

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



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



BARRANQUILLA, ABRIL 12 DEL 2022



AVALUO COMERCIAL

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

CIUDAD : BARRANQUILLA

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

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

FECHA : ABRIL 12 DEL 2022.



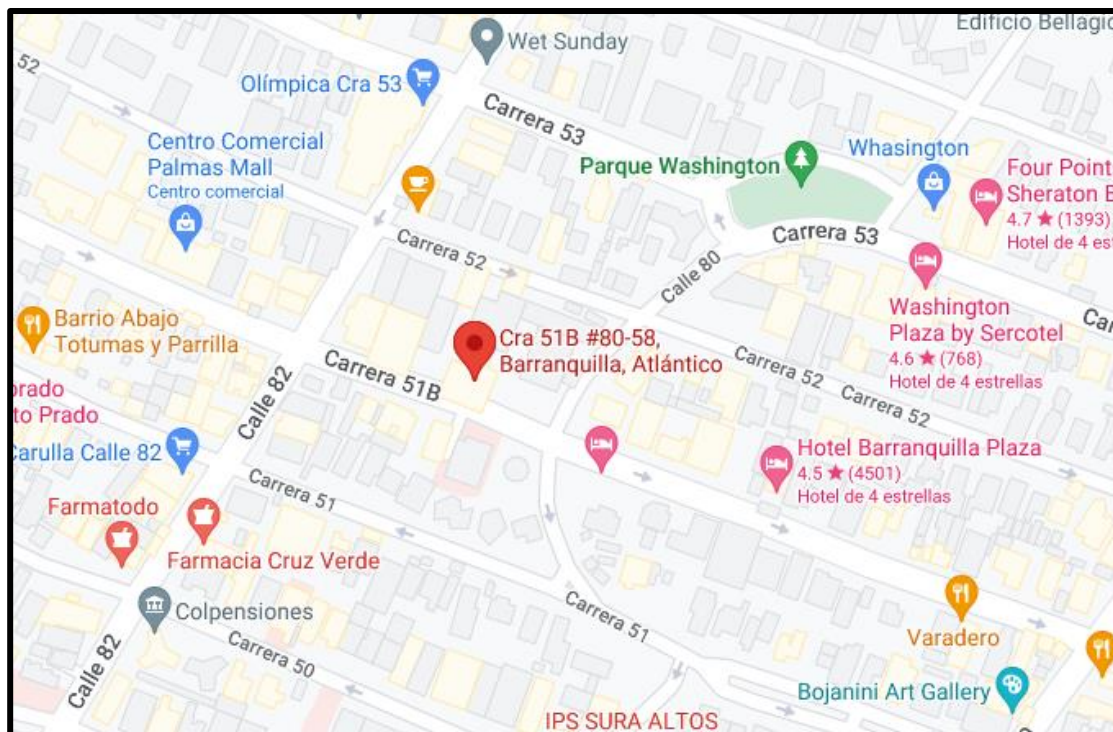
1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR



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

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

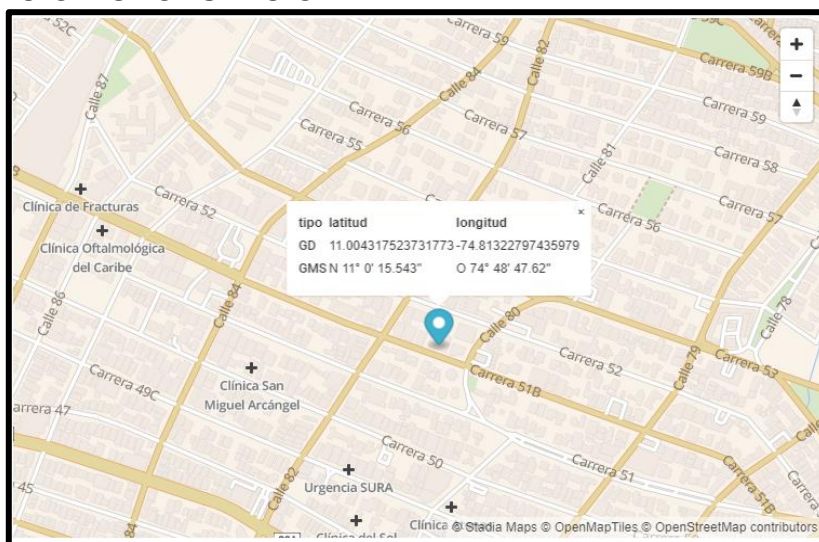
3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

