

AVALÚO COMERCIAL[®] DE MOBILIARIO

PREVALOR

Gestión Inmobiliaria +
Consultoría & Valuación

INFORME AVALÚO DE MOBILIARIO

TABLA DE CONTENIDO

- 1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME**
- 2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INFORME DE VALUACION**
 - 2.1 Solicitante de la valuación
 - 2.2 Responsable de la valuación
 - 2.3 Restricciones
 - 2.4 Fecha de la valuación
 - 2.5 Ubicación de los bienes
 - 2.6 Fecha de Visita de Inspección
 - 2.7 Declaración de cumplimiento
- 3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL INVENTARIO**
- 4. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN**
- 5. VALOR DE LIQUIDACIÓN**
- 6. ANEXOS**

INFORME AVALÚO DE MOBILIARIO

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME DE VALUACIÓN

El presente Informe de Valuación tiene como objetivo la determinación del Valor de Liquidación¹ del Mobiliario propiedad de: ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN, actualmente localizado en el piso 20 del Edificio Smart Office.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INFORME DE VALUACIÓN

En cumplimiento a lo establecido en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación - como adopción modificada de las Normas Internacionales de Valuación IVS 3 del IVSC – Internacional Valuation Standards Committee, se especifica la siguiente información acerca del presente informe:

2.1 Solicitante de la valuación:

El presente Informe de Valuación fue solicitado por la empresa: ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN.

2.2 Responsable de la valuación:

La presente valuación fue realizada por El Ing. Germán González Gélvez; Gerente PREVALOR-Consultoría & Valuación, Ingeniero Industrial-UIS; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL91286579; Valuador Panamericano UPAV-1215; CRS-Certified Residential Specialist; REALTOR® International Member; NAR - National Association of Realtors; con asistencia del Ing. Francisco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL100076, con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Muebles Urbanos y Rurales, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 3001 Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

¹ Valor Neto que se puede obtener de la venta (generalmente forzada) de un negocio o de un determinado activo.

2.3 Restricciones:

La presente valuación se realiza tomando como base el listado de mobiliario suministrado por el solicitante, ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN.

2.4 Fecha de Valuación:

Se establece como Fecha de Valuación del presente Informe de Valuación, Junio de 2025.

2.5 Ubicación de los bienes:

se encuentran en las instalaciones de ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN, de la ciudad de Barranquilla.

2.6 Fecha de la inspección:

La visita de inspección del mobiliario incluido en el presente Informe de Valuación se realizó durante el día 29 de Mayo de 2025, con acompañamiento de personal de ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN.

2.7 Declaración de Cumplimiento:

en la ejecución del presente Informe de Valuación, el Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales de la Norma Técnica Sectorial - NTS S 04 Código de Conducta del Valuador.

Así mismo, se señala que el valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario de los bienes objeto de esta valuación, que pudiera generar algún conflicto de intereses, y su responsabilidad se limita a la determinación del Valor de Liquidación de los activos relacionados en el listado recibido, según el contrato suscrito.

3. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

El listado de mobiliario suministrado para la ejecución de la presente valuación está constituido por los elementos de dotación de oficina y puestos de trabajo a Mayo de 2025.

El listado del Mobiliario Valorado se presenta como adjunto del presente Informe de Valuación de la siguiente manera:

3.1 Mobiliario, muebles y enseres de oficina

Conformado por los diferentes elementos de dotación de oficina (cortinas, muebles, escritorios, divisiones de oficina, sillas, entre otros), necesarios para el normal desarrollo de las actividades realizadas en cumplimiento de las labores administrativas de su objeto social, por parte de la Empresa ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en Liquidación.

4. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Para la determinación del Valor Comercial² de los bienes objeto del presente Informe de Valuación utilizamos las siguientes metodologías teniendo en cuenta la naturaleza del bien:

- ✓ Valor de Liquidación
- ✓ Valoración por el Método de Ross-Heidecke
- ✓ Valor de Salvamento: Si bien no constituye una metodología como tal, se utiliza esta denominación para indicar el valor asignado a la maquinaria que se encuentra en mal estado. Se establece el valor del bien y se recomienda su comercialización como material reciclable.

En todo caso y sin hacer distinción de la metodología utilizada se indica que la valuación de los bienes se hace en el **lugar, sitio y estado** en el que se encuentran.

Cada una de las metodologías relacionadas anteriormente se detalla a continuación:

² Valor Comercial: monto estimado por el cual intercambiaría un bien a la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una negociación directa después de adecuada comercialización en la que las partes hayan cada una actuado con conocimientos, prudencia y sin coacción determinado en el estado y sitio en el que se encuentran, lo anterior en concordancia con las Normas Internacionales de valuación (IVS) 2024 del *International Valuation Standards Committee* y la *Guía Técnica Sectorial "Valuación de Maquinaria, Planta y Equipo"*

Método de Ross-Heidecke

En esta metodología empleada para la valuación del Mobiliario y enseres, se parte de los valores actuales del mercado de bienes iguales y similares, con las siguientes consideraciones:

- ✓ Valor actual del bien
- ✓ Valor del bien comparable
- ✓ Factores de pérdida con características funcionales y/o operativas.
- ✓ Tasa de oportunidad de la empresa para la venta del Bien, ya sea por deterioro o avances tecnológicos. (Se establecieron las características que aún no se han perdido y perduran durante la vida remanente del bien).

Este método se utiliza para valorar bienes muebles e inmuebles.

- ✓ Además del Valor de Costo de Reposición a nuevo, tiene en cuenta la edad y vida útil del bien, su estado según mantenimiento e inspección y un valor de salvamento o valor residual.
- ✓ Parte del hecho de que un bien nuevo presta sus servicios a satisfacción, pero pasado cierto tiempo su deterioro se hace visible e intolerable; es por ello que inicialmente la pérdida de valor del bien es pequeña y se va acelerando en la medida que transcurre su vida útil, medida en porcentaje edad/vida útil.

Su formulación es:

$$Px = (P - L) * \left\{ 1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right\} * (1 - F) + L$$

donde,

P =	Valor del equipo nuevo
L =	Valor del salvamento o valor residual
x =	Vida actual del equipo
n =	Vida útil del equipo
F =	Factor estado

El Valor de Liquidación o de Remate

de un activo se determina aplicando sobre el Valor Comercial del bien un *Factor de Reducción por Liquidación* – F_R que se aplica mediante la expresión:

$$V_L = V_C * F_R,$$

en donde,

V_L : Valor de Liquidación

V_C : Valor Comercial

F_R : Factor de Reducción

El *Factor de Reducción* (F_R) utilizado en la fórmula anterior se calcula de la siguiente manera:

$$F_R = \left[\left(\frac{1}{(1 + i)^n} \right) * (1 - (C_o * C_d)) \right]$$

En esta expresión, “ n ” corresponde al tiempo en que se espera vender el bien. Para este caso particular y como el objetivo es convertir en efectivo lo más rápido posible los bienes contenidos en el inventario, “ n ” tiende a “0” por lo que la expresión se reduce a

$$F_R = [1 - (C_o * C_d)],$$

en donde C_o y C_d corresponden a los Coeficientes de Oferta y Demanda, respectivamente, con los que se ajusta el Valor comercial de los activos a los que se les pretende determinar su Valor de Liquidación.

Fuente: Valor de Liquidación - Luis Fernando Restrepo Gomez.

Ing. Civil- Master en Gerencia- Interventor- Tasador

Estas metodologías se han aplicado a los elementos relacionados de mobiliario (Oficina Smart Office), en donde el *Factor de Reducción* – F_R representa, por ejemplo, la dificultad en la comercialización de estos bienes, dado que:

1. No es este el objeto social de ELECTRICARIBE S.A. E.S.P hoy en Liquidación.

2. ELECTRICARIBE S.A. E.S.P hoy en Liquidación, no cuenta con los recursos para brindar las condiciones de venta o entrega de artículos de esta naturaleza.
3. La diversidad de artículos, algunos con muy baja demanda.
4. La mayoría de elementos se encuentran en buen estado, no obstante, la comercialización de este volumen de elementos debería hacerse a través de un comercializador de mobiliario usado, por lo cual su precio debe ser atractivo para ese comercializador.
5. Igualmente, se aplica este procedimiento para algunos elementos específicos del Almacén de Insumos y Suministros, considerando que existe una limitación para su comercialización.
6. Algunos elementos, tales como cortinas, divisiones, recepción, escritorios, están hechos a medida, otra limitante de comercialización.
7. El tamaño y cantidad del mobiliario, se asocia directamente con una oficina de buen tamaño y nivel, pero las grandes empresas no compran estos artículos en el mercado del usado, normalmente.

Todo lo anterior, afecta la condición de contexto aplicable a la definición de VALOR RAZONABLE, en la que se basa una tasación convencional y por ello afecta su valor de comercialización.

Por lo anterior, para subsanar o responder a las circunstancias descritas, resulta necesario, entonces, asignarle a estos activos un menor precio frente al Valor Comercial que tendrían en circunstancias normales de comercialización, lo cual se denomina VALOR DE LIQUIDACIÓN, para, con ello, hacerlos atractivos para los diversos actores del mercado, especialmente, cuando se requiere la conversión rápida de estos bienes en efectivo, a fin de atender las necesidades propias de un proceso de liquidación.

MOBILIARIO ELECTRICARIBE OFICINA SMART OFFICE														$Px = (P - L) * \left\{ 1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right\} * (1 - F) + L$											
DESCRIPCION	CANT	IMAGEN REFERENCIA	DETALLE	ENLACE REFERENCIAL	FECHA DE COMPRA	NO FACTURA	VR UNITARIO DE REFERENCIA 30-06-2022	VR TOTAL DE REFERENCIA 30-06-2022	VEDA UTE RESTANTE	AÑO DE USO A 30/06/2022	VEDA UTE TOTAL (PUNTO)	GASTO POR DEPRECIACION ANUAL DEP (PUNTO)	DEPRECIACION ACUMULADA DEP A 30/06/2022 (PUNTO)	DETALLE DE SERVICIO DE	ESTADO	VR UNIT EN LIBROS DEP A 30/06/2022 (PUNTO)	VR TOTAL EN LIBROS DEP A 30/06/2022 (PUNTO)	FACTOR ESTADO ESTAD F	VALOR DEPRECIABLE P.L	DETERMINO VIDA ÚTIL (AÑOS)	VALOR DE SACRIFICIO L	VALOR COMERCIAL	FACTOR DE REDUCCION F+/- 40%	VR UNITARIO DE LIQUIDACION	VR TOTAL DE LIQUIDACION
1	ARCHIVADOR MECANICO MEDIANO		Archivador mecánico mediano de 12 cajones, con llaves de seguridad, en color blanco y negro.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	13.500.000	40.500.000	15	5,88	20,88	646.707	3.799.401	28%	2,0	9.700.597	29.101.790	0,2456	12.825.000	0,62	675.000	8.605.532	5.163.319	3.442.213	10.326.319
2	CORTINA PEQUEÑA		Cortina de tela, color blanco, con tiras de ajuste, para ventana de 1,20m x 1,20m.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	149.900	3.597.600	8	5,88	13,88	10.804	63.471	42%	2,5	86.428	2.074.232	0,3550	142.405	0,45	7.495	71.666	43.000	28.667	687.500
3	CORTINA GRANDE		Cortina de tela, color blanco, con tiras de ajuste, para ventana de 2,40m x 2,40m.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	259.900	779.700	8	5,88	13,88	18.732	110.048	42%	2,5	149.850	449.549	0,3550	246.905	0,45	12.995	124.257	74.554	49.703	149.703
4	CORTINA MEDIANA		Cortina de tela, color blanco, con tiras de ajuste, para ventana de 1,80m x 1,80m.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	179.900	1.978.900	8	5,88	13,88	12.966	76.174	42%	2,5	103.724	1.140.960	0,3550	170.905	0,45	8.995	86.009	51.606	34.404	378.404
5	GRUPO VENTILADOR TENDIDO		Grupos de ventiladores tendidos, modelo 1200, con control remoto, en color blanco.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	7.150.000	128.700.000	12	5,88	17,88	400.000	2.350.000	33%	1,5	4.799.999	86.399.973	0,1640	6.792.500	0,65	357.500	4.796.134	2.877.680	1.938.454	34.532.454
6	MUEBLE ARCHIVADOR		Mueble archivador de 12 cajones, con llaves de seguridad, en color blanco y negro.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	1.294.000	1.294.000	8	5,88	13,88	93.261	547.910	42%	2,0	746.088	746.088	0,3159	1.229.300	0,48	64.700	652.235	391.341	260.894	260.894
7	MESA CUADRADAS 2X2		Mesa cuadrada de 2x2, con 4 sillas, en color negro.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	339.990	1.359.960	8	5,88	13,88	24.504	143.960	42%	2,0	196.028	784.113	0,3159	322.991	0,48	17.000	171.370	102.822	68.548	274.370
8	MESA DE CENTRO		Mesa de centro, con 2 sillas, en color blanco.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	799.900	799.900	10	5,88	15,88	50.387	296.026	37%	2,0	503.872	503.872	0,2723	759.905	0,54	39.995	452.786	271.672	181.115	181.115
9	MESA RECTANGULAR		Mesa rectangular, con 2 sillas, en color blanco.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	569.900	569.900	10	5,88	15,88	35.899	210.908	37%	2,0	358.990	358.990	0,2723	541.405	0,54	28.495	322.594	193.556	129.038	129.038
10	MESA REDONDA 4 PAX		Mesa redonda de 4 pax, con 4 sillas, en color blanco.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	6.059.900	24.239.600	10	5,88	15,88	381.726	2.242.640	37%	2,0	3.817.258	15.269.031	0,2723	5.756.905	0,54	302.995	3.430.230	2.058.138	1.372.092	5.488.138
11	REJES VERTICALES IMPULSO		Rejes verticales de impulso, modelo 1200, en color blanco.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	1.139.000	2.278.000	10	5,88	15,88	71.748	421.520	37%	2,0	717.478	1.434.957	0,2723	1.082.050	0,54	56.950	644.735	386.841	257.894	515.894
12	MESA IMPRESORA		Mesa de trabajo, con 2 sillas, en color blanco.	Ver imagen	15/01/2022	SIN INFORMACION	449.990	2.699.940	8	5,88	13,88	32.432	190.536	42%	2,5	259.451	1.556.707	0,3550	427.491	0,45	22.500				

320 4996410 

gerencia@prevalor.co 

 **Bogotá**
Calle 70A 7-36
Interior 901

 **Bucaramanga**
Calle 35 No. 19-41
La Triada, Oficina 1403

ARCHIVO FOTOGRÁFICO y HOJA DE CÁLCULO EN
https://drive.google.com/drive/folders/1RQDYJ2tDvdzM_hvy44RUQCbf3wT5w4sD?usp=sharing

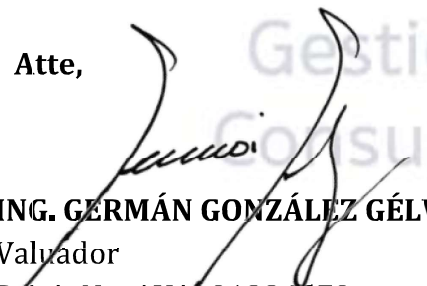
Una vez hechas las consideraciones antes mencionadas y a través de la utilización de las metodologías correspondientes, se muestra el resultado de la valuación de los bienes propiedad de ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN.

CUADRO RESUMEN		
Descripción		Valor de Liquidacion
MOBILIARIO	46 ITEM; 323 ELEM	\$96.308.469
VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL		\$96.308.469

**SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL
CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.**

Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes, agradecemos su confianza, y quedamos a su disposición para atender cualquier aclaración adicional que se considere necesaria.

Atte,


ING. GERMÁN GONZÁLEZ GÉLVEZ
Valuador
R.A.A. No. AVAL91286579
Valuador Panamericano No.1215
Miembro SCdA No. 6002


ING. FRANCESCO CAVALLI PAPA
Valuador
R.A.A. No. AVAL100076
Reg. RNA No. 360.
Valuador Panamericano No. 506.
Miembro de la SCDA.No.3001

AVALÚO COMERCIAL

KR 43 # 51 - 38 LOC 1 A DEL ED MONTORO

Barrio Rosario
Barranquilla – Colombia.®



INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACIÓN

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Tipo de Inmueble
- 2.4 Dirección del Inmueble
- 2.5 Localización
- 2.6 Destinación actual
- 2.7 Documentación recibida
- 2.8 Documentación consultada
- 2.9 Solicitante de la valuación
- 2.10 Persona que realiza la valuación
- 2.11 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.12 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 5.1 Ubicación
- 5.2 Actividades predominantes
- 5.3 Vías de acceso e influencia
- 5.4 Infraestructura de Servicios Públicos

- 5.5 Transporte Público
- 5.6 Legalidad de la urbanización
- 5.7 Topografía
- 5.8 Edificaciones importantes en el sector
- 5.9 Reglamentación Urbanística
- 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**
 - 6.1 Ubicación
 - 6.2 Medidas y linderos del predio
 - 6.3 Características particulares actuales del lote
- 7. ASPECTO ECONÓMICO**
 - 7.1 Utilización económica actual y rentabilidad
 - 7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona
 - 7.3 Perspectivas de Valorización
- 8. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
 - 8.1 Problemas de estabilidad y suelos
 - 8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
 - 8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
 - 8.4 Seguridad
 - 8.5 Problemática socio-económica
- 9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 10. METODOLOGÍA APLICADA**
- 11. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
- 12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**
- 13. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN**
- 14. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME

El objetivo del presente Informe de Valuación es determinar el Valor Razonable de un Inmueble Urbano (Inmueble: Dirección: KR 43 # 51 – 36/38 LOC 1 A DEL ED MONTORO, Barrio: ROSARIO) ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico propiedad de: ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. y OTROS; Entiéndase como Valor Razonable el “...precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición”.

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Rurales, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valuar

Inmueble: Local comercial.

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Construcción.

2.3 Tipo de Inmueble

Urbano.

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Dirección: KR 43 # 51 - 38 LOC 1 A DEL ED MONTORO, Barrio: ROSARIO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.



2.5 Dirección del Inmueble

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Dirección: KR 43 # 51 - 38 LOC 1A DEL ED MONTORO, Barrio: ROSARIO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

2.6 Destinación actual del inmueble

Local comercial.

2.7 Documentación recibida para la valuación

Certificado De Tradición Y Libertad De Matrícula Inmobiliaria No. 040-72402, impreso el 12-12-2024.

2.8 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto No. 0212 del 2014.
- ✓ Archivos Personales.
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

2.9 Solicitante de la valuación

La valuación fue solicitada por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en liquidación.

2.10 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por El Ing. Germán González Gélvez; Gerente PREVALOR-Consultoría & Valuación, Ingeniero Industrial-UIS; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL91286579; Valuador Panamericano UPAV-1215; CRS-Certified Residential Specialist; REALTOR® International Member; NAR - National Association of Realtors; con asistencia del Ing. Francisco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL100076, con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Muebles Urbanos y Rurales, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 3001 Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

2.11 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: 26 de Mayo del 2025.

- ✓ Fecha del Informe: Junio del 2025.
- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.12 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.
- ✓ **No permitieron el ingreso al inmueble.**

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en liquidación y otros

3.2 Título(s) de Adquisición:

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-08-2014 Radicación: 2014-040-6-33643

Doc: OFICIO 630-001490 DEL 29-07-2014 SUPERSOCIEDADES DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0181 ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART. 58 LEY 1116 DE 2006

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matrícula Inmobiliaria No. 040-72402.
- ✓ Ref. Catastral No. 080010101000000770901900000003.

