



INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
KARIBANA BEACH & GOLF CONDOMINIUM TORRES
DE BAHIA EN PUNTA CANOA PRIMER PISO UNIDAD
TURISTICA 1-207 Y PARQUEADERO No. 36
CARTAGENA DE INDIAS**

**PROPIETARIO
OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A - EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL**

**AVALUADOR RESPONSABLE
CARLOS A. DIAZ CORRALES
RAA 73123778**

**FECHA DE LA VALUACIÓN
22 DE SEPTIEMBRE DE 2.019**



Cartagena, D.T. 22 de septiembre de 2.019

Doctor (a)

Señores:

OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A · EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Att;

MARIA CLAUDIA ECHANDIA B.

Apreciado (a) doctor (a)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente a la actualización de activos bajo normas NIFS del bien inmueble de propiedad de OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A · EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, ubicado en KARIBANA BEACH & GOLF CONDOMINIUM TORRES DE BAHIA EN PUNTA CANOA PRIMER PISO UNIDAD TURISTICA 1-207, en la ciudad de Cartagena de Indias.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de: **MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$1.242.294.400,00).**

Atentamente,

CARLOS ARTURO DIAZ CORRALES

AVAL RAA 73123778



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor del Mercado de un predio urbano sujeto a reglamento de propiedad horizontal, conformado por una unidad residencial pero este predio tiene una connotación especial por su ubicación en el Proyecto Turístico Karibana. Además, se tiene en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo.

1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor Razonable del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A · EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A · EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:

Determinar el Valor Razonable del bien inmueble.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Apartamento de uso residencial.

1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble tipo apartamento de uso familiar residencial.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A · EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

KARIBANA BEACH & GOLF CONDOMINIUM TORRES DE BAHIA EN PUNTA CANOA
PRIMER PISO UNIDAD TURISTICA 1-207



1.10.1. URBANIZACIÓN: Karibana Beach & Golf Condominium, Zona Norte.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Cartagena de Indias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Bolívar.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

El predio está localizado en la Zona Norte, vía al mar, sector residencial de la ciudad de Cartagena.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En las inmediaciones se encuentran Edificios familiares, Multifamiliares, Estaciones de Servicio, Centros comerciales y comercio en general.

1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

El sector cuenta con todos los servicios públicos y alumbrado público.

1.14. VÍAS DE ACCESO:

Vía al mar o Ruta 90A.

1.14.1. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con amplias zonas verdes, buen estado de las vías, en asfalto con andenes y sardineles.

1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

La zona dispone de todos los servicios publicas básicos y complementarios:

Agua, Energía Eléctrica, Alcantarillado, Telefonía e Internet.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público urbano con regular frecuencia y pasa por la vía al mar.

1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

El sector es estrato 6.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

La visita al inmueble se llevó a cabo el día 20 de septiembre del año 2.019.

1.19. AVALUADOR PROFESIONAL:

Avaluador certificado por el RNA, con más de 8 años de experiencia profesional, Avaluador registrado en el **R.A.A.** en categoría urbanos. Actualmente perito-avaluador en Bancolombia, Davivienda, Banco Itaú, Banco Popular, Banco de Bogotá, Inmobiliaria y Servicios Administrativos (ISA), Fondo Nacional del Ahorro, Caja de Honor, entre otros.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Copia de la Escritura del Publica N° 1.570 del 19 de octubre de 2018, protocolizada en la Notaría 22 de Bogotá D.C.
- Copia escaneada del Certificado de Tradición 060-272606 impreso el día 13 de junio de 2.019.
- Copia escaneada del Certificado de Tradición 060-272666 impreso el día 6 de junio de 2.019.

3. ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIO	OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A · EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
ESCRITURA PÚBLICA #	1.570 del 19 de octubre de 2.018
NOTARIA	22 de Bogotá D.C.
MATRICULA INMOBILIARIA #	060-272606 060-272666
CÉDULA CATASTRAL #	00-01-0002-2842-806 00-01-0002-2782-806
CHIP solo Bogotá	

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

RESIDENCIAL TIPO C

De acuerdo con el P.O.T. de Cartagena. Decreto No. 0977 de 2001. El uso del suelo suburbano.

Principal: Turístico.

Compatible: Comercial 1 y 2, Industrial 1, Institucional, Residencial.

Complementario: Institucional 2.

Restringido: Institucional 3.

Prohibido: Industrial 1 y 2, posturio 2, 3 y 4, comercial 3 y 4.

Área libre: 1 m² por cada 0,80 m² construidos.

Área y frentes mínimos: AML= 960 m². AMF= 24 m.

1.440	24
3.000	50

Area de Construcción: 2,4 3,5 y 2,0.

Altura en pisos: Hasta seis pisos.

Aislamientos: Frente: 9 metros vías principales, 5 metros vías secundarias

Laterales: 5 metros



Fondo: 5 metros.

Estacionamientos: Deberá proveerse un cupo privado por cada 3 habitaciones.

5. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Las estipuladas en la Escritura Publica No. 1.570 del 19 de octubre del 2.018 protocolizada en la Notaria 22 de Bogota D.C.

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un apartamento que consta de Terraza-balcon amplia, sala, comedor, cocina, patio de ropas, tres alcobas, la principal con baño privado y balcon, un baño social y parqueadero doble # 36 privado.

6.1. NÚMERO DE NIVELES: Un piso.

6.2. VIDA ÚTIL: 100 años aproximadamente.

6.3. EDAD APROXIMADA: 6 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 94 años aproximadamente.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El apartamento en estudio se desarrolla en una sola planta y el estado de conservación de la estructura y la consolidación del edificio y fachada es bueno.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales usados en esta edificación son buenos.

6.7. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio se encuentra con todos los servicios públicos domiciliarios, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y redes de telefonía.

6.8. SERVICIOS COMUNALES:

El edificio cuenta con vigilancia privada, garita de entrada, zonas verdes, piscinas, jacuzzi, sauna, gimnasio, cancha de tenis, cancha multiple, cada torre con ascensor y una bahía de parqueaderos.

6.9. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

a). ARMAZON:

Cimentación: Datos especiales.

Estructura: Vigas de carga.

Muros: Blocks de arcilla y cemento.

Cubierta: Losa

Fachada: Pañete y pintura.



b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: Concreto con cerámica.

Muros: Pañetados, pintados y estucados.

Pisos: Cerámica

Zócalos: Cerámica.

Cielo raso: Drywall pintados

c). CARPINTERIA:

Puertas exteriores: Aluminio y vidrio

Puertas interiores: Madera entamborada.

Ventanearía: Aluminio y vidrio.

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: Cerámica antideslizante.

Muros: Cerámica y pañete y pintura.

Mesón – lavamanos: En granito.

Muebles: Acrílico

Sanitarios: Completos en cerámica.

Divisiones: En vidrio.

e). ACABADOS DE COCINA:

Pisos: Cerámica

Muros: Cerámica.

Mesón – lavaplatos: Marmolina y acero inoxidable.

Muebles: Madera RH.

Gabinetes: Madera RH.

Estufa: Empotrada.

Equipos especiales: Horno – Campana extractora.

6.11. ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

148,48 m² Area privada

NOTA: 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. Resolucion IGAC No. 620 del 2008.



7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector presenta perspectivas de valorización buenas, gracias a la consolidación residencial y la buena localización y el buen urbanismo desarrollado. Se evidencian nuevos proyectos constructivos, residenciales y comerciales.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Estas son buenas en la zona norte, durante los últimos años, las unidades de vivienda tanto nuevas como usadas, se han comercializado muy positivamente, sobre todo en los nuevos proyectos de apartamentos y casas en conjuntos cerrados que se están ofertando en estos momentos, además de la comercialización de lotes con alto potencial de desarrollo, orientados hacia la construcción de conjuntos residenciales. –

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se encontraron muestras significativas las cuales se localizan en cercanía del predio en estudio.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Por la ubicación estratégica de este tipo de inmuebles y su comercialización a mediano



plazo y que en el sector se encuentran en la actualidad varios proyectos de Edificios Multifamiliares y Turísticos, en donde la demanda va creciendo.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se evidencian aspectos desvalorizantes.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor. En este caso en particular el mayor o mejor uso de acuerdo con la normatividad vigente y el entorno en donde se encuentra, en la zona norte, es la de su uso actual, apto de uso residencial.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La localización del inmueble, en una zona residencial y turística en medio de un vecindario de Cartagena de Indias de gran proyección y valorización.
- El terreno es completamente plano y está conectado a todos los servicios públicos que ofrece el Distrito en este sector de la ciudad.
- La tipología del edificio donde se ubica el predio y la calidad de los materiales empleados junto a su estado de conservación y mantenimiento.
- El valor de la construcción muestra un valor único para el área cerrada y privada del conjunto donde se encuentra el inmueble en estudio.

11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas fue el enfoque escogido y nos permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa por comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así



como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el Enfoque de Comparación de Ventas.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

VER ANEXO



14. VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACION	AREA M2	VALOR M2	SUB TOTAL
AREA PRIVADA	148,48	\$8.030.000	\$1.192.294.400
GARAJE DOBLE	25.57	\$1.955.417	\$50.000.000
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$1.242.294.400

SON: MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$1.242.294.400,oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL FIRMA DEL VALUADOR

CARLOS A. DIAZ CORRALES
Avaluador
RAA 73123778

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro



El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

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

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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 objeto de avalúo. 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 personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: Septiembre 22 de 2.019.



21. ANEXOS

MEMORIA DE CALCULO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor Garaje	Valor Venta sin Parquadero	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados	
1	APTO KARIBANA CLUB	\$ 1.300.000.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 1.250.000.000,00	\$ 7.812.500,00	https://www.fincaraiz.com.co/a	160,00 M ²	0,97	1,00	1,00	\$ 7.578.125,00	
2	APTO KARIBANA CLUB	\$ 1.350.000.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 1.300.000.000,00	\$ 8.490.566,04	https://www.fincaraiz.com.co/a	159,00 M ²	0,97	1,00	1,00	\$ 8.236.849,06	
3	APTO KARIBANA CLUB	\$ 1.300.000.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 1.250.000.000,00	\$ 8.280.254,78	https://www.fincaraiz.com.co/a	157,00 M ²	0,97	1,00	1,00	\$ 8.031.847,13	
4	APTO KARIBANA CLUB	\$ 1.550.000.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 1.500.000.000,00	\$ 8.707.865,17	https://www.fincaraiz.com.co/a	178,00 M ²	0,97	0,98	1,00	\$ 8.277.696,63	
											Promedio	\$ 8.030.879,45
											Desv. Standar	\$ 320.374,15
											Cof. De Variación	3,99%
VALOR ADOPTADO POR M ²					\$ 8.030.000,00	ÁREA DEL PREDIO					148,48 M ²	



REGISTRO FOTOGRAFICO



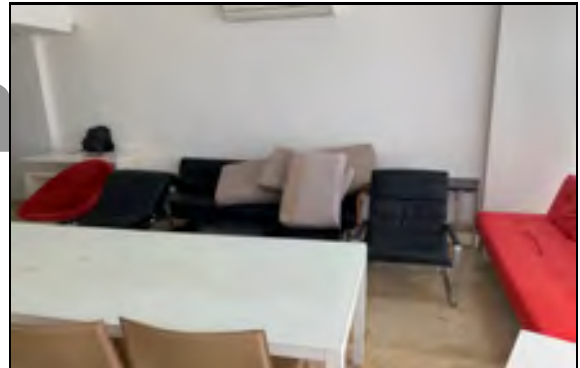
ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



ACCESO APTO



SALA



COMEDOR

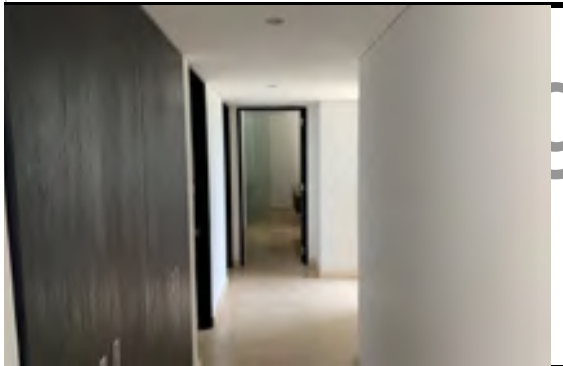
REGISTRO FOTOGRAFICO



COCINA



ZONA DE LABORES



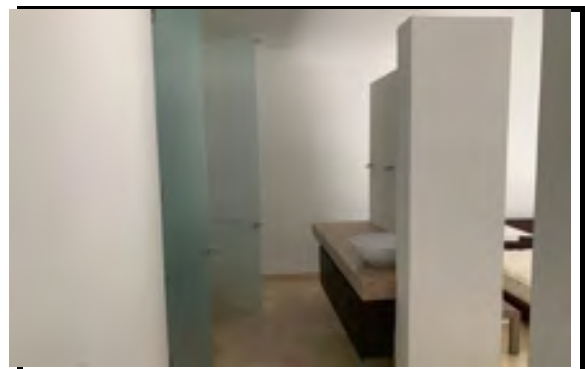
HALL DE ALCOBAS



BAÑO SOCIAL



ALCOBA PPAL



BAÑO PRIVADO

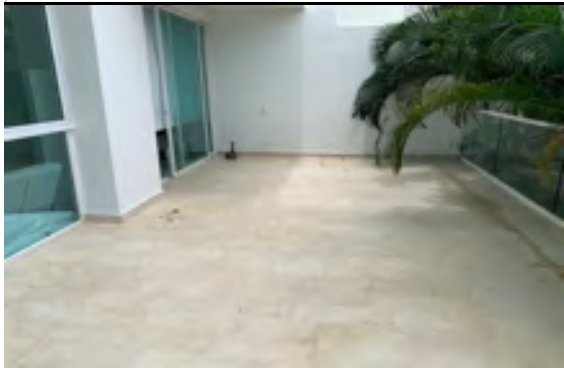
REGISTRO FOTOGRAFICO



ALCOBA



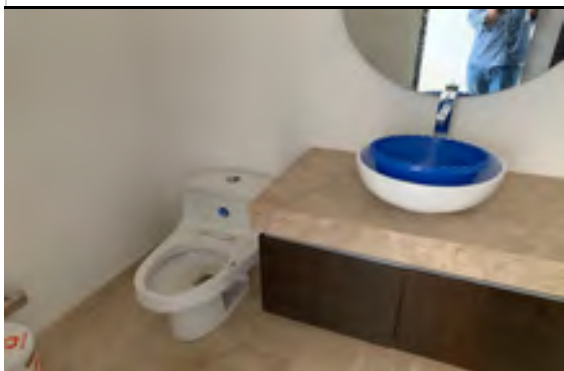
ALCOBA



BALCON ALCOBA PPAL



BALCON SALA-COMEDOR



BAÑO DE SOCIAL



PARQUEADERO DOBLE

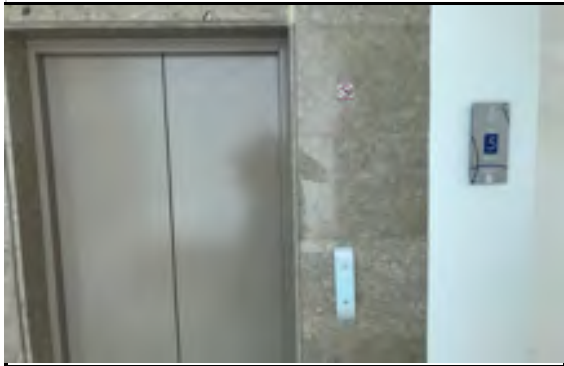
REGISTRO FOTOGRAFICO



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



ACSENSOR



SHUT DE BASURAS



SISTEMA CONTRA INSENDIOS



SERICIOS PUBLICOS



PLANO DE LOCALIZACION