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



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

3.4 LOCALIZACION GEOESTACIONARIA:



N 11°0'15,543'', O 74°48'47,62''

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

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

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

Clasificación de usos:

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

Normas de edificabilidad:

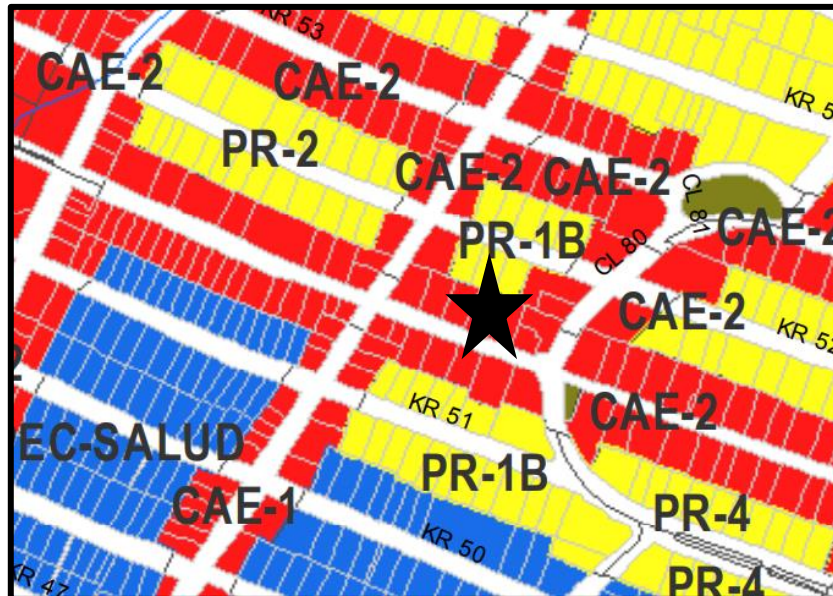
Altura base propuesta: 2 pisos para toda área de lote. Las densidades: 0.010 hasta 0.020 Viv/M2-área predio


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

NORMA – DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA

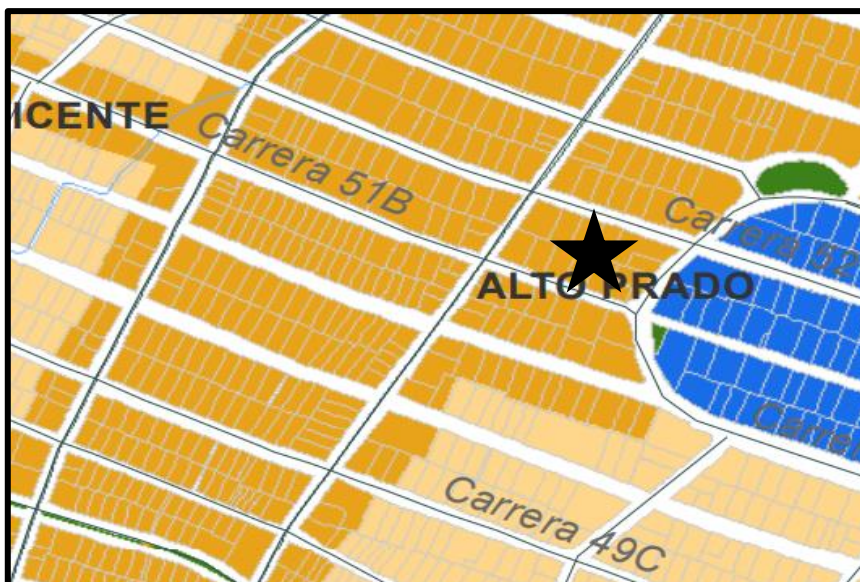


NORMA – USOS DEL SUELO



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

NORMA – EDIFICABILIDAD – DENSIDADES URBANISTICAS



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

<

5. **CONSTRUCCIÓN:**

5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Edificio de Oficinas.