Datos Básicos del Predio

Referencia Catastral: 0101000000770901900000003
Dirección: CARRERA 43 51 36 LC 1A
Código Postal: 080002
Área Terreno: 195
Área Construida: 464
Destino: COMERCIAL
Estrato: NO DEFINIDO

3.4 Propiedad Horizontal
si aplica.

3.5 Servidumbres
No aplica.

3.6 Licencia(s) de construcción
No aplica.

3.7 Observaciones jurídicas

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 17-06-2024 Radicación: 2024-040-6-17169

Doc: OFICIO 1379 DEL 08-05-2024 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LA NACION-CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

NIT# 8001658622

A: NUEVA EPS

NIT# 900156264 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. INFORMACION CATASTRAL

Referencia Catastral
080010101000000770901900000003

Dirección Predial
Carrera 43 51 38

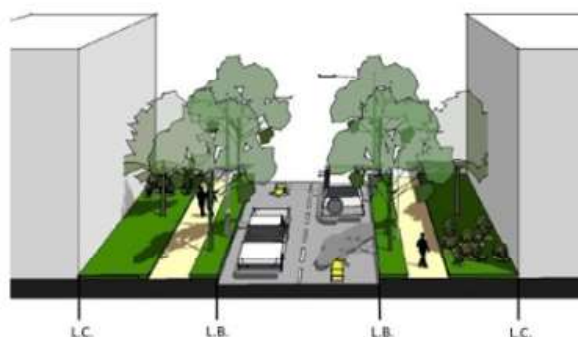
Barrio
EL ROSARIO

Localidad
NORTE CENTRO HISTORICO

DIRECCIÓN PREDIO CONSULTADO	Carrera 43 51 38
REFERENCIA CATASTRAL	080010101000000770901900000003
BARRIO	El Rosario
PIEZA URBANA	Centro Metropolitano
ÁREA DE ACTIVIDAD	Actividad Comercial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidacion

Dimensión en metros lineales desde Línea de Bordillo (LB) a Línea de Construcción (LC)

NOMBRE VÍA	NOMBRE PERFIL	JERARQUÍA	LB LC
Carrera 43	V3	-	5.5



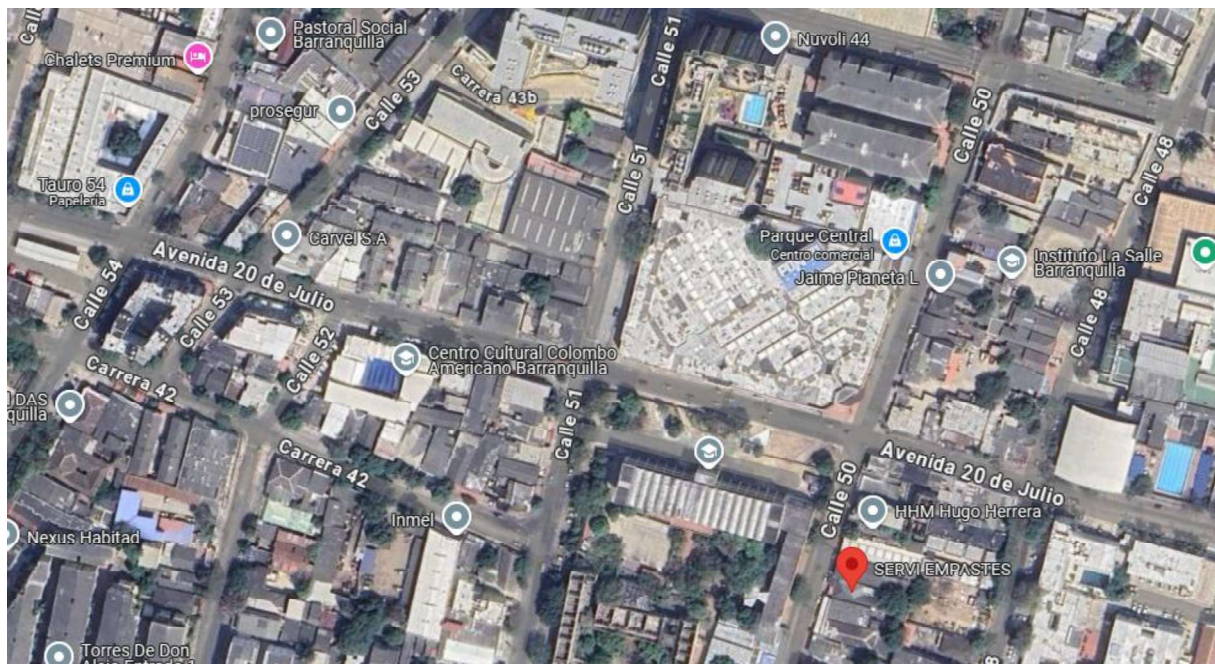
Fuente: Página Panorama Urbano Barranquilla:

<http://barranquilla.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0c8676d453f64fc39f60952816db523a>

CONSOLIDACION					
Edificabilidad Básica			Edificabilidad Máxima		
Rango	Densidad Máxima	Altura Máxima	Rango	Densidad Máxima	Altura Máxima
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 4000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,050	8
Mayor a 4001 M2	0,020	2	Mayor a 4001 M2	0,050	11

Alineamiento			
Nom. Via	Nom. Perfil	Jerarquía	LB LC
Carrera 43	V3	Arteria	5.5

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR



5.1 Sector

El barrio Rosario se encuentra localizado al noreste del área urbana de la ciudad de Barranquilla. Es una zona de carácter mixto que colinda al norte con el barrio Abajo, al sur con el barrio Chiquinquirá, al este con el barrio Centro, al oeste con el barrio El Recreo.

5.2 Actividades predominantes

Sector de Uso Mixto; comercial y residencial.
Locales comerciales, viviendas unifamiliares y multifamiliares, oficinas y edificios comerciales e institucionales.

5.3 Vías de acceso e influencia

• Del Sector:

- Carrera 43: vía de una calzada y un sentido vial.
- Calle 51: vía de una calzada y un sentido vial.
- Pavimentadas en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.4 Infraestructura de Servicios Públicos

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

5.5 Transporte Público

El Transporte es realizado por: Buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento Intermunicipal.

5.6 Legalidad de la urbanización

No se conoció

5.7 Topografía

Sector de topografía plana

5.8 Edificaciones importantes en el sector

Locales comerciales, viviendas unifamiliares y multifamiliares, oficinas y edificios comerciales e institucionales.

5.9 Reglamentación Urbanística

De Acuerdo con el plano oficial de usos del suelo, regido por el Decreto No. 0212 del 2014, el predio está clasificado, Pieza Centro Metropolitano, de acuerdo al nuevo POT.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT de la ciudad de Barranquilla (Decreto 0212 de 2014), el predio se encuentra clasificado en Polígono: CAE-2 (CORREDOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA - TIPO 2). para este polígono normativo se establece como uso principal: Comercio; Secundario: residencial, en modalidad unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

 ALCALDÍA DE BARRANQUILLA NIT 890.102.018-1	PANORAMA URBANO - SIG-POT DISTRITO DE BARRANQUILLA		Código de Verificación	3050
	REPORTE DE POLIGONO NORMATIVO LISTADO DE ACTIVIDADES		Versión	4.0
			Fecha	18/06/2025

Nombre del Solicitante	fabio monroy	Identificación	72261466
Dirección del Solicitante	c /9 42 225	Correo Electrónico	ingtabiomonroy@gmail.com

DIRECCIÓN PREDIO CONSULTADO	Carrera 43 51 38
REFERENCIA CATASTRAL	080010101000000770901900000003
BARRIO	EL ROSARIO
PIEZA URBANA	CENTRO METROPOLITANO
POLIGONO NORMATIVO	CAE-2

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que, en consideración de la localización del predio objeto de su solicitud y según lo establecido en el Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, por el cual se adoptó el plan de ordenamiento territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en especial lo contenido en los Mapas U-19 - Piezas Urbanas, U-15 - Polígonos Normativos, así como en el Anexo 2 - Clasificación de Usos y la Tabla Normativa de Usos, los cuales forman parte integral del plan, son permitidas en el presente polígono las siguientes actividades a sus respectivas escalas:

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Ubicación

Local N. 1-A, situado en la planta baja del edificio MONTORO con un área privada de 463.54 m²., consta de oficina, 2 baños y deposito, está destinado para ejercer actividades comerciales. El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: KR 43 # 51 - 38, Compreendida por los Barrios: El Rosario, Centro, Chiquinquirá y Lucero.

6.2 Medidas y linderos del predio

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Linderos: norte, 18.62 m. con predio que es o fue de Alfredo y Alejandro Smith; sur, 10.30 m. con carrera 43 en medio; este, 29.15 m. con predio que es o fue de rosario Collante de Jiménez; oeste, 37.37 m, en línea quebrada con área común, local 1-B y con el edificio ros de propiedad del señor Montoro, nadir, con terreno y cimentaciones; cenit, con el apto. 2-A y cubierta.

6.3 Características particulares actuales del Inmueble

- ✓ Área Privada: CON UN ÁREA PRIVADA DE 463.54 m²
- ✓ Forma geométrica: Rectangular.
- ✓ Configuración: Ligeramente Regular.
- ✓ Frente: Vía interna del conjunto.
- ✓ Relieve: Plano.
- ✓ Fuente: Matricula Inmobiliaria No. 040-72402.

6.4 Uso

Local N. 1-A, Local comercial.

6.5 Descripción

En el predio se levanta un Local comercial, Local N. 1-A, situado en la planta baja del edificio MONTORO, hoy ocupada y en regular estado de conservación y mantenimiento.

6.6 Área De Construcción

Área total de la construcción: 463,54 m².

Fuente: Certificado de Tradición y libertad, Impuesto predial unificado.

6.7 Edad De La Construcción

La construcción tiene Cuarenta y seis (46) años y se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

6.8 Estado De La Construcción

A simple vista se pudo apreciar que la construcción se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento

6.9 Servicios Públicos

El predio cuenta con acometidas individuales e independientes de servicios públicos.

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1 Utilización económica actual y rentabilidad

El inmueble según la tipología de lote y la normativa aplicable ha alcanzado su mayor y mejor uso.

7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

La comercialización de inmuebles en la zona es moderada con tendencia a moderada, la comercialización de inmuebles similares y comparables al inmueble objeto del presente avalúo es buena para un análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

7.3 Comercialización

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

TIPO C: Dificil comercialización. De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, ubicación y valor se estima de 1 año en adelante su comercialización: TIPO C.

7.4 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia moderada.

8. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

8.4 Seguridad

Buena

8.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio.

La multiplicidad de propietarios que posee debido a haber sido medio de pago mediante ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART. 58 LEY 1116 DE 2006.

Actualmente Electricaribe que posee 0.0014%, se encuentra en proceso de Liquidación.

10. METOLOGÍA APLICADA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

11.1 CONTEXTO DEL AVALÚO Y SU METODOLOGÍA: Dentro del caso específico de estudio se analizará las condiciones del mercado inmediato, con el fin de obtener valores el valor más probable de comercialización del inmueble, para lo cual se realiza un estudio de mercado sobre el mismo sector objeto de estudio, con el cual se pretende observar el comportamiento global del mercado en comparación con el inmueble objeto de estudio. El mercado se compone de ofertas en venta.

11.2 PARA EL VALOR DE ÁREAS PRIVADAS: Para la determinación del valor comercial de Área Privada del inmueble objeto de estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

A continuación, se cita el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece:

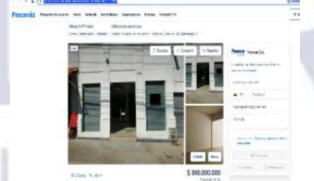
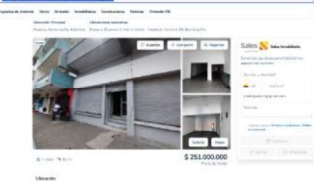
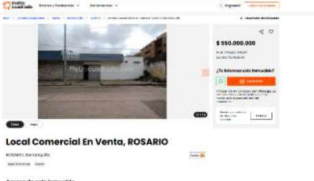
“ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”¹

Aplicación Del Método Comparativo de mercado.

Para conocer el valor más probable del área privada del inmueble objeto de estudio se realiza una búsqueda amplia de mercado, el cual incluye investigación tanto de campo como de información disponible en portales especializados de internet; El mercado de portales de internet y de campo se realizó en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio, el cual se enfocó en Locales Comerciales sector Rosario y Centro:

VALORACIÓN :						
LOCAL COMERCIAL						
OFERTA DE PREDIOS EN ZONAS HOMOGENEAS						
No.	REFERENCIA	SECTOR	VLR. PEDIDO	AREA mts 2	VALOR mts2	FUENETE
D1	LOCAL	ROSARIO	\$ 350.000.000	113,00	\$ 3.097.345	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/2171-17643?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flocales%2Fventa%2Fbarranquilla%2F&src_env=pro
D2	LOCAL	ROSARIO	\$ 390.000.000	148,00	\$ 2.635.135	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-centro-barranquilla/191776089
D3	LOCAL	ROSARIO	\$ 251.000.000	92,00	\$ 2.728.261	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-rosario-barranquilla/191900358
D4	LOCAL	ROSARIO	\$ 950.000.000	345,00	\$ 2.753.623	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/2171-17645?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flocales%2Fventa%2Fbarranquilla%2F&src_env=pro

Muestras

D1	LOCAL COMERCIAL BARRIO EL ROSARIO	
D2	LOCAL COMERCIAL AMPLIO, FRESCO, BIEN ILUMINADO, RECIEN REMODELADO. CUENTA CON CIELO RASO EN DRYWALL, ALTURA LIBRE 3.5, PISOS EN CERÁMICA, ESTERAS Y REJAS DE TIENDA. UBICADO EN ZONA COMERCIAL, CERCA A BANCOS, OFICINAS, ENTRE OTROS.	
D3	LOCAL COMERCIAL BARRIO EL ROSARIO AREA PRIVADA DE 92 MTS2	
D4	LOCAL COMERCIAL BARRIO EL ROSARIO AREA PRIVADA DE 345 MTS2	

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS									
VALORACIÓN PREDIO URBANO									
LOCAL COMERCIAL									
OFERTA DE PREDIOS ZONAS HOMOGENEAS									
REFERENCIA QUE SE AVALUA metros:		463,54	A construcción		Información tomada en la visita de inspección				
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FUENTE		SECTOR	CONST	AREA	ESTADO	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)						
D1	113,00	\$ 3.097.345	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 3.035.398
D2	148,00	\$ 2.635.135	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 2.582.432
D3	92,00	\$ 2.728.261	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 2.673.696
D4	345,00	\$ 2.753.623	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 2.698.551
	4							Media	\$ 2.747.519
								Desviacion	\$ 198.306
CRITERIO DE CHAUVENET									
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 4		CONTROL		
D1	3.035.398	113,00	287.878,97	1,45	1,73		SI CUMPLE		
D2	2.582.432	148,00	165.086,83	0,83	1,73		SI CUMPLE		
D3	2.673.696	92,00	73.823,61	0,37	1,73		SI CUMPLE		
D4	2.698.551	345,00	48.968,54	0,25	1,73		SI CUMPLE		
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS									
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X - X')²				
D1			\$ 3.035.398	287.879	82.874.301.515				
D2			\$ 2.582.432	-165.087	27.253.660.581				
D3			\$ 2.673.696	-73.824	5.449.925.048				
D4			\$ 2.698.551	-48.969	2.397.917.439				
SUMATORIA			\$ 10.990.077		117.975.804.584				
MEDIA ARITMETICA			\$ 2.747.519		13.108.422.732				
MEDIANA					\$ 2.686.123				
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$ 114.492				
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)	4,17%				
MODA				(M)	0				
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)	1,610				
VALOR MAXIMO					\$ 2.862.011				
VALOR MINIMO					\$ 2.633.027				
VALOR ADOPTADO M2					\$ 2.747.519				
VALOR REDONDEADO ADOPTADO M2					\$ 2.747.520				

El valor de m2 para la venta obtenido es de \$ 2.747.520 X 463.54 para un total de \$ 1.273.585.420 pesos en condiciones normales de mercado.

AJUSTE POR CONDICIONES DE LIQUIDACIÓN

Tomando como base el valor total calculado para el predio, a este se le aplican castigos teniendo en cuenta su condición jurídica y la multiplicidad de propietarios, aspectos que afectan una posible venta en un corto plazo, por lo anterior se presentan los siguientes ajustes para el valor del predio.

Teniendo en cuenta las condiciones jurídicas del inmueble al valor obtenido de \$ 2.747.520 por m2, aplicamos descuento del 3% para un valor de **\$ 2.665.094 por m2**

11. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente Informe de Valuación cumple con lo dispuesto por la ley No. 1673 del 19 de Julio del 2013, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de Septiembre 23 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El presente Informe de Valuación cumple con las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03 -Contenido de los informes de Valuación; NTS S04 - Código de conducta del valuador; NTSI 01 Contenido de los informes de valuación para bienes inmuebles urbanos y con las Guía Técnica Sectorial GTS G 02- Conceptos y principios Generales de Valuación del ICONTEC.

No se hicieron excepciones a los requisitos de las anteriores normas.
Confirmamos que:

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;

- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN (Valores a Fecha de Valuación Junio del 2025)

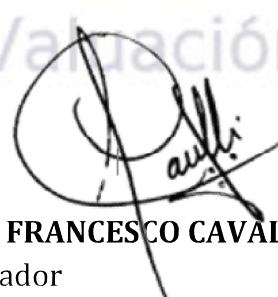
DESCRIPCION	ÁREA EN m2	VALOR / m2	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA	463,54	\$2.665.094	\$1.235.377.673
VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL			\$1.235.377.673
PORCION ELECTRICARIBE ESP en LIQ		0,0014%	\$17.295
VALOR COMERCIAL % PARTICIPACIÓN ELECTRICARIBE ESP en LIQ			\$17.295

SON: DIECISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS

Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes, agradecemos su confianza, y quedamos a su disposición para atender cualquier aclaración adicional que se considere necesaria.

Atte,


ING. GERMÁN GONZÁLEZ GÉLVEZ
Valuador
R.A.A. No. AVAL91286579
Valuador Panamericano No.1215
Miembro SCdA No. 6002


ING. FRANCESCO CAVALLI PAPA
Valuador
R.A.A. No. AVAL100076
Reg. RNA No. 360.
Valuador Panamericano No. 506.
Miembro de la SCDA.No.3001

14. REGISTRO FOTOGRAFICO

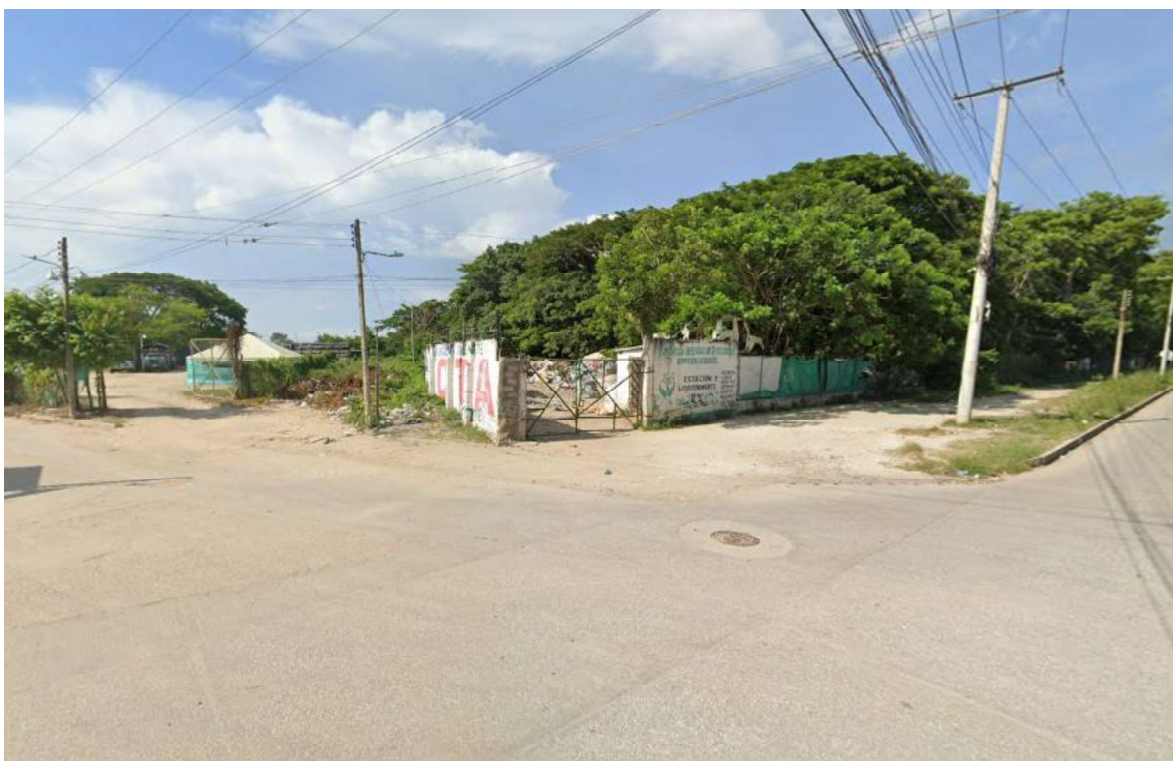


FACHADA EDIFICIO MONTORO



AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO
CALLE 3 Nro. 17 – 79
SECTOR COLISEO DE FERIAS GANADERA
FUNDACIÓN - MAGDALENA



INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACIÓN

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Tipo de Inmueble
- 2.4 Dirección del Inmueble
- 2.5 Localización
- 2.6 Destinación actual
- 2.7 Documentación recibida
- 2.8 Documentación consultada
- 2.9 Solicitante de la valuación
- 2.10 Persona que realiza la valuación
- 2.11 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.12 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 5.1 Ubicación
- 5.2 Actividades predominantes
- 5.3 Vías de acceso e influencia
- 5.4 Infraestructura de Servicios Públicos

- 5.5 Transporte Público
- 5.6 Legalidad de la urbanización
- 5.7 Topografía
- 5.8 Edificaciones importantes en el sector
- 5.9 Reglamentación Urbanística

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 6.1 Ubicación
- 6.2 Medidas y linderos del predio
- 6.3 Características particulares actuales del lote

7. ASPECTO ECONÓMICO

- 7.1 Utilización económica actual y rentabilidad
- 7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona
- 7.3 Perspectivas de Valorización

8. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 8.1 Problemas de estabilidad y suelos
- 8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
- 8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- 8.4 Seguridad
- 8.5 Problemática socio-económica

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

10. METODOLOGÍA APLICADA

11. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

13. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

14. REGISTRO FOTOGRÁFICO

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME

El objetivo del presente Informe de Valuación es determinar el Valor Razonable de un Inmueble Urbano (Dirección: Lote de terreno; calle 3 nro. 17 – 79, coliseo de ferias ganadera, Fundación – Magdalena.) propiedad de: ELECTRICARIBE E.S.P. Y OTROS; Entiéndase como Valor Razonable el “...precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición”.

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Rurales, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

Inmueble: Lote de Terreno.

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Terreno.

2.3 Tipo de Inmueble

Urbano.

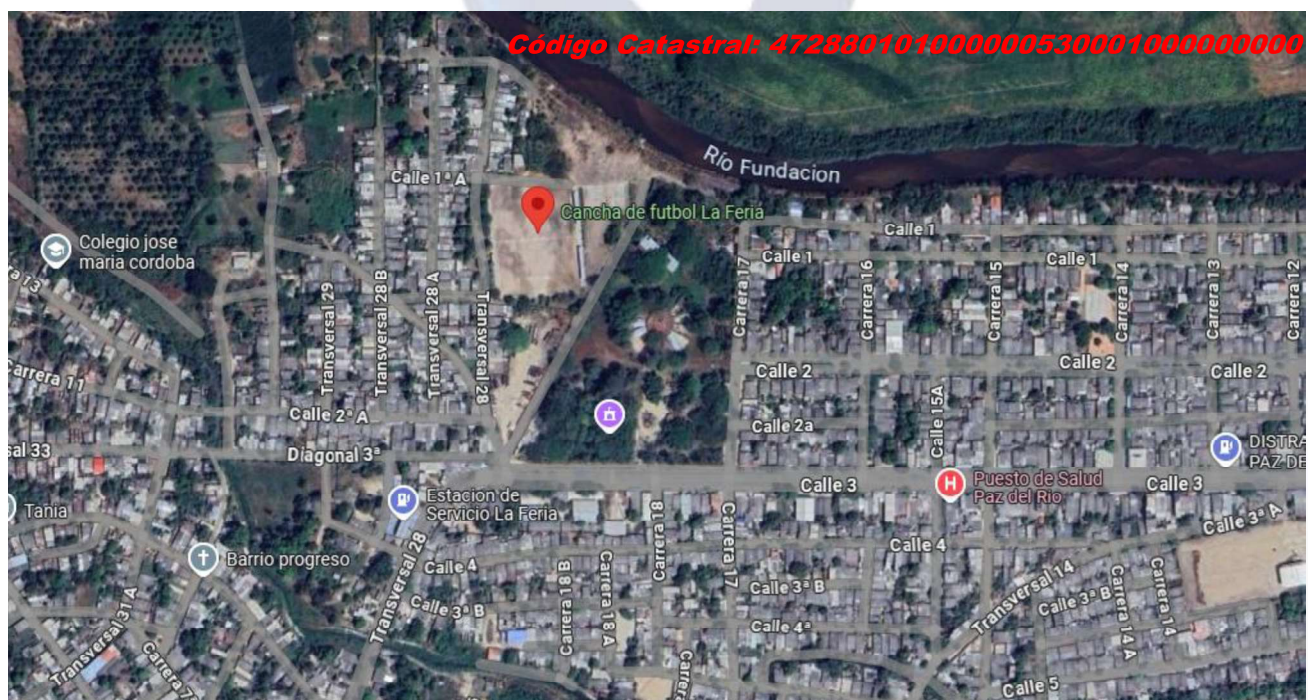
Información del Predio		
Referencia Catastral 01010000005300010000000000	Destino HABITACIONAL	Propietario (*****)- FOND*****LENA
Matricula Inmobiliaria 225-1905	Dirección C 3 17 98	Tipo de Predio CABECERA MUNICIPAL
Información Detallada		

Información del Predio	
Referencia Catastral:	01010000005300010000000000
Mat. Inmobiliaria:	225-1905
Dirección:	C 3 17 98
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	CABECERA MUNICIPAL
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****)- FOND*****LENA
A. Terreno:	3 Ha - 2.357 Mtc.
A. Edificada:	1.348 Mtc.
Ult. Vigencia:	2025

2.4 Localización

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Dirección: Lote de terreno; calle 3 nro. 17 – 79, coliseo de ferias ganadera, Fundación – Magdalena.

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte de la comuna 5, Barrio Divino Niño y se encuentra delimitado de la siguiente manera:



2.5 Dirección del Inmueble

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Dirección: Lote de terreno; calle 3 nro. 17 – 79, coliseo de ferias ganadera, Fundación – Magdalena.

2.6 Destinación actual del inmueble

Lote de Terreno.

2.7 Documentación recibida para la valuación

Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número: 225 - 1905 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fundación, Fecha de Impresión 22 de mayo de 2.025.

2.8 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial Fundación Magdalena 2000 - 2009: POT Fundación Magdalena 2000 – 2009
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

2.9 Solicitante de la valuación

La valuación fue solicitada por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en liquidación.

2.10 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por El Ing. Germán González Gélvez; Gerente PREVALOR-Consultoría & Valuación, Ingeniero Industrial-UIS; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL91286579; Valuador Panamericano UPAV-1215; CRS-Certified Residential Specialist; REALTOR® International Member; NAR - National Association of Realtors; con asistencia del Ing. Francisco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL100076, con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Muebles Urbanos y Rurales, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 3001 Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

2.11 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: Junio del 2025.
- ✓ Fecha del Informe: Junio del 2025.

- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.12 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.
- ✓ Si permitieron el ingreso al inmueble.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

Andrea Carolina Patiño Toro y otros.

3.2 Título(s) de Adquisición:

Lote de terreno; calle 3 nro. 17 – 79, coliseo de ferias ganadera, Fundación – Magdalena.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SOLUCIÓN O PAGO EFECTIVO SE REALIZA LA TRANSFERENCIA DEL 96,8705% QUEDANDO UN PORCENTAJE DE 3,1295% A FAVOR DEL FONDO GANADERO DEL MAGDALENA S. A., mediante acta Nro. 406001579 del 19 de diciembre del año 2019 de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTÁ, D. C.

ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P. NIT# 802007670 POSEE UNA CUOTA PARTE DEL 0.3640%

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matrícula Inmobiliaria No. 225 – 1905.
- ✓ Ref. Catastral No. 472880101000000530001000000000



3.4 Propiedad Horizontal

No aplica.

3.5 Servidumbres

No aplica.

3.6 Licencia(s) de construcción

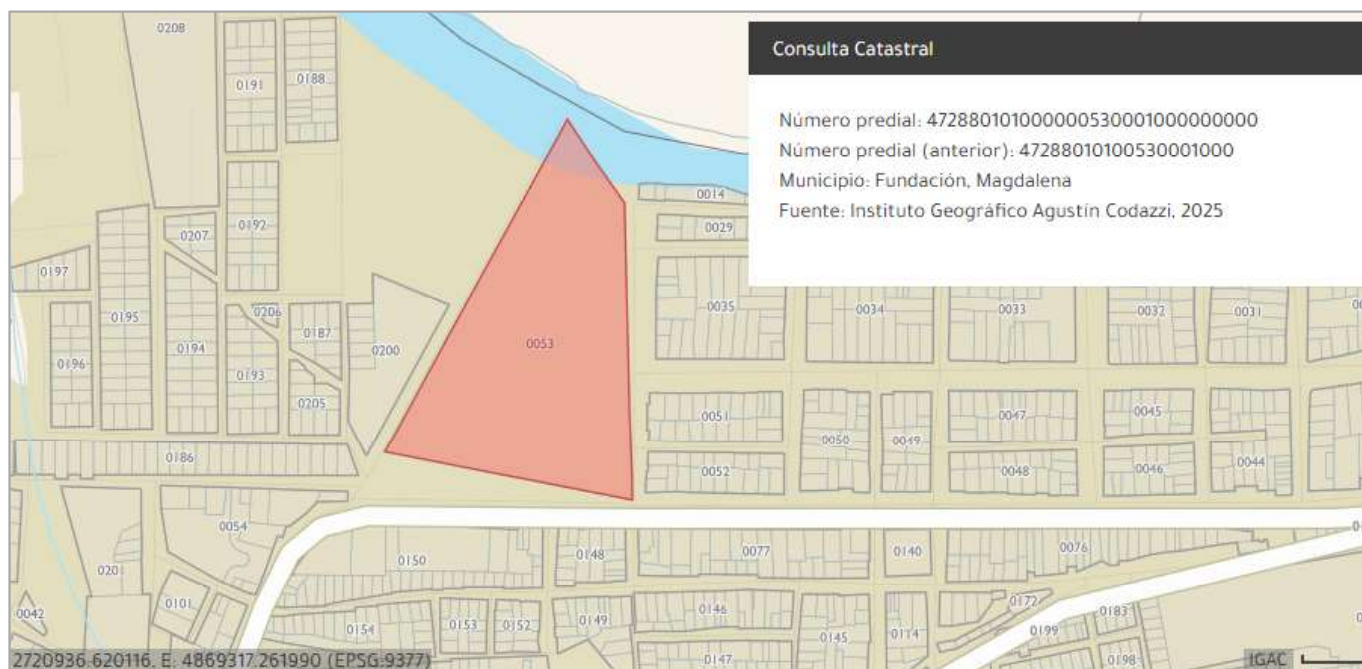
No aplica.

3.7 Observaciones jurídicas

HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA, de Andrea Carolina Patiño Toro y Jafet Daniel Narváez Garavito a favor de BBVA Colombia. Anotación No. 015. Lo anterior no constituye estudio jurídico.

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

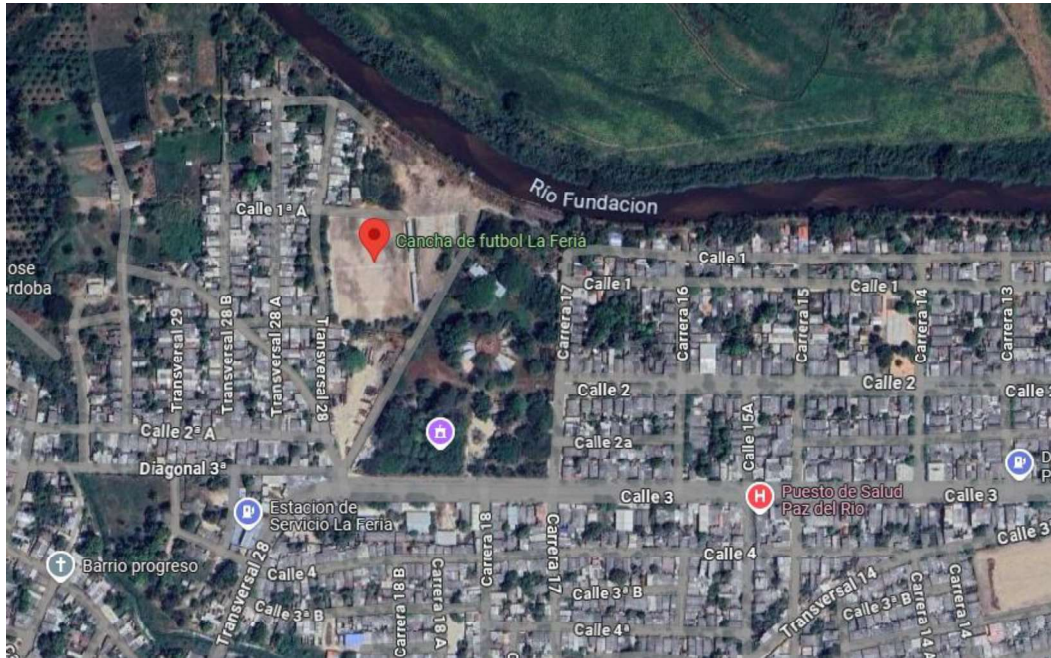
4. INFORMACIÓN CATASTRAL



Fuente: Pagina impuesto predial unificado MUNICIPIO DE FUNDACIÓN – MAGDALENA;
SECRETARÍA DE HACIENDA

<https://fundacion-magdalena.softwaretributario.com/swit/impuestos.portal.wpnninformacionipu.aspx?IPU.0101000000530001000000000>

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR



5.1 Sector

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte de la comuna 5, Barrio Divino Niño y se encuentra delimitado de la siguiente manera:
POR EL NORTE: Rio Fundación; POR EL ESTE: Barrio Paz del Rio; POR EL SUR: Barrio 16 de julio; POR EL OESTE: Barrio Brisas del Rio.

5.2 Actividades predominantes

Sector residencial.

5.3 Vías de acceso e influencia

- Carrera El sector dispone de vías importantes de acceso a nivel urbano como son: **Calle 3**.
- Vías que conectan con la malla vial urbana del sector que da acceso al predio y comunican con el centro, este y oriente de la Ciudad.

5.4 Infraestructura de Servicios Públicos

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

El sector dispone de la totalidad de servicios públicos, tales como, energía eléctrica, agua y el alcantarillado, aseo, gas natural, teléfono, alumbrado público. El transporte público se realiza en moto-taxi.

Las zonas de esparcimiento y recreación se encuentran en las playas del Mar Caribe, ubicadas a pocos kilómetros del inmueble.

5.5 Transporte Público

El Transporte es realizado por: Buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento Intermunicipal. El transporte público se realiza en moto-taxi.

5.6 Legalidad de la urbanización

No se conoció.

5.7 Topografía

Sector de topografía plana.

5.8 Edificaciones importantes en el sector

Parque principal 7 de agosto, Supertienda Olímpica, Cancha de futbol La Feria, Estación de Servicio La Feria, Puesto de Salud Paz del Río.

5.9 Reglamentación Urbanística

Plan de Ordenamiento Territorial Fundación Magdalena 2000 - 2009: POT Fundación Magdalena 2000 - 2009 - ACUERDO No. DEL 2000 (Marzo, del 2000)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUNDACIÓN, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANOS Y RURALES, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN PLANES Y ACCIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

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

FUENTE Portal IGAC

Zona Urbana con Procesos de Consolidación Media: 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, Hawai, Paz del Río, El Porvenir y Divino Niño. Presentan predios legalizados o en proceso de legalización avanzado, desvalorización y de extensiones media en su mayoría y con una regular presencia institucional y policiva.

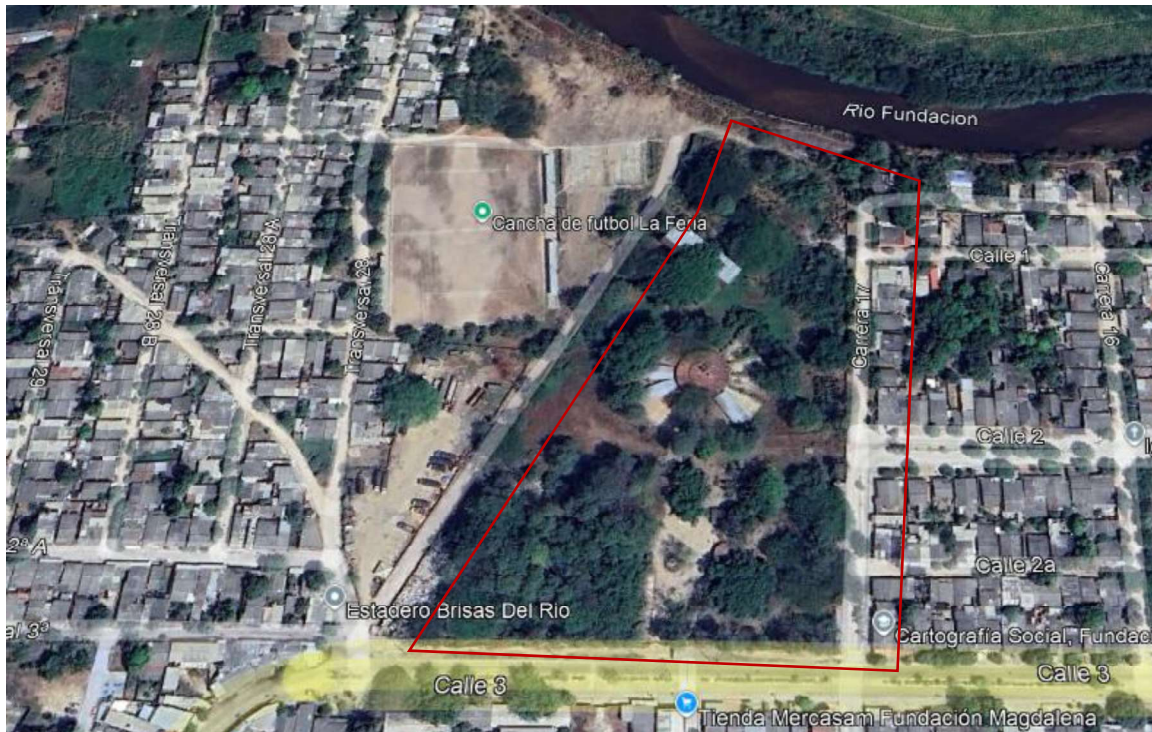
Zona con Regular Oferta de Servicios: Está constituida por parte de los barrios de Paz del Río, Brisas del Río, La Magdalena, Chimila, Hawai y parte de la urbanización San Fernando, así mismo comprende sectores de Alfonso López, El Carmen y Loma Fresca y, el barrio Simón Bolívar. Ella tiene un regular índice de inseguridad y lo mismo puede decirse de los servicios de educación; la oferta de salud deja mucho que desear, en tanto que la calidad de la vivienda se puede catalogar como de regular, e igualmente presenta algunas zonas comunales, mientras que la oferta de los servicios básicos, de energía y comunicación es bastante limitada.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

No se tendrán en cuenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN:



El inmueble objeto de este estudio se encuentra ubicado en el sector sur-oeste del centro de la ciudad, barrio Divino Niño, nomenclatura vial esquina de la calle 7 con la carrera 12. Coordenadas geográficas 10° 31' 08.38" N 74° 11' 25.18" O.

7.1.2. ÁREAS:

Se adopta el área contenida en la Matricula Inmobiliaria Nro. 225 – 1905 y es de 32.357 metros cuadrados.

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Contenida en la Matricula Inmobiliaria Nro. 225 - 1905 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fundación, así:

Norte: 97,00 metros con el Río Fundación.

Este: 237,80 metros con la Urbanización Fundación Ltda., hoy barrio Paz del Río, carrera 17 en medio.

Sur: 196,90 metros con la carrera Fundación Cambuca.

Oeste: 279,10 metros con propiedad del Señor Julio E. Vergara.

7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El terreno es de relieve plano, el rango de pendiente fluctúa entre el 0 y el 3%.

7.1.5. FORMA GEOMÉTRICA: Tiene forma irregular.

7.1.6. FRENTE: 196,90 metros.

7.1.7. FONDO: 237,80 metros.

7.1.8. RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1:1,20 metros

7.1.9. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Los predios tienen frente a la calle 3 y es una vía vehicular pavimentada de doble carril y sentido con separador central, andenes angostos y alto flujo vehicular, sin demarcación de andenes.

7.1.10. SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas natural, el servicio de transporte público es ocasional en moto-taxi.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1 Utilización económica actual y rentabilidad

El inmueble según la tipología de lote y la normativa aplicable ha alcanzado su mayor y mejor uso.

8.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

La comercialización de inmuebles en la zona es moderada con tendencia a incrementarse, la comercialización de inmuebles similares y comparables al inmueble objeto del presente avalúo es buena para un análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

8.3 Comercialización

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización.	De cero (0) a seis (6) meses.
TIPO B: Regular comercialización.	De seis (6) meses a un (1) año.
TIPO C: Difícil comercialización.	De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, ubicación y valor se estima de 6 meses a un año su comercialización: TIPO B.

8.4 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia creciente.

9. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

9.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

9.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

9.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

9.4 Seguridad

Buena

9.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio.

HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA, de Andrea Carolina Patiño Toro y Jafet Daniel Narváez Garavito a favor de BBVA Colombia. Anotación No. 015.

Multiplicidad de propietarios, la porción del ELECTRICARIBE ESP es de 0.3640% solamente.

NOTA: Lo anterior no constituye estudio jurídico.

11. METODOLOGÍA APLICADA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

11.1 CONTEXTO DEL AVALÚO Y SU METODOLOGÍA: Dentro del caso específico de estudio se analizará las condiciones del mercado inmediato, con el fin de obtener valores el valor más probable de comercialización del inmueble, para lo cual se realiza un estudio de mercado sobre el mismo sector objeto de estudio, con el cual se pretende observar el comportamiento global del mercado en comparación con el inmueble objeto de estudio. El mercado se compone de ofertas en venta.

11.2 PARA EL VALOR DE ÁREAS PRIVADAS: Para la determinación del valor comercial de Área Privada del inmueble objeto de estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

A continuación, se cita el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece:

“ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

Aplicación Del Método Comparativo de mercado.

Para conocer el valor más probable del área privada del inmueble objeto de estudio se realiza una búsqueda amplia de mercado, el cual incluye investigación tanto de campo como de información disponible en portales especializados de internet; El mercado de portales de internet y de campo se realizó en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio, El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado, ofertas, avalúos realizados a inmuebles similares comparables, que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

12. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Se realizó avalúo comercial a Ocho predios en el sector de Gaira en los últimos dos años.

13. BASE DE VALUACIÓN

En la realización del presente avalúo se tuvo en cuenta como aspectos relevantes, entre otros los siguientes:

13.1. DEL PREDIO:

En la realización del presente avalúo se tuvo en cuenta como aspectos relevantes, entre otros los siguientes:

- La ubicación del predio en jurisdicción de la Ciudad de Fundación, relativamente cerca al centro de la Ciudad.
- Ubicación esquinera del lote Nro. 1.
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Relativamente cerca al centro de la Ciudad.
- El valor asignado es para una transacción comercial en función de la actividad económica que actualmente se desarrolla en el inmueble y/o sector.

13.2. DESCRIPCIÓN HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

- No se observó problemas de estabilidad.
- No se observó elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera negativa o positiva al inmueble.
- No se observó afectaciones viales, servidumbres, cesiones.
- Por colindar con el Rio Fundación, debe tener afectación de Ronda Hidráulica.

- Al momento de la visita no se observó problemas de seguridad, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
- No se observó la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.

13.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

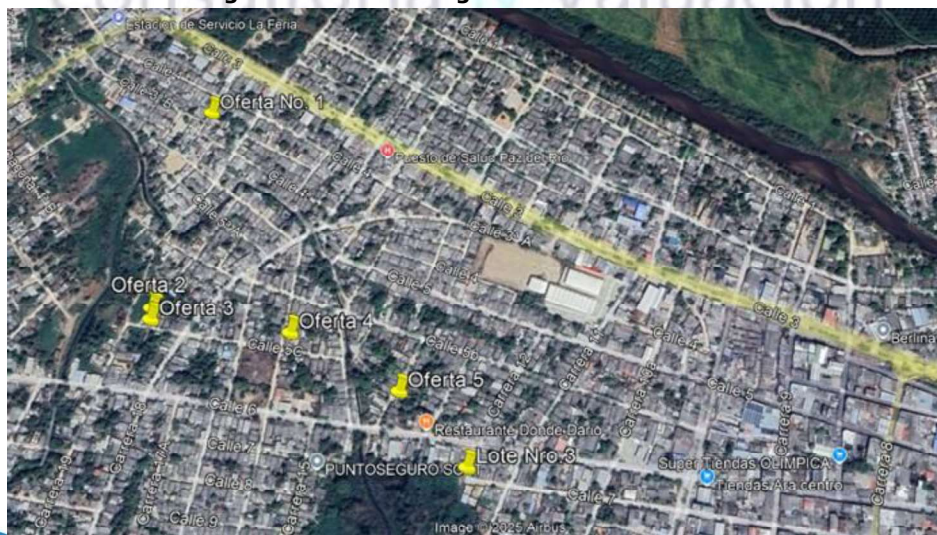
- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opción acerca de la misma.
- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad de la información suministrada, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.
-
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

14. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

14.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Se encontraron cinco ofertas en el sector cerca del Coliseo de Ferias y/ comparable de las cuales se logró obtener información y se relaciona a continuación:

Imagen tomada de Google Earth – Airbus 2025



320 4996410

gerencia@prevalor.co

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE
1	Cra 18 Cle 3a B Esq	\$ 22.000.000	9%	\$ 20.000.000	90	\$ 172.222	\$ 4.500.000	Casa en mal estado	3008845810
2	Cle 5C #18-45	\$ 25.000.000	12%	\$ 22.000.000	64	\$ 215.938	\$ 8.180.000	2 alcobas, 1 baño	Sitio
3	Cle 5C #15A-52	\$ 30.000.000	10%	\$ 27.000.000	120	\$ 186.017	\$ 4.678.000	3 alcobas, 1 baño	3014660665
4	Cle 7 #10A-34	\$ 45.000.000	4%	\$ 43.000.000	144	\$ 175.764	\$ 17.690.000	3 alcobas, 2 baño	3013587197- 3043851761
5	Cra 14 #5B-85	\$ 120.000.000	4%	\$ 115.000.000	216	\$ 273.148	\$ 56.000.000	3 alcobas, 2 baño	3145348962

En el siguiente cuadro se procesa los valores de las ofertas:

OFERTAS	DATOS 1, 3, 4
PROMEDIO	\$ 178.001
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 7.164
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,02%
LIMITE SUPERIOR	\$ 185.165
LIMITE INFERIOR	\$ 170.837

Para hacer el ejercicio de Loteo bajo el supuesto que se pueda urbanizar, se debe realizar un desarrollo urbanístico con base a valores de lotes urbano no edificado, así:

EJERCICIO PARA LOTEIO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	

Tomando los datos de acuerdo al uso del suelo permitido, y los siguientes datos obtenido del mercado, y remplazamos los datos de la formula, así:

% ocupación	0,6
Valor terreno urbanizado	\$ 178.000
Costos de urbanismo	\$ 87.000
Ganancia	12%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 158.929
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 71.929
V.T.B	\$43.157

Lo anterior quiere decir que el área a desarrollar tiene un valor de 43.157,00 el metro cuadrado para las áreas con un potencial de desarrollo urbanístico en habitacional o industrial, según la consulta realizada en el Portal IGAC, en condiciones normales de mercado.

AJUSTE POR CONDICIONES DE LIQUIDACIÓN

Tomando como base el valor total calculado para el predio, a este se le aplican castigos teniendo en cuenta su condición jurídica y la multiplicidad de propietarios, aspectos que afectan una posible venta en un corto plazo, por lo anterior se presentan los siguientes ajustes para el valor del predio.

Teniendo en cuenta las condiciones jurídicas del inmueble al valor obtenido de \$ 43.157 por m2, aplicamos descuento del 3% para un valor de **\$ 41.862 por m2**

14.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA:

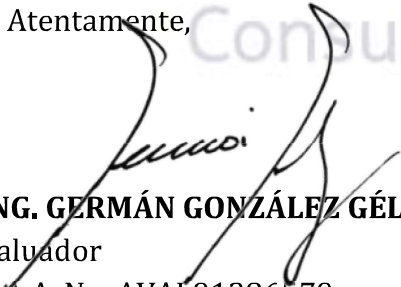
De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

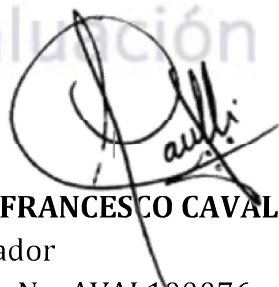
15. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCION	ÁREA m2	VALOR / m2	SUBTOTAL
TERRENO URBANO NO URBANIZADO	32257	\$43.157	\$1.392.115.349
VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL			\$1.392.115.349
PORCION ELECTRICARIBE ESP en LIQ		0,3640%	\$5.067.300
VALOR COMERCIAL % PARTICIPACIÓN ELECTRICARIBE ESP en LIQ			\$5.067.300

**SON: CINCO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL
TRESCIENTOS PESOS COLOMBIANOS**

Atentamente,

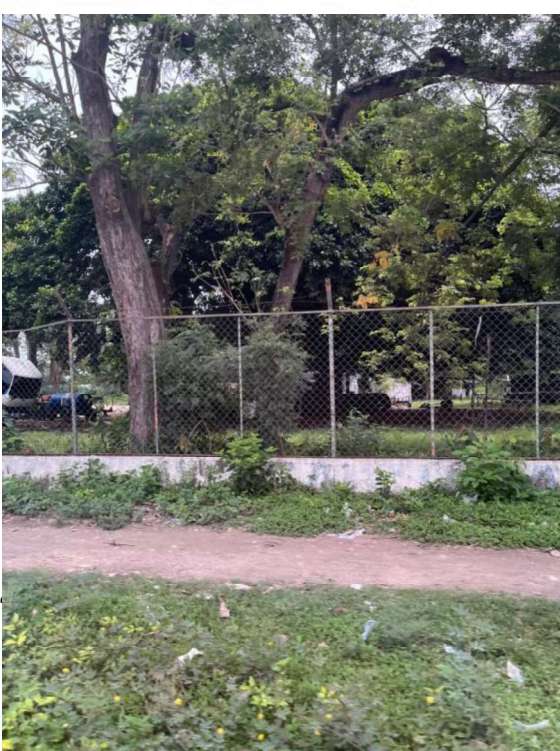

ING. GERMÁN GONZÁLEZ GÉLVEZ
Valuador
R.A.A. No. AVAL91286579
Valuador Panamericano No.1215
Miembro SCdA No. 6002


ING. FRANCESCO CAVALLI PAPA
Valuador
R.A.A. No. AVAL100076
Reg. RNA No. 360.
Valuador Panamericano No. 506.
Miembro de la SCDA.No.3001

ANEXO FOTOGRAFICO

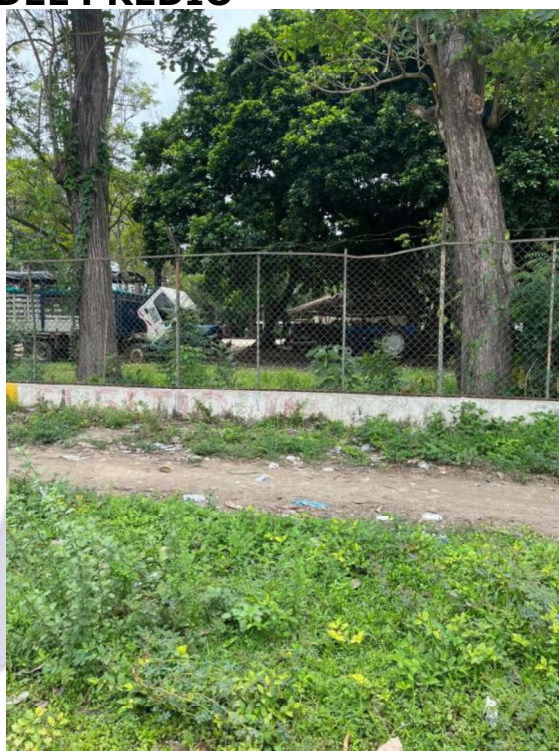
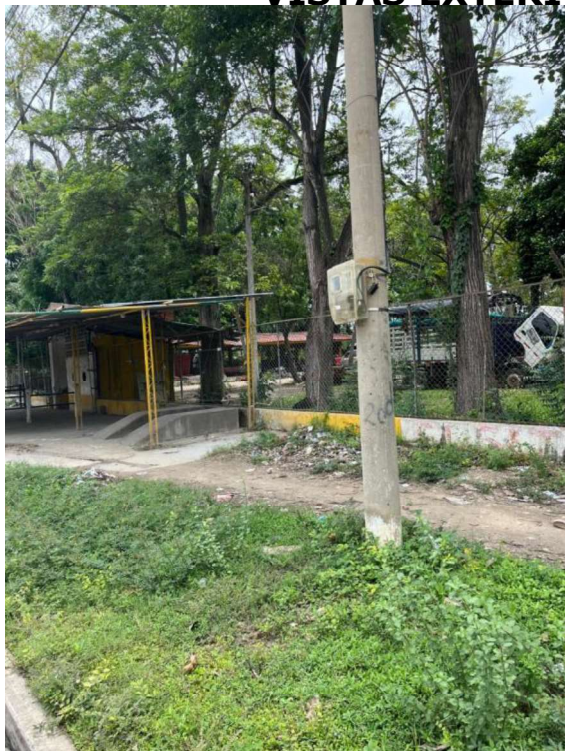


VÍA ACCESO PRINCIPAL

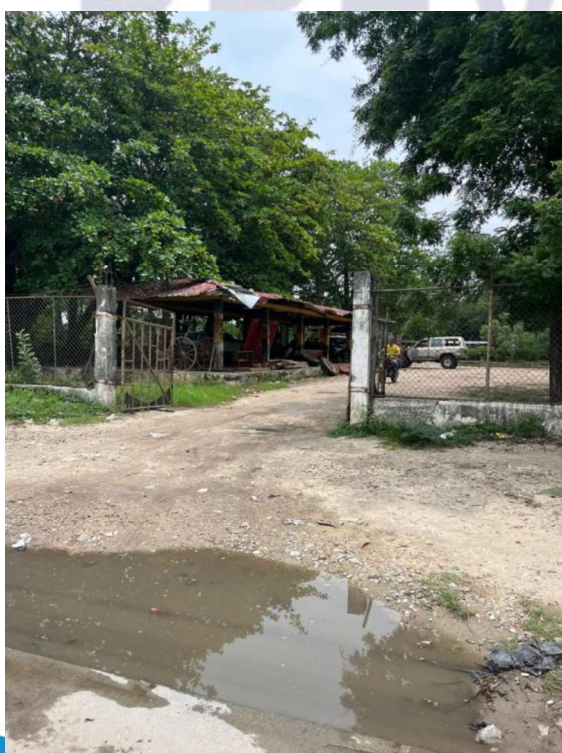


22 de 2

VISTAS EXTERIORES DEL PREDIO



VISTAS EXTERIORES DEL PREDIO



23 de 24

410

gerencia@prevalor.co

Avalúo Comercial No 064-2025 LOTE DE TERRENO
CALLE 3 Nro. 17 – 79
COLISEO DE FERIAS GANADERA
FUNDACIÓN - MAGDALENA



LINDERO POSTERIOR



AVALÚO COMERCIAL[®]

CARRERA 54 # 68-124, HOTEL ROYAL
Barrio EL PRADO
Barranquilla – Colombia.

PREVALOR

Gestión Inmobiliaria +
Consultoría & Valuación

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACIÓN

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Tipo de Inmueble
- 2.4 Dirección del Inmueble
- 2.5 Localización
- 2.6 Destinación actual
- 2.7 Documentación recibida
- 2.8 Documentación consultada
- 2.9 Solicitante de la valuación
- 2.10 Persona que realiza la valuación
- 2.11 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.12 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACION JURÍDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 5.1 Ubicación
- 5.2 Actividades predominantes
- 5.3 Vías de acceso e influencia
- 5.4 Infraestructura de Servicios Públicos

- 5.5 Transporte Público
- 5.6 Legalidad de la urbanización
- 5.7 Topografía
- 5.8 Edificaciones importantes en el sector
- 5.9 Reglamentación Urbanística
- 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**
 - 6.1 Ubicación
 - 6.2 Medidas y linderos del predio
 - 6.3 Características particulares actuales del lote
- 7. ASPECTO ECONÓMICO**
 - 7.1 Utilización económica actual y rentabilidad
 - 7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona
 - 7.3 Perspectivas de Valorización
- 8. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
 - 8.1 Problemas de estabilidad y suelos
 - 8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
 - 8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
 - 8.4 Seguridad
 - 8.5 Problemática socio-económica
- 9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 10. METODOLOGÍA APLICADA**
- 11. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
- 12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**
- 13. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN**
- 14. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME

El objetivo del presente Informe de Valuación es determinar el Valor Razonable de un Inmueble Urbano (Dirección: CARRERA 54 # 68-124 TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, donde funcionaba el HOTEL ROYAL, Barrio: EL PRADO) ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico propiedad de: ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P. Y OTROS; entiéndase como Valor Razonable el "...precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición".

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Rurales, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

Inmueble: Antiguo Hotel Royal

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Terreno y Construcción.

2.3 Tipo de Inmueble

Urbano.

2.4 Localización

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Dirección: CARRERA 54 # 68-124, ANTIGUO HOTEL ROYAL, Barrio: EL PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.



2.5 Dirección del Inmueble

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Dirección: CARRERA 54 # 68-124 TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, ANTIGUO HOTEL ROYAL, Barrio: EL PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

2.6 Destinación actual del inmueble

Actualmente se encuentra sin uso alguno, se encuentra desocupado.

2.7 Documentación recibida para la valuación

Certificado De Tradición Y Libertad De Matrícula Inmobiliaria No. 040-38147.

2.8 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto No. 0212 del 2014.
- ✓ Archivos Personales.
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

2.9 Solicitante de la valuación

La valuación fue solicitada por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en liquidación.

2.10 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por El Ing. Germán González Gélvez; Gerente PREVALOR-Consultoría & Valuación, Ingeniero Industrial-UIS; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL91286579; Valuador Panamericano UPAV-1215; CRS-Certified Residential Specialist; REALTOR® International Member NAR - National Association of Realtors; con asistencia del Ing. Francesco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL100076, con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Muebles Urbanos y Rurales, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 3001 Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

2.11 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: 26 de Mayo del 2025.
- ✓ Fecha del Informe: Junio del 2025.
- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.12 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.
- ✓ **No fue posible el ingreso al inmueble.**

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en liquidación y otros

3.2 Título(s) de Adquisición:

Adjudicación mediante Oficio 405020133 DEL 21-02-2013 por parte de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá DC

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matrícula Inmobiliaria No. 040-38147.
- ✓ Ref. Catastral No. 08000101010000034000060000000000.

Datos Básicos del Predio

Referencia Catastral: 01010000034000060000000000

Dirección: CARRERA 54 68 124

Código Postal: 080002

Área Terreno: 1174

Área Construida: 4240

Matricula inmobiliaria: 040-38147

Destino: COMERCIAL

Estrato: NO DEFINIDO

3.4 Propiedad Horizontal

No aplica.

3.5 Servidumbres

No aplica.

3.6 Licencia(s) de construcción

No aplica.

3.7 Observaciones jurídicas

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 05-12-2022 Radicación: 2022-040-6-36984

Doc: OFICIO 0584 DEL 03-11-2022 JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RAD: 2022-00239-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE INVERSIONES - CISA S.A.

NIT# 8600429455

A: RUEDA HERAZO JULY PAOLA

CC# 22741215 X

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 30-06-2023 Radicación: 2023-040-6-16909

Doc: OFICIO 404 DEL 27-06-2023 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RAD.NO.2022-00241-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR

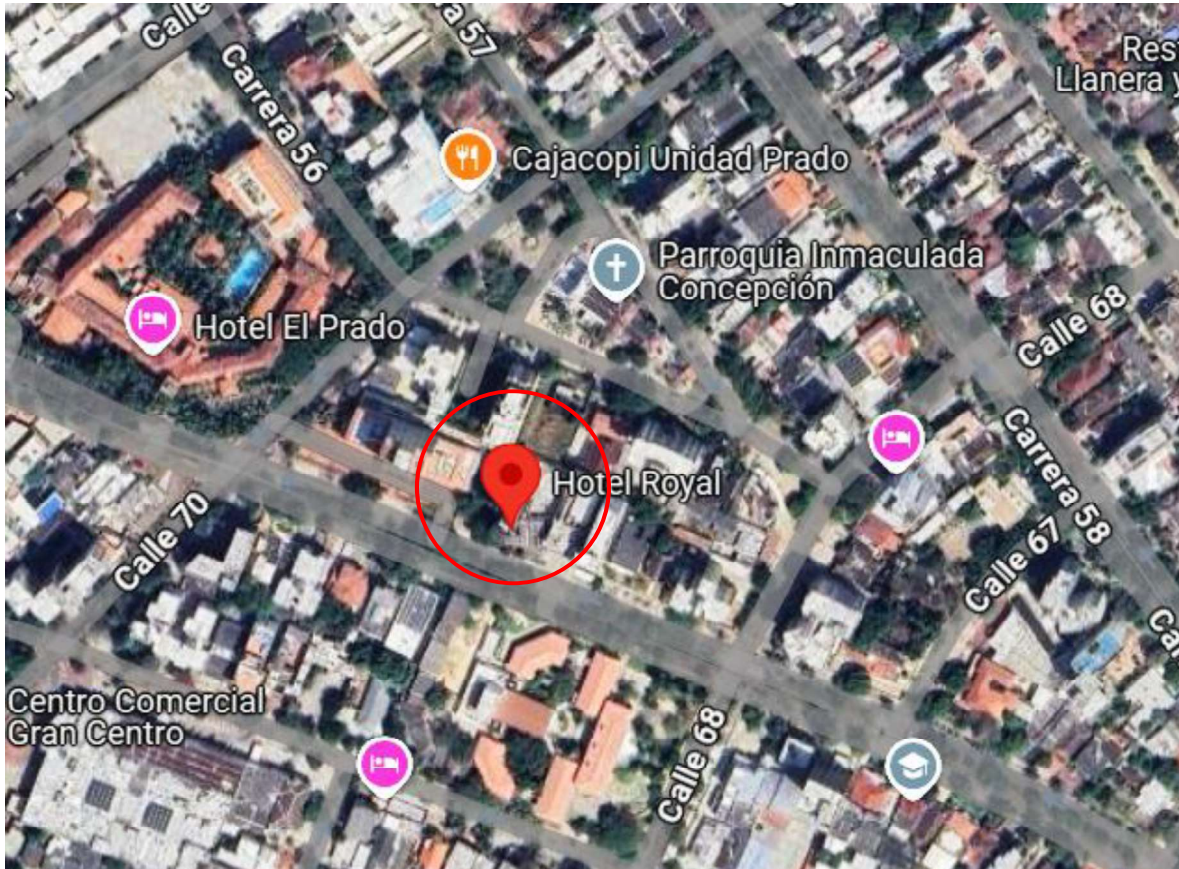
A: ROYAL HOTEL LIMITADA EN LIQUIDACION JUDICIAL

A: Y OTROS

X

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR



4.1 Sector

El sector se caracteriza por tener un uso Comercial, Residencial e Institucional, representado en edificaciones de uno y dos niveles, Multifamiliar hasta 11 pisos, el sector se encuentra consolidado.

4.2 Actividades predominantes

Sector de Uso Mixto; comercial y residencial.

Locales comerciales, viviendas unifamiliares y multifamiliares, oficinas y edificios comerciales e institucionales.

4.3 Vías de acceso e influencia

- **Del Sector:**

- Carrera 54: vía arteria de doble calzada.
- Calle 70: vía semiarteria de una calzada y un solo sentido vial.
Pavimentadas en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.4 Infraestructura de Servicios Públicos

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

4.5 Transporte Público

El Transporte es realizado por: Buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento Intermunicipal.

4.6 Legalidad de la urbanización

No se conoció

4.7 Topografía

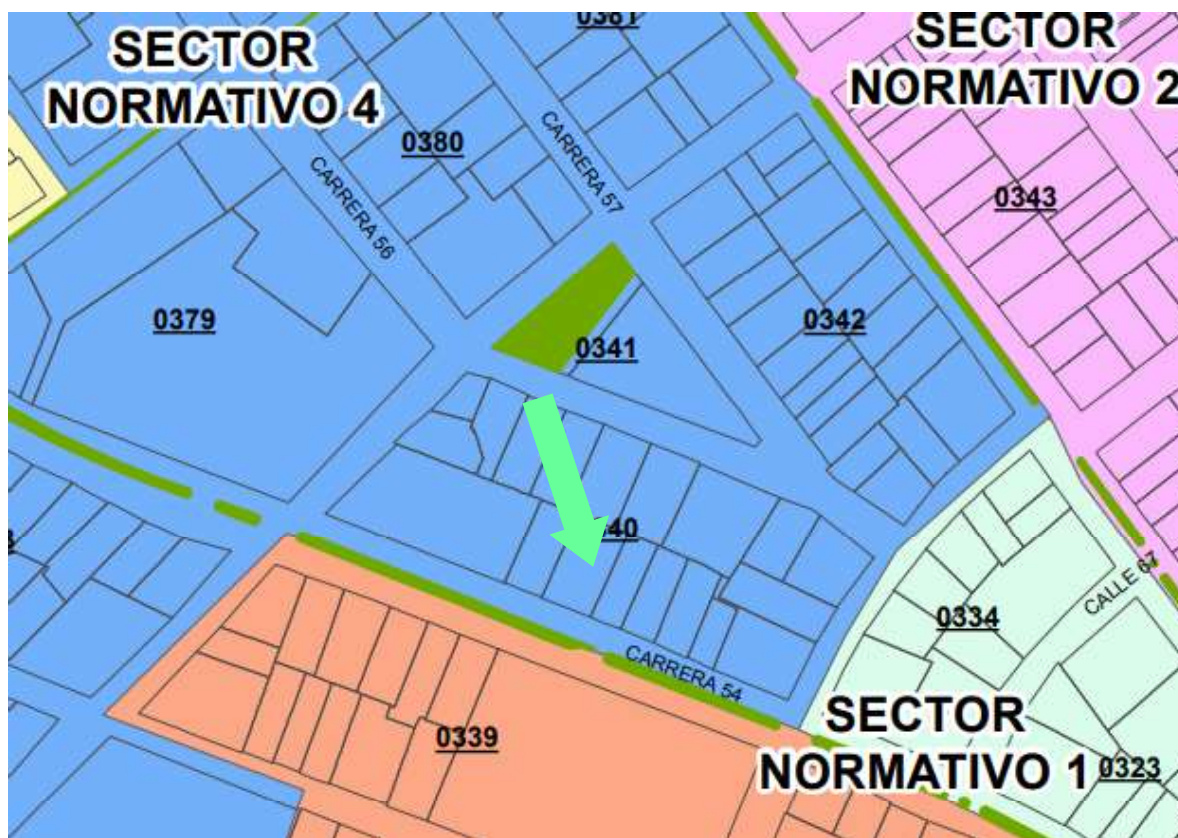
Sector de topografía plana

4.8 Edificaciones importantes en el sector

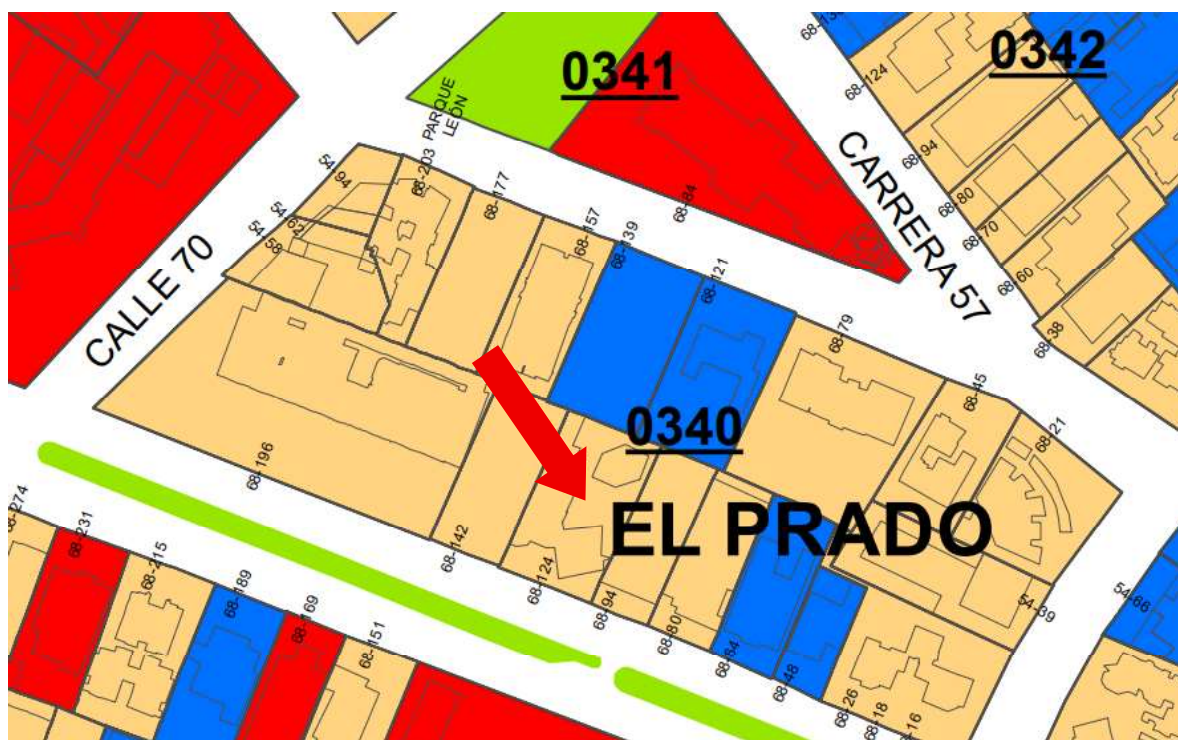
Hotel Del Prado.
Parroquia Inmaculada Concepción
Cajacopi Unidad Prado

4.9 Reglamentación Urbanística

De acuerdo con el PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) de la ciudad de Barranquilla, Resolución DM No. 0068 del 24 de Marzo del 2021. Se encuentra en el Sector Normativo No. 4



LEYENDA	
	SECTOR NORMATIVO 1
	SECTOR NORMATIVO 2
	SECTOR NORMATIVO 3
	SECTOR NORMATIVO 4
	SECTOR NORMATIVO 5
	SECTOR NORMATIVO 6



LEYENDA	
■	NIVEL 1 - CONSERVACIÓN INTEGRAL
■	NIVEL 2 - CONSERVACIÓN DEL TIPO ARQUITECTÓNICO
■	NIVEL 3 - INMUEBLES CONSERVACIÓN CONTEXTUAL
■	NIVEL 4 - INMUEBLES SIN VALORES PATRIMONIALES DESDE EL ÁMBITO ARQUITECTÓNICO

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 Ubicación

la dirección: Dirección: CARRERA 54 # 68-124, ANTIGUO HOTEL ROYAL, Barrio: EL PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

5.2 Medidas y linderos del predio

UN LOTE UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, SOBRE LA BANDA NORTE DE LA CARRERA 54 ENTRE LAS CALLES 68 Y 70 DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 68-124 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE ESA CIUDAD, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS ESPECIALES, NORESTE; 26.00 MTS, CON PREDIO DE FRANCISCA ROSA MARCIALES ERNESTO SUAREZ Y MARIA A. DE MARIA, SUROESTE, 26.00 MTS, CON LA CARRERA 54 EN MEDIO, FRENTE A PREDIOS DEL GOBIERNO DEPARTAMENTAL, SURESTE 45.00 MTS, CON PREDIOS DE BAZAR ATLANTICO SANSON GOTTLIEB Y CIA. LTDA. NOROESTE, 45.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE JOSE MARTINEZ.-

5.3 Características Generales del Terreno

- ✓ Área Terreno: 1.170 m²
- ✓ Forma geométrica: Rectangular.
- ✓ Configuración: Ligeramente Regular.
- ✓ Frente: Carrera 54.
- ✓ Relieve: Plano.
- ✓ Fuente: Matricula Inmobiliaria No. 040-38147.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Generalidades

En el predio se levanta una estructura de 16 pisos, que funciona como hotel, hoy en día se encuentra desocupada y en muy mal estado de conservación y mantenimiento.

El estado actual del inmueble se puede observar a simple vista que en cada uno de sus niveles han sido retirados ventanería, puertas, pisos, enchapes, sanitarios, lavamanos, luces, ascensores etc.

Área Construida: 4109 m²

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1 Utilización económica actual y rentabilidad

El inmueble se encuentra en un corredor comercial, acorde a la normatividad vigente en el sector puede tener uso comercial o residencial, respecto al mayor y mejor uso, ha alcanzado su máxima rentabilidad, la norma actual permite 8 niveles.

7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

La comercialización de inmuebles en la zona es moderada con tendencia moderada, la comercialización de inmuebles similares y comparables al inmueble objeto del presente avalúo es buena para un análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

7.3 Comercialización

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización.	De cero (0) a seis (6) meses.
TIPO B: Regular comercialización.	De seis (6) meses a un (1) año.
TIPO C: Díficil comercialización.	De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, estado, ubicación y valor se estima de 1 año en adelante su comercialización: TIPO C.

7.4 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia moderada.

8. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

8.4 Seguridad

Buena

8.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio.

La multiplicidad de propietarios que tiene el inmueble debido ser medio de pago en Proceso de liquidación judicial, según el CTL.

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0181 ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART. 58 LEY 1116 DE 2006

Actualmente Electricaribe que posee 1.419611%, y también se encuentra en proceso de Liquidación.

10. METODOLOGÍA APLICADA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

10.1 CONTEXTO DEL AVALÚO Y SU METODOLOGÍA: Dentro del caso específico de estudio se analizará las condiciones del mercado inmediato, con el fin de obtener valores el valor más probable de comercialización del inmueble, para lo cual se realiza un estudio de mercado sobre el mismo sector objeto de estudio, con el cual se pretende observar el comportamiento global del mercado en comparación con el inmueble objeto de estudio. El mercado se compone de ofertas en venta.

10.2 PARA EL VALOR DE ÁREAS PRIVADAS: Para la determinación del valor comercial de Área Privada del inmueble objeto de estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

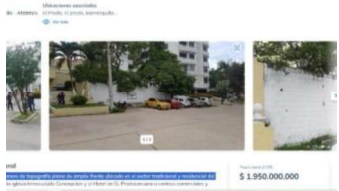
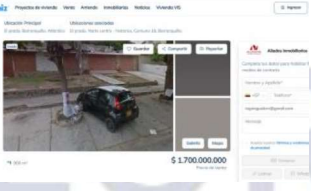
A continuación, se cita el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece:

“ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”¹

Aplicación Del Método Comparativo de mercado.

Para conocer el valor más probable del área privada del inmueble objeto de estudio se realiza una búsqueda amplia de mercado, el cual incluye investigación tanto de campo como de información disponible en portales especializados de internet; El mercado de portales de internet y de campo se realizó en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio, el cual se enfocó en lotes sector El Prado:

VALORACIÓN :							
LOTES							
OFERTA DE PREDIOS EN ZONAS HOMOGÉNEAS							
JUNIO 2025							
No.	REFERENCIA	BARRIO	VL.R. PEDIDO	AREA m2	VALOR m2	FUENTE	FUENETE
D1	LOTE	EL PRADO	\$ 1.950.000.000	908,00	\$ 2.147.577	1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/el-prado/barranquilla/6566444
D2	LOTE	EL PRADO	\$ 1.800.000.000	1.133,00	\$ 1.588.703	2	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10122570
D3	LOTE	EL PRADO	\$ 2.250.000.000	1.125,00	\$ 2.000.000	3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10927826
D4	LOTE	EL PRADO	\$ 1.700.000.000	800,00	\$ 2.125.000	4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10867888
D5	LOTE	EL PRADO	\$ 1.400.000.000	811,00	\$ 1.726.264	5	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191774677

Muestras		
D1	Exclusivo Lote medianero de topografía plana de amplio frente ubicado en el sector tradicional y residencial del El Prado	
D2	LOTE EN EXCLUSIVO SECTOR DEL BARRIO EL PRADO ,TIENE VARIOS USOS EL LOTE. QUEDA MUY BIEN UBICADO YA TIENE PERMISO PARA CONSTRUIR 8 PISOS.	
D3	LOTE EN VENTA EN EL SECTOR EL PRADO EXCELENTE UBICACION AREA : 1.125 MTS ESTRATO : 6	
D4	LOTE CON UN AREA DE 900 METROS.	
D5	Lote ubicado en buen sector de la ciudad. Consta de un metraje de 811 M2 en el barrio el Prado. Actualmente arrendado en 6 millones mensuales.	

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS											
VALORACIÓN PREDIO URBANO											
LOTES EN VENTA - SECTOR "EL PRADO" - BARRANQUILLA											
OFERTA DE LOTES EN VENTA EN LA ZONA											
REFERENCIA QUE SE AVALUA metros:			1.170,00	LOTE	Información tomada CERTIFICADO DE TRADICIÓN						
			FACTORES								
INMUEBLE	AREA) (M2)	VALOR mt2	UBICACIÓN (x)		UBICACIÓN	AREA	NEGOCIACION	CONST	F. CORRECIÓN	VR TOTAL M	
D1	908,00	\$ 2.147.577	Oferta	Inferior	1,00	0,9750	0,90	0,90	0,790	\$ 1.695.992	
D2	1.133,00	\$ 1.588.703	Oferta	Inferior	1,10	0,9968	0,95	0,90	0,937	\$ 1.489.381	
D3	1.125,00	\$ 2.000.000	Oferta	Inferior	1,10	0,9961	0,90	0,90	0,888	\$ 1.775.025	
D4	800,00	\$ 2.125.000	Oferta	Similar	1,00	0,9627	0,95	0,90	0,823	\$ 1.749.103	
D5	811,00	\$ 1.726.264	Oferta	Inferior	1,10	0,9640	0,95	0,90	0,907	\$ 1.565.127	
	5	\$ 1.917.509								\$ 1.654.925	
										\$ 122.931	
CRITERIO DE CHAUVENET											
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviación a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 5	CONTROL					
D1	1.695.992	908,00	41.066,45	0,33	1,6	SI CUMPLE					
D2	1.489.381	1.133,00	165.544,51	1,35	1,6	SI CUMPLE					
D3	1.775.025	1.125,00	120.099,08	0,98	1,6	SI CUMPLE					
D4	1.749.103	800,00	94.177,83	0,77	1,6	SI CUMPLE					
D5	1.565.127	811,00	89.798,85	0,73	1,6	SI CUMPLE					
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIARS											
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²						
D1			\$ 1.695.992	41.066	1.686.453.148						
D2			\$ 1.489.381	-165.545	27.404.984.780						
D3			\$ 1.775.025	120.099	14.423.788.764						
D4			\$ 1.749.103	94.178	8.869.464.035						
D5			\$ 1.565.127	-89.799	8.063.833.265						
SUMATORIA			\$ 8.274.627		60.448.523.992						
MEDIA ARITMETICA			\$ 1.654.925		12.089.704.798						
MEDIANA					\$ 1.695.992						
DESVIACION ESTANDAR			(S)		\$ 109.953						
COEFICIENTE DE VARIACION			(V)		6,64%						
MODA			(M)		#N/D						
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			(A)		-0,589						
VALOR MAXIMO					\$ 1.764.879						
VALOR MINIMO					\$ 1.544.972						
VALOR ADOPTADO M2					\$ 1.654.925						

El valor de m² para terreno es de \$ 1.654.925, en condiciones normales de mercado.

VALOR CONSTRUCCIÓN

Se elaboró un análisis para estimar el valor de la construcción por el método de depreciación teniendo en cuenta el estado actual de la construcción.



Cuadro N° 2 - Determinación del Valor de Reposición - CONSTRUCCIÓN			
ITEM		DESCRIPCION	VALOR
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1976	años	49
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	49
Edad en porcentaje de la edificación		%	49
Clase o estado de conservación		Clase	4
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	65,65%
Costo Directo Construdata No. 215	\$ 2.853.374		
Costo Total - Construdata 2215			\$ 3.281.380
Administración		5%	\$ 142.669
Imprevistos		5%	\$ 142.669
Total Costo de Reposición			\$ 3.566.717
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	45%		\$ 1.605.023
Valor de Salvamento - Valor Residual			\$ 0
Valor a Depreciar			\$ 1.605.023
Depreciación por edad y estado		65,65%	\$ 1.053.697
Valor Depreciado			\$ 551.325

El valor de m² para construcción es de \$ 551.325, en condiciones normales de mercado.

AJUSTE POR CONDICIONES DE LIQUIDACIÓN

Tomando como base el valor total calculado para el predio, a este se le aplican castigos teniendo en cuenta su condición jurídica y la multiplicidad de propietarios, aspectos que afectan una posible venta en un corto plazo, por lo anterior se presentan los siguientes ajustes para el valor del predio.

Teniendo en cuenta las condiciones jurídicas del inmueble al valor obtenido de m² para terreno y para construcción les aplicamos descuento del 3%, así:

El valor ajustado de terreno es de \$ 1.605.277 por m2

El valor ajustado de construcción es de \$ 534.785 por m2

11. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El presente Informe de Valuación cumple con lo dispuesto por la ley No. 1673 del 19 de Julio del 2013, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de Septiembre 23 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El presente Informe de Valuación cumple con las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03 -Contenido de los informes de Valuación; NTS S04 - Código de conducta del valuador; NTSI 01 Contenido de los informes de valuación para bienes inmuebles urbanos y con las Guía Técnica Sectorial GTS G 02- Conceptos y principios Generales de Valuación del ICONTEC.

No se hicieron excepciones a los requisitos de las anteriores normas.
Confirmamos que:

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;

- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

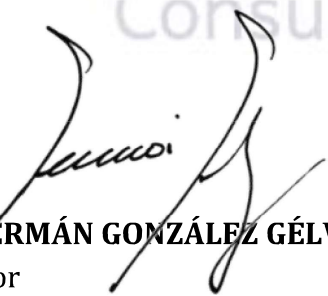
13.RESULTADOS DE LA VALUACION (Valores a Fecha de Valuación Junio del 2025)

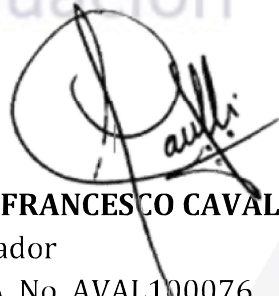
DESCRIPCION	ÁREA EN m2	VALOR / m2	SUBTOTAL
LOTE	1170	\$1.605.277	\$1.878.174.090
CONSTRUCCIÓN	4109	\$534.785	\$2.197.431.565
VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL			\$4.075.605.655
PORCION ELECTRICARIBE ESP en LIQ		1,419611%	\$57.857.746
VALOR COMERCIAL % PARTICIPACIÓN ELECTRICARIBE ESP en LIQ			\$57.857.746

**SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE
MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS COLOMBIANOS**

Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes, agradecemos su confianza, y quedamos a su disposición para atender cualquier aclaración adicional que se considere necesaria.

Atte,


ING. GERMÁN GONZÁLEZ GÉLVEZ
Valuador
R.A.A. No. AVAL91286579
Valuador Panamericano No.1215
Miembro SCdA No. 6002


ING. FRANCESCO CAVALLI PAPA
Valuador
R.A.A. No. AVAL100076
Reg. RNA No. 360.
Valuador Panamericano No. 506.
Miembro de la SCDA.No.3001

14.REGISTRO FOTOGRAFICO



Consultoría & Valuación

FACHADA , ANTIGUO HOTEL ROYAL







AVALÚO COMERCIAL

CALLE 72 # 56-50 OFICINA 2-01 EDIFICIO TEKKAR
Barrio EL PRADO
Barranquilla – Colombia.



INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACION

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Tipo de Inmueble
- 2.4 Dirección del Inmueble
- 2.5 Localización
- 2.6 Destinación actual
- 2.7 Documentación recibida
- 2.8 Documentación consultada
- 2.9 Solicitante de la valuación
- 2.10 Persona que realiza la valuación
- 2.11 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.12 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. INFORMACION CATASTRAL

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 5.1 Ubicación
- 5.2 Actividades predominantes
- 5.3 Vías de acceso e influencia

- 5.4 Infraestructura de Servicios Públicos
- 5.5 Transporte Público
- 5.6 Legalidad de la urbanización
- 5.7 Topografía
- 5.8 Edificaciones importantes en el sector
- 5.9 Reglamentación Urbanística
- 6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO**
 - 6.1 Ubicación
 - 6.2 Medidas y linderos del predio
 - 6.3 Características particulares actuales del lote
- 7. ASPECTO ECONOMICO**
 - 7.1 Utilización económica actual y rentabilidad
 - 7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona
 - 7.3 Perspectivas de Valorización
- 8. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
 - 8.1 Problemas de estabilidad y suelos
 - 8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
 - 8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
 - 8.4 Seguridad
 - 8.5 Problemática socio-económica
- 9. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 10. METODOLOGIA APLICADA**
- 11. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**
- 12. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**
- 13. RESULTADOS DE LA VALUACION**
- 14. REGISTRO FOTOGRAFICO**

INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME

El objetivo del presente Informe de Valuación es determinar el Valor Razonable de un Inmueble Urbano (Inmueble: Dirección: CALLE 72 # 56-50/70 OFICINA 201 EDIFICIO TEKKAR, Barrio: EL PRADO) ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico propiedad de: ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P. Y OTROS; entiéndase como Valor Razonable el "...precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición".

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Rurales, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

Inmueble: Oficina

2.2 Clase de Valuación

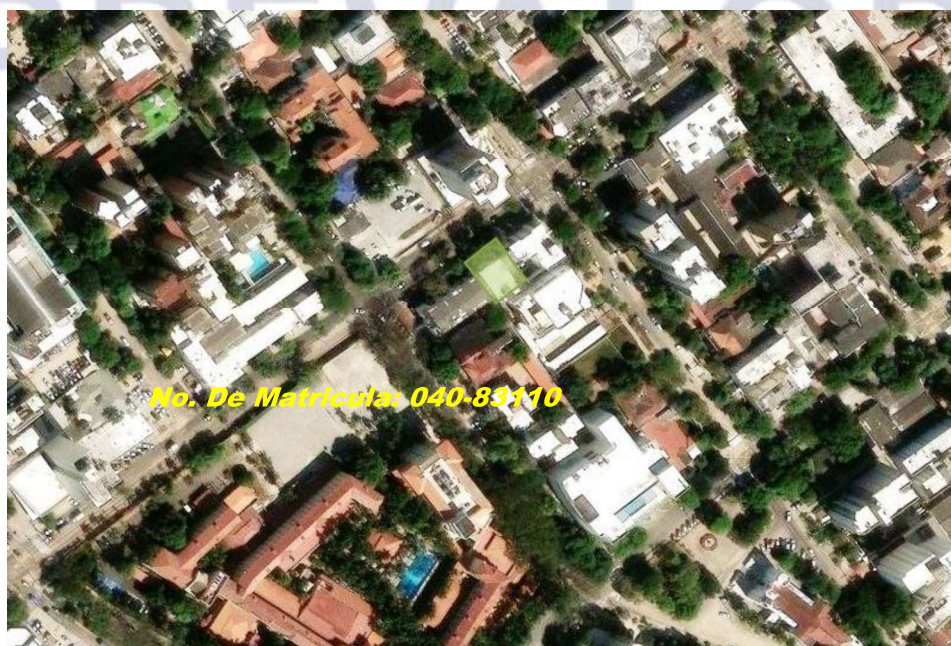
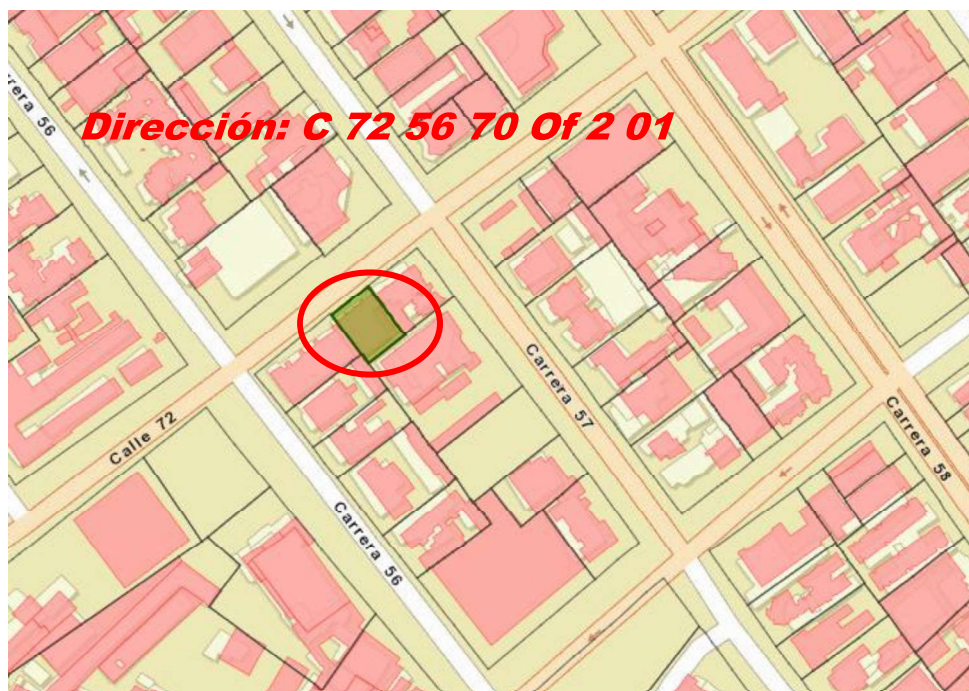
Valuación de Construcción.

2.3 Tipo de Inmueble

Urbano.

2.4 Localización

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: CALLE 72 # 56-50/70 OFICINA 2-01 EDIFICIO TEKAR, Barrio: EL PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.



2.5 Dirección del Inmueble

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: CALLE 72 # 56-50/70 OFICINA 201 EDIFICIO TEKKAR, Barrio: EL PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

2.6 Destinación actual del inmueble

Oficina

2.7 Documentación recibida para la valuación

Certificado De Tradición Y Libertad De Matrícula Inmobiliaria No. 040-83110.

2.8 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto No. 0212 del 2014.
- ✓ Archivos Personales.
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

2.9 Solicitante de la valuación

La valuación fue solicitada por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

2.10 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por El Ing. Germán González Gélvez; Gerente PREVALOR-Consultoría & Valuación, Ingeniero Industrial-UIS; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL91286579; Valuador Panamericano UPAV-1215; CRS-Certified Residential Specialist; REALTOR® International Member NAR - National Association of Realtors; con asistencia del Ing. Francesco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL100076, con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Muebles Urbanos y Rurales, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 3001 Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

2.11 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: 26 de Mayo del 2025.
- ✓ Fecha del Informe: Junio del 2025.

- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.12 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.
- ✓ **No fue posible el ingreso al inmueble.**

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN y otros

3.2 Título(s) de Adquisición:

Oficio 405-150977 del 15/12/2010 por parte de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá DC

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matrícula Inmobiliaria No. 040-83110.
- ✓ Ref. Catastral No. 08000101000003800903900000019.

Datos Básicos del Predio

Referencia Catastral: 01010000038009039000000019
Dirección: CALLE 72 56 70 OF 201
Código Postal: 080001
Área Terreno: 29
Área Construida: 71
Destino: COMERCIAL
Estrato: NO DEFINIDO
Avaluo: 143,497,000.00
Estado: ACTIVO

3.4 Propiedad Horizontal
si aplica.

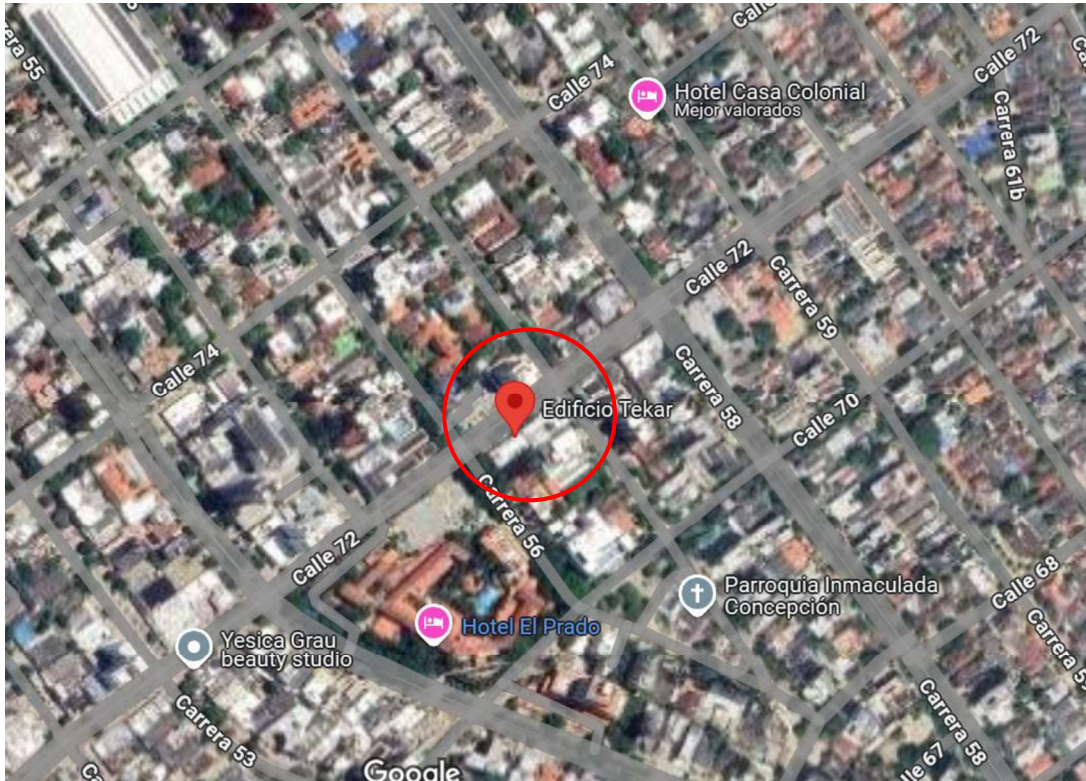
3.5 Servidumbres
No aplica.

3.6 Licencia(s) de construcción
No aplica.

3.7 Observaciones jurídicas

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR



4.1 Sector

El sector se caracteriza por tener un uso Comercial, Residencial e Institucional, representado en edificaciones de uno y dos niveles, Multifamiliar hasta 11 pisos, el sector se encuentra consolidado.

4.2 Actividades predominantes

Sector de Uso Mixto; comercial y residencial.

Locales comerciales, viviendas unifamiliares y multifamiliares, oficinas y edificios comerciales e institucionales.

4.3 Vías de acceso e influencia

- **Del Sector:**

- Calle 72: vía arteria de doble calzada.
- Carrera 57: vía semiarteria de una calzada y un sentido vial.

- Pavimentadas en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.4 Infraestructura de Servicios Públicos

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

4.5 Transporte Público

El Transporte es realizado por: Buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento Intermunicipal.

4.6 Legalidad de la urbanización

No se conoció

4.7 Topografía

Sector de topografía plana

4.8 Edificaciones importantes en el sector

Hotel Del Prado.

Parroquia Inmaculada Concepción

Cajacopi Unidad Prado

4.9 Reglamentación Urbanística

De acuerdo con el PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) de la ciudad de Barranquilla, Resolución DM No. 0068 del 24 de Marzo del 2021. Se encuentra en el Sector Normativo No. 4



LEYENDA

-  SECTOR NORMATIVO 1
-  SECTOR NORMATIVO 2
-  SECTOR NORMATIVO 3
-  SECTOR NORMATIVO 4
-  SECTOR NORMATIVO 5
-  SECTOR NORMATIVO 6



LEYENDA

	NIVEL 1 - CONSERVACIÓN INTEGRAL
	NIVEL 2 - CONSERVACIÓN DEL TIPO ARQUITECTÓNICO
	NIVEL 3 - INMUEBLES CONSERVACIÓN CONTEXTUAL
	NIVEL 4 - INMUEBLES SIN VALORES VALORES PATRIMONIALES DESDE EL ÁMBITO ARQUITECTÓNICO

STICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6n
n: CALLE 72 # 56-50/70 OFICINA 201 EDIFICIO TEKKAR.

ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico

s y linderos del predio
 NUMERO 201 AREA PRIVADA DE 70 80 m² ESTA UNIDAD EST

SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO TEKAR. AL CUAL SE TIENE ACCESO POR EL PASADIZO NO. 56-50 DE LA CALLE 72, AUNQUE LA NOMENCLATURA OFICIAL ES EL PASADIZO NO. 56-70. ESTA DESTINADO PARA OFICINA Y CONSTA DE SALÓN

LINDA POR EL COSTADO NORORIENTAL 17,165 m, CON VACION ESCALERA Y VACIO PATIO NOR-OCCIDENTE 4,125 m, CON CIRCULACION SUR-OCCIDENTE. 17,165 m CON OFICINA NR. 202 SUR- ORIENTAL 4,125 m, CON VACIO PATIO NADIR. CON PLACA QUE LO SEPARA DE LA OFICINA 101 DEL PRIMER PISO CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DE LA OFICINA 301 DEL TERCER PISO ALTURA LIBRE 2,70 m,- COEFICIENTE DE PH: 6.20%

5.3 Características particulares actuales del Inmueble

- ✓ Área Privada: CON UN AREA PRIVADA DE 70,80 m²
- ✓ Forma geométrica: Rectangular.
- ✓ Configuración: Ligeramente Regular.
- ✓ Frente: Calle 72.
- ✓ Relieve: Plano.
- ✓ Fuente: Matricula Inmobiliaria No. 040-83110.

5.4 Uso

Local comercial.

5.5 Descripción

En el predio se levanta un Edificio Comercial de 4 Niveles, Oficina 201, situado en el segundo nivel del Edificio TEKKAR, No fue posible el ingreso, no se puede indicar el estado de conservación y mantenimiento.

5.6 Área De Construcción

Área total de la construcción: 70,80 m².

Fuente: Certificado de Tradición y libertad, Impuesto predial unificado.

5.7 Edad De La Construcción

La construcción tiene Cuarenta y cinco (45) años.

5.8 Estado De La Construcción

A simple vista se pudo apreciar que la construcción se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento

5.9 Servicios Públicos

El predio cuenta con acometidas individuales e independientes de servicios públicos.

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

El inmueble según la tipología de lote y la normativa aplicable ha alcanzado su mayor y mejor uso.

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

La comercialización de inmuebles en la zona es moderada con tendencia a moderada, la comercialización de inmuebles similares y comparables al inmueble objeto del presente avalúo es buena para un análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

6.3 Comercialización

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

TIPO C: Difícil comercialización. De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, estado, ubicación y valor se estima de 1 año en adelante su comercialización: TIPO C.

6.4 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia moderada.

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

7.4 Seguridad

Buena

7.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

8. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio.

La multiplicidad de propietarios que tiene el inmueble, debido ser medio de pago en Proceso de liquidación judicial, según el CTL.

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0111 ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART. 58 LEY 1116 DE 2006. Actualmente Electricaribe ESP que posee 0.99%, también se encuentra en proceso de Liquidación.

9. METOLOGIA APLICADA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

9.1 CONTEXTO DEL AVALÚO Y SU METODOLOGÍA: Dentro del caso específico de estudio se analizará las condiciones del mercado inmediato, con el fin de obtener valores el valor más probable de comercialización del inmueble, para lo cual se realiza un estudio de mercado sobre el mismo sector objeto de estudio, con el cual se pretende observar el comportamiento global del mercado en comparación con el inmueble objeto de estudio. El mercado se compone de ofertas en venta.

9.2 PARA EL VALOR DE ÁREAS PRIVADAS: Para la determinación del valor comercial de Área Privada del inmueble objeto de estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

A continuación, se cita el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece:

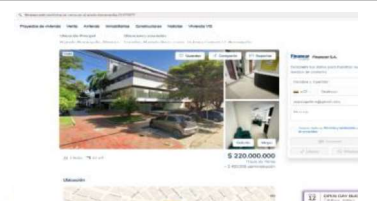
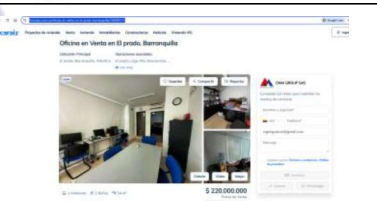
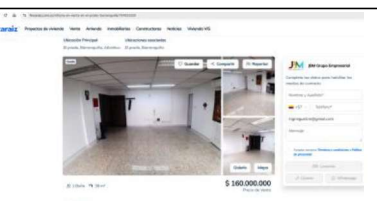
“ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”¹

Aplicación Del Método Comparativo de mercado.

Para conocer el valor más probable del área privada del inmueble objeto de estudio se realiza una búsqueda amplia de mercado, el cual incluye investigación tanto de campo como de información disponible en portales especializados de internet; El mercado de portales de internet y de campo se realizó en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio, el cual se enfocó en Locales Comerciales sector El Prado:

VALORACIÓN :						
LOCAL COMERCIAL						
OFERTA DE PREDIOS EN ZONAS HOMOGENEAS						
No.	REFERENCIA	SECTOR	VLR. PEDIDO	AREA mts 2	VALOR mts2	FUENTE
D1	LOCAL	EL PRADO	\$ 280.000.000	86,00	\$ 3.255.814	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-barranquilla-el-prado-2-banos-1-garajes/2398-M5403746
D2	LOCAL	EL PRADO	\$ 220.000.000	67,00	\$ 3.283.582	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-el-prado-barranquilla/191773877
D3	LOCAL	EL PRADO	\$ 220.000.000	54,00	\$ 4.074.074	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-el-prado-barranquilla/192004117
D4	LOCAL	EL PRADO	\$ 160.000.000	38,00	\$ 4.210.526	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-el-prado-barranquilla/191833320

Muestras

D1	CÓDIGO INTERNO 25952 - CANON INCLUYE ADMINISTRACIÓN. OFICINA COMERCIAL CONSTA DE 2 BAÑOS, PUNTO DE CONEXIÓN PARA AIRES, PISO DE CERÁMICA Y CIELO RASO DE MADERA. EL EDIFICIO CUENTA CON GARAJES Y VIGILANCIA PRIVADA. SE ENCUENTRA UBICADO CERCA DE VÍAS PRINCIPALES, PUNTOS DE COMIDAS, PARQUES, COLEGIOS, UNIVERSIDADES, SUPERMERCADOS, TRANSPORTE PÚBLICO E IGLESIAS.	
D2	Espectacular oficina, con buena iluminación y en una de las mejores zonas al norte de la ciudad, ubicada en zona comercial, bancario y de oficinas, cerca al centro comercial Villa Country, a almacenes ara, d1, olimpica	
D3	Codigo: 18375. Ubicada en el barrio más tradicional y hermoso de Barranquilla, en uno de los edificios más emblemáticos de la ciudad, esta oficina/local ofrece gran potencial.	
D4	Esta oficina para alquilar en Barranquilla, Atlántico, es una opción fantástica para aquellos que buscan un lugar optimo para un negocio profesional. Ofreciendo un área construida de 38 metros cuadrados, con al menos un baño privado, esta oficina es el lugar ideal para comenzar y expandir su negocio. Además, la oficina se encuentra incrustada en lo que parece ser un entorno moderno y conveniente, con numerosas comodidades externas, como un ascensor, un garaje, centros comerciales, oficinas de negocios, parques cercanos, una portería/recepción, transporte público cercano, vigilancia de seguridad y una zona comercial.	

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS									
VALORACIÓN PREDIO URBANO LOCAL COMERCIAL									
OFERTA DE PREDIOS ZONAS HOMOGENEAS									
REFERENCIA QUE SE AVALUA metros:		70,80	A construcción	Información tomada en la visita de inspección					
INMUEBLE	AREA) (M2)	VALOR mt2	FUENTE (x)		SECTOR	CONST	AREA	ESTADO	VR TOTAL M2
D1	86,00	\$ 3.255.814	Oferta	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 3.093.023
D2	67,00	\$ 3.283.582	Oferta	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 3.119.403
D3	54,00	\$ 4.074.074	Oferta	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 3.666.667
D4	38,00	\$ 4.210.526	Oferta	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 3.789.474
	4							Media	\$ 3.417.142
								Desviacion	\$ 362.673
CRITERIO DE CHAUVENET									
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 4			CONTROL	
D1	3.093.023	86,00	324.118,39	0,89	1,73			SI CUMPLE	
D2	3.119.403	67,00	297.738,66	0,82	1,73			SI CUMPLE	
D3	3.666.667	54,00	249.525,02	0,69	1,73			SI CUMPLE	
D4	3.789.474	38,00	372.332,04	1,03	1,73			SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS									
Fuente Consultada		Valor Datos	(X - X')	(X -X')²					
D1		\$ 3.093.023	-324.118	105.052.732.115					
D2		\$ 3.119.403	-297.739	88.648.311.366					
D3		\$ 3.666.667	249.525	62.262.734.970					
D4		\$ 3.789.474	372.332	138.631.145.232					
SUMATORIA		\$ 13.668.567		394.594.923.683					
MEDIA ARITMETICA		\$ 3.417.142		43.843.880.409					
MEDIANA				\$ 3.393.035					
DESVIACION ESTANDAR			(S)	\$ 209.389					
COEFICIENTE DE VARIACION			(V)	6,13%					
MODA			(M)	0					
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			(A)	0,094					
VALOR MAXIMO				\$ 3.626.531					
VALOR MINIMO				\$ 3.207.752					
VALOR ADOPTADO M2						\$	3.417.142		
VALOR REDONDEADO ADOPTADO M2						\$	3.417.142		

El valor de m² para la venta obtenido es de \$ 3.417.142, en condiciones normales de mercado.

AJUSTE POR CONDICIONES DE LIQUIDACIÓN

Tomando como base el valor total calculado para el predio, a este se le aplican castigos teniendo en cuenta su condición jurídica y la multiplicidad de propietarios, aspectos que afectan una posible venta en un corto plazo, por lo anterior se presentan los siguientes ajustes para el valor del predio.

Teniendo en cuenta las condiciones jurídicas del inmueble al valor obtenido de \$3.417.142 por m2, aplicamos descuento del 3% para un valor de **\$ 3.314.627 por m2.**

10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El presente Informe de Valuación cumple con lo dispuesto por la ley No. 1673 del 19 de Julio del 2013, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de Septiembre 23 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El presente Informe de Valuación cumple con las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03 -Contenido de los informes de Valuación; NTS S04 - Código de conducta del valuador; NTSI 01 Contenido de los informes de valuación para bienes inmuebles urbanos y con las Guía Técnica Sectorial GTS G 02- Conceptos y principios Generales de Valuación del ICONTEC.

No se hicieron excepciones a los requisitos de las anteriores normas.

Confirmamos que:

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;

Página **19** de **25**

- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. RESULTADOS DE LA VALUACION

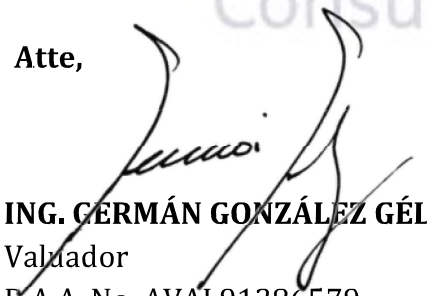
(Valores a Fecha de Valuación Junio del 2025)

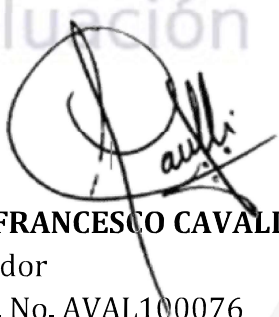
DESCRIPCION	ÁREA EN m2	VALOR / m2	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA	70,8	\$3.314.627	\$234.675.592
VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL			\$234.675.592
PORCIÓN ELECTRICARIBE ESP en LIQ		0,99%	\$2.323.288
VALOR COMERCIAL % PARTICIPACIÓN ELECTRICARIBE ESP en LIQ			\$2.323.288

**SON: DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS
OCHENTA Y OCHO PESOS COLOMBIANOS**

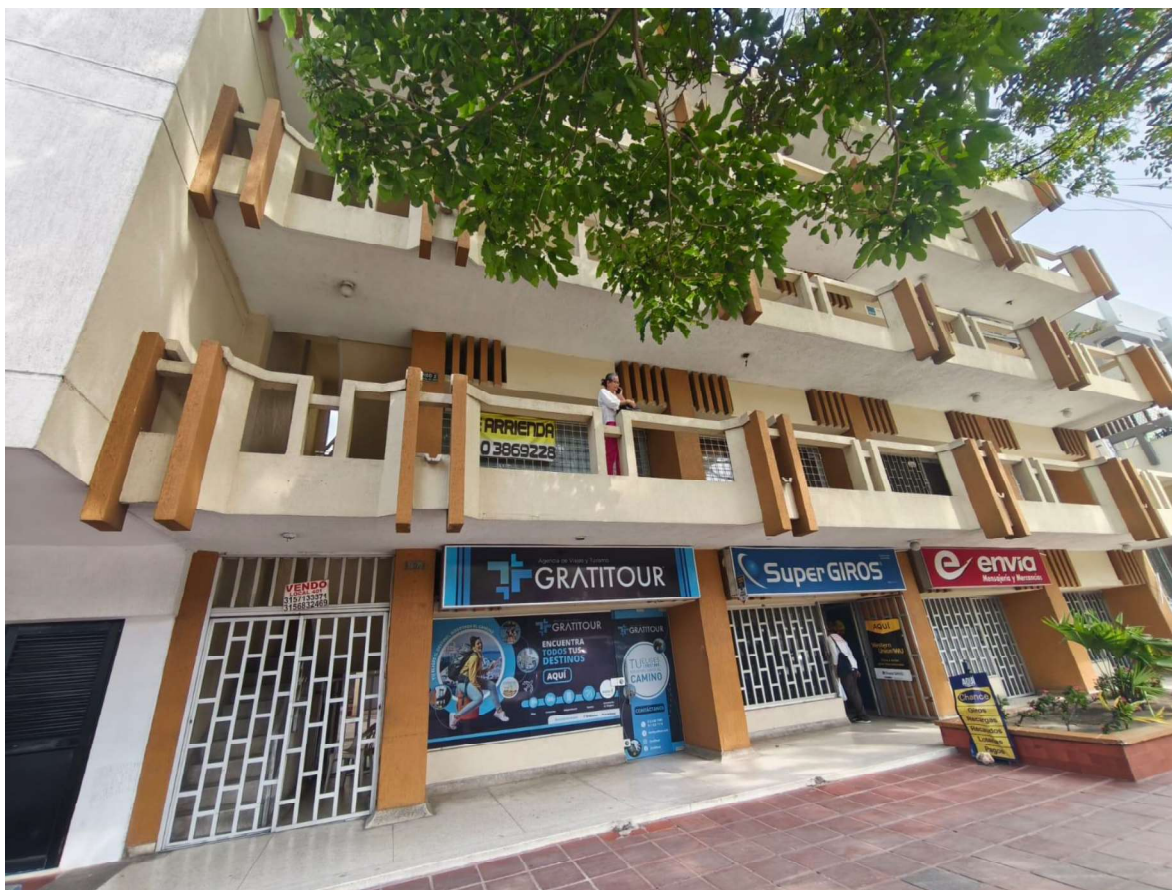
Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes, agradecemos su confianza, y quedamos a su disposición para atender cualquier aclaración adicional que se considere necesaria.

Atte,


ING. GERMÁN GONZÁLEZ GÉLVEZ
Valuador
R.A.A. No. AVAL91286579
Valuador Panamericano No.1215
Miembro SCdA No. 6002

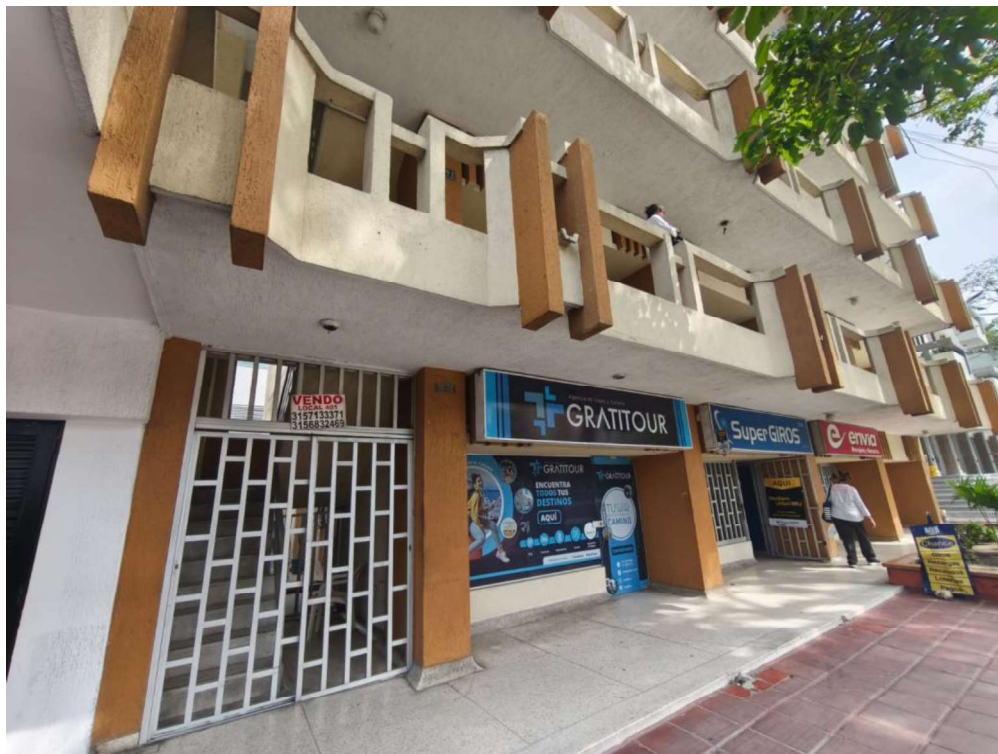

ING. FRANCESCO CAVALLI PAPA
Valuador
R.A.A. No. AVAL100076
Reg. RNA No. 360.
Valuador Panamericano No. 506.
Miembro de la SCDA.No.3001

13.REGISTRO FOTOGRAFICO



Consultoría & Valuación

FACHADA EDIFICIO TEKAR



PREVALOR
Gestión Inmobiliaria +
Consultoría & Valuación





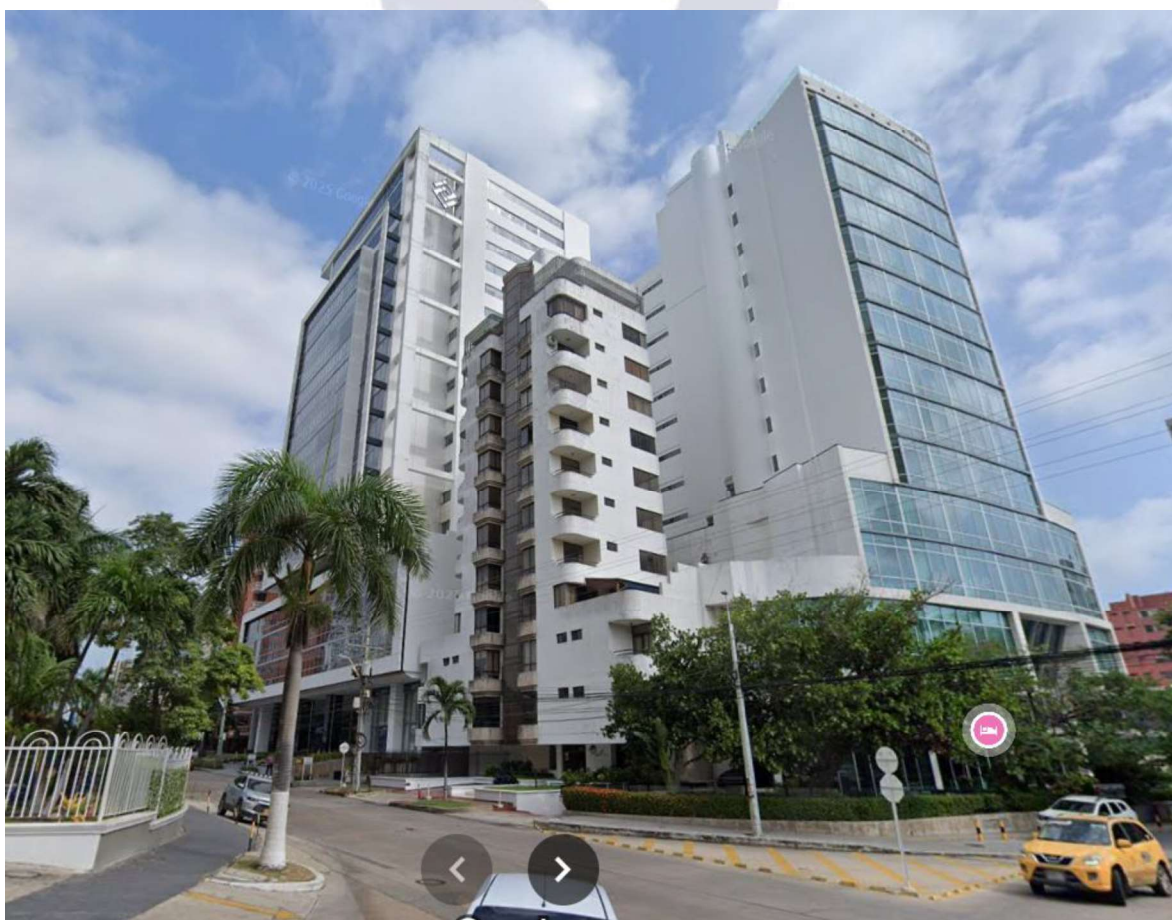


PREVALOR

Gestión Inmobiliaria +
Consultoría & Valuación

AVALÚO COMERCIAL

CRA 51 B # 80-58 OFICINAS Y GARAJES
EDIFICIO SMART OFFICE CENTER
Barrio ALTO PRADO
Barranquilla – Colombia.



INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACIÓN

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BASICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Tipo de Inmueble
- 2.4 Dirección del Inmueble
- 2.5 Localización
- 2.6 Destinación actual
- 2.7 Documentación recibida
- 2.8 Documentación consultada
- 2.9 Solicitante de la valuación
- 2.10 Persona que realiza la valuación
- 2.11 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.12 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 5.1 Ubicación
- 5.2 Actividades predominantes
- 5.3 Vías de acceso e influencia
- 5.4 Infraestructura de Servicios Públicos

- 5.5 Transporte Público
- 5.6 Legalidad de la urbanización
- 5.7 Topografía
- 5.8 Edificaciones importantes en el sector
- 5.9 Reglamentación Urbanística

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 6.1 Ubicación
- 6.2 Medidas y linderos del predio
- 6.3 Características particulares actuales del lote

7. ASPECTO ECONÓMICO

- 7.1 Utilización económica actual y rentabilidad
- 7.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona
- 7.3 Perspectivas de Valorización

8. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 8.1 Problemas de estabilidad y suelos
- 8.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
- 8.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- 8.4 Seguridad
- 8.5 Problemática socio-económica

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

10. METODOLOGÍA APLICADA

11. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

13. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

14. REGISTRO FOTOGRÁFICO

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME

El objetivo del presente Informe de Valuación es determinar el Valor Razonable de un Inmueble Urbano (Dirección: CARRERA 51 B # 80-58 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., Barrio: ALTO PRADO) ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico propiedad de: ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A. E.S.P.; entiéndase como Valor Razonable el “...precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición”.

2. INFORMACIÓN PRELIMINAR BÁSICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Rurales, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

Inmueble: Oficinas y Garajes

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Construcción.

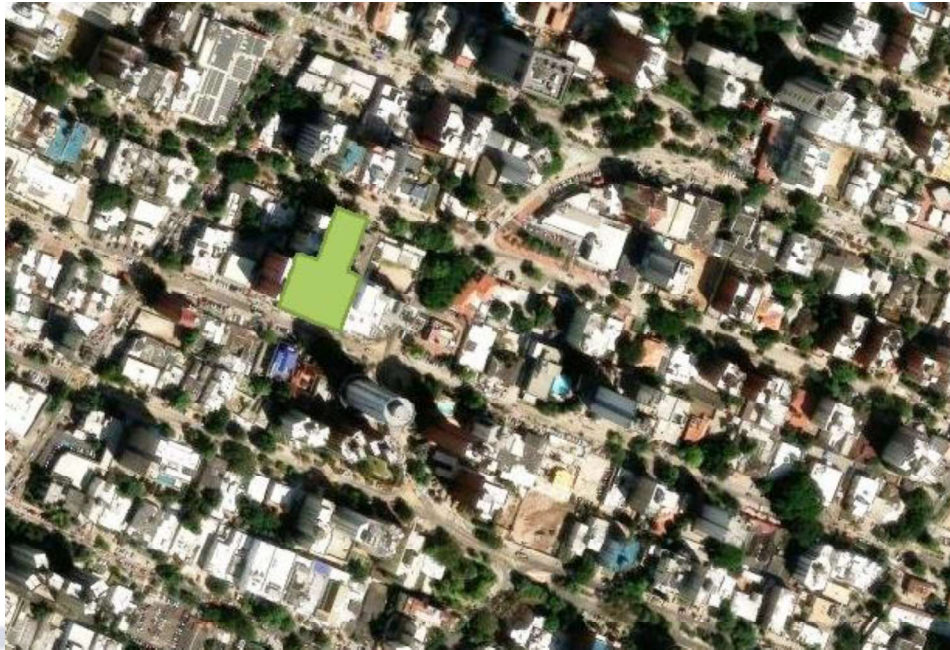
2.3 Tipo de Inmueble

Urbano.

2.4 Localización

Los Inmuebles se encuentran ubicados en la dirección: CARRERA 51 B # 80-58 PISO 20 Y SÓTANOS DEL EDIFICIO SMART OFFICE CENTER, Barrio: ALTO PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

Dirección: CARRERA 51 B # 80-58



2.5 Dirección del Inmueble

El Inmueble se encuentra ubicado en la dirección: CARRERA 51 B # 80-58 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, EDIFICIO SMART OFFICE CENTER, Barrio: ALTO PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

2.6 Destinación actual del inmueble

Oficinas y estacionamientos.

2.7 Documentación recibida para la valuación

Certificados De Tradición Y Libertad de los siguientes predios:

ITEM	NUMERO DE MATRICULA	DESCRIPCIÓN
1	040-512180	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 150
2	040-512196	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 166
3	040-512197	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 167
4	040-512198	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 168
5	040-512199	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 169
6	040-512200	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 170
7	040-512201	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 171
8	040-512211	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 181
9	040-512212	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 182
10	040-512213	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 183
11	040-512296	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER CENTER GARAJE 266
12	040-512297	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 267
13	040-512307	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 277
14	040-512308	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 278
15	040-512309	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 279
16	040-512514	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2001
17	040-512515	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2002
18	040-512516	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFICINA 2003
19	040-512517	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2004
20	040-512518	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2005
21	040-512519	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2006

2.8 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto No. 0212 del 2014.
- ✓ Archivos Personales.

- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

2.9 Solicitante de la valuación

La valuación fue solicitada por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. en liquidación.

2.10 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Germán González Gélvez; Gerente PREVALOR-Consultoría & Valuación, Ingeniero Industrial-UIS; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL91286579; Valuador Panamericano UPAV-1215; CRS-Certified Residential Specialist; REALTOR® International Member NAR - National Association of Realtors; con asistencia del Ing. Francesco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL100076, con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Muebles Urbanos y Rurales, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 3001 Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

2.11 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: 26 de Mayo del 2025.
- ✓ Fecha del Informe: Junio del 2025.
- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.12 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

✓ Si se tuvo pleno acceso al inmueble.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACIÓN

3.2 Título(s) de Adquisición:

Doc: ESCRITURA 2860 DEL 09-09-2020 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

ITEM	NUMERO DE MATRICULA	DESCRIPCIÓN	CODIGO CATASTRAL
1	040-512180	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 150	080010103000001380906900000354
2	040-512196	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 166	080010103000001380906900000370
3	040-512197	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 167	080010103000001380906900000371
4	040-512198	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 168	080010103000001380906900000372
5	040-512199	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 169	080010103000001380906900000373
6	040-512200	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 170	080010103000001380906900000374
7	040-512201	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 171	080010103000001380906900000375
8	040-512211	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 181	080010103000001380906900000385
9	040-512212	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 182	080010103000001380906900000386
10	040-512213	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 183	080010103000001380906900000387
11	040-512296	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER CENTER GARAJE 266	080010103000001380906900000470
12	040-512297	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 267	080010103000001380906900000471
13	040-512307	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 277	080010103000001380906900000481
14	040-512308	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 278	080010103000001380906900000482
15	040-512309	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 279	080010103000001380906900000483
16	040-512514	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2001	080010103000001380906900000688
17	040-512515	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2002	080010103000001380906900000689
18	040-512516	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFICINA 2003	080010103000001380906900000690
19	040-512517	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2004	080010103000001380906900000691
20	040-512518	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2005	080010103000001380906900000692
21	040-512519	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2006	080010103000001380906900000693

3.4 Propiedad Horizontal

Sí aplica.

3.5 Servidumbres

No aplica.

3.6 Licencia(s) de construcción

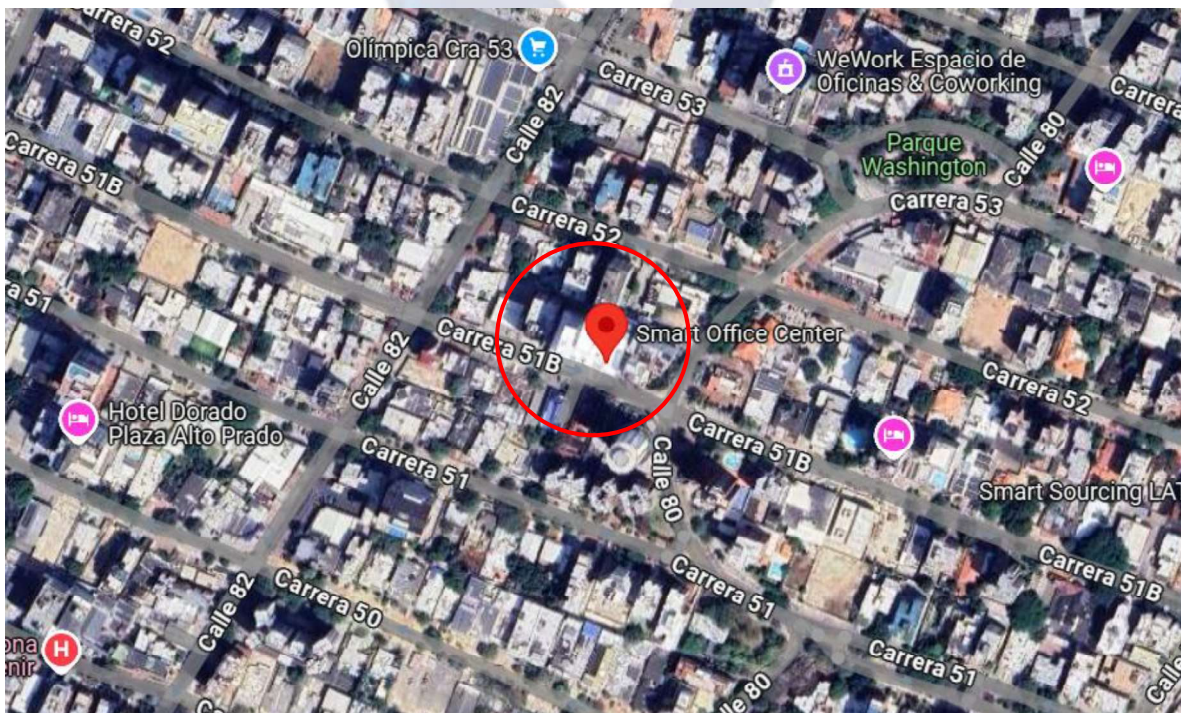
No aplica.

3.7 Observaciones jurídicas

La empresa ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. se encuentra en proceso de Liquidación

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR



4.1 Sector

El sector se caracteriza por tener un uso Comercial, Residencial, Sector Salud, altura máxima permitida en el sector de 21 pisos, el sector se encuentra consolidado.

4.2 Actividades predominantes

Sector de Uso Mixto; comercial y residencial.

Locales comerciales, multifamiliares, oficinas, edificios comerciales e institucionales y sector salud.

4.3 Vías de acceso e influencia

- **Del Sector:**

- Calle 80: vía colectora de una calzada.
- Carrera 51B-: vía Arteria de una calzada y un sentido vial.
Pavimentadas en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.4 Infraestructura de Servicios Públicos

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

4.5 Transporte Público

El Transporte es realizado por: Buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento Intermunicipal.

4.6 Legalidad de la urbanización

No se conoció

4.7 Topografía

Sector de topografía plana

4.8 Edificaciones importantes en el sector

Clínica de la Costa

Clínica del Caribe.

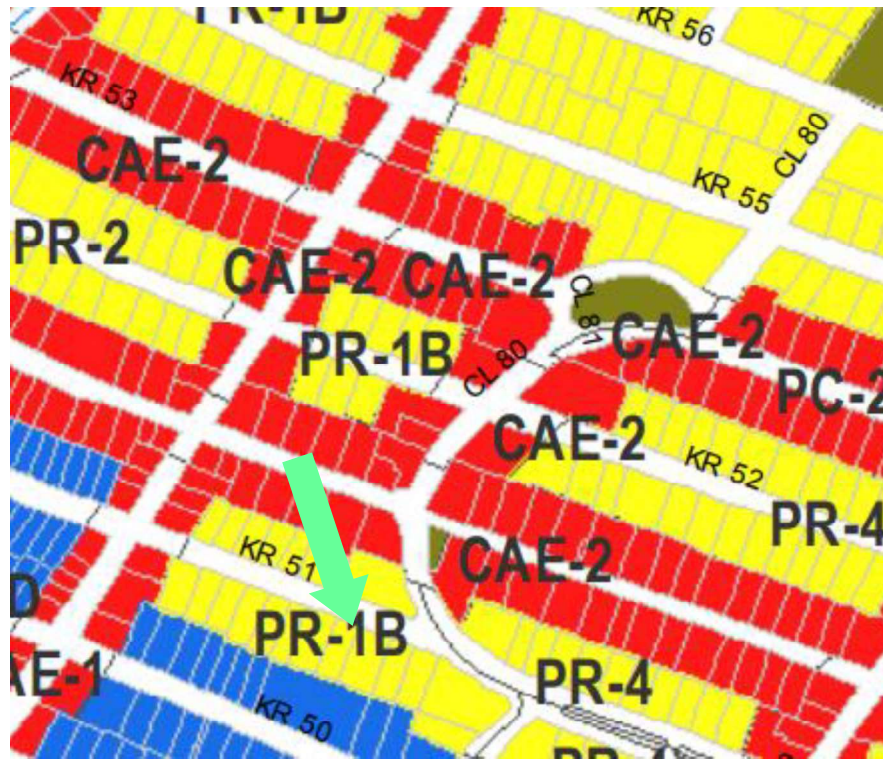
Parroquia Nuestra Señora de las Gracias de Torcoroma

Centro Comercial Villa Country

Parque Washington

4.9 Reglamentación Urbanística

De acuerdo con el plano oficial de usos del suelo, suelo urbano se encuentra en un Polígono Normativo (CAE 2) Corredor de Actividad Económica Tipo 2, Uso Principal: Comercio de servicios. Compatibles: Residencial (Desde unifamiliar hasta multifamiliar)



POLÍGONOS NORMATIVOS		
CONVENCIONES	LEYENDA	
Arroyos	GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD	Comercial (COM)
Vías principales		Actividad Central (C)
Caminos		Industrial (IND)
Perímetro urbano		Portuario (PORT)
Límite distrital		Residencial (RES)
Límite municipal		Espacio Público Actual (EP)
Manzanas urbanas		Espacio público propuesto (EP-P)
Cuerpos de agua		Suelo de Protección y Reserva (P)
Pedregos		
Suelo de Expansión Urbana		
		Infraestructura de Servicios Públicos
		Institucional Anexo Res. Distrital 0019 de 2016-Gaceta Dist. 418-2 (I)
		Institucional (INST)
		Institucional con EBI (INST-EBI)
		Institucional con PRO (INST-PRO)
		Equipamiento (EQUI)

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 Ubicación

La dirección: Dirección: CARRERA 51 B # 80-58 PISO 20 Y SÓTANOS del EDIFICIO SMART OFFICE CENTER, Barrio: ALTO PRADO; ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

El edificio Smart Office Center es un edificio de Oficinas y Locales Comerciales, que cuenta con 20 pisos + Altillo, 7 subniveles de parqueaderos, áreas de oficinas desde 50 m² hasta 1.200 m² por piso.

5.2 Medidas y linderos del predio

LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA No.0739 DE FECHA 21-03-2014 EN NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

5.3 Características particulares actuales de las Oficinas

El nivel 20 del Smart Office Center está conformado por 6 oficinas que están siendo utilizadas por 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 conformada 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.

5.4 Uso

Oficinas y estacionamientos.

5.5 Área De Construcción

ITEM	NUMERO DE MATRICULA	DESCRIPCIÓN	AC M2
1	040-512180	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 150	12.50
2	040-512196	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 166	12.50
3	040-512197	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 167	12.50
4	040-512198	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 168	12.50
5	040-512199	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 169	12.50
6	040-512200	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 170	12.50
7	040-512201	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 171	12.50
8	040-512211	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 181	12.50
9	040-512212	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 182	12.50
10	040-512213	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 183	12.50
11	040-512296	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER CENTER GARAJE 266	12.50
12	040-512297	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GARAJE 267	12.50
13	040-512307	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 277	12.50
14	040-512308	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 278	12.50
15	040-512309	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER GRAJE 279	12.50
16	040-512514	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2001	96.42
17	040-512515	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2002	180.73
18	040-512516	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFICINA 2003	118.84
19	040-512517	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2004	232.17
20	040-512518	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2005	108.50
21	040-512519	KR 51 B # 80 - 58 ED SMART OFIICE CENTER OFIC 2006	130.46

Fuente: Certificado de Tradición y libertad, Impuesto predial unificado.

5.6 Edad De La Construcción

La construcción tiene siete (7) años.

5.7 Estado De La Construcción

A simple vista se pudo apreciar que la construcción se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento

5.8 Servicios Públicos

El predio cuenta con acometidas individuales e independientes de servicios públicos.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

El inmueble según la tipología de lote y la normativa aplicable ha alcanzado su mayor y mejor uso.

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

La comercialización de inmuebles en la zona es moderada con tendencia a moderada, la comercialización de inmuebles similares y comparables al inmueble objeto del presente avalúo es buena para un análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

6.3 Comercialización

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización.	De cero (0) a seis (6) meses.
TIPO B: Regular comercialización.	De seis (6) meses a un (1) año.
TIPO C: Dificil comercialización.	De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, estado, ubicación y valor se estima de 1 año en adelante su comercialización: TIPO C.

6.4 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia moderada.

7. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron.

7.4 Seguridad

Buena.

7.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

8. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio.

Actualmente Electricaribe se encuentra en proceso de Liquidación.

9. METODOLOGÍA APLICADA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

9.1 CONTEXTO DEL AVALÚO Y SU METODOLOGÍA: Dentro del caso específico de estudio se analizará las condiciones del mercado inmediato, con el fin de obtener valores el valor más probable de comercialización del inmueble, para lo cual se realiza un estudio de mercado sobre el mismo sector objeto de estudio, con el cual se pretende observar el comportamiento global del mercado en comparación con el inmueble objeto de estudio. El mercado se compone de ofertas en venta.

9.2 PARA EL VALOR DE ÁREAS PRIVADAS: Para la determinación del valor comercial de Área Privada del inmueble objeto de estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

A continuación, se cita el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece:

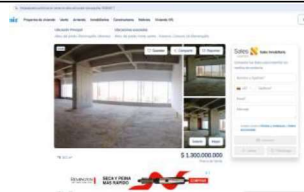
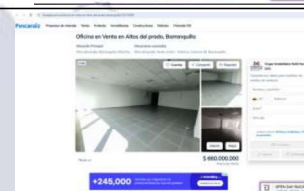
“ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”1

Aplicación Del Método Comparativo de mercado.

Para conocer el valor más probable del área privada del inmueble objeto de estudio se realiza una búsqueda amplia de mercado, el cual incluye investigación tanto de campo como de información disponible en portales especializados de internet; El mercado de portales de internet y de campo se realizó en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio, el cual se enfocó en Oficinas sector ALTO PRADO:

VALORACIÓN :						
OFICINAS						
OFERTA DE PREDIOS EN ZONAS HOMOGÉNEAS						
No.	REFERENCIA	SECTOR	VL.R. PEDIDO	AREA mts 2	VALOR mts2	FUENTE
D1	OFICINA	ALTO PRADO	\$ 1.300.000.000	162,00	\$ 8.024.691	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-altos-del-prado-barranquilla/192404017
D2	OFICINA	ALTO PRADO	\$ 920.000.000	109,00	\$ 8.440.367	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-altos-del-prado-barranquilla/191824046
D3	OFICINA	ALTO PRADO	\$ 660.000.000	85,00	\$ 7.764.706	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-altos-del-prado-barranquilla/192155086
D4	OFICINA	ALTO PRADO	\$ 395.000.000	45,00	\$ 8.777.778	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-barranquilla-san-vicente-1-banos-1-garaes/710-M5239809
D5	OFICINA	ALTO PRADO	\$ 750.000.000	106,00	\$ 7.075.472	https://agenteinmobiliariodch.com/oficina-venta-riomar-barranquilla/9101109
D6	OFICINA	ALTO PRADO	\$ 700.000.000	92,00	\$ 7.608.696	https://agenteinmobiliariodch.com/oficina-venta-alto-prado-barranquilla/9102727

Muestras

D1	Oficina Alto Prado Torre Atlantica Codigno Interno :16379	
D2	Oficina en venta en Alto Prado, ubicado en unidad cerrada cerca a centros comerciales, restaurantes, parques, supermercados, hoteles, transporte publico. Cuenta con 4 espacios, 1 baño, cocineta, cableado de red, techo cielo Razo, pisos en cerámica. en conjunto cerrado vigilancia y portería 24 horas.	
D3	¡Oportunidad única para invertir en una oficina de alto nivel en Barranquilla! Presentamos esta moderna oficina en venta de 85.11 m², ubicada en el piso 6 de Atlántica Torre Empresarial, en el exclusivo sector del Parque Washington. Su ubicación estratégica ofrece fácil acceso a importantes vías como la Avenida Olaya Herrera, además de estar rodeada de centros comerciales, consulados, hoteles y una amplia oferta gastronómica. Esta torre empresarial de 20 pisos, diseñada bajo estándares internacionales, es el lugar ideal para empresas que buscan prestigio, conectividad y un entorno de negocios de primer nivel.	
D4	¡Descubre tu nuevo espacio de trabajo ideal! Te presentamos una oficina moderna y funcional de 43 metros cuadrados, diseñada para ofrecerte el máximo confort y productividad. Ubicada en una zona estratégica de la ciudad, esta oficina cuenta con aire acondicionado central para mantener un ambiente fresco y agradable durante todo el año. Características destacadas: Parqueadero privado Olvídate de las preocupaciones por el estacionamiento. Tu vehículo estará siempre seguro y accesible. Excelente ubicación Situada cerca de importantes centros comerciales y oficinas, tendrás todo lo que necesitas a pocos pasos. Vigilancia 24/7	
D5	Invierte en una oficina corporativa de alto nivel en uno de los centros empresariales más exclusivos de Barranquilla! Ubicada en el reconocido Quantum Tower, sobre la Calle 85, esta oficina está diseñada para empresas que buscan proyección, ubicación estratégica y espacios funcionales de trabajo.	
D6	¡Invierte en una oficina ejecutiva completamente dotada, en uno de los centros empresariales más modernos y estratégicos de la ciudad! Ubicada en el reconocido Smart Office Center, esta oficina es perfecta para empresas que buscan operar de inmediato, con excelente imagen corporativa, seguridad y ubicación premium.	

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS									
VALORACIÓN PREDIO URBANO OFICINAS									
OFERTA DE PREDIOS ZONAS HOMOGENEAS									
REFERENCIA QUE SE AVALUA metros:			A construcción		Información tomada en la visita de inspección				
INMUEBLE	AREA) (M2)	VALOR mt2	FUENTE (x)		SECTOR	CONST	AREA	ESTADO	VR TOTAL M2
D1	162,00	\$ 8.024.691	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.864.198
D2	109,00	\$ 8.440.367	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 8.271.560
D3	85,00	\$ 7.764.706	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.609.412
D4	45,00	\$ 8.777.778	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 8.602.222
D5	106,00	\$ 7.075.472	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 6.933.962
D6	92,00	\$ 7.608.696	Oferta	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.456.522
	6							Media	\$ 7.856.271
								Desviacion	\$ 595.606
CRITERIO DE CHAUVENET									
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 6			CONTROL	
D1	7.864.198	162,00	7.926,85	0,01	1,73			SI CUMPLE	
D2	8.271.560	109,00	415.288,95	0,70	1,73			SI CUMPLE	
D3	7.609.412	85,00	246.858,92	0,41	1,73			SI CUMPLE	
D4	8.602.222	45,00	745.951,54	1,25	1,73			SI CUMPLE	
D5	6.933.962	106,00	922.308,42	1,55	1,73			SI CUMPLE	
D6	7.456.522	92,00	399.748,94	0,67	1,73			SI CUMPLE	
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLIERS									
Fuente Consultada		Valor Datos	(X - X')	(X -X')²					
D1		\$ 7.864.198	74.552	5.557.951.775					
D2		\$ 8.271.560	481.914	232.240.885.581					
D3		\$ 7.609.412	-180.234	32.484.328.752					
D4		\$ 8.602.222	812.576	660.280.346.040					
D5		\$ 6.933.962	-855.684	732.194.414.523					
D6		\$ 7.456.522	-333.124	110.971.679.250					
SUMATORIA		\$ 46.737.875		1.773.729.605.921					
MEDIA ARITMETICA		\$ 7.789.646		197.081.067.325					
MEDIANA				\$ 8.067.879					
DESVIACION ESTANDAR			(S)	\$ 443.938					
COEFICIENTE DE VARIACION			(V)	5,70%					
MODA			(M)	0					
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			(A)	-0,029					
VALOR MAXIMO				\$ 8.233.584					
VALOR MINIMO				\$ 7.345.708					
VALOR ADOPTADO M2				\$ 7.789.646					
VALOR REDONDEADO ADOPTADO M2				\$ 7.789.600					

El valor encontrado por m² es integral, es decir los valores de las ofertas encontradas incluyen valor de las oficinas y los garajes.

El valor de m² para la venta de oficina obtenido es de \$ 7.227.394/m² en condiciones normales de mercado.

El valor de m² para la venta de Garaje es de 2.600.000/m² en condiciones normales de mercado.

AJUSTE POR CONDICIONES DE LIQUIDACIÓN

Tomando como base el valor total calculado para el predio, a este se le aplican castigos teniendo en cuenta su condición jurídica y la multiplicidad de propietarios, aspectos que afectan una posible venta en un corto plazo, por lo anterior se presentan los siguientes ajustes para el valor del predio.

Teniendo en cuenta las condiciones jurídicas del inmueble al valor obtenido por m², aplicamos descuento del 1.5% para un valor final unitario de:

El valor de m² para la venta de oficina obtenido es de \$ 7.118.933/m²

El valor de m² para la venta de Garaje es de 2.561.000/m²

10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente Informe de Valuación cumple con lo dispuesto por la ley No. 1673 del 19 de Julio del 2013, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de Septiembre 23 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El presente Informe de Valuación cumple con las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03 -Contenido de los informes de Valuación; NTS S04 - Código de conducta del valuador; NTSI 01 Contenido de los informes de valuación para bienes inmuebles urbanos y con las Guía Técnica Sectorial GTS G 02- Conceptos y principios Generales de Valuación del ICONTEC.

No se hicieron excepciones a los requisitos de las anteriores normas.
Confirmamos que:

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. RESULTADOS DE LA VALUACION

(Valores a Fecha de Valuación Junio del 2025)

Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes, agradecemos su confianza, y quedamos a su disposición para atender cualquier aclaración adicional que se considere necesaria.

Descripción	Área en (m2)	Valor M2	Subtotal
GARAJE 150	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 166	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 167	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 168	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 169	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 170	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 171	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 181	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 182	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 183	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 266	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 267	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 277	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 278	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
GARAJE 279	12,5	\$ 2.600.000	\$ 32.500.000
OFICINA 2001	96,42	\$ 7.227.394	\$ 696.865.337
OFICINA 2002	180,73	\$ 7.227.394	\$ 1.306.206.932
OFICINA 2003	118,84	\$ 7.227.394	\$ 858.903.512
OFICINA 2004	232,17	\$ 7.227.394	\$ 1.677.984.083
OFICINA 2005	108,5	\$ 7.227.394	\$ 784.172.257
OFICINA 2006	130,46	\$ 7.227.394	\$ 942.885.831
VALOR COMERCIAL			\$ 6.754.517.952
VALOR FINAL			\$ 6.754.517.952

Son:

SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS

Atte,

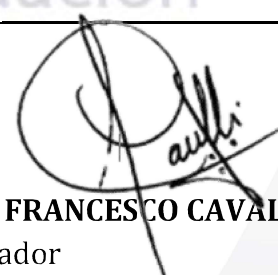

ING. GERMÁN GONZÁLEZ GÉLVEZ

Valuador

R.A.A. No. AVAL91286579

Valuador Panamericano No.1215

Miembro SCdA No. 6002


ING. FRANCESCO CAVALLI PAPA

Valuador

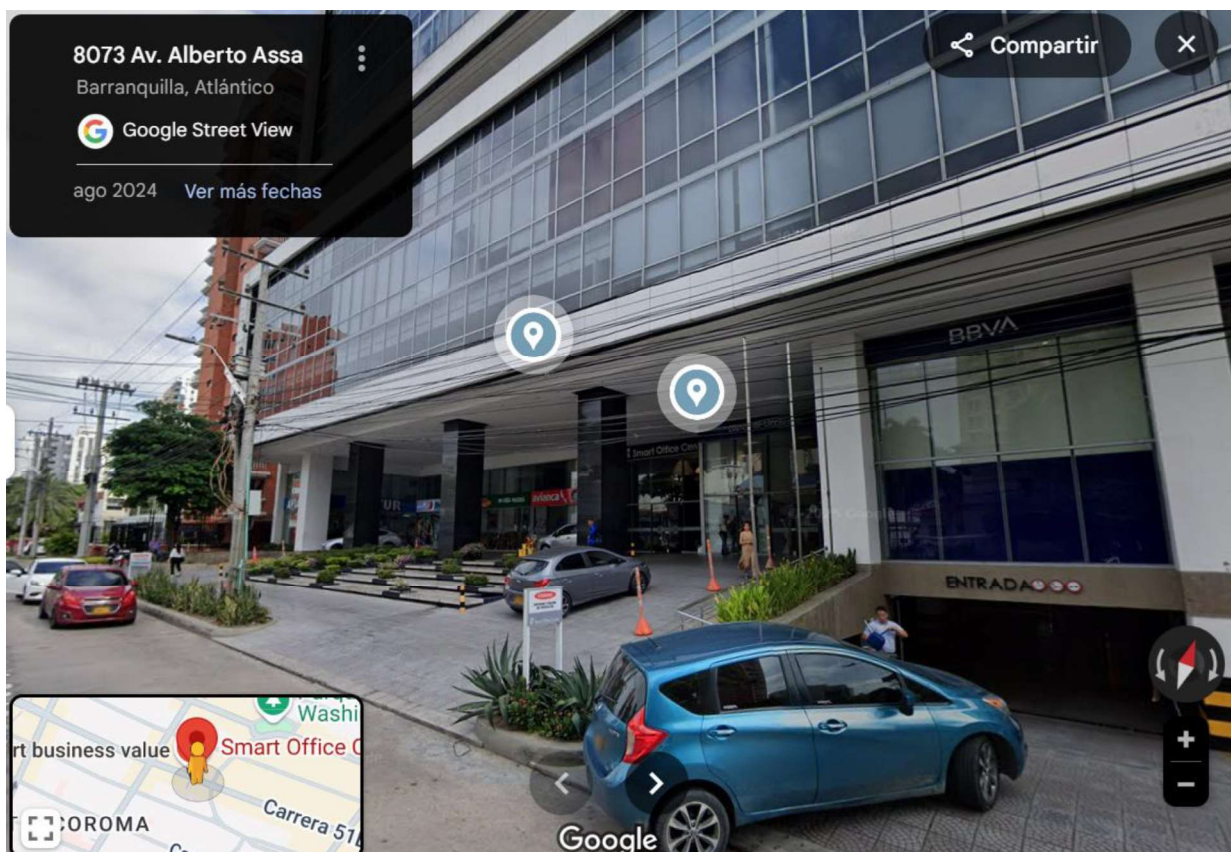
R.A.A. No. AVAL100076

Reg. RNA No. 360.

Valuador Panamericano No. 506.

Miembro de la SCDA.No.3001

13.REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA EDIFICIO SMART OFFICE

