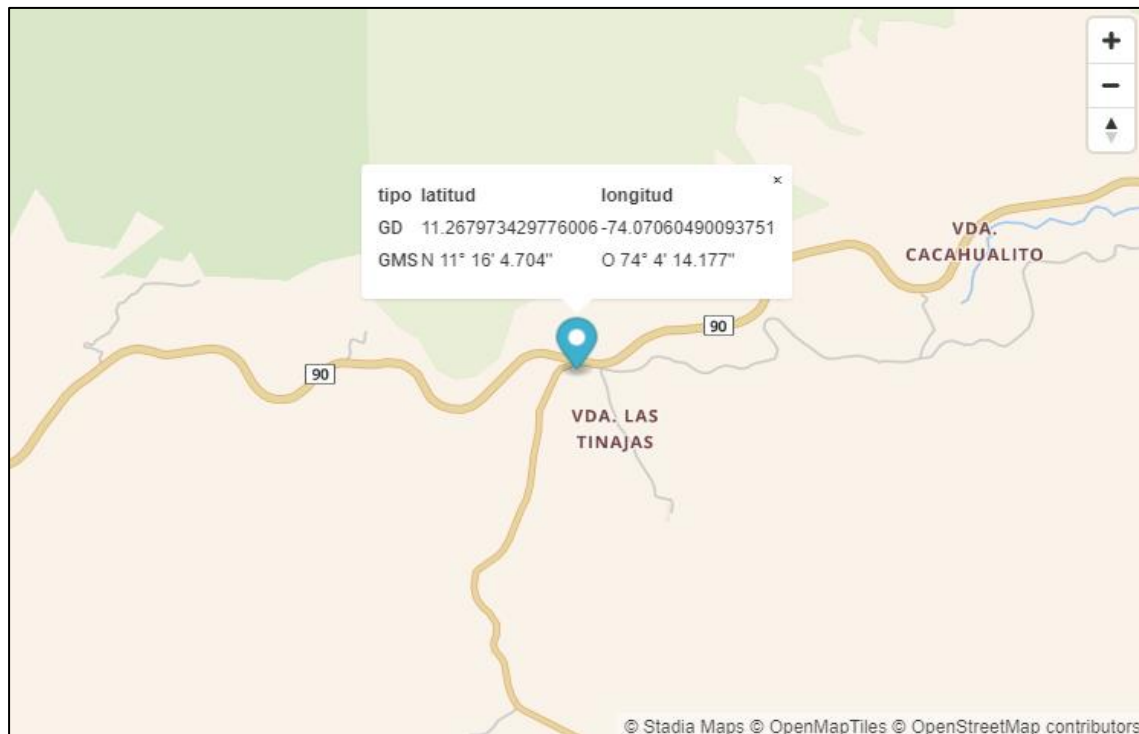
Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998)

- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACION : ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACION
- 1.10 MARCO JURIDICO : El marco legal para la valuación de acuerdo con el objeto y alcance contemplado en la solicitud es la ley del Avaluador 1673 del 19 de Julio de 2013 y su decreto reglamentario 556, las normas técnicas sectoriales NTS I02 y NTS 04.
- 1.11 DESTINO (USO) : No se observó actividad económica.
- 1.12 CLASE (NUEVO O USADO) : No aplica.

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR



- 2.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, aseo público, alumbrado público y vigilancia. El agua la toman de afluentes menores que provienen de la parte alta de la Sierra Nevada.
- 2.2 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO: El inmueble actualmente no cuenta con servicios públicos instalados. Por su cercanía a la vía principal puede acceder a los servicios públicos del sector.
- 2.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: El sector donde se localiza el inmueble carece de equipamiento comunal.
- 2.4 TRANSPORTE PUBLICO: El transporte público es suficiente y con bastante regularidad. Por la Troncal del Caribe, circulan rutas de transporte intermunicipal que comunican los departamentos del Magdalena y La Guajira.
- 2.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR: La actividad edificadora en el sector es baja. Zona rural de la ciudad de Santa Marta.
- 2.6 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA: En el sector donde se localiza el inmueble en estudio predomina el uso residencial tipo campestre, ecoturismo y agropecuario.



2.7 LOCALIZACION SATELITAL: N 11°16'4.7" W 74°4'14.18"

2.8 ESTRATO EN EL SECTOR: NO DEFINIDO. Zona Rural.

2.9 URBANISMO:

- Calles: La vía principal del sector, Troncal del Caribe, asfaltada en buen estado de conservación y mantenimiento.
- Ambiente: Fresco por la cercanía a la zona montañosa de la Sierra Nevada.
- Dotacionales: No cuenta con equipamiento comunal.

