

**CARTAGENA DE INDIAS
BOLÍVAR - COLOMBIA**

**AVALUO URBANO PARA EL INMUEBLE
CARRERA 10B No 32-A-26 TORRE B – LOCAL 101
PLAZOLETA TELECOM- SECTOR MATUNA CENTRO**

**PROPIETARIO
MUNDOCRÉDITO SERVICIOS S.A.S. EN INTERVENCIÓN**

**SOLICITANTE
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
DR. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS - AGENTE LIQUIDADOR**



VISTA DEL INMUEBLE

**AVALUADOR
HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**

BOGOTÁ D. C., AGOSTO DE 2018

**CALLE 42 No 27-25 OF 202 TEL 57 (1) 6966963 CEL 315 3510883
Email: h_mahechabarrios@hotmail.com
BOGOTÁ D. C.**

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL.....	7
3.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	8
4.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	10
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	10
6.	REGLAMENTACION POT	13
7.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	14
8.	REGISTRO FOTOGRAFICO.....	17
9.	ALCANCE DE LA VALUACION.....	19
10.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	20
11.	VALUACION - VALOR DE MERCADO.....	25
12.	ANEXOS	26

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE:** *El siguiente avalúo se realiza a solicitud del Dr. Joan Sebastián Márquez Rojas, agente liquidador de Mundocrédito Servicios S.A.S. En Intervención. Designación como Avaluador de la Superintendencia de Sociedades mediante Auto del 11 de agosto de 2018. Expediente No 76.425.*
- 1.2 OBJETO.** *Elaborar el avalúo del Inmueble Torre B Local 101 ubicado en la Carrera 10B No 32-A-26 Plazoleta Telecóm, en el Sector Matuna Centro en Cartagena de Indias, conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican.*
- 1.3 TIPO DE INMUEBLE:** *Local comercial.*
- 1.4 TIPO DE AVALÚO:** *Avaluó comercial – Urbano*
- 1.5 MARCO JURÍDICO:** *En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos Ley de 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, ley 1673 de 2013, Decreto 1074 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.*
- 1.6 PAIS:** *Colombia*
- 1.7 DEPARTAMENTO:** *Bolívar.*

Bolívar es uno de los 32 departamentos que, junto con Bogotá, Distrito Capital, forman la República de Colombia. Su capital es Cartagena de Indias, principal destino turístico del país. Está ubicado en la región Caribe, limitando al norte con el mar Caribe (océano Atlántico), al noreste con Atlántico, al este con Magdalena y Cesar, al sureste con Santander, al suroeste con Antioquia y al oeste con Córdoba y Sucre. Con unos 2.100.000 hab en 2015, es el quinto departamento más poblado.

El departamento de Bolívar está conformado por 48 municipios y 1 Distrito, organizados territorialmente desde el año 2001 (según lo dispuesto en la Ordenanza 012 del 17 de mayo de 2001) en seis (6) Zonas de Desarrollo Económico y Social o ZODES:

- ✓ Zodes Dique: conformado por los municipios de Cartagena, Turbaco, Arjona, Calamar, Arroyo Hondo, Clemencia, Mahates, Soplaviento, San Cristóbal, San Estanislao, Santa Catalina, Santa Rosa de Lima, Turbaco, Turbana y Villanueva.*

- ✓ Zodes Montes de María: conformado por los municipios de Córdoba, El Guamo, Carmen de Bolívar, María La Baja, San Jacinto, San Juan Nepomuceno y Zambrano.
- ✓ Zodes Mojana: conformado por los municipios de Magangué, Pinillos, Tiquicio, Achí, Montecristo y San Jacinto del Cauca.
- ✓ Zodes Depresión momposina: conformado por los municipios de Cicuco, Talaigua Nuevo, Mompos, San Fernando, Margarita y Hatillo de Loba.
- ✓ Zodes Loba: conformada por los municipios de Altos del Rosario, Barranco de Loba, San Martín de Loba, El Peñón, Regidor, Rioviejo y Norosí.
- ✓ Zodes Magdalena Medio: conformada por los municipios de Arenal, Cantagallo, Morales, San Pablo, Santa Rosa del Sur y Simití.



Figura 1: Ubicación de Cartagena en el departamento de Bolívar.

1.8 MUNICIPIO: Cartagena de Indias, oficialmente Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias abreviado Cartagena de Indias, D. T. y C., es la capital del departamento de Bolívar Colombia. Fue fundada el 1° de junio de 1533 por Pedro de Heredia. Desde 1991 Cartagena es un Distrito Turístico y Cultural. La ciudad está localizada a orillas del mar Caribe.