5.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN DEL CENTRO EMPRESARIAL

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN DE LAS OFICINAS:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ÁREAS PRIVADAS:

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



ACABADOS GENERALES OFICINAS:

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

6. DATOS JURIDICOS:

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

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



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

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

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



- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

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

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

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

- VIGENCIA DEL AVALÚO:

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



13. VALOR COMERCIAL DE MERCADO:

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

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

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



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

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

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

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



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

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

Fue un placer servirle,

ATENTAMENTE,

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

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

COMPARATIVO DE MERCADO:

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO:

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



AJUSTE ESTADISTICO DE LOS DATOS

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

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



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



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



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

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



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

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



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

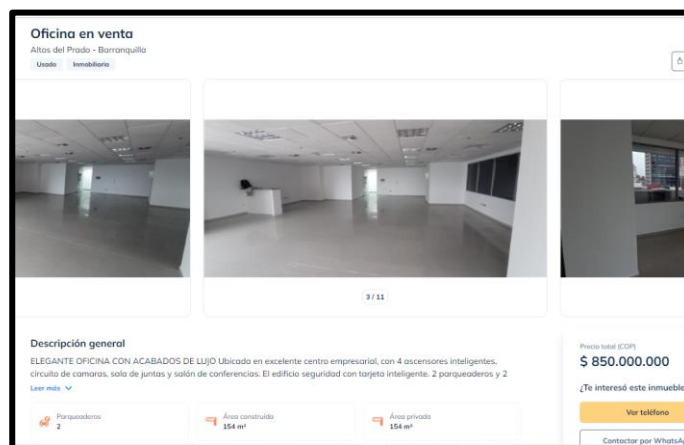
DATOS DE MUESTRAS UTILIZADAS

DATO 1

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

Fuente: PROTAL INMOBILIARIA CEL. 3007239318

Ubicación: Smart Office Center

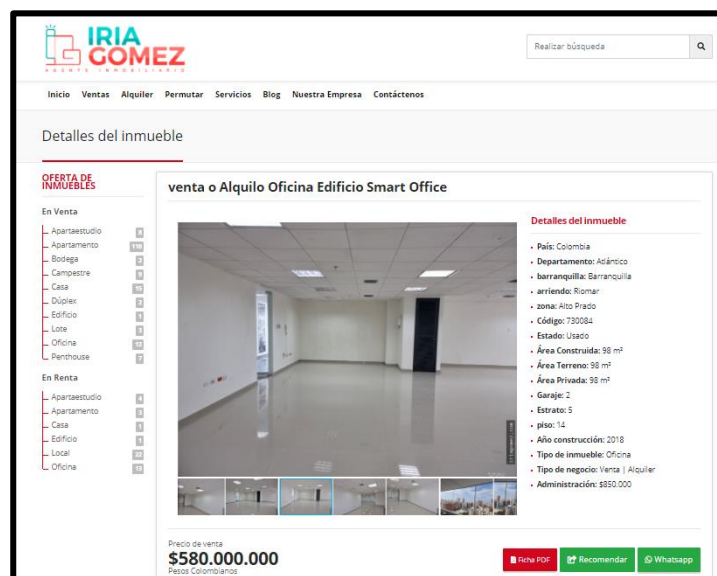


DATO 2

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

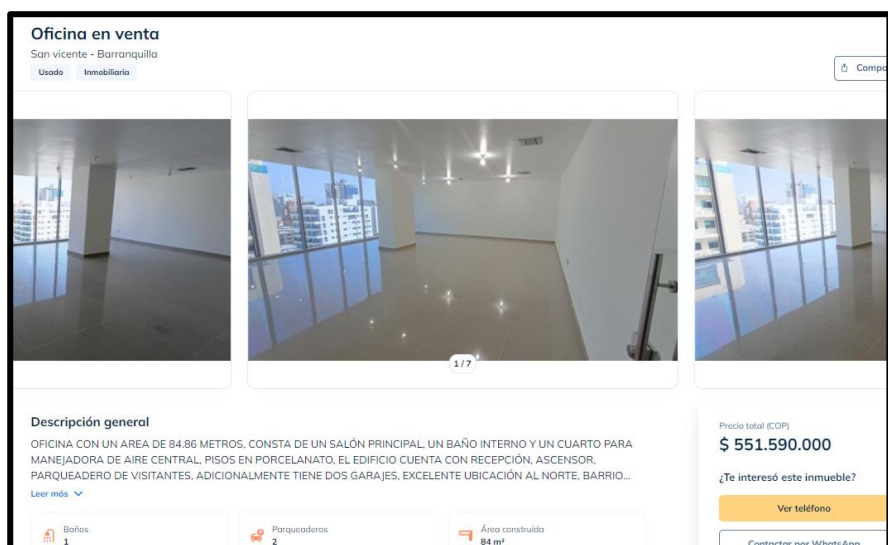
Fuente: IRIA GOMEZ CEL. 320 8465791

Ubicación: Smart Office Center

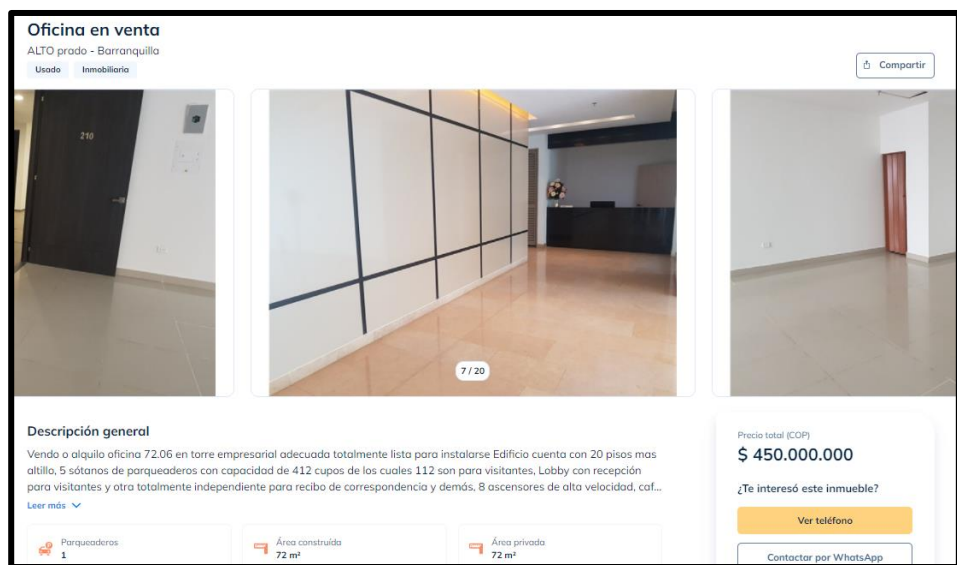




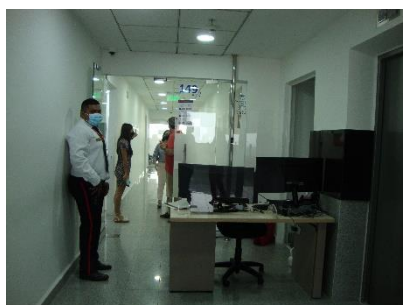
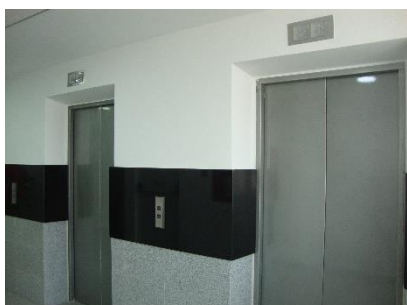
Ubicación: Quatum Tower



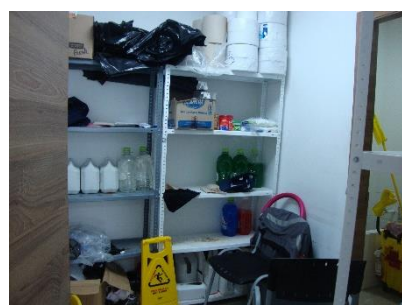
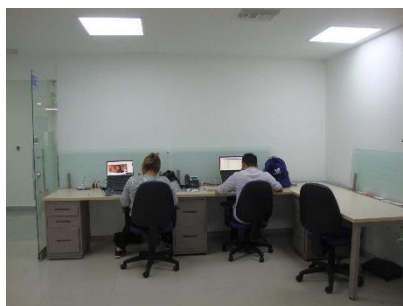
Ubicación: Torre Atlántica