2.10 DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR: La densidad poblacional en el sector es Baja.

2.11 TIPO DE CONSTRUCCION: En el sector encontramos viviendas tipo campestre y hostales.

2.12 VIAS DE ACCESO Y ESTADO: La vía de acceso al inmueble es la Troncal del Caribe y un carreteable en regular estado que se deriva de la Troncal.

2.13 DESARROLLO Y NIVEL SOCIOECONÓMICO:

El sector donde se encuentra ubicado el globo de terreno objeto del presente avalúo presenta unas características particulares en cuanto a su desarrollo y nivel socioeconómico, básicamente por su ubicación.

La finca Portales del Quindío está situada en un sector rural del corregimiento de Bonda en el que se observa la promoción de proyectos urbanísticos dirigidos a la vivienda tipo campestre y lotes con vocación comercial sobre la vía principal del sector, Troncal del Caribe.

En definitiva, son suelos clasificados hoy como rurales que están llamados a ser alcanzados por el desarrollo urbano en el mediano plazo y el mercado inmobiliario actual busca capitalizar parte de este supuesto beneficio futuro.

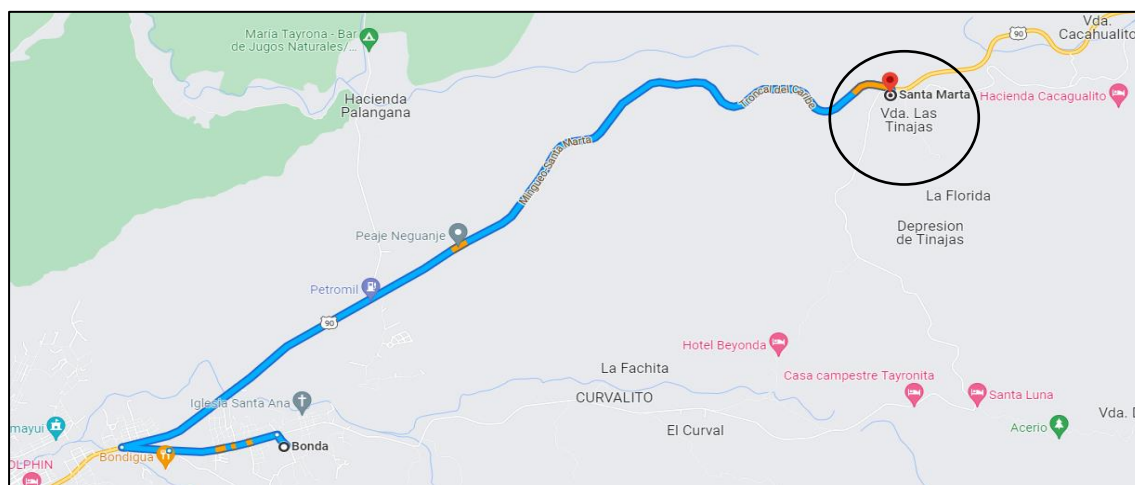
En concordancia con lo mencionado anteriormente durante la investigación de mercado se encontraron ofertas en las que se observa tal valorización.

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACIÓN: El terreno objeto del presente avalúo se identifica con el nombre de Finca Portales del Quindío, de la nomenclatura asignada al corregimiento de Bonda, Santa marta (Magdalena)

3.2 TOPOGRAFIA: Quebrada.

3.3 UBICACIÓN: El inmueble es un predio rural, localizado en la margen Sur de la Vía Troncal del Caribe a una distancia de 50.0 mts aproximadamente de esta vía.



Fuente: Google Maps.