Con el gran paso del tiempo, Cartagena ha desarrollado su zona urbana, conservando el centro histórico y convirtiéndose en uno de los puertos de mayor importancia en Colombia, el Caribe y el mundo así como célebre

destino turístico. Actualmente la población total de su cabecera es de 971.700 habitantes, siendo el quinto (5) municipio más poblado del país. Su centro histórico, la «Ciudad Amurallada», fue declarado Patrimonio Nacional de Colombia en 1959 y por la Unesco Patrimonio de la Humanidad en 1984. En el año 2007 su arquitectura militar fue galardonada como la cuarta maravilla de Colombia.

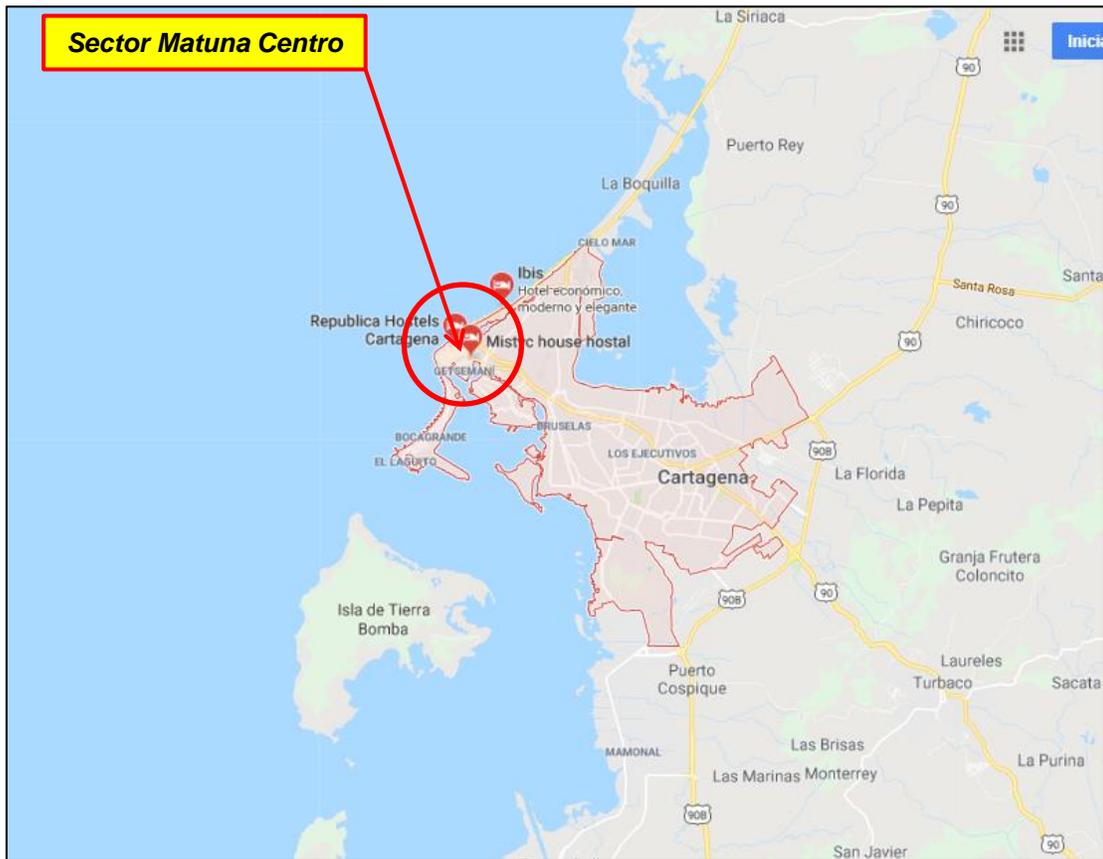


Figura 2: Mapa planimétrico de Cartagena - Ubicación del inmueble.

1.9 LOCALIDADES: El régimen político, administrativo y fiscal fue definido mediante la Ley 768 de 2002. El Concejo de Cartagena mediante acuerdo 029 del mismo año, define entonces para el Distrito de Cartagena tres localidades que integran el área rural e insular de Cartagena:

- ✓ Localidad Histórica y del Caribe Norte: Desarrollo Turístico y Portuario está conformada por las unidades comuneras de gobierno 1, 2, 3, 8, 9 y 10 y los corregimientos insulares de Barú, Bocachica, Caño del Oro, Isla Fuerte, Isla Palma, Isla Panda, Islas del Rosario, Islote de San Bernardo, Leticia, Santa Ana, Tierra Bomba. Cuenta

con una población de 355.943 habitantes, según proyección censo DANE 2005.

- ✓ *Localidad de la Virgen y Turística: Desarrollo Turístico Recreativo y Agropecuario Tiene una población de 319.436 habitantes, distribuidos en 4 unidades comuneras de gobierno, 4, 5, 6 y 7. Incluye los corregimientos de La Boquilla, Punta Canoa, Pontezuela, Bayunca, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande.*
- ✓ *Localidad Industrial de la Bahía: Desarrollo Social, Industrial y Portuario Está conformada por las unidades comuneras de gobierno 11, 12, 13, 14, 15. Su población es de 237.295 habitantes según proyección censo de 2005. Abarcando los corregimientos de Pasacaballos, Sector Membrillar, Sector Variante y Cordialidad.*

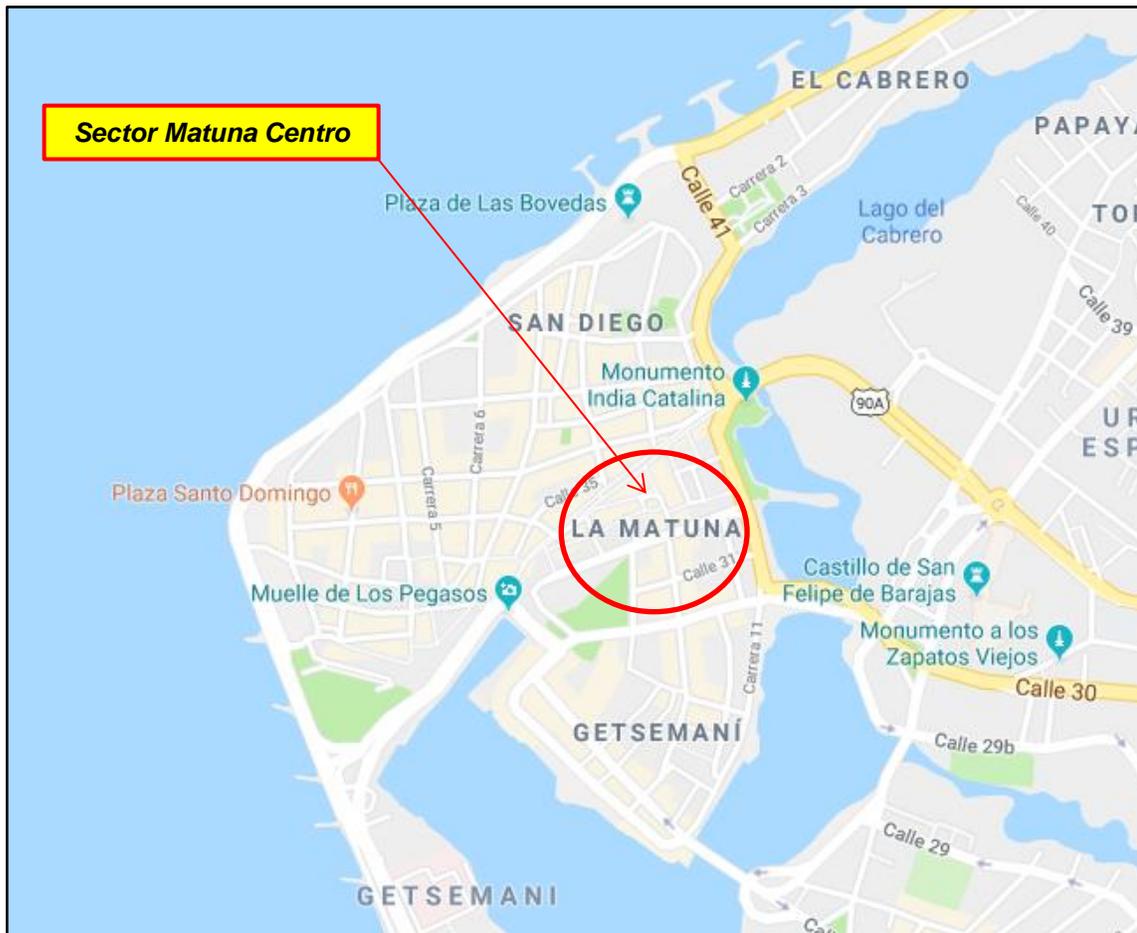


Figura 3: Sector Matuna Centro

- 1.10 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Torre B Local 101 de la Carrera 10B No 32-A-26 Centro Comercial Plazoleta Telecóm en el sector de Matuna Centro.
- 1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección, en el inmueble funciona “Soluciones G&S Créditos por Libranza”, atendido por la Ejecutiva Comercial Erika Díaz. Cel 3216891625.
- 1.12 USO POR NORMA:** Comercial.
- 1.13 FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 24 de agosto de 2018. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14 FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de agosto de 2018.
- 1.15 ACOMPAÑAMIENTO:** La visita al predio fue guiada por Erika Díaz. Cel 3216891625.
- 1.16 VIGENCIA DEL AVALÚO:** 30 de agosto de 2019. De acuerdo con lo establecido en el Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Art. 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Con base en la consulta efectuada en el Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, a los documentos suministrados, a la visita ocular y según la actual división política del municipio, el predio se localiza en:

Departamento	Bolívar
Municipio	Cartagena de Indias
Código predial nuevo	130010101000001170902900000040
Código predial anterior	13001010101170040902
Matrícula Inmobiliaria	060-91181
Destino económico	Comercial
Dirección	Carrera 10B No 32-A-26 Torre B Local 101 Centro Comercial Plazoleta Telecóm
Sector	Matuna Centro
Barrio	Matuna
Área de terreno	35,30m ² .
Área de construcción	P1: 35,30m ² Mz: 30.,54m ² Total: 66,04.m ²

Tabla 1: Información catastral

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA		ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO EN HAS	
2018	01		40	48,0m2	
CONSTR.	ÁREA CONSTR. m ²	No. BAÑOS	No. HAB.	PUNTAJE	USO
1	66,0	1	1	55	Comercio

Tabla 2: Geoportal del IGAC, Consulta efectuada el 30-08-18

Departamento: 13 - BOLÍVAR
Municipio: 001 - CARTAGENA DE INDIAS
Código predial nuevo: 130010101000001170902900000040
Código predial Anterior: 13001010101170040902
Matrícula Inmobiliaria: 060-91181
Destino económico: Comercial
Dirección: K 10B 32A 26 L B 101
Área de terreno: 48.0m2

Z. Fisica	Z. Geoeconómica	Área
1	40	48m2

Área construida: 66.0m2
Cantidad de construcciones: 1
Seleccione la construcción a consultar:

Construcción No	Uso
01	Comercio

Construcción No: 01
Área Construida: 66m2
Número de baños: 1
Número de habitaciones: 0
Número de locales: 1
Número de pisos: 1
Puntaje: 55 puntos
Uso: Comercio

Figura 4: Geoportal del IGAC. Consulta efectuada el 30-08-18

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: Mundo Crédito Servicios S. A. S.

3.2 NIT DEL PROPIETARIO: 900.574.058-4

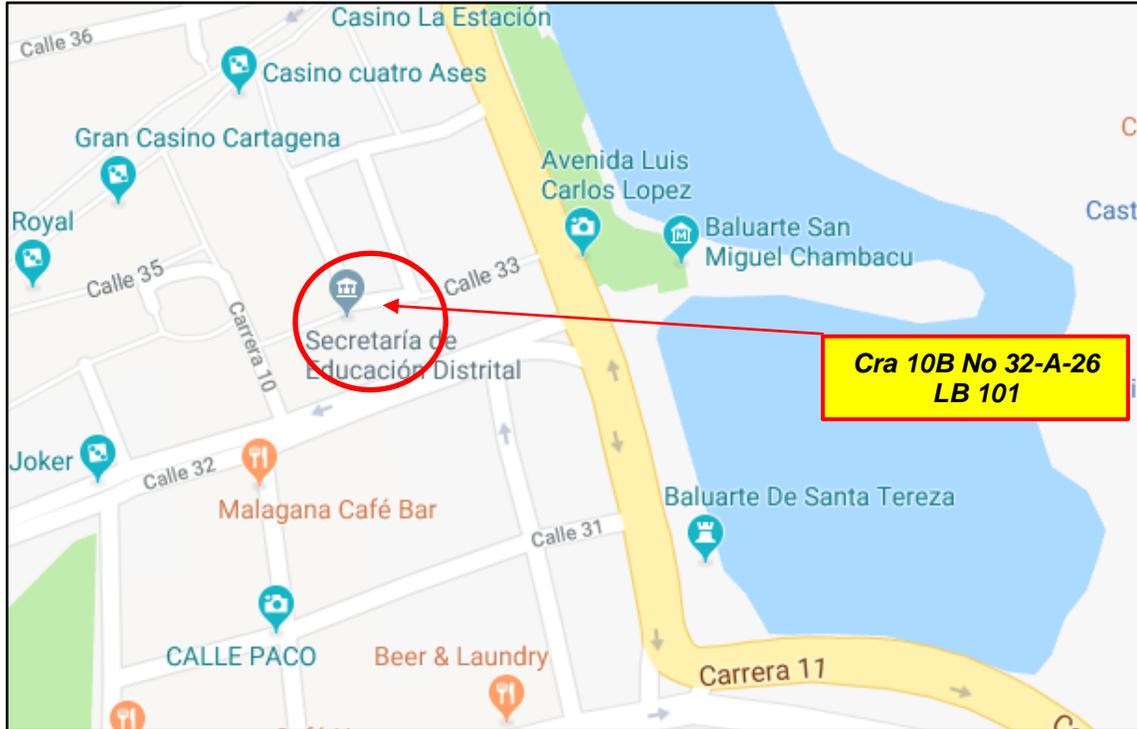


Figura 5: Geoportal del IGAC. Consulta efectuada el 30-08-18

3.3 MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO: 0125 – *Compraventa de Minerva Rosa Castro de La Barrera a Mundo Crédito Servicios SAS.*

3.3.1 Título de Adquisición: *Escritura Pública No. 999 del 31 de mayo de 2.017 protocolizada en la Notaría Séptima de Barranquilla, por un valor de \$450.000.000.*

3.3.2 Reglamento de Propiedad Horizontal: *Escritura Pública No. 2237 del 27 de mayo de 1.987 protocolizada en la Notaría Tercera de Cartagena.*

Escritura Pública No. 2686 del 6 de septiembre de 1.988 protocolizada en la Notaría Primera de Cartagena.

3.3.3 Matrícula Inmobiliaria: *No. 060-91181 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, impreso el 2 de septiembre de 2018 a las 12:28:27 PM.*

3.3.4 Observaciones Jurídicas:

Anotación No 015 del 9 de febrero de 2018 en la Matrícula Inmobiliaria. Especificación: Medida cautelar: 0460 Prohibición enajenar sin

autorización. De Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. según Auto 400-001146 del 29 de enero de 2018.

Anotación No 016 del 30 de julio de 2018 en la Matrícula Inmobiliaria. Especificación: Medida cautelar: 0466 Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. De Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. según Oficio 415-014944 del 8 de febrero de 2018.

Nota: Esta revisión documental, no constituye un estudio jurídico.

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- Copia del Auto del 11 de agosto de 2018. Expediente No 76.425, de la Superintendencia de Sociedades por medio del cual se asigna Perito y se autoriza adelantar el Encargo Valuatorio.
- Matrícula inmobiliaria No. 060-91181 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, impreso el 2 de septiembre de 2018 a las 12:28:27 PM.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio en estudio se localiza en el sector turístico y comercial por excelencia de Cartagena, donde la brisa marina y los atardeceres transforman los colores de las fachadas de casas de más de 400 años. Esta ciudad, Patrimonio Histórico de la Humanidad, conserva la arquitectura colonial de sus construcciones y el conjunto de fortificaciones más completo de Suramérica.

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA: Cartagena de Indias posee una economía sólida polifacética gracias a que cuenta con una estructura productiva diversificada en sectores como la industria, turismo, comercio y la logística para el comercio marítimo internacional que se facilita debido a su ubicación estratégica sobre el Mar Caribe, al norte Suramérica y en el centro del continente americano. En los últimos años durante la diversificación de su economía ha sobresalido el sector petroquímico, el procesamiento de productos industriales y el turismo internacional. Desde principios del siglo XXI la ciudad está experimentando un crecimiento en el sector de construcción que va desde la edificación de grandes centros comerciales, hasta múltiples rascacielos, lo que ha cambiado por completo el paisaje urbano de la ciudad

5.3 INFLUENCIA DEL SECTOR: Cartagena de Indias es el destino turístico más importante de Colombia y uno de los sitios turísticos más destacados y reconocidos en todo el mundo. Realmente es un imponente y maravilloso lugar para cualquier clase de vacaciones. En la ciudad encontramos Hoteles para todos los presupuestos y muy buenos Restaurantes.

Cartagena se ubica en una bahía, rodeada de Islas, llena de encantos por todas partes. Su centro histórico es hermoso, conocido como La Ciudad Amurallada, fue declarado Patrimonio Nacional de Colombia en 1959 y por la Unesco Patrimonio de la Humanidad. Es un hermoso lugar que se recorrer en bicicleta o simplemente caminando para deleitarse de su arquitectura y disfrutar de su cálido clima de 30°C promedio.

5.4 TOPOGRAFÍA: Para fines de este informe, la elevación de Cartagena es de 2 msnm. Cartagena se encuentra a 10° 25' 30" latitud norte y 75° 32' 25" de longitud oeste.

5.5 CLIMA: La ciudad posee un clima semiárido cálido, una temperatura promedio anual de 30 °C y una humedad relativa +90%.



Figura 6: Mapa topográfico. Google. Consulta efectuada el 30-08-18

5.6 PRECIPITACIÓN: En la ciudad de Cartagena la época húmeda va desde el mes de abril al de noviembre, incluso en ocasiones se extiende hasta la segunda semana del mes de diciembre, las cuales oscilan entre 29 y 244

mm/mes, constituyéndose este último como el de más altos índices de pluviosidad en el mes de Octubre. El período seco transcurre entre los meses de diciembre hasta marzo, con promedios entre 1.0 y 37 mm/mes. Así mismo, el número de días con precipitación oscila a lo largo del año entre 0.0 y 17.0 días.

5.7 VÍAS DE ACCESO: *Para poder acceder a la ciudad a través del aire, Cartagena de indias cuenta con el aeropuerto internacional “Rafael Núñez”, que se encarga de recibir y enviar vuelos a prácticamente cualquier parte del mundo.*

Para acceder a la ciudad por vía terrestre, Cartagena cuenta con una terminal de transporte de autobuses que arriban y parten desde y hacia cualquier otro destino fuera de la ciudad misma.

Debido a sus condiciones naturales y a la profundidad del canal, la bahía de Cartagena permite el acceso de buques de gran calado y operaciones seguras en cualquier época del año. Por otra parte, esta ciudad posee el puerto más importante de contenedores y de cruceros turísticos de toda la costa caribe de Colombia. Su terminal consta de nueve sitios de atraque.

5.8 INFRAESTRUCTURA URBANA:

- *Cobertura de acueducto y alcantarillado del 99,9% y 90,32% respectivamente.*
- *Un 90% de cobertura de gas y un 98% de cobertura de electricidad.*
- *Cuenta con 5 interoceánicos de fibra óptica que facilitan la conectividad de internet.*

5.9 VALORIZACIÓN.

Cartagena de Indias, es un sitio de valorización permanente por:

- *Está a 40 minutos de Panamá y a 4.5 horas de Nueva York en vuelo directo.*
- *Está a 2.5 días de la Florida y a 5 días de la Costa Este de los Estados Unidos en transporte marítimo.*
- *Es la ciudad del Caribe Colombiano con mayor número de frecuencias internacionales directas.*
- *Posee la infraestructura portuaria más eficiente, segura y moderna del país y la cuarta más importante de Latinoamérica.*
- *Es el puerto que más contenedores moviliza en el país, 82% en 2014, y la mayor cantidad de operaciones de aduanas, 58% en 2014.*

- Tiene 7 puertos de carga públicos y 53 concesiones portuarias privadas.
- Su Bahía cuenta con una profundidad de hasta 20.5 m y la capacidad de recibir barcos de tipo New Panamax.
- Es la primera ciudad industrial del Caribe Colombiano.
- Cuenta con 4 importantes clústers en su apuesta productiva: petroquímico-plástico, metalmecánico, construcción y logístico-portuario.
- Cuenta con la refinería más moderna de Latinoamérica
- Es el primer productor y exportador de productos petroquímicos del país.
- Cuenta con una amplia oferta de zonas francas y parques industriales de gran infraestructura.
- Es el segundo destino colombiano de congresos y convenciones.
- Cuenta con Centros de Formación Profesional, Técnica y Tecnológica de alta calidad.
- Cuenta con una amplia oferta inmobiliaria en diferentes estratos.
- Ofrece una amplia agenda de eventos culturales y recreativos.
- Es Patrimonio Histórico y Cultural de la Humanidad.

6. REGLAMENTACION POT

Decreto No. 0977 DE 2001 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”

SUB CAPITULO VI

DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO

ARTICULO 253: CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. De acuerdo con el tamaño o magnitud de su operación y el impacto urbanístico y ambiental que generen los establecimientos destinados al comercio o al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de conformidad con lo establecido en el Cuadro No 3, titulado “Reglamentación de la Actividad Comercial”, y localizados en el Plano No. 5/5 denominado Usos del Suelo.

ARTICULO 254: FACULTADES A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN. La Secretaría de Planeación del Distrito queda facultada para ampliar o complementar el listado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos en la clasificación de los usos comerciales, de conformidad con las características de cada uno de estos tipos, aprobadas en este Decreto.

ARTICULO 255: ESPACIO PÚBLICO. El desarrollo del uso comercial estará directamente relacionado y supeditado al adecuado diseño y construcción del espacio público afectado especialmente en cuanto a: • Paramentos de construcción, fachadas y antejardines. • Areas libres y/o de aislamiento para el control del impacto producido. • Rampas, escaleras, jardineras o cualquier elemento que interfiera con la circulación peatonal y vehicular. • Niveles y rasantes de las áreas de circulación peatonal. • Estacionamientos, bahías de parqueo y/o de desaceleración, separadores, paraderos del transporte público y colectivo. • Pavimentos, vegetación, infraestructura y equipamientos de servicio público, amoblamiento, señalización, avisos, letreros y vallas. • Espacios para estacionamientos y descargue.

El inmueble objeto del avalúo, presenta las siguientes condiciones:

Reserva vial para la malla vial	No se encuentra en zona de reserva vial.
Inestabilidad geológica.	No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
Rondas de río y ZMPA	No se encuentra afectado por rondas de río.
Riesgo por inundación	No se encuentra en zona de amenaza por inundación.
Inmueble de Interés Cultural	No se encuentra catalogado como Inmueble de Interés Cultural
Sistema de Áreas protegidas	No se encuentra en zona de Reserva Forestal Nacional ni en Área Forestal municipal.

7. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN: El inmueble en estudio se localiza en la Torre B Local 101 de la Carrera 10B No 32-A-26 Centro Comercial Plazoleta Telecóm en el sector de Matuna Centro.

7.2 ÁREA DEL TERRENO: El área en el Geoportal del IGAC, es de:

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO EN m2
2018	01	40	48,0m2

El área construida del inmueble en el Geoportal del IGAC, es de:

Descripción	Ptos	Área (m2)
Construida	55	66,00

El área, inserta en la Matrícula Inmobiliaria No. 060-91181 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, impreso el 2 de septiembre de 2018 a las 12:28:27 PM, es de:

Descripción	Ptos	Área (m2)
Área 1 piso		35,30
Area mezzanine		30,54
Área total del local LB 101		66,04

Nota 1: Realizada la presente visita y luego de hacer un recorrido por el inmueble, se constata que el predio tiene la extensión superficial indicada en la matrícula Inmobiliaria.

Nota 2: Para efectos del presente avalúo y para los respectivos cálculos del valor del predio, se determinó el área de 66,04 m2, inserta en la matrícula Inmobiliaria.

Nota 3: No obstante la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, el propietario puede proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No 1732 e IGAC No 221 del 21 de febrero de 2018, “por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

7.3 LINDEROS: Los linderos del predio, se encuentran insertos en la Escritura Pública No. 2237 del 27 de mayo de 1.987 protocolizada en la Notaría Tercera de Cartagena, mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Nota: No obstante la mención de la ubicación, cabida y lindero generales y especiales, el inmueble objeto del avalúo, se adjudicó como cuerpo cierto.

7.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al inmueble se llega por las Calles 30, 32 y 36 y la Carrera 11. En la Carrera 9 con Av. Venezuela se encuentra la Estación Transcribe – Centro.

7.5 SERVICIOS PÚBLICOS. El predio cuenta con todos los servicios públicos y complementarios..

7.6 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

A la fecha de la visita técnica, se encontraron dos bloques (A y B) unidos por un hall central cubierto con teja traslúcida a dos aguas y armadura metálica, en los cuales se ubican 14 locales, 7 por cada ala. En el local 101 del edificio B, que se localiza en la esquina de la carrera 10B funciona una oficina, de un (1) piso con mezzanine y la siguiente distribución:

- *Primer piso: sala de atención al público con capacidad de 12 usuarios en sillas; dos (2) baños para hombres y mujeres; recepción; cubículo en vidrio tipo vitrina.*
- *Mezzanine: Acceso en escalera metálica, baño y una sala de recepción*
- *Acabados; Placa de entrepiso, carpintería metálica, muros pañetados, estucados y pintados con vinilo, pisos en baldosa cerámica. Fachada del local en vidrio tipo vitrina, con rejas en hierro. El inmueble está recientemente remodelado.*

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotografía No 1. Fachada Cra 10B



Fotografía No 2. Fachada Cra 11



Fotografía No 3. Hall central



Fotografía No 4. Hall Central



Fotografía No 5. Vista Local B-101



Fotografía No 6. Local B-101



Fotografía No 7 Recepción



Fotografía No 8. Sala atención



Fotografía No 9. Cubículo gerencia



Fotografía No 10. Baño mujeres



Fotografía No 11. Vista del mezzanine



Fotografía No 12. Vista del mezzanine

9. ALCANCE DE LA VALUACION

9.1 LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE

El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante.

9.2 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

No se presentan condiciones especiales que afecten el encargo valuatorio.

9.3 MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.

9.3.1 Enfoque de mercado. - Método comparación de mercado.

Para la determinación del valor del Terreno y de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, se estableció el Método de comparación o de mercado, que 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.

Las variables que componen el estudio son: ubicación del predio dentro del sector, vías de acceso, infraestructura urbanística, usos del suelo, estado de conservación y mantenimiento, edad de la edificación y demanda de predios semejantes.

9.3.2 Método de Costo de Reposición.

Para la determinación del valor de la Construcción y de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, se estableció el Método de costo de reposición, que es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

De acuerdo al valor determinado de reposición (precio actual de la construcción), se le aplica una depreciación por la edad y estado de conservación

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

10.1 Metodología Valuatoria Empleada

Para adelantar el presente avalúo, se utilizó el método de costo de reposición, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le adiciona el valor correspondiente al terreno. Para ello se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción a valor presente
D = Depreciación.
Vt = Valor del terreno

13.1 Costo total de la construcción a valor presente (Ct)

El valor comercial del m2 de construcción nuevo de oficina y/o local comercial, se investigó en el sector de Matuna Centro, sin embargo no se localizaron construcciones nuevas. Con base en lo anterior, se buscaron construcciones remodeladas.

En metrocuadrado.com se localizó el inmueble con el código No 671-77472, con la siguiente información:



Oficina en Venta. LA MATUNA Cartagena De Indias.

Precio de Venta **\$300.000.000** | Área construida: **40.0 m2**

☆ FAVORITO | + MÁS DETALLES |  QUIERO QUE ME CONTACTEN

No	Código	Dirección	Tel	Inmobiliaria	n	Área	Valor	Valor m2
1	671-77472 fincaraiz.com	Matuna	3857777 6854000	Arenas Gran Boulevard	15	40,0	300.000.000	7.500.000

Esta Oficina está ubicada en el centro de la ciudad y en centro de negocios. Cuenta con vigilancia y ascensores inteligentes. Oficina cuenta con 1 salón con aires acondicionados, 1 baño y excelente vista panorámica.

	
Fotografía No 13. Vista de la oficina	Fotografía No 14. Vista de la oficina
	
Fotografía No 15. Vista de la oficina	Fotografía No 16. Vista de la oficina

Dado que la obra se entrega con acabados, el valor del m2 construido reconstruido con acabados de primera, es de \$7.500.000.o. El valor del m2 de construcción incluye el valor del m2 de terreno.

13.2 Depreciación (D)

La Depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Es evidente que por la vetustez de la edificación, el estado estructural y el mantenimiento del inmueble, se debe proyectar una depreciación de la construcción.

En la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se tienen las ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación.

En nuestro caso, con las tablas de Fitto y Corvini, el local califica con Clase 3.5, es decir el estado intermedio entre:

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

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

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

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

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	D	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	30	70	42,86%	3,5	53,58%	\$ 7.500.000	\$4.018.410	\$3.481.590	\$ 3.482.000

Resumiendo, con la tabla de Fitto y Corvini, para una vetustez aproximada de 30 años (construcción del año 1.988) y una clase de 3.5, se tendría una depreciación del 42,86% para el inmueble en estudio, es decir, \$4.018.410,0.

13.3 Valor del terreno (Vt)

Conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. “El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad”.

Esto es, que el valor del m2 de construcción incluye el valor del m2 de terreno, por lo tanto el resultado obtenido (CDR) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

13.4 Costo depreciado de la construcción (CDR)

$$CDR = Ct - D$$

$$\begin{aligned} Ct &= && \$7.500.000 \\ D &= && \$ 4.018.410 \\ CDR (m2) &= && \{ \$7.500.000 - \$4.018.410 \} \\ CDR (m2) &= && \$ 3.482.000 \end{aligned}$$

13.5 Valores Adoptados

De acuerdo al análisis socio-económico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características del mismo, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador los valores unitarios de m2, así:

Ítem	Unidad	V(\$)/ Unitario
Lote de terreno	m2	NA
Construcción usado	m2	\$ 3.500.000,0

Nota: En el estudio de mercadeo, se localizó un inmueble en el edificio B, de similares características, sin remodelar e interior, el cual se vende en \$155.000.000. Contacto Sra Rosario Pereira al 318 7007700.

10.2 CONCEPTO GARANTIA

El suscrito valuador, con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante, los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúa que el predio objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

11. VALUACION - VALOR DE MERCADO

Propietario	Mundocrédito Servicios S.A.S. En Intervención
Cedula catastral	130010101000001170902900000040
Matrícula	060-91181
País:	Colombia
Departamento:	Bolívar
Municipio:	Cartagena de Indias
Dirección	Carrera 10B No 32-A-26 Torre B Local 101 Centro Comercial Plazoleta Telecóm
Sector	Matuna Centro
Barrio:	Matuna

CERTIFICADO DE AVALÚO

Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	ha	35,30	0	0
2	Construcción LocalB-101	m2	66,04	3.500.000	231.140.000
Valor Avalúo comercial					231.140.000

Total Avalúo Comercial

\$231.140.000

Son: Doscientos treinta y un millones ciento cuarenta mil pesos COP.

Nota: El presente avalúo se refiere al Valor de Mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Nota 2: El predio **no** se encuentra afectado con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997.

Atentamente,

HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

Ing. Civil Matrícula No 25202-16145

Esp. en Avalúos – RAA 19251366

Bogotá D. C., 31 de agosto de 2.018.

12. ANEXOS

- *Copia del Auto del 11 de agosto de 2018. Expediente No 76.425, de la Superintendencia de Sociedades por medio del cual se asigna Perito y se autoriza adelantar el Encargo Valuatorio.*
- *Matrícula inmobiliaria No. 060-91181 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, impreso el 2 de septiembre de 2018 a las 12:28:27 PM.*
- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19.251.366*