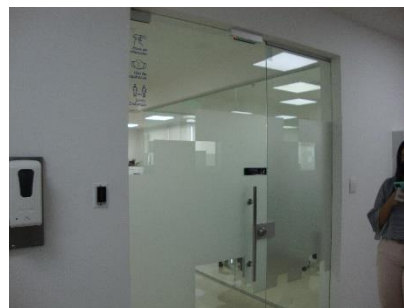


REGISTRO FOTOGRÁFICO



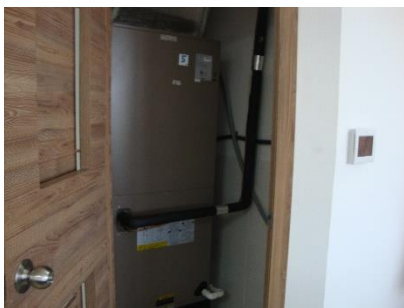
OFICINAS 2001 Y 2002





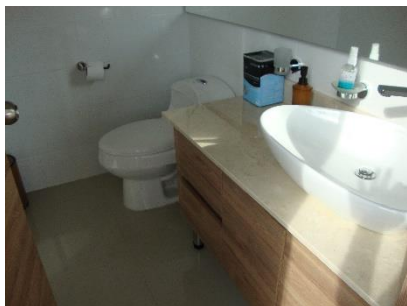
OFICINA 2003



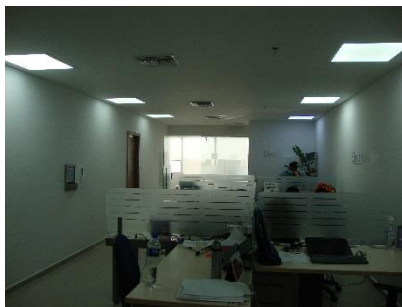


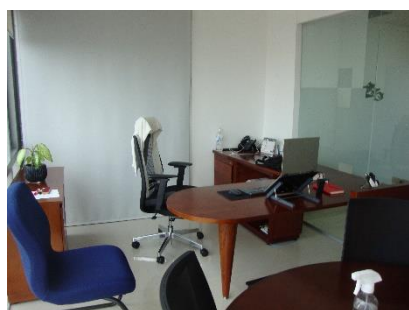
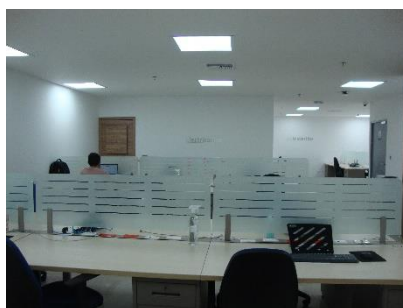
A modern office interior featuring a dark blue sofa in the foreground. The wall behind the sofa has the word "Electricar..." partially visible. The office space is bright, with large windows and glass partitions reflecting the interior. The floor is highly reflective, showing the ceiling lights and the furniture.





OFICINA 2005



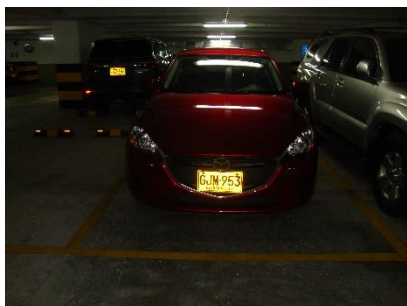


**GARAJE 168 SÓTANO 4****GARAJE 171 SÓTANO 4**

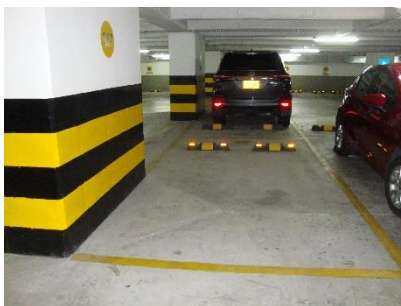
GARAJE 183 SÓTANO 4



GARAJE 266 SÓTANO 5



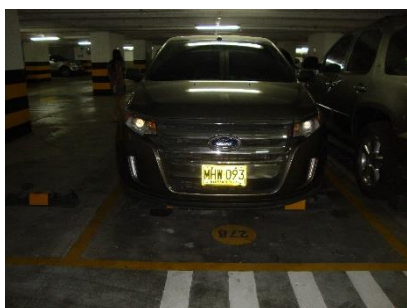
GARAJE 267 SÓTANO 5



GARAJE 277 SÓTANO 5



GARAJE 278 SÓTANO 5



GARAJE 279 SÓTANO 5





OBSERVACIONES FINALES

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

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