3.4 MEDIDAS Y LINDEROS: Se encuentran descritos en la Resolución #661 del 03 junio de 1987 del INCORA de Santa Marta.

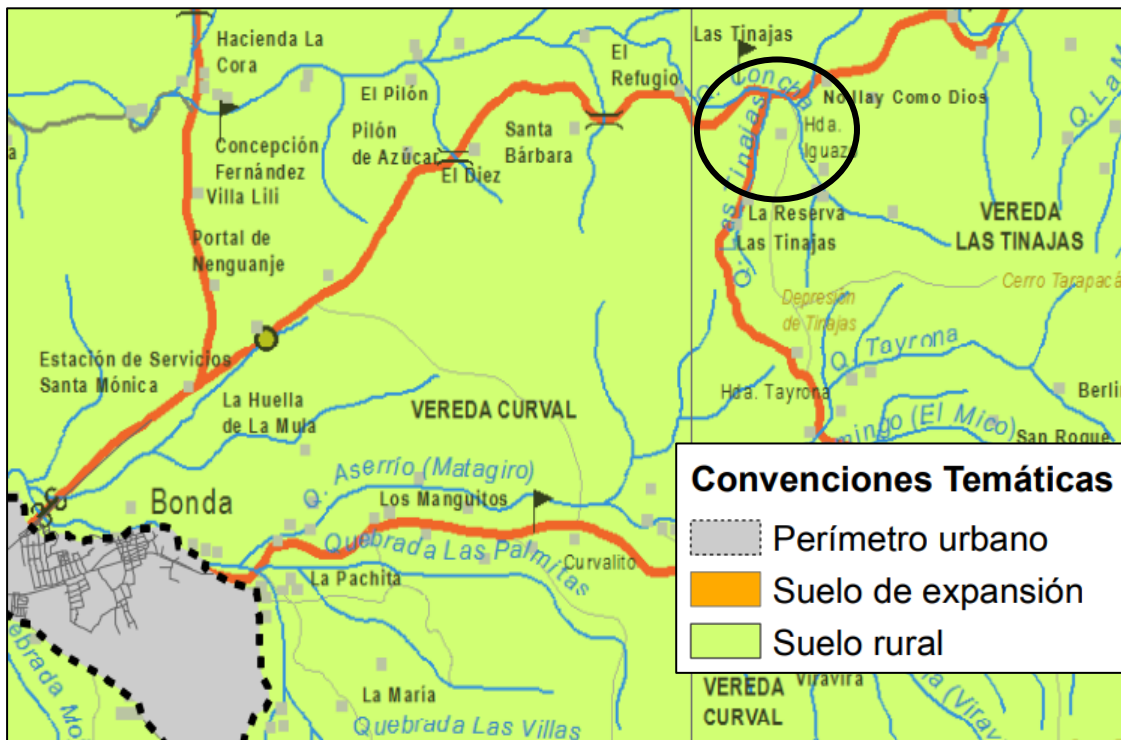
3.5 ÁREA DE TERRENO: 19.675 M2

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad #080-29339, impreso el 09 de julio de 2021.

3.6 FORMA DEL TERRENO: Irregular y quebrado.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 USOS DEL SUELO: Según el POT 500 (2020-2032) del Distrito de Santa Marta, el predio se encuentra clasificado como: Suelo Rural.



Fuente: Cartografía POT Santa Marta.

5. CONSTRUCCION:

Durante la visita se observaron dos construcciones, una en ruinas y la otra en mal estado que no son objeto del presente estudio.

6. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones : 0301 – Adjudicación Sucesión Derechos de Cuota 50%.

Escritura Pública : #1136, del 12 de septiembre de 2013, Protocolizada en la Notaría Cuarta (4) de Santa Marta.

Propiedad Horizontal : No registra.

Matricula Inmobiliaria : #080-29339.

Referencia Catastral : #47001-00-03-0006-0083-000

Participación Proindiviso : Le corresponde a Electricaribe el 1.535%

Documentos Observados : Certificados de Tradición y Libertad #080-29339, del 09 de julio de 2021, Factura de Impuesto Predial.

OBSERVACIONES: Este informe no se constituye en un estudio jurídico de los títulos, asumimos la veracidad de estos y no nos hacemos responsables por cualquier inexactitud que se presente.

7. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que no hay suficientes inmuebles comparables que concurren en el mercado, tanto en oferta y demanda, consideramos estable dicha relación.

8. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado): El mercado inmobiliario, por averiguaciones en las principales inmobiliarias de la ciudad, ha mostrado mejoría y se viene recuperando paulatinamente. Se prevé una comercialización de largo plazo, más de 12 meses, por el tipo de inmueble.

9. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se han visto afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Se estima una moderada valorización con mejor proyección en el largo plazo.

10. TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE: Se encuentra desocupado.

11. ANEXOS: Documentos aportados.

12. **SUSTENTACIÓN:**

- BASES DE VALOR: El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. “30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.”
- METODOS APLICADOS: Comparativo o de mercado
- DIVISA EMPLEADA: Pesos Colombianos (COP).
- VALUADORES:
José Alberto Ponce Caballero: Administrador de empresas, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8682452, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1483, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.
- LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:

El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.

El presente Informe de Avalúo no fue solicitado ni se elaboró con fines judiciales, por lo que no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso jurídico.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

Los Valuadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.

Los Valuadores asumen que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.

Los Valuadores no entregarán información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.

- VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

13. VALOR COMERCIAL DE MERCADO:

Valor Total Inmueble

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área de Terreno	19.675,000	\$47.000	\$924.725.000
VALOR TOTAL			\$924.725.000
VALOR FINAL ADOPTADO			\$924.725.000

Son: Novecientos Veinticuatro Millones Setecientos Veinticinco Mil Pesos Colombianos M/L.

Valor Participación Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P.

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área de Terreno (1,535%)	302,01125	\$47.000	\$14.194.529
VALOR TOTAL			\$14.194.529
VALOR FINAL ADOPTADO			\$14.195.000

Son: Catorce Millones Ciento Noventa y Cinco Mil Pesos Colombianos M/L.

NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

Fue un placer servirle,

ATENTAMENTE



**Adm. JOSE ALBERTO PONCE
PERITO VALUADOR
R.N.A. 1483
R.A.A.-AVAL8682452**

14. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

ANALISIS – COMPARATIVO DE MERCADO DE LOTES DE TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO

Para determinar el valor comercial del inmueble se utilizó el Enfoque de Mercado que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda, de inmuebles similares ubicados en el sector y zonas homogéneas. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados. El número de datos encontrado en el sector es de Ocho (8).

Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, este método nos da una idea o estimado de valor. El valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible.

En el análisis estadístico se tuvieron en cuenta factores tales como Comercialización, Ubicación en el Sector, Topografía, Área y Urbanismo / Vías de Acceso.

I. ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES DISPONIBLES EN VENTA EN EL SECTOR

OFERTA DE LOTES DE TERRENO EN VENTA EN EL SECTOR Y ZONAS DE INFLUENCIA					
No.	SECTOR	VLR. PEDIDO	AREA m2	VALOR m2	FUENTE
D1	Via Neguanje	\$ 480.000.000	32000,00	\$ 15.000	https://casas.waa2.com.co
D2	Neguanje	\$ 1.925.000.000	35000,00	\$ 55.000	https://casas.waa2.com.co
D3	Peaje de Neguanje	\$ 1.050.000.000	30000,00	\$ 35.000	Miguel Scaft: 3157259799
D4	Neguanje	\$ 150.000.000	1800,00	\$ 83.333	https://casas.waa2.com.co
D5	Sabanas de Bonda	\$ 850.000.000	16000,00	\$ 53.125	https://casas.waa2.com.co
D6	Bonda	\$ 690.000.000	35000,00	\$ 19.714	https://www.metrocuadrado.com
D7	Bonda	\$ 145.000.000	1715,00	\$ 84.548	https://www.metrocuadrado.com
D8	Las Tinajas	\$ 520.000.000	21067,00	\$ 24.683	https://www.fincaraiz.com.co

II. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LOS DATOS DE MERCADO

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS									
AVALÚO PARTICULAR									
DIRECCIÓN: Finca PORTALES DEL QUINDIO									
OFERTA DE LOTES RURALES EN VENTA EN ZONAS HOMOGENEAS									
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		UBICACIÓN SECTOR	TOPOG.	AREA	URBANISMO / VIAS	VALOR M2
	(M2)	mt2	(x)						
D2	35000,00	\$ 55.000	Comercialización	0,95	0,90	0,90	1,05	1,00	\$ 44.439
D5	16000,00	\$ 53.125	Comercialización	0,95	0,95	0,90	1,00	1,10	\$ 47.466
D7	1715,00	\$ 84.548	Comercialización	0,95	0,90	0,90	0,80	0,90	\$ 46.843
	3				Media				\$ 46.249
					Desviación				\$ 1.599
CRITERIO DE CHAUVENET									
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS			CONTROL	
D2	44.439	35.000,00	1.810,55	1,13	2,100			SI CUMPLE	
D5	47.466	16.000,00	1.216,69	0,76	2,100			SI CUMPLE	
D7	46.843	1.715,00	593,86	0,37	2,100			SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLAIRS									
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²				
D2			\$ 44.439	-1.811	3.278.081				
D5			\$ 47.466	1.217	1.480.328				
D7			\$ 46.843	594	352.670				
SUMATORIA			\$ 138.748		5.111.078				
MEDIA ARITMETICA			\$ 46.249		2.555.539				
MEDIANA					\$ 46.843				
DESVIACION ESTANDAR			(S)		\$ 1.599				
COEFICIENTE DE VARIACION			(V)		3,46%				
MODA			(M)		0				
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			(A)		28,931				
VALOR MAXIMO					\$ 47.848				
VALOR MINIMO					\$ 44.651				
VALOR OBTENIDO VENTA M2					\$ 46.843				
VALOR ADOPTADO M2					\$ 47.000				

El valor obtenido en el análisis estadístico es de Cuarenta y Siete Mil (\$47.000) Pesos por M2.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VIA PRINCIPAL SECTOR



VIA PRINCIPAL SECTOR



VIA ACCESO PREDIO



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



CONSTRUCCION 1 EN RUINAS



CONSTRUCCIÓN 1 EN RUINAS



CONSTRUCCIÓN 2



CONSTRUCCIÓN 2



VISTA LOTE



VISTA LOTE

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven. Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de estos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 12 de abril de 2022, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



PIN de Validación: bb450b39



<https://www.raa.org.co>



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) JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8682452, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8682452.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO 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
02 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
02 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
02 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: bb450b39



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0022, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0011, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CRA 52 # 79-130 APTO 702 EDIF PLAZA 79

Teléfono: 3008156786

Correo Electrónico: ponce.caba@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8682452.

El(la) señor(a) JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: bb450b39



PIN DE VALIDACIÓN

bb450b39

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 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal