

Bogotá D.C., 30 de enero de 2024

COMITÉ FIDUCIARIO
E. F. INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
maria.galindo@fogafin.gov.co
depositoprincipaldedrogas01@hotmail.com
jairo_gonzalez2006@yahoo.es
jaime.mantilla@valoresymandatos.com
lufesol1152@gmail.com
Bogotá D.C.

ASUNTO: 88553 E. F. INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
Informe mensual diciembre de 2023

Respetados miembros del comité,

En cumplimiento con lo establecido en la cláusula décima segunda del Contrato de Fiducia del E. F. INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, numeral No 1, que indica:

"El Encargante recibirá informes mensuales que contengan los movimientos básicos de los recursos administrados como ingresos, desembolsos y/o giros, así como rendimientos percibidos. De igual manera deberán ser remitidas al Encargante copias de los extractos generados para las cuentas bancarias del Encargo y de Fondo de Inversión Colectiva en el cual se encuentren invertidos los recursos administrados, de conformidad con el reglamento de éste".

En virtud de lo anterior, informamos los aspectos relevantes presentados durante el periodo objeto del presente informe:

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocío Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

1) Administración de recursos

El flujo de caja de los recursos administrados en el negocio durante el periodo objeto del presente informe, se presenta como Anexo No. 1; no obstante, a continuación, detallamos los puntos requeridos de acuerdo con las definiciones del contrato fiduciario.

1.1) Ingresos

Durante el periodo del presente informe, se recibieron recursos en las cuentas del negocio por la suma de doscientos sesenta y nueve millones setecientos ochenta y un mil setecientos ochenta y cinco pesos m/cte. (\$269.781.785,00). Se detallan a continuación los recursos recibidos a la fecha:

RECURSOS RECIBIDOS				
PERIODO	CTA. AH OCCIDENTE 256-10857-2	FIC No. 10007002663	FIC Reserva No. 10007003187	TOTAL
ACUMULADO NOV /2023	\$ 9.494.400.017,78	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 10.633.288.764,57
12/2023	\$ 269.781.785,00	\$ -	\$ -	\$ 269.781.785,00
TOTAL PERIODO	\$ 269.781.785,00	\$ -	\$ -	\$ 269.781.785,00
ACUMULADO DIC/2023	\$ 9.764.181.802,78	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 10.903.070.549,57

A continuación, se presenta el detalle de los ingresos recibidos en el periodo objeto de reporte:

FECHA	TERCERO	VALOR	CONCEPTO
15/12/2023	Claudia Iglesias	\$ 20.000.000,00	Abono por la venta del apartamento 403 - Maranatha
15/12/2023	Claudia Iglesias	\$ 500.000,00	Abono por la venta del apartamento 403 - Maranatha
15/12/2023	Claudia Iglesias	\$ 79.500.000,00	Abono por la venta del apartamento 403 - Maranatha
18/12/2023	Claudia Iglesias	\$ 155.000.000,00	Abono por la venta del apartamento 403 - Maranatha
18/12/2023	Claudia Iglesias	\$ 14.781.785,00	Abono por la venta del apartamento 403 - Maranatha
TOTAL		\$ 269.781.785,00	

1.2) Desembolsos y giros

A continuación, se detallan los pagos efectuados durante el mes de diciembre de 2023, los cuales ascienden a la suma de doscientos treinta y tres millones ciento cuatro mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos con ochenta y ocho centavos m/cte. (\$233.104.474,88):

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

PAGOS REALIZADOS					
PERIODO	No. PAGOS	CTA OCCIDENTE 256-10857-2	FIC No. 10007002663	FIC Reserva No. 10007003187	TOTAL
ACUMULADO NOV /2023	1497	\$ -	\$ 8.521.195.845,63	\$ -	\$ 8.521.195.845,63
12/2023	31	\$ -	\$ 233.104.474,88	\$ -	\$ 233.104.474,88
TOTAL PERIODO	31	\$ -	\$ 233.104.474,88	\$ -	\$ 233.104.474,88
ACUMULADO DIC/2023	1528	\$ -	\$ 8.754.300.320,51	\$ -	\$ 8.754.300.320,51

En el Anexo No. 2 "Pagos realizados", se encuentra el detalle de los pagos atendidos y en el Anexo No. 3 "Relación de pagos", se presenta la relación de los inmuebles a los cuales se les atendieron pagos durante el mes de diciembre de 2023, desde el Encargo Fiduciario.

1.3) Rendimientos

Se especifican a continuación, los rendimientos generados en el Encargo Fiduciario durante el mes de diciembre de 2023, los cuales ascienden a la suma de treinta y nueve millones seiscientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y nueve pesos con dos centavos m/cte. (\$39.649.939,02), así:

RENDIMIENTOS FINANCIEROS				
PERIODO	FIC 10007002663 DISPONIBLE	FIC 10007003187 RESERVA	BCO OCCIDENTE 256-10857-2	TOTAL
ACUMULADO NOV /2023	\$ 440.616.284,33	\$ 46.849.086,63	\$ 9.074.330,93	\$ 496.539.701,89
12/2023	\$ 28.737.952,79	\$ 10.747.682,19	\$ 164.304,04	\$ 39.649.939,02
TOTAL PERIODO	\$ 28.737.952,79	\$ 10.747.682,19	\$ 164.304,04	\$ 39.649.939,02
ACUMULADO DIC/2023	\$ 469.354.237,12	\$ 57.596.768,82	\$ 9.238.634,97	\$ 536.189.640,91

1.4) Saldo disponible y partidas conciliatorias

Se detalla a continuación, el saldo de cada una de las inversiones a nombre del Encargo Fiduciario, al cierre del mes de diciembre de 2023:

SALDO FINAL				
ENTIDAD	TIPO	NOMBRE	NÚMERO	VALOR
Banco de Occidente	Ahorros	Cuenta EF Internacional	256-10857-2	\$ 282.655,61
Fiducoldex S.A.	FIC Fiducoldex	Fic Bienes Fideicomitidos	10007002663	\$ 2.191.410.212,06

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

SALDO FINAL				
ENTIDAD	TIPO	NOMBRE	NÚMERO	VALOR
Fiducoldex S.A.	FIC Fiducoldex	FIC Reserva contractual honorarios abogados y comisiones fiduciarias	10007003187	\$ 770.068.382,26
TOTAL A DICIEMBRE DE 2023				\$ 2.961.761.249,93

La rentabilidad presentada en la cuenta de ahorros No. 256-10857-2 al saldo del 31 de diciembre de 2023 fue de 4.45%, toda vez que el Banco de Occidente generó rentabilidad diaria de acuerdo con la siguiente tabla:

SALDO DIARIO		TASA E.A.
De \$0	a \$1.000.000.000	4,45%
De 1.000.000.001	a \$2.000.000.000	5,85%
De \$2.000.000.001	a \$10.000.000.000	10,10%
De \$10.000.000.001	a \$50.000.000.000	11,45%
De \$50.000.000.001	a \$100.000.000.000	11,75%

De otra parte, es importante mencionar que, a la fecha de corte del presente informe, no se presentan partidas conciliatorias en las cuentas del negocio.

Anexo remitimos la siguiente información:

- ✓ Flujo de Caja (Anexo No. 1).
- ✓ Pagos realizados (Anexo No. 2)
- ✓ Relación de pagos por inmuebles (Anexo No. 3)
- ✓ Extracto cuenta de ahorros No 256-10857-2 (Anexo No. 4).
- ✓ Extracto de los Fic's Fiducoldex No. 10007002663 y 10007003187 (Anexo No. 4).
- ✓ Informe Financiero con Fines de Supervisión (Anexo No. 5).
- ✓ Presentación, la cual contiene el comportamiento, riesgos, evolución del valor de la unidad y rentabilidad del Fondo de Inversión Colectiva de Fiducoldex correspondiente al mes de diciembre del 2023.

2. Administración de Inmuebles

- En virtud del objeto del contrato, se han recibido a la fecha de corte del presente informe un total de treinta y ocho (38) inmuebles para su administración y promoción, respecto de los

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocío Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

cuales se ha realizado la escrituración de un total de diecisiete (17) inmuebles, por lo cual, al corte del presente informe, el negocio cuenta con un total de veintiuno (21) inmuebles disponibles para la venta. A continuación, resumimos el estado de los inmuebles y en el Anexo No. 6 (Relación estado inmuebles) se detalla el estado de cada uno de ellos:

E.F INTERNACIONAL - INMUEBLES	
ESTADO	No. INMUEBLES
Arrendado	2
Proceso Jurídico - Arrendado	1
Desocupado	13
Proceso Jurídico - Desocupado	1
Proindiviso Bancóldex	2
En proceso de venta	2
Escriturados	17
TOTAL	38

- A continuación, se relacionan los predios que se encuentran administrados en común y proindiviso con Bancóldex y otras entidades, así:

N °	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN DEL PREDIO	PARTICIPACIÓN DEL FIDEICOMISO	ADMINISTRACIÓN	ASAMBLEA
1	Casa	Chía - Cundinamarca	6.87%	Al día	N/A
2	Lote	Malambo - Atlántico	40.00%	N/A	N/A

En cuanto a los impuestos prediales de los dos lotes, los mismos se encuentran al día por este concepto y los respectivos soportes de pago fueron remitidos por Bancóldex junto con las cuentas de cobro correspondientes a los porcentajes de participación que tiene el Encargo Fiduciario en cada uno de los predios.

2.1) Inmuebles en copropiedad

En el Anexo No. 7 (Inmuebles en Copropiedad) se relacionan los inmuebles en copropiedad y su respectivo estado al corte del 31 de diciembre del 2023.

2.2) Seguimiento al mantenimiento de los predios

- ✓ Lote de terreno A-1, ubicado en el corregimiento de Gaira – Santa Marta
- En virtud de la querrela policiva y la demanda penal instaurada por Fiducoldex S.A. en calidad de Administradora del Encargo Fiduciario en contra del señor Andres Primitivo, así como las gestiones adelantadas por el doctor Andrés Aranguren y funcionarios de la Fiduciaria, en el mes de diciembre del 2022 se recibió por medio de correo electrónico información remitida por parte del doctor Aranguren, frente al referido proceso, en la cual el Inspector de policía resuelve recurso de reposición dentro del proceso de comportamiento contrario a la posesión expediente No. 011-2021 y auto No. 011 del 14-09-2021.

Así las cosas, teniendo en cuenta el proceso ejecutivo adelantado en contra del señor Andres Primitivo el 9 de mayo de 2023, se recibió citación para audiencia de conciliación extrajudicial, para lograr el restablecimiento de la tenencia del lote A-1 ubicado en el corregimiento de Gaira – Santa Marta. Dicha audiencia fue citada inicialmente para el 31 de mayo de 2023 y posteriormente aplazada para el 7 de junio del mismo año, sin embargo, el Sr. Primitivo no se presentó a ninguna de las audiencias citadas, por lo tanto, según lo informado por el Dr. Aranguren, una vez agotado este requisito de procedibilidad el abogado procedió a radicar la demanda de reivindicación el 31 de julio del 2023 y posteriormente radicada de nuevo el 22 de agosto, no obstante, al corte del presente reporte se encuentra en espera de su admisión de acuerdo a lo informado en correo del 30 de octubre del 2023.

Es de indicar que el 18 de diciembre de 2023 Fiducoldex requirió al Dr. Aranguren información actualizada frente al referido proceso, no obstante a la fecha esta no ha sido atendida.

- Por otra parte, el contrato de comodato suscrito el 26 de mayo de 2023 entre Fiducoldex S.A. como administradora del Encargo Fiduciario Internacional Compañía de Financiamiento y Promotora Jiménez S.A.S. sobre el lote A-1 ubicado en el corregimiento de Gaira – Santa Marta, al corte del mes de diciembre cumplió su séptimo mes de ejecución de un total de ocho meses que tiene como vigencia. El comodato se entregó a título precario y gratuito, el cual fue otorgado exclusivamente para ejecutarse en lo atinente a la franja colindante con su proyecto equivalente a 257.84 M².

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

- De igual manera informamos que el inmueble cuenta con servicio de vigilancia las 24 horas, servicio que es prestado por la empresa de seguridad Vasco Security Group.

- ✓ Oficina 101 del Edificio Madrid Plaza Calle 93, ubicada en Bogotá D.C.

Teniendo en cuenta los deterioros ocasionados en el Edificio Madrid Plaza, ubicado en la calle 93 por las constantes lluvias, lo que obligó a realizar mejoras en el techo, paredes, pisos y en general zonas comunes del inmueble, debido a los daños que se extendieron hasta la parte de las instalaciones del local 101 ubicado en el primer y segundo piso del edificio, esto es la notaría 26. Por lo anterior, los miembros del comité Fiduciario en la sesión No. 7 autorizaron realizar el mantenimiento preventivo con periodicidad mensual, a terraza del edificio, mantenimiento a cargo del contratista Armando soluciones integrales, por valor mensual de (\$476.000) incluido IVA, este mantenimiento incluye limpieza de las rejillas, evacuación de aguas estancadas e informe sobre posibles causas de goteras futuras.

El último mantenimiento fue realizado el 27 de diciembre del 2023 y las fotos, así como el informe de la labor realizada es enviado mensualmente por el contratista junto con la respectiva factura electrónica de venta, para su información adjuntamos en el Anexo No. 10 el referido informe del mantenimiento realizado. La próxima labor se llevará a cabo en el mes de enero de 2024.

- ✓ Bodegas M1-10, M1-11 ubicadas en Complejo Metroparque Industrial y Comercial del Caribe IV Etapa Lote 1B1, Calle 110 No. 6- 335 de la ciudad de Barranquilla.

En virtud de la notificación realizada por Novaventa, actual arrendatario de las bodegas M1-10 y M1-11 Novaventa, quien manifestó tener filtraciones de agua en las fachada por lo que, la pintura interna de algunas de las paredes se levantó y sufrió daños internos, esta sociedad Fiduciario gestionó la consecución de 3 cotizaciones para realizar este mantenimiento y a su vez arreglar otros daños que sufrieron debido al desborde del arroyo que pasa por detrás de las bodegas Dichas cotizaciones fueron evaluadas mediante el formato de comparación de ofertas y puestas en consideración del comité Fiduciario para aprobación en la sesión No. 8 que se realizó el 07 septiembre del 2023 a través de la plataforma virtual de Teams.

En dicho comité, los miembros aprobaron la realización de este mantenimiento con el proveedor DR&F Constructores, por valor de diecisiete millones novecientos noventa mil pesos m/cte. (\$17.990.000); por lo que el 18 de septiembre del 2023, se suscribió el contrato de

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

prestación de servicios con la referida sociedad y la misma procedió con la emisión de la póliza de garantía establecida contractualmente, iniciando las obras el 28 de septiembre.

Teniendo en cuenta el vencimiento del contrato, y dado que las obras no se terminaron en la fecha establecida, el 11 de noviembre se suscribió Otro sí No. 1 mediante el cual se modificó la cláusula sexta del contrato, ampliando el plazo de ejecución de las actividades por un (1) mes más es decir hasta el 18 de noviembre de 2023. De acuerdo con lo anterior, se recibió el 30 noviembre acta de entrega de la obra suscrita por el contratista y por Novaventa en señal de aceptación de la labor contratada.

A la fecha de corte del presente informe se encuentra en proceso de liquidación el referido contrato.

2.3) Contratos de Arrendamientos vigentes

En virtud de los inmuebles que se encuentran arrendados actualmente, nos permitimos indicar que la facturación de los arrendamientos se genera mensualmente desde el fideicomiso P.A.R. Internacional Compañía de Financiamiento y a su vez el P.A.R. registra el ingreso como cuentas por pagar al Encargo Fiduciario, en atención a lo conceptuado por los asesores tributarios de la Fiduciaria. Es de mencionar que se realiza este manejo, debido a que sí se factura desde el Encargo Fiduciario se realizaría bajo el Nit 800.178.148-8 lo cual tendría impacto en la presentación tributaria de la Sociedad Fiduciaria. En virtud de lo anterior, informamos que los arrendatarios cuentan con las facturas electrónicas correspondientes para efectuar el pago de los cánones de arrendamiento. A continuación, informamos los datos generales de los contratos de arriendo, así como el saldo que presentan los mismos:

2.3.1. NOVAVENTA S.A.S. (Arriendo Bodegas M1-10 y M1-11 ubicadas en el Complejo Industrial Metroparque – Barranquilla)

FECHA DE CONTRATO	16 de septiembre de 2020
VIGENCIA	Prorrogable automáticamente cada año
VALOR DEL CANON MENSUAL	\$ 17.583.298,00 + IVA
FECHA DE TERMINACIÓN	01 de enero de 2025
INCREMENTO	Se reajusta automáticamente por el IPC del año anterior más 2 puntos, al vencimiento de cada año de ejecución del contrato (16 sept)

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

Se detalla a continuación la facturación de arrendamiento generado desde el inicio del negocio:

FACTURAS DE ARRENDAMIENTO						
MES	FACTURA	CONCEPTO	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
VIGENCIA 2020			\$ 256.030.981,47	\$ 256.030.981,47	\$ -	N/A
VIGENCIA 2021			\$ 203.377.982,63	\$ 203.377.982,63	\$ -	N/A
VIGENCIA 2022			\$ 253.075.442,00	\$ 253.075.442,00	\$ -	N/A
ene-23	INCF45	Canon Ene/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	17/01/2023
feb-23	INCF46	Canon Feb/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	24/02/2023
mar-23	INCF47	Canon Mar/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	24/03/2023
abr-23	INCF48	Canon Abr/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	3/05/2023
may-23	INCF49	Canon May/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	26/05/2023
jun-23	INCS1	Canon Jun/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	28/06/2023
jul-23	INCS2	Canon Jul/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	25/07/2023
ago-23	INCS3	Canon Agos/2023	\$ 18.175.926,00	\$ 18.175.926,00	\$ -	16/08/2023
sep-23	INCS4	Canon Sep/2023	\$ 20.924.125,00	\$ 20.924.125,00	\$ -	4/10/2023
oct-23	INCS6	Canon Oct/2023	\$ 20.924.125,00	\$ 20.924.125,00	\$ -	3/11/2023
nov-23	INCS7	Canon Nov/2023	\$ 20.924.125,00	\$ 20.924.125,00	\$ -	14/11/2023
dic-23	INCS8	Canon Dic/2023	\$ 20.924.125,00	\$ -	\$ 20.924.125,00	Pendiente
TOTAL			\$ 941.588.314,10	\$ 920.664.189,10	\$ 20.924.125,00	

A la fecha de corte el arrendatario Novaventa S.A.S., se encuentra al día por este concepto. Así mismo, es pertinente indicar que la administración de dichas bodegas está siendo atendida directamente por el arrendador y a la fecha de corte, la misma se encuentra al día, de acuerdo con lo confirmado por la administración de la copropiedad mediante correo electrónico del 18 de diciembre del 2023.

2.3.2. ALVARO REY RONDÓN (Arriendo Lote ubicado en San Martín – Meta)

Teniendo en cuenta la oferta de arrendamiento presentada por el señor Álvaro Rey Rondón por la suma de un millón quinientos mil pesos m/cte. (\$1.500.000,00), por un periodo de seis meses, la cual fue aceptada por los miembros del comité fiduciario en sesión No. 7 de fecha 24 de febrero del 2023, se suscribió el contrato de arrendamiento del lote ubicado en el municipio de San Martín – Meta, con las siguientes características:

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

FECHA DE CONTRATO	17 de mayo del 2023
VIGENCIA	Seis (6) meses renovables automáticamente por periodos iguales.
VALOR DEL CANON MENSUAL	\$ 250.000,00 incluido IVA
FECHA DE TERMINACIÓN	31 de agosto del 2023
INCREMENTO	Se reajusta cada doce (12) meses de ejecución contractual, de acuerdo con el IPC del año anterior certificado por el Gobierno Nacional.

Se detalla a continuación la facturación de arrendamiento generado desde el inicio del negocio:

FACTURAS DE ARRENDAMIENTO						
MES	FACTURA	CONCEPTO	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
mar-23	INCS5	Canon mar/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
abr-23	INCS5	Canon abri/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
may-23	INCS5	Canon May/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
jun-23	INCS5	Canon Jun/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
jul-23	INCS5	Canon Jul/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
ago-23	INCS5	Canon Agos/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
sep-23	INCS9	Canon Sep/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	1/12/2023
TOTAL			\$ 1.750.000,00	\$ 1.750.000,00	\$ 0,00	

Es de indicar que el 01 de diciembre el arrendatario realizó abono del canon de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023, así como enero del 2024 por la suma de un millón de pesos m/cte. (\$1.000.000,00), los cuales serán facturados en el mes de enero de 2024.

2.4) Procesos de venta en curso.

2.4.1. Lote 14 Parcelación Acapulco ubicado en Girón.

De acuerdo con la promesa de compraventa de fecha 30 de mayo de 2019, cedida por Internacional, el lote 14 Parcelación Acapulco Manzana 47^a se encuentra prometido en venta al señor Edgar Armando Pimiento Meneses por el valor de veintiocho millones setecientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$28.750.000). Este lote tiene unas condiciones jurídicas que el comprador aceptó, previo a la confirmación de la venta.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

A la fecha de corte del presente informe se han recibido recursos por valor de dieciocho millones cuatrocientos mil pesos (\$18.400.000) por parte del señor Edgar Pimiento. El señor Jaime Ortiz, freelance contratado por Internacional para la venta de estos inmuebles, telefónicamente informó que antes de finalizar el año 2023 se realizaría el pago total, producto de esta venta y posterior escrituración del inmueble. De acuerdo con lo expuesto, se ha requerido al Freelance continuar con el proceso para legalizar la venta del inmueble y en respuesta a los requerimientos realizados por Fiducoldex el señor Ortiz notificó que señor Pimiento estaba interesado en escriturar el Lote No. 14 a nombre de otra persona y solicitó información para proceder frente al particular. Fiducoldex informó al señor Ortiz que, para proceder frente a su solicitud, era necesario suscribir una nueva promesa de compraventa o bien con el primer promitente comprador o bien con el tercero que éste indique, recogiendo en dicho nuevo contrato el incumplimiento registrado, toda vez que no se escrituró el inmueble a favor del señor Pimiento en la fecha indicada en el documento suscrito y cedido al encargo.

De igual manera, se informó que en dicha promesa de compraventa no solamente se promete en venta el derecho de dominio, si no que, se debe hacer mención una serie de derechos litigiosos sobre el predio, los cuales resulta de vital importancia sean conocidos por el promitente comprador. De acuerdo con lo enunciado, durante el mes objeto de reporte se le reiteró al señor Jaime Ortiz mediante correos electrónicos y llamadas telefónicas, solicitándole la subsanación de los documentos remitidos los cuales se encontraban incompletos. Los documentos remitidos por el Freelance fueron la cédula del representante Legal, cámara de comercio, RUT y formato FTGAD15 de inscripción y/o actualización de proveedores y terceros no clientes; no obstante, los mismos fueron devueltos toda vez que la cámara de comercio estaba desactualizada y el formato FTGAD15 estaba incompleto, pues hacían falta datos, así mismo, algunos de éstos no concordaban frente a lo indicado en los documentos anexos.

En virtud de lo anterior el Freelance indicó mediante llamada telefónica del 20 de diciembre, que cuenta con la documentación y formularios subsanados, sin embargo, le hace falta la firma de del promitente comprador quien se encuentra fuera de la ciudad, razón por la cual no ha podido realizar el envío de la documentación para proceder con la respectiva suscripción de la promesa de compraventa. Es de indicar que previamente se hizo seguimiento a esta solicitud el 15 de diciembre de 2023, no obstante a la fecha de corte del presente informe no se ha obtenido respuesta frente a lo informado por el Freelance.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

2.4.2. Lote Parcela No. 59 Condominio Cazadores Resort – ubicado en Lebrija Santander FMI 300-366263.

El lote se encuentra en proceso de venta con el promitente comprador el señor Edgar Pimiento, según la propuesta de compra remitida por el Free Lance Jaime Ortiz por un total de ciento quince millones de pesos m/cte. (\$115.000.000,00) correspondiente al 83% sobre del valor del avalúo realizado en 2021, la cual fue aprobada mediante correos electrónicos del 14, 24 y 26 de marzo y finalmente del 28 de abril por todos los miembros del comité fiduciario, por lo cual se iniciaron los trámites para la venta del lote referido. De igual manera, se informó que en dicha promesa de compraventa no solamente se promete en venta el derecho de dominio, si no que, se debe hacer mención una serie de derechos litigiosos sobre el predio, los cuales resulta de vital importancia sean conocidos por el promitente comprador.

En virtud de lo anterior el mes junio se sostuvo reunión presencial en las instalaciones de la Fiduciaria, con el señor Jaime Ortiz con el fin de revisar la documentación necesaria para la vinculación del promitente comprador; no obstante, la misma se encontraba incompleta y no fue posible continuar los trámites de inscripción y validación SARLAFT del proveedor, información que se le notificó el mismo día de la reunión. Posteriormente el Freelance Jaime Ortiz remitió a través de correo electrónico la documentación necesaria para la vinculación del nuevo titular de la escritura; sin embargo, se encontraba incompleta y no fue posible continuar los trámites de actualización. En ese sentido y para agilizar el tema, durante el mes de octubre se contactó al señor Jaime Ortiz mediante llamada telefónica del 20 de diciembre, así como correo electrónico del 15 del mismo mes solicitándole la remisión de los documentos faltantes.

Así mismo Freelance indicó telefónicamente que cuenta con la documentación y formularios subsanados, sin embargo, le hace falta la firma de del promitente comprador el señor Edgar Pimiento, quien es un comerciante que debido a su trabajo viaja continuamente y se encuentra realizando un viaje en el exterior, razón por la cual no ha podido realizar el envío de la documentación para proceder con la respectiva suscripción de la promesa de compraventa. Es de indicar que previamente se hizo seguimiento a esta solicitud el 15 de diciembre de 2023, no obstante a la fecha de corte del presente informe no se ha obtenido respuesta frente a lo informado por el Freelance.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

2.4.3. Apartamentos 403 y 803 ubicados en la carrera 52 No. 86 – 97 Edificio Maranatha en la Ciudad de Barranquilla.

Inicialmente se recibió oferta de compra de los apartamentos 403 y 803, a nombre de la señora Claudia Iglesias por el 65% del valor del avalúo, no obstante, posteriormente, se informó a los miembros del comité fiduciario en la sesión No. 7, que la señora Claudia Iglesias desea continuar con la compra de los apartamentos 403 y 803 aumentando la oferta de estos dos inmuebles a un 70% sobre el valor del avalúo. De acuerdo con lo anterior, el comité aprobó continuar con la venta de los apartamentos 803 y 403.

Consecuentemente, se inició el proceso de validación SARLAFT y se remitió a la señora Claudia Iglesias en calidad de promitente compradora de los apartamentos 803 y 403, la promesa de compraventa debidamente suscrita entre las partes. No obstante, el Dr. Alexander Marrugo abogado de la promitente compradora, solicitó que se elaboren dos escrituras, toda vez que un inmueble se pagará con crédito y el otro en efectivo. De acuerdo con dicha solicitud el 11 de mayo se suscribió el Otrosí No. 1 al contrato de promesa de compraventa mediante el cual se ajustó la forma de pago y la fecha de firma de las escrituras, la cual se estableció inicialmente para mayo del corriente año.

Teniendo en cuenta que durante los meses de mayo a septiembre se presentaron inconvenientes entre el comprador y el banco que desembolsaría el Leasing, situaciones que imposibilitaron la firma de las escrituras de venta en las fechas que se habían establecido inicialmente, el 24 de agosto la Fiduciaria remitió correo electrónico al abogado de la promitente compradora solicitando nos informara los avances del proceso y nos confirmara la fecha de firma de las escrituras y el estado del proceso del Leasing con el Banco Davivienda.

En virtud de la solicitud mencionada, el abogado Alexander Marrugo informó que ya no se realizaría el pago del apto 803 mediante Leasing habitacional, sino que se hará con crédito hipotecario; por lo cual se procedió con la suscripción del otrosí No. 3 al contrato de promesa de compraventa ajustando la forma de pago y la fecha de firma de las escrituras para el 31 de octubre del 2023. No obstante, en dicha fecha no fue posible realizar la firma de las escrituras, toda vez que la promitente compradora no compareció ante la notaría, al parecer por temas de salud, y en ese sentido el 11 de noviembre se suscribió el otrosí No. 4, mediante el cual se prorrogó la fecha de firma de la escritura por el 15 de diciembre del año en curso.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

Es de indicar que por temas internos de la notaría no fue posible suscribir las escrituras el 15 y en ese sentido el 16 de diciembre se suscribió en la notaría quinta de círculo de Barranquilla, las escrituras No. 4395 y 4386. A la fecha de corte del presente informe las mismas se encuentran pendientes de registro, así como se encuentra pendiente el desembolso del crédito hipotecario otorgado por Davivienda por la suma de (\$304.354.190,00).

Es pertinente indicar que, por la venta efectiva de este lote calificado como urbano, se cobrará una comisión equivalente al 3.5% del valor total de venta, la cual podrá cobrarse una vez se haya recibido la totalidad del precio pactado. Ahora bien, según el contrato de prestación de servicios suscrito entre la fiduciaria y el Freelance, a este último le corresponde el 2.8% de comisión por ser intermediario y el 0,7% restante para la Fiduciaria, comisión que será cancelada, una vez se allegue la escritura pública de transferencia producto de esta venta.

2.5) Contratos Derivados.

A continuación, se detallan los contratos derivados que se tienen actualmente en el Encargo Fiduciario y su respectivo estado al corte del 31 de diciembre de 2023:

CONTRATISTA	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	ESTADO CONTRATO	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN	ESTADO POLIZAS	NUMERO PÓLIZA	VIGENCIA POLIZA
VALENCIA & JIMÉNEZ ABOGADOS S.A.S.	20/09/2019	Vigente	Terminación de los Procesos	Procesos jurídicos	N/A	N/A	N/A
VALENCIA & JIMÉNEZ ABOGADOS S.A.S.	10/09/2019	Vigente	Terminación de los Procesos	Procesos jurídicos	N/A	N/A	N/A
CLAUDIA LUCIA ACEVEDO	23/03/2017	Vigente	Terminación de los Procesos	Procesos jurídicos	N/A	N/A	N/A
RICARDO JARAMILLO	6/06/2023	Vigente	Un año, No obstante, se prorrogará automáticamente por periodos iguales a la inicial	Contrato de corretaje para venta inmuebles	N/A	N/A	N/A
ANDRES ARANGUREN CALLE	2/12/2021	Vigente	Terminación de los Procesos	Representación jurídica proceso querrela lote a1, Gaira, Santa Marta.	Vigente	85-45-101076649	30/11/2023

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

CONTRATISTA	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	ESTADO CONTRATO	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN	ESTADO POLIZAS	NUMERO PÓLIZA	VIGENCIA POLIZA
JULIO CESAR SALAZAR	21/12/2021	Vigente	Un año, No obstante, se prorrogga automáticamente cada año según lo establecido contractualmente	Contrato de corretaje para venta inmuebles	N/A	N/A	N/A
VASCO SECURITY GROUP LTDA	28/03/2023	Vigente	Tres meses según Otro sí 4, prorrogables automáticamente por períodos iguales.	Contrato de vigilancia y seguridad privada	Vigente	14-45-101077417	3/07/2025
ANDRES ARANGUREN	29/06/2022	Vigente	Terminación de los Procesos	Representación jurídica proceso - manzanillo del mar lotes 6 - 7 y 8	Vigente	85-45-101072976	30/12/2023
RICHARD AGUIRRE	27/09/2022	Vigente	Un año, No obstante, se prorrogga automáticamente cada año según lo establecido contractualmente	Contrato de corretaje para venta inmuebles	N/A	N/A	N/A
ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS	29/03/2023	Vigente	Un año, es decir hasta el 29 de marzo del 2024	Contrato presentación de servicios mantenimiento preventivo de rejillas bajantes en la terraza del edificio Madrid Plaza	Vigente	21-47-1010280000	3/04/2027
DR&F CONSTRUCTORES SAS	18/09/2023	En liquidación	Dos meses, según Otrosí No. 1	Contrato prestación de servicios, mantenimiento interior y techo Bodegas M1-10 y M1-11	Vigente	BQ-100075091	18/10/2026

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

CONTRATISTA	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	ESTADO CONTRATO	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN	ESTADO POLIZAS	NUMERO PÓLIZA	VIGENCIA POLIZA
JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO	10/11/2023	En liquidación	Un mes contado a partir de su perfeccionamiento	Contrato de prestación de servicios para relación de avalúos	Vigente	47-45-101006722	12/04/2024

3. Promoción y venta

La integralidad de los inmuebles está en proceso de promoción y venta a través de contratos de corretaje y de manera directa por Fiducoldex. En el anexo No. 8 (Estado actual de las ventas), se anexa informe correspondiente.

4. Procesos jurídicos de restitución

Sobre los seis (6) predios en proceso jurídico, se adelantan procesos con abogados externos a la Fiduciaria, con el fin de lograr la recuperación y la tenencia de estos, los cuales se encuentran en manos de terceros desde el momento en que Fiducoldex suscribió el contrato fiduciario así:

RELACIÓN DE PREDIOS CON PROCESOS JURÍDICOS				
No.	TIPO DE INMUEBLE	METRAJE	UBICACIÓN DEL PREDIO	ESTADO
1	Finca	100 hectáreas	San Carlos - Antioquia	Proceso Jurídico de restitución (tercero tiene la tenencia)
2	Lote	12.281.75 M2	San Martín - Meta	Proceso Jurídico de Restitución de Tierras (Terceros desean la titularidad)
3	Lote 6	5.000 M2	Cartagena - Bolívar	Proceso de restitución (tercero tiene la tenencia)
4	Lote 7	5.000 M2	Cartagena - Bolívar	Proceso de restitución (tercero tiene la tenencia)
5	Lote 8	5.000 M2	Cartagena - Bolívar	Proceso de restitución (tercero tiene la tenencia)
6	Lote A1	5.000 M2	Santa Marta - Magdalena	Proceso de restitución (tercero desea la titularidad)

En el Anexo No. 9, denominado Informe de procesos judiciales, se anexa el detalle de los procesos judiciales relacionados en el cuadro anterior.

Es pertinente mencionar que los 3 lotes de la ciudad de Cartagena se encuentran en procesos de restitución, no obstante, y teniendo en cuenta que no se ha logrado identificar los terceros

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

que desean la tenencia como lo indica el Dr. Aranguren en sus informes, el proceso de estos lotes no se encuentra en instancias judiciales, hasta tanto no se establezca la identidad de las personas a demandar.

De otra parte es pertinente indicar que el 24 de noviembre no llevó a cabo la diligencia de inspección judicial con intervención de perito ingeniero civil sobre los 3 inmuebles, la cual fue aplazada hasta nueva fecha, teniendo en cuenta problemas de salud del Sr. Juez.

5. Visita de Inmuebles

De acuerdo con lo establecido en el manual operativo se planteó la posibilidad de realizar las visitas a los inmuebles, con la misma periodicidad con la que se deben realizar los avalúos de éstos, es decir cada dos años, y que sea el mismo evaluador quien suministre el informe de la visita paralelo a la entrega del avalúo. En ese sentido, previa aprobación de los miembros del comité Fiduciario, el 10 noviembre se suscribió contrato de prestación de servicios con el Sr. Juan Sebastian Barrantes, quien al corte del mes de diciembre ha adelantado la elaboración de 14 avalúos, los cuales se anexan al presente documento.

En de aclarar que el manual operativo fue remitido inicialmente para revisión y aprobación de éstos el 30 de enero del 2023. Sin embargo, a la fecha ha sido aprobado por 2 de los 5 miembros del comité, mediante correo electrónico del 13 de abril por el señor Jaime Mantilla, posteriormente también fue aprobado el 18 de abril por el señor Jairo Gonzalez, y el 28 de abril fue devuelto por Fogafin con ajustes y comentarios, los cuales la Fiduciaria procedió a validar y ajustar, devolviendo el mismo para validación y aprobación el 13 de junio del 2023.

Posteriormente Fogafin remitió nuevamente el manual operativo el 6 de septiembre con ajustes y observaciones las cuales fueron atendidas y devuelto por Fiducoldex para aprobación de dicho miembro del comité el 15 de septiembre del 2023. El mismo fue aceptado por Fogafin el 31 de octubre y solicitaron que este sea aprobado mediante una sesión de comité la cual Fiducoldex proyecta realizar en enero del 2024.

6. Estados de los Avalúos

Se detallan a continuación los avalúos entregados al corte del presente informe realizados por el señor Juan Sebastian Barrantes:

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

ITEM	INMUEBLE Y/O PREDIO	Valor Avalúo 2023	Fecha de avalúo comercial
1	Locales edificio World Trade Center Barranquilla (A7A)	\$ 247.074.685,00	28/11/2023
2	Locales edificio World Trade Center Barranquilla (A8)	\$ 222.063.125,00	28/11/2023
3	Locales edificio World Trade Center Barranquilla (A10)	\$ 124.804.643,00	28/11/2023
4	Bodegas parque industrial y comercial del caribe Metroparque - Barranquilla (Bodegas M1-10)	\$ 1.244.730.450,00	28/11/2023
5	Bodegas parque industrial y comercial del caribe Metroparque - Barranquilla (Bodegas M1-11)	\$ 1.244.730.450,00	28/11/2023
6	Habitación suite 2006 Hotel Barranquilla plaza, Barranquilla	\$ 162.839.634,00	29/11/2023
7	Lote de terreno A 1, Santa Marta - Detrás de Sierra Laguna	\$ 4.144.950.000,00	29/11/2023
8	Oficina 101 edificio plaza Madrid y 28 parqueaderos - carrera 12 No 93-30	\$ 10.440.099.304,00	30/11/2023
9	Apartamento 502 Edificio Monet -P.H.- Parqueadero No 14 - Deposito No 5 - Calle 46 No. 28-38	\$ 470.365.286,00	30/11/2023
10	Lote La Casita - Vereda De Pajarito, Municipio de Tausa	\$ 349.418.205,00	4/12/2023
11	Lote EL Porvenir - Vereda De Pajarito, Municipio de Tausa	\$ 109.944.266,00	4/12/2023
12	Lote la calera - Plato Magdalena	\$ 4.840.273.200,00	4/12/2023
13	San Marín Meta - Carrera 5 B No. 18 – 46	\$ 1.026.692.891,00	7/12/2023
14	Lote No. 1. Sector La Pedregosa, detrás de Aguaviva. Valledupar	\$ 1.254.937.365,00	7/12/2023

Es pertinente aclarar que no se realizó avalúo de los predios ubicados Manzanillo de mar, toda vez que como se dé su conocimiento no se nos permite el acceso a dichos lote, por lo cual a la fecha se adelanta un proceso jurídico a través del Dr. Aranguren, ni del predio ubicado en San Carlos - Antioquia teniendo en cuenta el proceso Jurídico de restitución que se adelanta en el lote, toda vez que terceros tienen la tenencia de este.

7. Aspectos Relevantes

- Teniendo en cuenta que la póliza de vigencia del contrato de prestación de servicios suscrito con el Dr. Andrés Aranguren vencía el 2 de junio, se solicitó al abogado proceder con la tramitación de prórroga de dicha póliza por el tiempo que estime continuará el proceso judicial en contra del señor Andrés Primitivo respecto del proceso de restitución del lote ubicado en la vereda de Gaira del municipio de Santa Marta. Dicha póliza fue remitida por el Dr. Aranguren y una vez revisada al interior de la Fiduciaria, se remitió correo al abogado indicando que la misma debía ajustarse en cuanto al asegurado beneficiario, solicitud que fue reiterada el 27 de octubre mediante comunicación formal con radicado 2023-2-002332, mediante correo electrónico el 22 de noviembre y 18 de diciembre sin que a la fecha se haya obtenido respuesta alguna.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliانا Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

Es de indicar, que en caso de que la solicitud de actualización de la póliza no sea atendida, Fiducoldex, en aras de asegurar las garantías del contrato y como acción inmediata estableció que, para proceder con los pagos derivados de esta contratación, la póliza debe estar vigente y en caso de que no lo estén se le requerirá proceder inmediatamente con el proceso de restablecimiento de las garantías del contrato y hasta que no se cumpla este requisito los pagos serán retenidos.

- El 22 de diciembre del 2023, se remitió a los miembros del comité, el informe mensual que contiene los movimientos básicos de negocio y los aspectos relevantes del mes de noviembre de 2023.
- El 20 de diciembre del 2023, Fogafin notificó a esta sociedad Fiduciaria no tener observaciones frente a la comunicación de fecha 23 noviembre con consecutivos No023-2-003453 con los cuales se dio alcance a los informes de rendición semestral de cuentas del periodo abril-septiembre de 2023 del encargo fiduciario 88553 y del patrimonio autónomo 88733.
- Teniendo en cuenta la sesión de comité llevada a cabo en el mes de septiembre, el 31 de octubre se procedió con la remisión del acta para la respectiva aprobación de cada uno de los miembros del Comité del Encargo Fiduciario Internacional Compañía de Financiamiento. Es de indicar que la referida acta fue remitida por Fogafin el 22 de noviembre con ajustes que fueron atendido el 7 de diciembre y reiterada el 18 de diciembre. A la fecha de corte del presente informe no se ha obtenido respuesta adicional por ninguno de los miembros del comité.
- Teniendo en cuenta la reunión virtual sostenida el mes de septiembre con los propietarios de los lotes colindantes al predio ubicado en la vereda de Gaira - Santa Marta, en la cual el señor Alberto Peralta propietario de uno de los lotes indicó que, de acuerdo al informe de acta de revisión cartográfica del día 29 de agosto de 2023 se realizó rectificación de Área y luego de la revisión técnica se evidenció que los linderos y áreas de los lotes se encuentran corridos, generando una malformación en las áreas de los lotes. En virtud de dicha reunión, se llegó al común acuerdo de que cada propietario o administrador de los lotes colindantes debe realizar la revisión de los linderos de su predio para establecer si efectivamente las cercas se encuentran corridas y se debe proceder con el ajuste de dichos linderos. Conforme a lo anterior Fiducoldex procedió a gestionar ante la Secretaría de Hacienda un certificado de catastro especial el cual fue recibido el 10 de octubre, con el fin de realizar la validación

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

de los linderos contra los mencionados en la escritura, evidenciándose diferencia en algunos linderos, por lo cual se procederá a realizar la validación al interior de la fiduciaria con el fin de establecer como proceder.

De igual manera el 19 de octubre se llevó a cabo la segunda reunión con los propietarios de los lotes colindantes del referido lote ubicado en Gaira – Santa Marta, en la cual se indicó por ACELCA que Alianza Fiduciaria no está de acuerdo en realizar ningún trámite y en ese sentido, la solución sería requerir a esa entidad a través de medios judiciales y a los propietarios que no estén de acuerdo en realizar una revisión de los linderos. Es de indicar que de parte de Fiducoldex se ha tenido la mejor disposición para realizar estas validaciones y confirmar la información de linderos.

Conforme a lo anterior, se gestionaron dos cotizaciones a efectos de realizar el levantamiento topográfico del inmueble, una con la sociedad Geoterra por la suma de (\$6.300.000,00) IVA incluido y la otra con el señor Juan Nepomuceno Bolívar por la suma de (\$3.500.000,00) más IVA. En ese sentido una vez evaluadas las dos cotizaciones se eligió a la sociedad Geoterra, teniendo en cuenta su experticia y entregables. A la fecha se encuentra en proceso de validación SARLATF de esa sociedad.

En virtud de lo enunciado, la sociedad Geoterra remitió el 23 de diciembre el informe de topografía, el cual se anexa al presente e indica que el lote "A1" a nuestro cargo tiene una extensión actual de 5137.053 M² con longitud de colindancias al norte de 103.66 M² con el lote A2, al este 50.24 M², al sur 104.97 M² con el lote B, al oeste 48.61 M².

De acuerdo con el informe remitido el Representante Legal de Geoterra indica que es decisión nuestra desplazar los linderos existentes de tal forma que la extensión del lote se ajuste a lo estipulado en el folio de matrícula 080-43468 (5000 M²) y sugiere el desplazamiento de 1.3 metros del lindero sur en forma paralela hacia la parte interna del lote, quedando con longitud de colindancia al norte de 103.66 m con el lote A2, al este 48.94 m, al sur 104.94 m con el lote B, al oeste 47.31 m, para un área total de 5000 m².

- De acuerdo con lo indicado en la sesión No. 8 del comité fiduciario llevado en el mes de septiembre, se gestionaron 2 cotizaciones mas para realizar los avalúos de lo inmuebles en este 2023, teniendo en cuenta que ya pasaron dos años desde el último avalúo. En virtud de lo anterior, las cotizaciones fueron remitidas mediante correo electrónico el 29 de septiembre a los miembros del comité con las comparaciones de las nuevas ofertas de

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

avalúos con el fin de obtener su validación y aprobación respecto de un proveedor para realizar este proceso. Al corte del 31 de diciembre se ha recibido aprobación del señor Jaime Mantilla, Fogafín, el señor Jairo Gonzalez y el señor Luis Fernando Solano, quienes aprobaron realizar la contratación con el proveedor Juan Sebastian Barrantes. En virtud de lo expuesto, el 10 de noviembre se suscribió contrato de prestación de servicios con el proveedor Juan Sebastian Barrantes, el cual se cumplió a cabalidad en el mes de diciembre y a la fecha se encuentra en proceso de liquidación.

- El 21 de diciembre de 2023 se recibió una oferta de compra por el señor Eugenio Peña Barrera por un valor de \$1.195.000.000 por las Bodegas M1-10 y M1-11 ubicadas en Complejo Metroparque Industrial y Comercial del Caribe IV Etapa Lote 1B1, Calle 110 No. 6- 335 de la ciudad de Barranquilla, la cual fue puesta a consideración de los miembros del comité el 05 de enero del año curso. A la fecha se recibió respuesta por parte negativa del Sr. Jaime Mantilla.

Si frente a la presente comunicación tiene algún comentario o solicitud adicional, por favor radíquela a través del buzón electrónico: correspondencia@fiducoldex.com.co, a fin de que la misma quede registrada en el sistema de archivo documental oficial de la fiduciaria. Para radicación de facturas, enviar al buzón electrónico: factura.electronica@fiducoldex.com.co.

Cordialmente;


NUBIA ISABEL MANCHEGO SIMANCA
Ejecutiva de Negocios

Aprobó: Jessica Antolinez Pereira – Directora de Negocios

Aprobó: Juan David Vargas – Coordinador de Negocios

Revisó: Nubia Isabel Manchego – Ejecutiva de Negocios

Elaboró: Daniel Mauricio Lamprea – Analista de Negocios DL

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.

PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

El Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- La Dra. Liliana Otero Álvarez (principal) y la Dra. Lina Rocio Gutiérrez Torres (suplente) quienes se ubican en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017 y 3137993800 e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, dirijase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

ANEXO No. 1
FLUJO DE CAJA
88553 - EF INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

CTA DE AHORROS OCCIDENTE No. 256-10857-2	Consolidado a noviembre 2023	diciembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 153.559.128,41	\$ -
INGRESOS	\$ 9.503.474.348,71	\$ 269.946.089,04	\$ 9.773.420.437,75
Rendimientos	\$ 9.074.330,93	\$ 164.304,04	\$ 9.238.634,97
Recaudos de Arrendamientos	\$ 27.931.474,00	\$ -	\$ 27.931.474,00
Recursos de la Venta de Inmuebles	\$ 9.452.277.363,78	\$ 269.781.785,00	\$ 9.722.059.148,78
Recaudos de recursos pago impuestos por venta	\$ 7.797.375,00	\$ -	\$ 7.797.375,00
Recaudos de recursos administración inmuebles	\$ 4.898.295,00	\$ -	\$ 4.898.295,00
Reintegro Impuesto Predial Tocancipa	\$ 226.000,00	\$ -	\$ 226.000,00
Reintegro de recursos por pago de Retenciones	\$ 150.000,00	\$ -	\$ 150.000,00
Reintegro Impuesto Predial Zipaquirá	\$ 1.119.510,00	\$ -	\$ 1.119.510,00
EGRESOS	\$ 9.349.915.220,30	\$ 423.222.561,84	\$ 9.773.137.782,14
Retención en la Fuente	\$ 609.412,00	\$ 11.456,00	\$ 620.868,00
GMF	\$ 5.112,30	\$ 45,84	\$ 5.158,14
Comisión Consignación Nacional	\$ 38.400,00	\$ -	\$ 38.400,00
IVA	\$ 7.296,00	\$ -	\$ 7.296,00
Traslado a FIC's	\$ 9.349.255.000,00	\$ 423.211.060,00	\$ 9.772.466.060,00
SALDO FINAL	\$ 153.559.128,41	\$ 282.655,61	\$ 282.655,61

DISPONIBLE FIC No. 10007002663	Consolidado a noviembre 2023	diciembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 1.974.552.789,18	\$ -
INGRESOS	\$ 11.240.663.729,24	\$ 451.949.012,79	\$ 11.692.612.742,03
Rendimientos	\$ 440.616.284,33	\$ 28.737.952,79	\$ 469.354.237,12
Aporte Encargo	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 1.138.888.746,79
Traslados entre Cta y FIC's	\$ 9.645.689.072,12	\$ 423.211.060,00	\$ 10.068.900.132,12
Pagos Rechazados	\$ 15.469.626,00	\$ -	\$ 15.469.626,00
EGRESOS	\$ 9.266.110.940,06	\$ 235.091.589,91	\$ 9.501.202.529,97
Pago Servicios Públicos Inmuebles	\$ 84.979.493,50	\$ 1.458.711,00	\$ 86.438.204,50
Pago Administración Inmuebles	\$ 510.375.498,00	\$ 3.041.065,00	\$ 513.416.563,00
Pago Vigilancia Inmuebles	\$ 299.033.868,58	\$ 13.358.188,35	\$ 312.392.056,93
Pagos Honorarios Abogados	\$ 101.563.237,56	\$ -	\$ 101.563.237,56
Pago Gastos Notariales e impuestos ventas de inmuebles	\$ 99.110.812,70	\$ 2.490.921,07	\$ 101.601.733,77
Pago Comisión Fiduciaria	\$ 328.062.305,00	\$ 59.626.459,30	\$ 387.688.764,30
Pago Comisión por venta inmuebles - Freelance	\$ 125.442.571,00	\$ 122.147.851,27	\$ 247.590.422,27
Pago emisión certificados de tradición y libertad	\$ 890.593,81	\$ -	\$ 890.593,81
Pago Impuestos prediales	\$ 461.084.407,00	\$ -	\$ 461.084.407,00
Pago Impuestos	\$ 235.466.825,00	\$ 9.365.000,00	\$ 244.831.825,00
Pago viáticos	\$ 9.229.392,10	\$ -	\$ 9.229.392,10
Pago dictamen	\$ -	\$ 1.432.701,00	\$ 1.432.701,00
Traslado recursos cumplimiento pagos de impuesto PAR	\$ 55.005.940,82	\$ -	\$ 55.005.940,82
Traslado arriendo Alvaro Rev al P.A.R.	\$ 1.500.000,00	\$ -	\$ 1.500.000,00
Avalúos	\$ 61.058.836,00	\$ 9.955.451,00	\$ 71.014.287,00
Mantenimiento Inmuebles	\$ 121.751.164,98	\$ 10.228.126,89	\$ 131.979.291,87
Reintegro Bancoldex y gastos venta inmuebles	\$ 26.640.899,58	\$ -	\$ 26.640.899,58
Traslado a FIC's 10007003187	\$ 712.471.613,44	\$ -	\$ 712.471.613,44
Traslado de recursos al P.A.R. para pago acreedores de	\$ 6.000.000.000,00	\$ -	\$ 6.000.000.000,00
Retención en la Fuente Sobre Retiros	\$ 22.645.076,12	\$ 1.054.697,13	\$ 23.699.773,25
GMF (4*1000)	\$ 6.798.404,87	\$ 932.417,90	\$ 7.730.822,77
SALDO FINAL	\$ 1.974.552.789,18	\$ 2.191.410.212,06	\$ 2.191.410.212,06

RESERVA FIC No. 10007003187	Consolidado a noviembre 2023	diciembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 759.320.700,07	\$ -
INGRESOS	\$ 759.320.700,07	\$ 10.747.682,19	\$ 770.068.382,26
Rendimientos	\$ 46.849.086,63	\$ 10.747.682,19	\$ 57.596.768,82
Traslado desde FIC 10007002663	\$ 712.471.613,44	\$ -	\$ 712.471.613,44
EGRESOS	\$ -	\$ -	\$ -
GMF	\$ -	\$ -	\$ -
SALDO FINAL	\$ 759.320.700,07	\$ 770.068.382,26	\$ 770.068.382,26

CONSOLIDADO BANCO-FIC'S	Consolidado a noviembre 2023	diciembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 2.887.432.617,66	\$ -
INGRESOS	\$ 21.503.458.778,02	\$ 732.642.784,02	\$ 22.236.101.562,04
Rendimientos Financieros	\$ 496.539.701,89	\$ 39.649.939,02	\$ 536.189.640,91
Recaudos de Arrendamientos	\$ 27.931.474,00	\$ -	\$ 27.931.474,00
Recaudos de recursos administración inmuebles	\$ 4.898.295,00	\$ -	\$ 4.898.295,00
Recursos de la Venta de Inmuebles	\$ 9.452.277.363,78	\$ 269.781.785,00	\$ 9.722.059.148,78
Recaudos de recursos pago impuestos por venta	\$ 7.797.375,00	\$ -	\$ 7.797.375,00
Aporte Encargo	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 1.138.888.746,79
Reintegro de recursos por pago de Retenciones	\$ 150.000,00	\$ -	\$ 150.000,00
Reintegro Impuesto Predial Tocancipa	\$ 226.000,00	\$ -	\$ 226.000,00
Traslado desde FIC 10007002663 a FIC 10007003187	\$ 712.471.613,44	\$ -	\$ 712.471.613,44
Traslado entre Cuenta y FIC's	\$ 9.645.689.072,12	\$ 423.211.060,00	\$ 10.068.900.132,12
Reintegro Impuesto predial Zipaquirá	\$ 1.119.510,00	\$ -	\$ 1.119.510,00
Pagos rechazados	\$ 15.469.626,00	\$ -	\$ 15.469.626,00
EGRESOS	\$ 18.616.026.160,36	\$ 658.314.151,75	\$ 19.274.340.312,11
Pago Servicios Públicos Inmuebles	\$ 84.979.493,50	\$ 1.458.711,00	\$ 86.438.204,50
Pago Administración Inmuebles	\$ 510.375.498,00	\$ 3.041.065,00	\$ 513.416.563,00
Pago Vigilancia Inmuebles	\$ 299.033.868,58	\$ 13.358.188,35	\$ 312.392.056,93
Pagos Honorarios Abogados	\$ 101.563.237,56	\$ -	\$ 101.563.237,56
Pagos Gastos Notariales	\$ 99.110.812,70	\$ 2.490.921,07	\$ 101.601.733,77
Pago Comisión Fiduciaria	\$ 328.062.305,00	\$ 59.626.459,30	\$ 387.688.764,30
Pago Comisión por venta inmuebles - Freelance	\$ 125.442.571,00	\$ 122.147.851,27	\$ 247.590.422,27
Pago emisión certificados de tradición y libertad	\$ 890.593,81	\$ -	\$ 890.593,81
Pago Impuestos prediales	\$ 461.084.407,00	\$ -	\$ 461.084.407,00
Pago Impuestos	\$ 235.466.825,00	\$ 9.365.000,00	\$ 244.831.825,00
Pago viáticos	\$ 9.229.392,10	\$ -	\$ 9.229.392,10
Pago dictamen	\$ -	\$ 1.432.701,00	\$ 1.432.701,00
Retención en la Fuente Sobre Retiros	\$ 23.254.488,12	\$ 1.066.153,13	\$ 24.320.641,25
Pago Avalúos	\$ 61.058.836,00	\$ 9.955.451,00	\$ 71.014.287,00
Mantenimiento Inmuebles	\$ 121.751.164,98	\$ 10.228.126,89	\$ 131.979.291,87
Reintegro Bancoldex - Inmuebles comun v proindiviso	\$ 26.640.899,58	\$ -	\$ 26.640.899,58
Traslado de recursos al P.A.R. para pago acreedores de	\$ 6.000.000.000,00	\$ -	\$ 6.000.000.000,00
Traslado recursos (cumplimiento pago impuestos del PAR)	\$ 55.005.940,82	\$ -	\$ 55.005.940,82
Traslado arriendo Alvaro Rev al P.A.R.	\$ 1.500.000,00	\$ -	\$ 1.500.000,00
GMF (4*1000)	\$ 9.803.517,17	\$ 932.463,74	\$ 10.735.980,91
Traslado a FIC's	\$ 10.061.726.613,44	\$ 423.211.060,00	\$ 10.484.937.673,44
Comisión Consignación Nacional	\$ 38.400,00	\$ -	\$ 38.400,00
IVA	\$ 7.296,00	\$ -	\$ 7.296,00
SALDO CONSOLIDADO BANCO + FIC'S	\$ 2.887.432.617,66	\$ 2.961.761.249,93	\$ 2.961.761.249,93

ANEXO N° 2 - PAGOS REALIZADOS

FECHA	TERCERO	VALOR TOTAL	CONCEPTO
1/12/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 70.947,00	FACTURA DE ACUEDUCTO No. 49731681 REF 215142 Local A7
1/12/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 70.947,00	FACTURA DE ACUEDUCTO No. 49731663 REF 215143 Local A8
1/12/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 70.947,00	FACTURA DE ACUEDUCTO No. 49731599 REF 215145 Local A-10
1/12/2023	INTERMEDIA F&I SAS	\$ 122.147.851,27	FAC ELEC VENTA N. FE1 COMISION PRODUCTO DE LA VENTA DE LOTE NO.12 DE LA URBANIZACION PICACHO (MONTERIA) RAD E 2023 218797
7/12/2023	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER	\$ 450.000,00	FACT N. BQW 12402 VALOR ADMINISTRACION CORRESPONDIENTE PERIODO 12 DE 2023 DE SU OFICINA O LOCAL L-A7 RAD E 2023 219226 EXENTO GMF-NO
7/12/2023	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER	\$ 196.000,00	FACT N. BQW 12405 VALOR ADMINISTRACION CORRESPONDIENTE PERIODO 12 DE 2023 DE SU OFICINA O LOCAL L-A10 RAD E 2023 219226 EXENTO GMF-NO
7/12/2023	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER	\$ 405.000,00	FACT N. BQW 12403 VALOR ADMINISTRACION CORRESPONDIENTE PERIODO 12 DE 2023 DE SU OFICINA O LOCAL L-A8 RAD E 2023 219226 EXENTO GMF-NO
7/12/2023	CONJUNTO CAMPESTRE CAZADORES RESORT PH	\$ 357.300,00	DOC SOPORTE EVOS48 PAGO RECIBO NRO 5332 PAGO ADMON DICIEMBRE 2023 PARCELA 59 LEBRIJA SANTANDER FID PAGO 058804 RAD E 2023 219241 EXENTO GMF NO
7/12/2023	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR F	\$ 1.432.701,00	REEMBOLSO GASTOS DE DICTAMINES REALIZADOS DURANTE LA VIGENCIA 2021 RAD E-2022 219068
11/12/2023	EDIFICIO MARANATHA	\$ 807.025,00	PAGO ADMON DICIEMBRE 2023 APTO 803 EDIFICIO MARANATHA CUENTA DE COBRO 2456 RAD E 2023 219860
11/12/2023	EDIFICIO MARANATHA	\$ 825.740,00	PAGO ADMON DICIEMBRE 2023 APTO 403 EDIFICIO MARANATHA CUENTA DE COBRO 2458 RAD E 2023 219860
11/12/2023	BARRIOS ORTEGA GELKIN ENRIQUE	\$ 850.000,00	DOC SOPORTE EVOS49 SERVICIO DE VIGILANCIA PARA EL PERIODO 11 2023 CUSTODIA Y PROTECCION DEL INMUEBLE (LOTE SUBTERRANEO) UBICADO EN EL PLATO MAGDALENA RAD E 2023 219718 EXENTO DE GMF - NO
11/12/2023	GEOTERRA TOPOGRAFIA Y OBRAS CIVILES SAS	\$ 3.150.000,00	50% DE ANTICIPO PARA EL ESTUDIO TOPOGRAFICO PARA 4 PREDIOS UBICADOS EN LA VEREDA DE GAIRA, MUNICIPIO DE SANTA MARTA ¿ DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA RAD E 2023 219725 EXENTO DE GMF -NO
13/12/2023	DR&F CONSTRUCTORES S.A.S	\$ 6.633.390,89	PAGO FACTURA FACT 1119 DEL CONTRATO DE OBRA EN CONTRATO DE PRESTACIONES DE SERVICIOS POR MANTENIMIENTO, REPARACION IMPERMEABILIZACION Y PINTURA DE LAS FACHADAS BOEGAS M1-10 Y M1-11 COMPLEJO INDUSTRIAL EL CARIBE BARRANQUILLA RAD E 2023 220099 EXENTO GMF-NO
14/12/2023	VASCO SECURITY GROUP LTDA	\$ 11.708.188,35	FACT NRO FVEV2800 SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD 24HRS CON ARMA L-D CON FEST PERIODO 11 2023 RAD E 2023 220599 EXENTO GMF - NO
14/12/2023	MUNICIPIO DE GALAPA	\$ 326.000,00	PAGO RETEICA GALAPA NOVIEMBRE 2023 FIDUCOLDEX PAGO 14 DE DICIEMBRE DE 2023 RAD E-2023-220747 EXENTO GMF *- NO
18/12/2023	ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS	\$ 444.736,00	PAGO FACTURA 1330 SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE REJILLAS BAJANTES EN TERRAZA EDIFICIO MES DE NOVIEMBRE RAD E 2023 221560 EXENTO GMF NO
19/12/2023	DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	\$ 9.039.000,00	PAGO DECLARACION DE RETEFUENTE MES NOVIEMBRE 2023 FIDUCOLDEX VCTO. 19 DE DICIEMBRE DE 2023 RAD E 2023 220662
20/12/2023	EAAB ESP.	\$ 99.070,00	PAGO FACT 12354894516 SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO CTA CONTRATO 10943660 PREDIO CR 12 93 26 OF 1 FID PAGO 058450 RAD E 2023 221522 EXENTO GMF - NO
20/12/2023	EAAB ESP.	\$ 48.350,00	PAGO FACT 12354894318 SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO CTA CONTRATO 000010943645 PREDIO CR 12 93 30 AD 001 FID PAGO 058450 RAD PAGO FACT 42577217815 SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO CTA CONTRATO 10943660 PREDIO CL 46 28 38 AP 502 FID PAGO 058450 RAD E 2023 221522 EXENTO GMF - NO
20/12/2023	MERCADO NOGUERA MARIA CECILIA	\$ 1.387.259,31	PAGO FRA FEE 33697 GASTOS NOTARIALES DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 4396 DEL 16 DE DICIEMBRE DEL 2023 OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA RAD E-2023 222689 EXENTO DE GMF NO
20/12/2023	MERCADO NOGUERA MARIA CECILIA	\$ 1.103.661,76	RESTITUCION DE APORTES PAGO GASTOS NOTARIALES DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 4395 DEL 16 DE DICIEMBRE DEL 2023 OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA RAD E-2023 222691 EXENTO DE GMF - NO
21/12/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 81.695,00	FACT NRO 50105677 POLIZA 891677 PAGO SERVICIO DE ACUEDUCTO TRIPLE A SA ESP INMUEBLE CR 52 86 97 AP 803 PERIODO FACT 12 RAD E 2023 222894 EXENTO GMF - NO
21/12/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 81.695,00	FACT NRO 50105677 POLIZA 891665 PAGO SERVICIO DE ACUEDUCTO TRIPLE A SA ESP INMUEBLE CR 52 86 97 AP 403 PERIODO FACT 12 RAD E 2023 222894 EXENTO GMF - NO
21/12/2023	ENEL COLOMBIA SA ESP	\$ 565.320,00	PAGO FRA 120891921 SERVICIO DE ENERGIA PERIODO 09 CLIENTE 1405010 6 RAD E 2023 222866 EXENTO GMF- NO
21/12/2023	ENEL COLOMBIA SA ESP	\$ 52.480,00	PAGO FRA 120937267 SERVICIO DE ENERGIA PERIODO 09 CLIENTE 1405007 3 RAD E 2023 222866 EXENTO GMF- NO
21/12/2023	FIDUCOLDEX S.A.	\$ 59.626.459,30	PAGO DE COMISIÓN FIDUCIARIA
22/12/2023	CARIBE SOL DE LA COSTA S.A.S E.S.P	\$ 159.260,00	FACTURA 69747392 ID DE COBRO NO 8038344228 COBRO SERVICIO DE ENERGIA INMUEBLE CR 52 CL 86 97 APTO 403 RAD E 2023 222903 EXENTO GMF - NO
22/12/2023	CARIBE SOL DE LA COSTA S.A.S E.S.P	\$ 158.000,00	FACTURA 69736457 ID DE COBRO NO 8036122320 COBRO SERVICIO DE ENERGIA INMUEBLE CR 52 CL 86 97 APTO 803 RAD E 2023 222903 EXENTO GMF - NO
22/12/2023	BARRANTES OSORIO JUAN SEBASTIAN	\$ 9.955.451,00	CTA COBRO 002 DOC SOPORTE EVOS52 PAGO DE 50% RESTANTE DEL CONTRATO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE AVALÚO DE 14 FOLIOS INMOBILIARIOS PRINCIPALES Y 28 FOLIOS DE GARAJES RAD E 2023 222721 EXENTO DE GMF NO
26/12/2023	ROMERO RODRIGUEZ ROLANDO	\$ 800.000,00	DOC SOPORTE EVOS0053 SERVICIO DE VIGILANCIA DEL 16 DE NOVIEMBRE PERIODO 15 DE DICIEMBRE DEL 2023 FID PAGO 058293 RAD E 2023 223270 EXENTO GMF - NO
TOTAL PAGOS		\$ 233.104.474,88	

**ANEXO 3. RELACIÓN DE PAGOS POR INMUEBLES
DICIEMBRE 2023**

INMUEBLE	ADMINISTRACIÓN	AGUA	ENERGÍA	VIGILANCIA	MANTENIMIENTO	PREDIAL	TOTAL PAGOS MES DE DICIEMBRE 2023
CASA - LA BALSA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
APARTAMENTO 403	\$ 825.740,00	\$ 81.695,00	\$ 159.260,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.066.695,00
APARTAMENTO 803	\$ 807.025,00	\$ 81.695,00	\$ 158.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.046.720,00
LOCAL L-A7 WTC	\$ 450.000,00	\$ 70.947,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 520.947,00
LOCAL L-A8 WTC	\$ 405.000,00	\$ 70.947,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 475.947,00
LOCAL L-A10 WTC	\$ 196.000,00	\$ 70.947,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 266.947,00
OFICINA 101 CALLE 93	\$ -	\$ 147.420,00	\$ 617.800,00	\$ -	\$ 444.736,00	\$ -	\$ 1.209.956,00
SUITE 2006 DE HOTEL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FINCA - CAÑAVERAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
BODEGA M1-10	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.316.695,45	\$ -	\$ 3.316.695,45
BODEGA M1-11	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.316.695,45	\$ -	\$ 3.316.695,45
LOTE 47	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 48	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 72	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 73	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 74	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 6 MANZANILLO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 7 MANZANILLO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 8 MANZANILLO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 1 - VALLEDUPAR	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE PICACHO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE GAIRA A1 - SANTAMARTA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.708.188,35	\$ 3.150.000,00	\$ -	\$ 14.858.188,35
LOTE - PLATO MAGDALENA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 850.000,00	\$ -	\$ -	\$ 850.000,00
LOTE - MALAMBO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 4	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 14	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE - SAN MARTIN META	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 800.000,00	\$ -	\$ -	\$ 800.000,00
LOTE PARCELA 59 LEBRIJA	\$ 357.300,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 357.300,00
LOTE LA CASITA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE EL PORVENIR	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PAGOS	\$ 3.041.065,00	\$ 523.651,00	\$ 935.060,00	\$ 13.358.188,35	\$ 10.228.126,89	\$ -	\$ 28.086.091,24

SALDO DIARIO		TASA E.A.
De \$0	a \$5.000.000	0,01%
De \$5.000.001	a \$20.000.000	0,10%
De \$20.000.001	a \$50.000.000	0,15%
De \$50.000.001	a \$100.000.000	0,20%
De \$100.000.001	a \$3.000.000.000	0,50%

FIDUCOLDEX E F INTERN COMP D FINAN LIQUI
CL 28 # 13 A - 24 PS 6
BOGOTA - BOGOTA D.C.

EBG216516



SALDO DIARIO CUENTA DE NÓMINA Y PENSIÓN		TASA E.A.
De \$0	a \$5.000.000	0,01%
De \$5.000.001	a \$20.000.000	0,01%
De \$20.000.001	a \$50.000.000	0,01%
De \$50.000.001	a \$100.000.000	0,01%
De \$100.000.001	a \$3.000.000.000	0,01%

* Para montos mayores a \$3.000.000.001 el Banco podrá acordar con cada cliente convenios especiales.

* Vigencia: del 01 al 28 de Diciembre del 2023.

RESUMEN	
SALDO ANTERIOR	153,559,128.41
+ 36 CREDITOS	269,946,089.04
- 14 DEBITOS	423,222,561.84
SALDO ACTUAL	282,655.61
SALDO PROMEDIO	42,149,856.66

Señor contribuyente de Bogotá le recordamos el pago del impuesto RetelCA hasta el 19 de enero correspondiente al sexto bimestre. Lo invitamos a realizar el pago a través de las oficinas del Banco de Occidente en la ciudad de Bogotá o a través del botón PSE.

DIA	TRANSACCIÓN	IDENT.	DEBITOS	CREDITOS	SALDO
04	PAGO TERCEROS EXENTO TIPO 5	A415908	153,431,060.00	0.00	128,068.41
04	INTERESES LIQUIDADOS	A259181	0.00	19,310.59	147,379.00
04	RETEFUENTE	A255881	1,352.00	0.00	146,027.00
04	INTERESES LIQUIDADOS	A258646	0.00	19,312.84	165,339.84
04	RETEFUENTE	A255845	1,352.00	0.00	163,987.84
04	INTERESES LIQUIDADOS	A257819	0.00	19,315.10	183,302.94
04	RETEFUENTE	A256449	1,352.00	0.00	181,950.94
04	GMF	0000000	16.23	0.00	181,934.71
05	INTERESES LIQUIDADOS	A433550	0.00	22.88	181,957.59
06	INTERESES LIQUIDADOS	A571056	0.00	22.88	181,980.47
07	INTERESES LIQUIDADOS	A560850	0.00	22.88	182,003.35
11	INTERESES LIQUIDADOS	A573821	0.00	22.89	182,026.24
11	INTERESES LIQUIDADOS	A575801	0.00	22.89	182,049.13
11	INTERESES LIQUIDADOS	A576660	0.00	22.89	182,072.02
11	INTERESES LIQUIDADOS	A574207	0.00	22.90	182,094.92
12	INTERESES LIQUIDADOS	A809638	0.00	22.90	182,117.82
13	INTERESES LIQUIDADOS	A712268	0.00	22.90	182,140.72
14	INTERESES LIQUIDADOS	A611643	0.00	22.90	182,163.62
15	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	79,500,000.00	79,682,163.62
15	- FIDUCIARIA COLOMBIAN BARRANQUILLA				
15	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	500,000.00	80,182,163.62
15	- fiduciaria colombian BARRANQUILLA				
15	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	20,000,000.00	100,182,163.62
15	- CLAUDIA IGLEISAS BARRANQUILLA				
15	INTERESES LIQUIDADOS	A606890	0.00	22.91	100,182,186.53
18	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	14,781,785.00	114,963,971.53
18	- CLAUDIA IGLESIA BARRANQUILLA				
18	TRANS DESDE BOGOTA POR INTERNET		0.00	155,000,000.00	269,963,971.53
18	INTERESES LIQUIDADOS	A765964	0.00	12,598.25	269,976,569.78
18	RETEFUENTE	A762969	882.00	0.00	269,975,687.78
18	INTERESES LIQUIDADOS	A763874	0.00	12,599.73	269,988,287.51
18	RETEFUENTE	A762955	882.00	0.00	269,987,405.51
18	INTERESES LIQUIDADOS	A763830	0.00	12,601.20	270,000,006.71
18	RETEFUENTE	A762979	882.00	0.00	269,999,124.71
18	GMF	0000000	10.59	0.00	269,999,114.12
19	INTERESES LIQUIDADOS	A212394	0.00	33,953.31	270,033,067.43
19	RETEFUENTE	A215111	2,377.00	0.00	270,030,690.43
19	GMF	0000000	9.51	0.00	270,030,680.92
20	PAGO TERCEROS EXENTO TIPO 5	A039345	269,780,000.00	0.00	250,680.92
20	INTERESES LIQUIDADOS	A990007	0.00	33,957.28	284,638.20
20	RETEFUENTE	A984637	2,377.00	0.00	282,261.20
20	GMF	0000000	9.51	0.00	282,251.69



EBG216516

106671 1/1

CUENTA No. 256-10857-2
FECHA DE CORTE: 28/12/2023

DIA	TRANSACCIÓN	IDENT.	DEBITOS	CREDITOS	SALDO
21	INTERESES LIQUIDADOS	A992589	0.00	35.49	282,287.18
22	INTERESES LIQUIDADOS	A457192	0.00	35.50	282,322.68
26	INTERESES LIQUIDADOS	A439368	0.00	35.50	282,358.18
26	INTERESES LIQUIDADOS	A436546	0.00	35.51	282,393.69
26	INTERESES LIQUIDADOS	A436240	0.00	35.51	282,429.20
26	INTERESES LIQUIDADOS	A440842	0.00	35.52	282,464.72
27	INTERESES LIQUIDADOS	A874142	0.00	31.81	282,496.53
28	INTERESES LIQUIDADOS	A759173	0.00	31.81	282,528.34
28	INTERESES LIQUIDADOS	A703896	0.00	31.81	282,560.15
28	INTERESES LIQUIDADOS	A703874	0.00	31.82	282,591.97
28	INTERESES LIQUIDADOS	A703864	0.00	31.82	282,623.79
28	INTERESES LIQUIDADOS	A701656	0.00	31.82	282,655.61

Nombre: ENCARGO FIDUCIARIO INTERNACIONAL COMPAÑÍA **Número de Encargo:** XXXXXXXX3187-1
Dirección: CL 28 13 A 24 P 6 Y 7 **CC o Nit.:** 88553
Ciudad: BOGOTA D.C. **Fecha inicial** 01 Diciembre 2023 **hasta** 31 Diciembre 2023
Valor Unidad Inicial: 22572,4301
Valor Unidad al Corte: 22891,927914
Rentabilidad Neta del periodo: 17.997 % E.A
Comisión Fiduciaria cobra el 1,9 % **sobre el valor del fondo.**

Tipo Participación: 2 FIDEICOMISOS

RESUMEN DE MOVIMIENTOS		
CONCEPTO	EN UNIDADES	EN PESOS
Saldo Anterior	33639,297883	\$ 759.320.700,07
Adiciones	0	\$ 0,00
Retiros	0	\$ 0,00
Rendimientos		\$ 10.747.682,19
Retención	0	\$ 0,00
Gravamen Financiero	0	\$ 0,00
Saldo Final	33639,297883	\$ 770.068.382,26

Consulte en nuestra página www.fiducoldex.com.co las fichas técnicas y toda la información correspondiente a los Fondos de Inversión Colectiva Fiducoldex.Línea gratuita nacional 018000-124211

RESUMEN TIPO DE INVERSIÓN						
Periodo	Tipo de Participación	Valor Unidad Inicial en \$	Unidades Iniciales	Valor Unidad Final en \$	Unidades Finales	Saldo a la Fecha en \$
01/12/2023 al 31/12/2023	2	22.572,430100	33639,297883	22.891,927914	33639,297886	770.068.382,26

Detalle de movimientos del mes de Inversión						
Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
30/11/2023	SALDO ANTERIOR		759.320.700,07	22.572,430100	33639,297883	759.320.700,07

Rentabilidad Histórica (E.A.)							Volatilidad Histórica					
Tipo de Participación	Último Mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años	Último Mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
2	17.997	13.393	14.328	14.328	9.944	6.699	0.577	0.780	0.708	0.708	0.583	0.559

Líneas de Negocio Fiducoldex:

- Fiducia de Administración y Pagos
- Fiducia Fuente de Pago
- Fiducia en Garantía
- Fiducia Pública
- Fiducia inmobiliaria
- Fondos de Capital Privado
- Fondos de Inversión Colectiva
- Administración de APPs

Sistema de Atención al Consumidor Financiero - SAC

Es un sistema que establece las políticas, procedimientos y controles enfocados en la protección de los Consumidores Financieros. Así mismo, busca consolidar un ambiente de atención y respeto de los derechos y deberes de los Consumidores Financieros durante las etapas de la relación comercial con FIDUCOLDEX, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1328 de 2009.

Este elemento está diseñado esencialmente para dar solución de mutuo acuerdo y mejorar la oportunidad frente al levantamiento de peticiones, quejas y reclamos que nuestro cliente manifieste, así como las sugerencias o felicitaciones que éste desee realizar.

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliانا Otero Álvarez (Principal) y Dra. Lina Rocío Gutiérrez (Suplente) ubicadas en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.

Canales de atención de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y/o Felicitaciones

FIDUCOLDEX pone a su disposición cinco canales mediante los cuales usted podrá solicitar información o manifestar su inconformidad.

Página web: www.fiducoldex.com.co, teléfono: (57) 6013275500, correo electrónico: fiducoldex@fiducoldex.com.co, correspondencia y presencial: Calle 28 No 13 A - 24 piso 6 Bogotá D.C.

Puede presentar su inconformidad ante la Revisoría Fiscal Deloitte & Touche e-mail: Revisoria.Fiscal@fiducoldex.com.co, ante el Defensor del Consumidor Financiero - email: defensorfiducoldex@umoabogados.com; y ante ante el AMV e-mail: quejas@amvcolombia.org.co

Convenciones:

- 1 FIDEICOMISOS ANTICIPO
- 2 FIDEICOMISOS < 10.000 MILLONES
- 3 FIDEICOMISOS >= 10.000 MILLONES
- 4 EMPRESARIAL
- 5 CORPORATIVO Y VIGILADOS SUPERFINANCIERA
- 6 PERSONA NATURAL
- PN 1 < \$ 2.000 MILLONES
- PN 2 > = \$ 2.000 MILLONES
- 7 FONDOS ESPECIALES
- 8 ENTES TERRITORIALES

Observaciones: Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo Nacional de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

Líneas de Negocio Fiducoldex:

- Fiducia de Administración y Pagos
- Fiducia Fuente de Pago
- Fiducia en Garantía
- Fiducia Pública
- Fiducia inmobiliaria
- Fondos de Capital Privado
- Fondos de Inversión Colectiva
- Administración de APPs

Sistema de Atención al Consumidor Financiero - SAC

Es un sistema que establece las políticas, procedimientos y controles enfocados en la protección de los Consumidores Financieros. Así mismo, busca consolidar un ambiente de atención y respeto de los derechos y deberes de los Consumidores Financieros durante las etapas de la relación comercial con FIDUCOLDEX, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1328 de 2009.

Este elemento está diseñado esencialmente para dar solución de mutuo acuerdo y mejorar la oportunidad frente al levantamiento de peticiones, quejas y reclamos que nuestro cliente manifieste, así como las sugerencias o felicitaciones que éste desee realizar.

Nombre: ENCARGO FIDUCIARIO INTERNACIONAL COMPAÑÍA Dirección: CALLE 28 NO. 13 A 24 PISO 6 Ciudad: BOGOTA D.C.	Número de Encargo: XXXXXXX2663-6 CC o Nit.: 88553 Fecha inicial 01 Diciembre 2023 hasta 31 Diciembre 2023 Valor Unidad Inicial: 22778,169894 Valor Unidad al Corte: 23104,433125 Rentabilidad Neta del periodo: 18.229 % E.A Comisión Fiduciaria cobra el 1,7 % sobre el valor del fondo.
Tipo Participación: 3 FIDEICOMISOS	

RESUMEN DE MOVIMIENTOS		
CONCEPTO	EN UNIDADES	EN PESOS
Saldo Anterior	86686,191137	\$ 1.974.552.789,18
Adiciones	18462,106462	\$ 423.211.060,00
Retiros	-10213,383921	\$ -233.104.474,88
Rendimientos		\$ 28.737.952,79
Retención	-46,019497	\$ -1.054.697,13
Gravamen Financiero	-40,853536	\$ -932.417,90
Saldo Final	94848,040642	\$ 2.191.410.212,06

Consulte en nuestra página www.fiducoldex.com.co las fichas técnicas y toda la información correspondiente a los Fondos de Inversión Colectiva Fiducoldex. Línea gratuita nacional 018000-124211

RESUMEN TIPO DE INVERSIÓN						
Periodo	Tipo de Participación	Valor Unidad Inicial en \$	Unidades Iniciales	Valor Unidad Final en \$	Unidades Finales	Saldo a la Fecha en \$
01/12/2023 al 31/12/2023	3	22.778,169894	86686,191136	23.104,433125	94848,040644	2.191.410.212,06

Detalle de movimientos del mes de Inversión						
Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
30/11/2023	SALDO ANTERIOR		1.974.552.789,18	22.778,169894	86686,191137	1.974.552.789,18
01/12/2023	Consig.Bbva Colombia - Intermedia F&I Sas - 400001406	-5.360,633839	-122.147.851,27	22.786,083686	81295,450480	1.852.404.937,91
01/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-4,093159	-93.267,06	22.786,083686	81291,357321	1.852.311.670,85
01/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,913207	-20.808,41	22.786,083686	81290,444114	1.852.290.862,44
01/12/2023	Impuesto 4x1000 - Intermedia F&I Sas	-21,442536	-488.591,41	22.786,083686	81269,001578	1.851.802.271,03
01/12/2023	Pago: Triple A S.A.E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49731	-3,113611	-70.947,00	22.786,083686	81265,887967	1.851.731.324,03
01/12/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A.E.S.P	-0,012455	-283,79	22.786,083686	81265,875513	1.851.731.040,24
01/12/2023	Pago: Triple A S.A.E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49731	-3,113611	-70.947,00	22.786,083686	81262,761902	1.851.660.093,24
01/12/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A.E.S.P	-0,012455	-283,79	22.786,083686	81262,749447	1.851.659.809,45
01/12/2023	Pago: Triple A S.A.E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49731	-3,113611	-70.947,00	22.786,083686	81259,635836	1.851.588.862,45
01/12/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A.E.S.P	-0,012455	-283,79	22.786,083686	81259,623382	1.851.588.578,66
04/12/2023	Recaudo Cartera Fideicomiso 88553 - Cliente: Encargo Fiduciario Internacional Compañía	-2.614,668568	-59.626.459,30	22.804,595588	78578,991345	1.791.962.119,36
04/12/2023	Recaudo Cartera Fideicomiso 88553 - Cliente: Encargo Fiduciario Internacional Compañía	-10,458674	-238.505,84	22.804,595588	78568,532670	1.791.723.613,52
04/12/2023	Aporte : Traslados Nro.48361 Fecha 04/12/2023	6.728,076339	153.431.060,00	22.804,595588	85296,609009	1.945.154.673,52
07/12/2023	Consig.Av Villas - Conjunto Campestre Cazadores Resort Reglamento Propiedad Horizontal	-15,649430	-357.300,00	22.831,501876	85180,439907	1.944.797.373,52
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,126317	-2.884,01	22.831,501876	85180,313590	1.944.794.489,51
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,587048	-13.403,18	22.831,501876	85179,726542	1.944.781.086,33

Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
07/12/2023	Impuesto 4x1000 - Conjunto Campestre Cazadores Resort Reglamento Propiedad Horizontal	-0,062598	-1.429,20	22.831,501876	85179,663944	1.944.779.657,13
07/12/2023	Consig.Banco De Occidente - Edificio World Trade Center - 802010736	-19,709610	-450.000,00	22.831,501876	85159,954334	1.944.329.657,13
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,159089	-3.632,25	22.831,501876	85159,795245	1.944.326.024,88
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,739355	-16.880,58	22.831,501876	85159,055890	1.944.309.144,30
07/12/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio World Trade Center	-0,078838	-1.800,00	22.831,501876	85158,977052	1.944.307.344,30
07/12/2023	Consig.Banco De Occidente - Edificio World Trade Center - 802010736	-8,584630	-196.000,00	22.831,501876	85150,392421	1.944.111.344,30
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,322030	-7.352,43	22.831,501876	85150,070391	1.944.103.991,87
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,069292	-1.582,05	22.831,501876	85150,001099	1.944.102.409,82
07/12/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio World Trade Center	-0,034339	-784,00	22.831,501876	85149,966760	1.944.101.625,82
07/12/2023	Consig.Banco De Occidente - Edificio World Trade Center - 802010736	-17,738649	-405.000,00	22.831,501876	85132,228111	1.943.696.625,82
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,143181	-3.269,03	22.831,501876	85132,084931	1.943.693.356,79
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,665419	-15.192,52	22.831,501876	85131,419511	1.943.678.164,27
07/12/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio World Trade Center	-0,070955	-1.620,00	22.831,501876	85131,348557	1.943.676.544,27
07/12/2023	Consig.Bancolombia - Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior Fiducoldex Sa - 2076193	-62,751062	-1.432.701,00	22.831,501876	85068,597494	1.942.243.843,27
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-2,353942	-53.744,04	22.831,501876	85066,243552	1.942.190.099,23
07/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,506506	-11.564,29	22.831,501876	85065,737046	1.942.178.534,94
07/12/2023	Impuesto 4x1000 - Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior Fiducoldex Sa	-0,251004	-5.730,80	22.831,501876	85065,486042	1.942.172.804,14
11/12/2023	Consig.Bancolombia - Geoterra Topografia Y Obras Civiles Sas - 52300001828	-137,787195	-3.150.000,00	22.861,340591	84816,671028	1.939.022.804,14
11/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-4,722469	-107.961,98	22.861,340591	84811,948558	1.938.914.842,16
11/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-1,989609	-45.485,13	22.861,340591	84809,958949	1.938.869.357,03
11/12/2023	Impuesto 4x1000 - Geoterra Topografia Y Obras Civiles Sas	-0,551149	-12.600,00	22.861,340591	84809,407800	1.938.856.757,03
11/12/2023	Consig.Bbva Colombia - Barrios Ortega Gelkin Enrique - 719208738	-37,180672	-850.000,00	22.861,340591	84772,227129	1.938.006.757,03
11/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,327737	-7.492,50	22.861,340591	84771,899392	1.937.999.264,53
11/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,138078	-3.156,64	22.861,340591	84771,761314	1.937.996.107,89
11/12/2023	Impuesto 4x1000 - Barrios Ortega Gelkin Enrique	-0,148723	-3.400,00	22.861,340591	84771,612592	1.937.992.707,89
11/12/2023	Consig.Bancolombia - Edificio Maranatha - 77300002647	-35,300861	-807.025,00	22.861,340591	84736,311731	1.937.185.682,89
11/12/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio Maranatha	-0,141203	-3.228,10	22.861,340591	84736,170528	1.937.182.454,79
11/12/2023	Consig.Bancolombia - Edificio Maranatha - 77300002647	-36,119492	-825.740,00	22.861,340591	84700,051036	1.936.356.714,79
11/12/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio Maranatha	-0,144478	-3.302,96	22.861,340591	84699,906558	1.936.353.411,83
13/12/2023	Consig.Bancolombia - Dr&F Constructores S.A.S - 76953573456	-289,900078	-6.633.390,89	22.881,645785	84334,843704	1.929.720.020,94
13/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,690844	-15.807,64	22.881,645785	84334,152861	1.929.704.213,30
13/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-2,408653	-55.113,94	22.881,645785	84331,744208	1.929.649.099,36
13/12/2023	Impuesto 4x1000 - Dr&F Constructores S.A.S	-1,159600	-26.533,56	22.881,645785	84330,584608	1.929.622.565,80
14/12/2023	Consig.Av Villas - Vasco Security Group Ltda - 059017970	-511,159392	-11.708.188,35	22.905,161338	83732,847333	1.917.914.377,45
14/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,427374	-9.789,08	22.905,161338	83732,419959	1.917.904.588,37
14/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,678100	-38.437,16	22.905,161338	83730,741858	1.917.866.151,21
14/12/2023	Impuesto 4x1000 - Vasco Security Group Ltda	-2,044637	-46.832,75	22.905,161338	83728,697221	1.917.819.318,46
14/12/2023	Pago: Municipio De Galapa - 890102472 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Reteica	-14,232600	-326.000,00	22.905,161338	83714,464621	1.917.493.318,46
14/12/2023	Impuesto 4x1000 - Municipio De Galapa	-0,056930	-1.304,00	22.905,161338	83714,407690	1.917.492.014,46
18/12/2023	Consig.Bancolombia - Armando Soluciones Integrales Sas - 99614027068	-19,382614	-444.736,00	22.945,099554	83549,311868	1.917.047.278,46
18/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,706753	-16.216,52	22.945,099554	83548,605115	1.917.031.061,94

Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
18/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,166266	-3.814,99	22.945,099554	83548,438849	1.917.027.246,95
18/12/2023	Impuesto 4x1000 - Armando Soluciones Integrales Sas	-0,077530	-1.778,94	22.945,099554	83548,361319	1.917.025.468,01
19/12/2023	Pago: U.A.E. Direccion De Impuestos Y Aduanas - 800197268 Soporte: 1 - Debito A Cuentas	-393,686942	-9.039.000,00	22.959,867454	83100,935658	1.907.986.468,01
19/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-1,989082	-45.669,07	22.959,867454	83098,946576	1.907.940.798,94
19/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-7,739072	-177.688,06	22.959,867454	83091,207504	1.907.763.110,88
19/12/2023	Impuesto 4x1000 - U.A.E. Direccion De Impuestos Y Aduanas	-1,574748	-36.156,00	22.959,867454	83089,632756	1.907.726.954,88
20/12/2023	Consig.Bbva Colombia - Mercado Noguera Maria Cecilia - 0091021832	-48,003560	-1.103.661,76	22.991,248290	82928,219863	1.906.623.293,12
20/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,732354	-39.828,98	22.991,248290	82926,487509	1.906.583.464,14
20/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,470502	-10.817,42	22.991,248290	82926,017007	1.906.572.646,72
20/12/2023	Impuesto 4x1000 - Mercado Noguera Maria Cecilia	-0,192014	-4.414,65	22.991,248290	82925,824993	1.906.568.232,07
20/12/2023	Consig.Bbva Colombia - Mercado Noguera Maria Cecilia - 0091021832	-60,338582	-1.387.259,31	22.991,248290	82865,486411	1.905.180.972,76
20/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,218581	-5.025,45	22.991,248290	82865,267830	1.905.175.947,31
20/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,059366	-1.364,90	22.991,248290	82865,208464	1.905.174.582,41
20/12/2023	Impuesto 4x1000 - Mercado Noguera Maria Cecilia	-0,241354	-5.549,04	22.991,248290	82864,967110	1.905.169.033,37
20/12/2023	Aporte : Traslados Nro.48598 Fecha 20/12/2023	11.734,030123	269.780.000,00	22.991,248290	94598,997233	2.174.949.033,37
20/12/2023	Pago: Eaab Esp. - 899999094 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Fact 12354894318	-2,102974	-48.350,00	22.991,248290	94596,894259	2.174.900.683,37
20/12/2023	Impuesto 4x1000 - Eaab Esp.	-0,008412	-193,40	22.991,248290	94596,885847	2.174.900.489,97
20/12/2023	Pago: Eaab Esp. - 899999094 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Fact 12354894516	-4,309031	-99.070,00	22.991,248290	94592,576816	2.174.801.419,97
20/12/2023	Impuesto 4x1000 - Eaab Esp.	-0,017236	-396,28	22.991,248290	94592,559580	2.174.801.023,69
21/12/2023	Pago: Triple A S.A E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 50105	-3,550350	-81.695,00	23.010,408367	94510,244844	2.174.719.328,69
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,016485	-379,33	23.010,408367	94510,228359	2.174.718.949,36
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,132600	-3.051,19	23.010,408367	94510,095759	2.174.715.898,17
21/12/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A E.S.P	-0,014201	-326,78	23.010,408367	94510,081557	2.174.715.571,39
21/12/2023	Pago: Enel Colombia Sa Esp - 860063875 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Fra 12	-2,280707	-52.480,00	23.010,408367	94507,800850	2.174.663.091,39
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,010590	-243,68	23.010,408367	94507,790260	2.174.662.847,71
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,085181	-1.960,05	23.010,408367	94507,705079	2.174.660.887,66
21/12/2023	Impuesto 4x1000 - Enel Colombia Sa Esp	-0,009123	-209,92	23.010,408367	94507,695956	2.174.660.677,74
21/12/2023	Pago: Enel Colombia Sa Esp - 860063875 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Fra 12	-24,568012	-565.320,00	23.010,408367	94483,127944	2.174.095.357,74
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,114077	-2.624,95	23.010,408367	94483,013867	2.174.092.732,79
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,917579	-21.113,86	23.010,408367	94482,096289	2.174.071.618,93
21/12/2023	Impuesto 4x1000 - Enel Colombia Sa Esp	-0,098272	-2.261,28	23.010,408367	94481,998017	2.174.069.357,65
21/12/2023	Pago: Triple A S.A E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 50105	-3,550350	-81.695,00	23.010,408367	94478,447667	2.173.987.662,65
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,132600	-3.051,19	23.010,408367	94478,315066	2.173.984.611,46
21/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,016485	-379,33	23.010,408367	94478,298581	2.173.984.232,13
21/12/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A E.S.P	-0,014201	-326,78	23.010,408367	94478,284380	2.173.983.905,35
22/12/2023	Pago: : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P - 901380930 Soporte: 1 - Seguridad Social.Ps	-6,917238	-159.260,00	23.023,640513	94417,068582	2.173.824.645,35
22/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,254497	-5.859,45	23.023,640513	94416,814085	2.173.818.785,90
22/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,038872	-894,98	23.023,640513	94416,775213	2.173.817.890,92
22/12/2023	Impuesto 4x1000 : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P	-0,027669	-637,04	23.023,640513	94416,747544	2.173.817.253,88
22/12/2023	Pago: : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P - 901380930 Soporte: 1 - Seguridad Social.Ps	-6,862512	-158.000,00	23.023,640513	94409,885032	2.173.659.253,88

Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
22/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,252484	-5.813,09	23.023,640513	94409,632549	2.173.653.440,79
22/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,038565	-887,90	23.023,640513	94409,593984	2.173.652.552,89
22/12/2023	Impuesto 4x1000 - : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P	-0,027450	-632,00	23.023,640513	94409,566534	2.173.651.920,89
22/12/2023	Consig.Bancolombia - Barrantes Osorio Juan Sebastian - 52310739995	-432,401253	-9.955.451,00	23.023,640513	93977,165281	2.163.696.469,89
22/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,819464	-18.867,05	23.023,640513	93976,345817	2.163.677.602,84
22/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-5,365035	-123.522,64	23.023,640513	93970,980782	2.163.554.080,20
22/12/2023	Impuesto 4x1000 - Barrantes Osorio Juan Sebastian	-1,729605	-39.821,80	23.023,640513	93969,251177	2.163.514.258,40
26/12/2023	Consig.Banco De Bogota - Romero Rodriguez Rolando - 556084309	-34,672886	-800.000,00	23.072,783835	93734,430742	2.162.714.258,40
26/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,512183	-11.817,48	23.072,783835	93733,918559	2.162.702.440,92
26/12/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,169415	-26.981,65	23.072,783835	93732,749144	2.162.675.459,27
26/12/2023	Impuesto 4x1000 - Romero Rodriguez Rolando	-0,138692	-3.200,00	23.072,783835	93732,610453	2.162.672.259,27

Rentabilidad Histórica (E.A.)							Volatilidad Histórica					
Tipo de Participacion	Último Mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años	Último Mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
3	18.229	13.616	14.553	14.553	10.169	6.921	0.577	0.780	0.708	0.708	0.583	0.559

Líneas de Negocio Fiducoldex:

- Fiducia de Administración y Pagos
- Fiducia Fuente de Pago
- Fiducia en Garantía
- Fiducia Pública
- Fiducia inmobiliaria
- Fondos de Capital Privado
- Fondos de Inversión Colectiva
- Administración de APPs

Sistema de Atención al Consumidor Financiero - SAC

Es un sistema que establece las políticas, procedimientos y controles enfocados en la protección de los Consumidores Financieros. Así mismo, busca consolidar un ambiente de atención y respeto de los derechos y deberes de los Consumidores Financieros durante las etapas de la relación comercial con FIDUCOLDEX, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1328 de 2009.

Este elemento está diseñado esencialmente para dar solución de mutuo acuerdo y mejorar la oportunidad frente al levantamiento de peticiones, quejas y reclamos que nuestro cliente manifieste, así como las sugerencias o felicitaciones que éste desee realizar.

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dra. Lina Rocío Gutiérrez (Suplente) ubicadas en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 8088017. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.

Canales de atención de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y/o Felicitaciones

FIDUCOLDEX pone a su disposición cinco canales mediante los cuales usted podrá solicitar información o manifestar su inconformidad.

Página web: www.fiducoldex.com.co, teléfono: (57) 6013275500, correo electrónico: fiducoldex@fiducoldex.com.co, correspondencia y presencial: Calle 28 No 13 A - 24 piso 6 Bogotá D.C.

Puede presentar su inconformidad ante la Revisoría Fiscal Deloitte & Touche e-mail: Revisoría.Fiscal@fiducoldex.com.co, ante el Defensor del Consumidor Financiero - email: defensorfiducoldex@umoabogados.com; y ante ante el AMV e-mail: quejas@amvcolombia.org.co

Convenciones:

- 1 FIDEICOMISOS ANTICIPO
- 2 FIDEICOMISOS < 10.000 MILLONES
- 3 FIDEICOMISOS >= 10.000 MILLONES
- 4 EMPRESARIAL
- 5 CORPORATIVO Y VIGILADOS SUPERFINANCIERA
- 6 PERSONA NATURAL
- PN 1 < \$ 2.000 MILLONES
- PN 2 > = \$ 2.000 MILLONES
- 7 FONDOS ESPECIALES
- 8 ENTES TERRITORIALES

Observaciones: Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo Nacional de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

Líneas de Negocio Fiducoldex:

- Fiducia de Administración y Pagos
- Fiducia Fuente de Pago
- Fiducia en Garantía
- Fiducia Pública
- Fiducia inmobiliaria
- Fondos de Capital Privado
- Fondos de Inversión Colectiva
- Administración de APPs

Sistema de Atención al Consumidor Financiero - SAC

Es un sistema que establece las políticas, procedimientos y controles enfocados en la protección de los Consumidores Financieros. Así mismo, busca consolidar un ambiente de atención y respeto de los derechos y deberes de los Consumidores Financieros durante las etapas de la relación comercial con FIDUCOLDEX, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1328 de 2009.

Este elemento está diseñado esencialmente para dar solución de mutuo acuerdo y mejorar la oportunidad frente al levantamiento de peticiones, quejas y reclamos que nuestro cliente manifieste, así como las sugerencias o felicitaciones que éste desee realizar.

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL	
1		ACTIVO	NAPL	31,297,846,525.46	1,150,841,684.02	1,677,084,051.75	30,771,604,157.73
11		EFFECTIVO	NAPL	153,559,128.41	269,946,089.04	423,222,561.84	282,655.61
1115		BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS	NAPL	153,559,128.41	269,946,089.04	423,222,561.84	282,655.61
111505		BANCOS NACIONALES	NAPL	153,559,128.41	269,946,089.04	423,222,561.84	282,655.61
11150501		BANCOS NACIONALES	NAPL	153,559,128.41	269,946,089.04	423,222,561.84	282,655.61
1115050123		BANCO DE OCCIDENTE	NAPL	153,559,128.41	269,946,089.04	423,222,561.84	282,655.61
111505012301		CUENTAS DE AHORROS	NAPL	153,559,128.41	269,946,089.04	423,222,561.84	282,655.61
13		INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	NAPL	2,733,873,489.25	462,696,694.98	235,091,589.91	2,961,478,594.32
1302		INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EMISORES NACIONALES	NAPL	2,733,873,489.25	462,696,694.98	235,091,589.91	2,961,478,594.32
130205		EMISORES NACIONALES	NAPL	2,733,873,489.25	462,696,694.98	235,091,589.91	2,961,478,594.32
13020501		PARTICIPACIONES EN CARTERAS COLECTIVAS MONEDA NACIONAL	NAPL	2,733,873,489.25	462,696,694.98	235,091,589.91	2,961,478,594.32
16		CUENTAS POR COBRAR	NAPL	26,794,000.00	418,198,900.00	425,842,900.00	19,150,000.00
1614		VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	NAPL	.00	415,048,900.00	415,048,900.00	.00
161405		BIENES	NAPL	.00	415,048,900.00	415,048,900.00	.00
16140501		VENTA DE BIENES INMUEBLES	NAPL	.00	415,048,900.00	415,048,900.00	.00
1632		ANTICIPOS A CONTRATOS Y PROVEEDORES	NAPL	26,794,000.00	3,150,000.00	10,794,000.00	19,150,000.00
163205		ANTICIPOS A PROVEEDORES	NAPL	26,794,000.00	3,150,000.00	10,794,000.00	19,150,000.00
16320501		PROVEEDORES MONEDA NACIONAL	NAPL	26,794,000.00	3,150,000.00	10,794,000.00	19,150,000.00
1632050101		PROVEEDORES MONEDA NACIONAL	NAPL	26,794,000.00	3,150,000.00	10,794,000.00	19,150,000.00
17		ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	28,383,619,907.80	.00	592,927,000.00	27,790,692,907.80
1705		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	33,878,275,062.80	.00	592,927,000.00	33,285,348,062.80
170530		INMUEBLES	NAPL	33,878,275,062.80	.00	592,927,000.00	33,285,348,062.80
17053001		INMUEBLES	NAPL	33,878,275,062.80	.00	592,927,000.00	33,285,348,062.80
1775		DETERIORO ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	-5,494,655,155.00	.00	.00	-5,494,655,155.00
177525		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	-5,494,655,155.00	.00	.00	-5,494,655,155.00
17752501		INMUEBLES	NAPL	-5,494,655,155.00	.00	.00	-5,494,655,155.00
2		PASIVO	NAPL	-798,436,986.44	394,371,828.29	105,784,093.42	-509,849,251.57
25		CUENTAS POR PAGAR	NAPL	-798,436,986.44	394,371,828.29	105,784,093.42	-509,849,251.57
2501		COMISIONES Y HONORARIOS	NAPL	-147,702,815.57	204,176,133.64	63,375,318.07	-6,902,000.00
250105		HONORARIOS	NAPL	-122,147,851.27	144,549,674.34	22,401,823.07	.00
25010501		HONORARIOS POR PAGAR MONEDA NACIONAL	NAPL	-122,147,851.27	144,549,674.34	22,401,823.07	.00
250110		COMISIONES	NAPL	-25,554,964.30	59,626,459.30	40,973,495.00	-6,902,000.00
25011001		COMISION FIDUCIARIA	NAPL	-25,554,964.30	59,626,459.30	40,973,495.00	-6,902,000.00
2503		IMPUESTOS	NAPL	-14,452,200.00	.00	.00	-14,452,200.00
250315		PREDIAL	NAPL	-14,452,200.00	.00	.00	-14,452,200.00
25031501		PREDIAL	NAPL	-14,452,200.00	.00	.00	-14,452,200.00
2505		ARRENDAMIENTOS	NAPL	-377,531,452.89	.00	.00	-377,531,452.89
250505		ARRENDAMIENTOS	NAPL	-377,531,452.89	.00	.00	-377,531,452.89
25050501		ARRENDAMIENTOS MONEDA NACIONAL	NAPL	-377,531,452.89	.00	.00	-377,531,452.89
2507		PROMETIENTES COMPRADORES	NAPL	-249,152,625.00	145,267,115.00	.00	-103,885,510.00
250705		BIENES INMUEBLES	NAPL	-249,152,625.00	145,267,115.00	.00	-103,885,510.00
25070501		BIENES INMUEBLES	NAPL	-249,152,625.00	145,267,115.00	.00	-103,885,510.00
2511		PROVEEDORES Y SERVICIOS POR PAGAR	NAPL	-212,841.00	29,518,792.24	29,305,951.24	.00

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL
251105		PROVEEDORES	NAPL	-212,841.00	29,518,792.24	29,305,951.24 .00
25110501		PROVEEDORES MONEDA NACIONAL \$	NAPL	-212,841.00	29,518,792.24	29,305,951.24 .00
2519		RETENCIONES Y APORTES LABORALES	NAPL	-9,385,051.98	15,409,787.41	13,102,824.11 -7,078,088.68
251905		RETENCIONES EN LA FUENTE	NAPL	-9,058,965.98	14,763,701.41	12,261,410.53 -6,556,675.10
25190502		HONORARIOS	NAPL	.00	.00	257,649.38 -257,649.38
2519050202		HONORARIOS 11% - PERSONAS JURIDICAS Y NATURALES	NAPL	.00	.00	257,649.38 -257,649.38
25190504		SERVICIOS	NAPL	-39,121.12	39,121.12	39,121.12 -39,121.12
2519050403		SERVICIOS 2% - EMPRESAS VIGILANCIA Y ASEO	NAPL	-23,121.12	23,121.12	23,121.12 -23,121.12
2519050406		SERVICIOS OTROS SERVICIOS 4%	NAPL	-16,000.00	16,000.00	16,000.00 -16,000.00
25190508		OTRAS RETENCIONES	NAPL	.00	.00	355,981.81 -355,981.81
2519050802		CONTRATO DE OBRA 2%	NAPL	.00	.00	355,981.81 -355,981.81
25190509		RETENCIONES P.N.	NAPL	-5,958,509.00	11,683,062.00	11,449,102.00 -5,724,549.00
2519050901		RETENCIONES ART.383 E.T.	NAPL	-5,958,509.00	11,683,062.00	11,449,102.00 -5,724,549.00
25190513		RETENCIONES EN LA FUENTE - IVA	NAPL	-3,041,518.29	3,041,518.29	139,738.65 -139,738.65
2519051301		REGIMEN COMUN	NAPL	-3,041,518.29	3,041,518.29	139,738.65 -139,738.65
251905130102		REGIMEN COMUN 15% - IVA BASE 100% REFORMA TRIBUTARIA 2012	NAPL	-3,041,518.29	3,041,518.29	139,738.65 -139,738.65
25190595		RETENCIONES SOBRE ICA	NAPL	-19,817.57	.00	19,817.57 -39,635.14
2519059503		ACTIVIDADES DE SERVICIOS	NAPL	-19,817.57	.00	19,817.57 -39,635.14
251905950302						
251905950303		ICA CODIGO 303 138%	NAPL	-15,953.57	.00	15,953.57 -31,907.14
251905950304		ICA DEMAS ACTIVIDAD 304 0966%	NAPL	-3,864.00	.00	3,864.00 -7,728.00
251905950310						
251995		OTRAS RETENCIONES	NAPL	-326,086.00	646,086.00	841,413.58 -521,413.58
25199503		RETENCIONES DE ICA	NAPL	-326,086.00	646,086.00	841,413.58 -521,413.58
2519950310		ICA MUNICIPIO DE GALAPA	NAPL	-326,086.00	326,086.00	.00 .00
251995031002		ICA MUNICIPIO DE GALAPA 10*1000	NAPL	-326,086.00	326,086.00	.00 .00
2519950317		ICASANTANDER	NAPL	.00	.00	.00 .00
251995031702						
2519950322		ICA CARTAGENA - BOLIVAR	NAPL	.00	.00	.00 .00
251995032201						
2519950340		ICA BARRANQUILLA HONORARIOS 304 DEMAS ACTIVIDADES DE SERVICIO	NAPL	.00	320,000.00	841,413.58 -521,413.58
251995034001		ICA BARRANQUILLA HON ACT 304 TARIFA 10*1000	NAPL	.00	320,000.00	841,413.58 -521,413.58
3		PATRIMONIO	NAPL	-30,499,409,539.02	237,654,632.86	.00 -30,261,754,906.16
35		PATRIMONIO ESPECIALES	NAPL	-60,233,002,531.02	.00	.00 -60,233,002,531.02
3505		ACREEDORES FIDUCIARIOS	NAPL	-66,233,002,531.02	.00	.00 -66,233,002,531.02
350505		APORTES EN DINERO	NAPL	-1,014,207,012.02	.00	.00 -1,014,207,012.02
35050501		APORTES EN DINERO	NAPL	-1,014,207,012.02	.00	.00 -1,014,207,012.02
350515		APORTES EN ESPECIE	NAPL	-65,218,795,519.00	.00	.00 -65,218,795,519.00
35051505		APORTES EN ESPECIE	NAPL	-65,218,795,519.00	.00	.00 -65,218,795,519.00
3510		PAGOS (DB) PATRIMONIO BIENES FIDEICOMITIDOS	NAPL	6,000,000,000.00	.00	.00 6,000,000,000.00
351005		RESTITUCIONES DE APORTES	NAPL	6,000,000,000.00	.00	.00 6,000,000,000.00
35100501		RESTITUCIONES DE APORTES	NAPL	6,000,000,000.00	.00	.00 6,000,000,000.00
39		GANANCIAS O PERDIDAS	NAPL	29,733,592,992.00	237,654,632.86	.00 29,971,247,624.86
3905		GANANCIAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	NAPL	-2,760,188,173.86	.00	.00 -2,760,188,173.86
390501		UTILIDAD DE EJERCICIOS ANTERIORES	NAPL	-2,760,188,173.86	.00	.00 -2,760,188,173.86

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL
3910		PÉRDIDAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	NAPL	29,350,061,066.71	.00	29,350,061,066.71
391001		PERDIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES	NAPL	29,350,061,066.71	.00	29,350,061,066.71
3920		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	3,143,720,099.15	237,654,632.86	3,381,374,732.01
392001		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	3,143,720,099.15	237,654,632.86	3,381,374,732.01
4		INGRESOS DE OPERACIONES	NAPL	-419,605,246.01	.00	-459,255,419.44
41		INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES	NAPL	-419,605,246.01	.00	-459,255,419.44
4103		INGRESOS FINANCIEROS OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO Y OTROS INTERESES	NAPL	-7,238,552.03	.00	-7,402,856.07
410305		DEPOSITOS A LA VISTA	NAPL	-7,238,552.03	.00	-7,402,856.07
41030501		RENDIMIENTOS CUENTAS DE AHORRO	NAPL	-7,238,552.03	.00	-7,402,856.07
4108		POR VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	NAPL	-393,778,128.78	.00	-433,263,763.76
410805		POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO	NAPL	-393,778,128.78	.00	-433,263,763.76
41080501		POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO (CR)	NAPL	-393,778,128.78	.00	-433,263,763.76
4195		DIVERSOS	NAPL	-18,588,565.20	.00	-18,588,799.61
419530		RECOBROS Y RECUPERACIONES	NAPL	-18,586,964.78	.00	-18,586,964.78
41953001		REINTEGRO GASTOS	NAPL	-18,586,964.78	.00	-18,586,964.78
419595		OTROS	NAPL	-1,600.42	.00	-1,834.83
41959501		APROXIMACIONES	NAPL	-1,600.42	.00	-1,834.83
4195950101		APROXIMACIONES IMPUESTOS	NAPL	-1,600.42	.00	-1,834.83
5		GASTOS	NAPL	419,605,246.01	293,304,806.29	459,255,419.44
51		GASTOS DE OPERACIONES	NAPL	3,563,325,345.16	293,304,806.29	3,840,630,151.45
5108		VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE	NAPL	38,316,570.41	.00	38,316,570.41
510805		POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	NAPL	38,316,570.41	.00	38,316,570.41
51080511		PERDIDA EN VALORACION DE INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS PARTICIPATIVOS	NAPL	38,316,570.41	.00	38,316,570.41
5108051101		PERDIDA EN VALORACION DE INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS PARTICIPATIVOS	NAPL	38,316,570.41	.00	38,316,570.41
5115		COMISIONES	NAPL	98,156,864.30	40,973,495.00	139,130,359.30
511518		NEGOCIOS FIDUCIARIOS	NAPL	98,156,864.30	40,973,495.00	139,130,359.30
51151801		COMISION FIDUCIARIA	NAPL	98,156,864.30	40,973,495.00	139,130,359.30
5115180101		COMISION FIDUCIARIA	NAPL	98,156,864.30	40,973,495.00	139,130,359.30
5126		ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	2,342,929,600.00	177,878,100.00	2,520,807,700.00
512605		INMUEBLES	NAPL	2,342,929,600.00	177,878,100.00	2,520,807,700.00
51260501		ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA - INMUEBLES	NAPL	2,342,929,600.00	177,878,100.00	2,520,807,700.00
5130		HONORARIOS	NAPL	209,666,209.96	32,000,000.00	225,666,209.96
513035		NEGOCIOS FIDUCIARIOS	NAPL	240,000.00	.00	240,000.00
51303501		HONORARIOS DE ADMINISTRACION	NAPL	240,000.00	.00	240,000.00
513095		OTROS	NAPL	209,426,209.96	32,000,000.00	225,426,209.96
51309501		OTRAS ASESORIAS PROFESIONALES	NAPL	209,426,209.96	32,000,000.00	225,426,209.96
5140		IMPUESTOS Y TASAS	NAPL	261,687,428.17	932,463.74	262,619,891.91
514005		IMPUESTOS Y TASAS	NAPL	261,687,428.17	932,463.74	262,619,891.91
51400502		PREDIAL	NAPL	219,695,585.00	.00	219,695,585.00
5140050201		PREDIAL	NAPL	219,695,585.00	.00	219,695,585.00
51400504		GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS GMF	NAPL	3,387,635.17	932,463.74	4,320,098.91
5140050401		GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS GMF	NAPL	3,387,635.17	932,463.74	4,320,098.91

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL	
51400506		OTROS	NAPL	38,604,208.00	.00	.00	38,604,208.00
5140050603		IMPUESTO DE ESTAMPILLAS	NAPL	38,604,208.00	.00	.00	38,604,208.00
5160		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	NAPL	18,183,200.00	476,000.00	.00	18,659,200.00
516060		EDIFICACIONES	NAPL	18,183,200.00	476,000.00	.00	18,659,200.00
51606001		REPARACIONES LOCATIVAS	NAPL	18,183,200.00	476,000.00	.00	18,659,200.00
5190		DIVERSOS	NAPL	594,385,472.32	41,044,747.55	.00	635,430,219.87
519005		SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	NAPL	172,511,642.03	13,430,210.64	.00	185,941,852.67
51900501		SERVICIO DE ASEO	NAPL	140,000.00	.00	.00	140,000.00
51900503		SERVICIO DE VIGILANCIA	NAPL	172,371,642.03	13,430,210.64	.00	185,801,852.67
519025		SERVICIOS PUBLICOS	NAPL	39,724,172.00	1,245,870.00	.00	40,970,042.00
51902501		SERVICIOS PUBLICOS	NAPL	39,724,172.00	1,245,870.00	.00	40,970,042.00
519035		GASTOS DE VIAJE	NAPL	1,815,039.00	.00	.00	1,815,039.00
51903502		TRANSPORTE AEREO	NAPL	1,815,039.00	.00	.00	1,815,039.00
519045		ÚTILES Y PAPELERÍA	NAPL	38,400.00	.00	.00	38,400.00
51904501		PAPELERIA E INSUMOS	NAPL	38,400.00	.00	.00	38,400.00
519095		OTROS	NAPL	380,296,219.29	26,368,666.91	.00	406,664,886.20
51909501		APROXIMACIONES	NAPL	2,665.67	.00	.00	2,665.67
5190950101		APROXIMACIONES IMPUESTOS	NAPL	2,665.67	.00	.00	2,665.67
51909502		CAPITAL DE TRABAJO Y PROYECTOS	NAPL	67,033,814.66	21,031,065.04	.00	88,064,879.70
5190950201		ADECUACION DE TIERRAS	NAPL	29,138,205.00	3,041,065.00	.00	32,179,270.00
5190950202		INFRAESTRUCTURA	NAPL	36,252,744.66	17,990,000.04	.00	54,242,744.70
5190950205		MATERIALES E INSUMOS	NAPL	1,642,865.00	.00	.00	1,642,865.00
51909504		GASTOS LEGALES Y NOTARIALES	NAPL	31,059,474.38	2,838,747.74	.00	33,898,222.12
5190950403		GTOS NOTARIALES AUTENTICACIÓN	NAPL	31,059,474.38	2,838,747.74	.00	33,898,222.12
51909507		OTROS	NAPL	21,477,138.00	.00	.00	21,477,138.00
5190950702		ADMINISTRACION PROPIEDAD HORIZONTAL	NAPL	21,477,138.00	.00	.00	21,477,138.00
51909513		OTROS	NAPL	32,554,451.00	1,432,701.00	.00	33,987,152.00
5190951302		GASTOS ADMINISTRATIVOS	NAPL	32,554,451.00	1,432,701.00	.00	33,987,152.00
51909514		IMPUESTOS	NAPL	192,307,495.00	.00	.00	192,307,495.00
5190951402		RETENCIONES EN LA FUENTE ASUMIDAS	NAPL	192,307,495.00	.00	.00	192,307,495.00
51909518		IMPUESTOS	NAPL	16,290,903.58	1,066,153.13	.00	17,357,056.71
5190951820		RETENCION RENDIMIENTOS FINANCIEROS	NAPL	16,290,903.58	1,066,153.13	.00	17,357,056.71
51909595		GASTOS DE PERIODOS ANTERIORES	NAPL	19,570,277.00	.00	.00	19,570,277.00
5190959502		GASTOS ADMINISTRATIVOS	NAPL	19,570,277.00	.00	.00	19,570,277.00
59		GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	NAPL	-3,143,720,099.15	.00	237,654,632.86	-3,381,374,732.01
5905		GANANCIAS Y PÉRDIDAS	NAPL	-3,143,720,099.15	.00	237,654,632.86	-3,381,374,732.01
590502		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	-3,143,720,099.15	.00	237,654,632.86	-3,381,374,732.01
59050201		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	-3,143,720,099.15	.00	237,654,632.86	-3,381,374,732.01
		Total		.00	2,076,172,951.46	2,076,172,951.46	.00



SIFI
CONTABILIDAD

Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
INFORME FINANCIERO CON FINES DE SUPERVISION
88553-EF INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO
Periodo: 202312

Página 5 de 5
15/01/24 05:20 PM
Programa: SCMRSLNA
DIEGO ALEJANDRO HERNANDEZ

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL
	Diego Alejandro Hernandez Gutierrez Analista Contable			Yasmin Alcira Rocha Pulido Gerente de Contabilidad		

ANEXO No. 6 - RELACIÓN DE ESTADO DE INMUEBLES

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	CIUDAD	ESTADO
1	CASA	CASA NO. 4 CONJUNTO JARDÍN DE LA SELVA UBICADO EN LA CALLE 3 NO. 2- 48	TOCANCIPA - CUNDINAMARCA	VENDIDO
2	CASA	CALLE 2 SUR N. 5-09. CONJUNTO EL CARMEN. VEREDA LA BALSA.	CHIA - CUNDINAMARCA	PROINDIVISO BANCOLEX
3	APARTAMENTO 403	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	VENDIDO
4	APARTAMENTO 703	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	VENDIDO
5	APARTAMENTO 803	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	VENDIDO
6	LOCAL A7	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER. TORRE A. CALLE 76 NO. 54 – 11	BARRANQUILLA	DESOCUPADO
7	LOCAL A8	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER. TORRE A. CALLE 76 NO. 54 – 11	BARRANQUILLA	DESOCUPADO
8	LOCAL A10	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER. TORRE A. CALLE 76 NO. 54 – 11	BARRANQUILLA	DESOCUPADO
9	OFICINA	OFICINA 101 Y 28 GARAJES DEL EDIFICIO MADRID PLAZA, UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 93 – 30. COMPRENDE CUATRO (4) PISOS Y SÓTANO.	BOGOTÁ	DESOCUPADO
10	SUITE DE HOTEL	HABITACIÓN NO. 2006 DEL HOTEL BARRANQUILLA PLAZA, UBICADO EN LA CARRERA 51 B NO. 79-246.	BARRANQUILLA	DESOCUPADO
11	FINCA	VEREDA CAÑAVERAL – MUNICIPIO DE SAN CARLOS	SAN CARLOS - ANTIOQUIA	PROCESO JURÍDICO
12	BODEGA	CARRERA 7 NO. 1 – 79	ZIPAQUIRÁ - CUNDINAMARCA	VENDIDO
13	BODEGA M1-10	COMPLEJO METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA LOTE 1B1, CALLE 110 NO. 6- 335	BARRANQUILLA	ARRENDADO
14	BODEGA M1-11	COMPLEJO METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA LOTE 1B1, CALLE 110 NO. 6-335	BARRANQUILLA	ARRENDADO
15	BODEGA M1-12	COMPLEJO METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA LOTE 1B1, CALLE 110 NO. 6-335	BARRANQUILLA	VENDIDO
16	BODEGA M1-13	COMPLEJO METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA LOTE 1B1, CALLE 110 NO. 6-335	BARRANQUILLA	VENDIDO
17	LOTE 47	ZONA FRANCA INTERNACIONAL DEL ATLANTICO – ZOFIA MANZANA 11	GALAPA	VENDIDO
18	LOTE 48	ZONA FRANCA INTERNACIONAL DEL ATLANTICO – ZOFIA MANZANA 11	GALAPA	VENDIDO
19	LOTE 72	ZONA FRANCA INTERNACIONAL DEL ATLANTICO – ZOFIA MANZANA 11	GALAPA	VENDIDO
20	LOTE 73	ZONA FRANCA INTERNACIONAL DEL ATLANTICO – ZOFIA MANZANA 11	GALAPA	VENDIDO
21	LOTE 74	ZONA FRANCA INTERNACIONAL DEL ATLANTICO – ZOFIA MANZANA 11	GALAPA	VENDIDO
22	LOTE 6	MANZANILLO DEL MAR. KILOMETRO 9. VÍA CARTAGENA	CARTAGENA DTC	DESOCUPADO
23	LOTE 7	MANZANILLO DEL MAR. KILOMETRO 9. VÍA CARTAGENA MANZANILLO DEL MAR	CARTAGENA DTC	DESOCUPADO
24	LOTE 8	MANZANILLO DEL MAR. KILOMETRO 9. VÍA CARTAGENA MANZANILLO DEL MAR	CARTAGENA DTC	DESOCUPADO
25	LOTE	LOTE NO. 1. SECTOR LA PEDREGOSA, DETRÁS DE AGUAVIVA. VALLEDUPAR	VALLEDUPAR	DESOCUPADO
26	LOTE	LOTE NO. 12. CALLE 78 NO. 6 – 225	MONTERIA - CORDOBA	VENDIDO
27	LOTE	LOTE DE TERRENO A-1, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE GAIRA - K 4C 70 125 LOTE A1	SANTA MARTA	DESOCUPADO
28	LOTE	LOTE UBICADO EN LA VÍA TRONCAL DE LOS CONTENEDORES, DETRÁS DEL ANCIANATO, BARRIO FREDONIA, EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO EL PLATO, MAGDALENA.	PLATO, MAGDALENA	DESOCUPADO
29	LOTE	40% DEL LOTE A 1. CAMINO DE TOLEDO. UBICADO EN LA CARRERA ORIENTAL AVENIDA MALAMBO, QUE HACE PARTE DE LA FINCA RURAL SAN ANTONIO.	MALAMBO – ATLANTICO	PROINDIVISO BANCOLEX
30	LOTE	EL 12.79% DEL LOTE DE TERRENO 4, UBICADO EN LA CARRERA 30 NO. 4-320	BARRANQUILLA - ATLÁNTICO	VENDIDO
31	LOTE	LOTE 11 PARCELACIÓN ACAPULCO MANZANA 47 A	GIRÓN – SANTANDER	VENDIDO
32	LOTE	LOTE 12 PARCELACIÓN ACAPULCO MANZANA 47 A	GIRÓN – SANTANDER	VENDIDO
33	LOTE	LOTE 14 PARCELACIÓN ACAPULCO MANZANA 47 A	GIRÓN – SANTANDER	EN PROCESO DE VENTA
34	LOTE	LOTE 20 PARCELACIÓN ACAPULCO MANZANA 47 A	GIRÓN – SANTANDER	VENDIDO
35	LOTE	CARRERA 5 B NO. 18 – 46	SAN MARTÍN – META	PROCESO JURÍDICO (ARRENDADO)
36	LOTE	PARCELA N. 59	LEBRIJA - SANTANDER	EN PROCESO DE VENTA
37	LOTE	LOTE LA CASITA	TAUSA - CUNDINAMARCA	DESOCUPADO
38	LOTE	LOTE EL PORVENIR	TAUSA - CUNDINAMARCA	DESOCUPADO

ANEXO No. 7 - INMUEBLES EN COPROPIEDAD

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	CIUDAD	ADMINISTRACIÓN DICIEMBRE 2023	ASAMBLEA 2023
1	APARTAMENTO 403	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 15/02/2023
2	APARTAMENTO 803	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 15/02/2023
3	LOCAL A7	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER. TORRE A. CALLE 76 NO. 54 – 11	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 02/03/2023
4	LOCAL A8	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER. TORRE A. CALLE 76 NO. 54 – 11	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 02/03/2023
5	LOCAL A10	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER. TORRE A. CALLE 76 NO. 54 – 11	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 02/03/2023
6	OFICINA	OFICINA 101 Y 28 GARAJES DEL EDIFICIO MADRID PLAZA, UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 93 – 30. COMPRENDE CUATRO (4) PISOS Y SÓTANO.	BOGOTÁ	N/A	-
7	BODEGA M1-10	COMPLEJO METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA LOTE 1B1, CALLE 110 NO. 6- 335	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 16/03/2023
8	BODEGA M1-11	COMPLEJO METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA LOTE 1B1, CALLE 110 NO. 6-335	BARRANQUILLA	Al día	Se asistió el 16/03/2023
9	LOTE	PARCELA N. 59	LEBRIJA - SANTANDER	Al día	Se asistió el 04/03/2023

ANEXO No. 8 - ESTADO ACTUAL DE LAS VENTAS

INMUBLE	VALOR PARA VENTA	OFRECIMIENTO	ESTADO
Local A7 A - Word Trade Quilla	\$ 247.074.685,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Local A8 Word Trade Quilla	\$ 222.063.125,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Local A10 Word Trade Quilla	\$ 124.804.643,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Edificio Calle 93	\$ 10.440.099.304,00	\$ -	Se ha mostrado el inmueble a dos posibles interesados, sin embargo a la fecha no se han recibido ofertas.
Manzanillo del Mar (3 Lotes)	\$ 37.505.000.000,00	\$ -	No se tiene acceso a los inmuebles. Se adelanta un proceso jurídico ya que se indicó que la tenencia la tiene un tercero.
Lote Valledupar	\$ 1.254.937.365,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Bodegas Metroparque Arrendada M10	\$ 1.244.730.450,00	\$ 1.195.000.000,00	Se recibió una oferta de compra por el señor Eugenio Peña Barrera el día 21 de diciembre 2023 por un valor de \$1.195.000.000 por las dos Bodegas, la cual fue puesta a consideración de los miembros del comité el 05 de enero, de la cual se recibió respuesta por parte negativa del Sr. Jaime Mantilla. La bodega se encuentra arrendada a Novaventa.
Bodegas Metroparque Arrendada M11	\$ 1.244.730.450,00		
Lote Santa Marta Playa Gaira	\$ 4.144.950.000,00	\$ -	Proceso jurídico, No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Lote Lebrija - Santander	\$ 136.800.000,00	\$ 115.000.000,00	Se encuentra en proceso de venta con el promitente comprador el señor Edgar Pimiento, según la propuesta de compra remitida por el Free Lance Jaime Ortiz por un total de ciento quince millones de pesos m/cte. (\$115.000.000,00) correspondiente al 83% sobre del valor del avalúo realizado en 2021, la cual fue aprobada por unanimidad a través de correo electrónico por todos los miembros del comité fiduciario, por lo cual se iniciaron los trámites para la venta del lote referido. En el mes de noviembre se reiteró en varias ocasiones al freelance, el envío de la documentación para validación SARLAFT del promitente comprador con las respectivas subsanaciones solicitadas por la Fiduciaria, no obstante no se recibió la documentación pero si se recibió el primer abono por la suma de \$5.000.000 de acuerdo con el la oferta del plan de pagos.
Plato Magdalena	\$ 4.840.273.200,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesado en compra. Por otra parte actualmente se tiene suscrito contrato de comodato con la sociedad Promotora Jimenez S.A.S.
Lote La Casita - Tausa	\$ 349.418.205,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Lote El Porvenir - Tausa	\$ 109.944.266,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Suite del Hotel Barranquilla Plaza	\$ 162.839.634,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Casa Chia	\$ 1.347.070.000,00	\$ -	Proindiviso con varias entidades, tenemos el 6,8%, no se han recibido ofertas.
Finca San Carlos	\$ 1.045.320.679,00	\$ -	Proceso Jurídico de restitución (tercero tiene la tenencia).
Finca Malambo	\$ 631.503.360,00	\$ -	Común y proindiviso, proceso de restitución tercero con tenencia.
Lote San Martin Meta	\$ 1.026.692.891,00	\$ -	Proceso jurídico de restitución (tercero desea la tenencia) No se recibieron propuestas ni interesados en la compra del Lote. No obstante, se encuentra arrendado al Sr. Alvaro Rey Rendon por valor mensual de \$250.000.

INFORMACIÓN PROCESOS JUDICIALES ENCARGO FIDUCIARIO INTERNACIONAL DE PAGOS

No.	Tipo de Proceso	Demandante	Demandado	Radicado	Ciudad	Despacho de Conocimiento	Despacho Actual	Instancia Actual	Valor Pretensiones	Aporadero Externo	Resumen	Actuaciones Judiciales
1	DENUNCIA PENAL	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	ISNARDO BONHORQUEZ ROJAS E INDETERMINADOS	683076000142201701248.	GIROÑ - SANTANDER	FISCALIA GENERAL DE LA NACION UNIDAD LOCAL DE FISCALIAS DE GIROÑ	FISCALIA GENERAL DE LA NACION UNIDAD LOCAL DE FISCALIAS DE GIROÑ	PRIMERA		Claudia Lucia Acevedo Bermudez	Cesación de los actos perturbatorios sobre los Lotes Nos. 11, 12, 14, 16, 18 y 20, ubicados en la manzana 47A, Parcelación Acapulco en el municipio de Girón, Santander.	<p>31 de Enero de 2020: La denuncia actualmente se encuentra en etapa de indagación en a fiscalía primera local de fiscalías de Girón. Se han presentado dos escritos solicitando el impulso de las diligencias pero aún se encuentra en la etapa investigativa. 31 de Marzo de 2020: El apoderado indica que no se han presentado actuaciones procesales. 30 de Abril de 2020: No se presenta informe de procesos teniendo en cuenta que durante este mes no hubo atención en los juzgados con ocasión a la emergencia del COVID-19. 31 de Mayo de 2020: No se presenta informe de procesos teniendo en cuenta que durante este mes no hubo atención en los juzgados con ocasión a la emergencia del COVID-19, y este proceso no hace parte de las excepciones establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura. 31/07/2020: El informe de la apoderada no reporta actuaciones en el proceso. 31/08/2020: La apoderada no presentó informe del proceso. 30/09/2020: La apoderada no presentó informe del proceso. 31/10/2020: La apoderada no presenta informe del proceso. 28/02/2021: En el informe la apoderada señala que el proceso continúa en etapa de indagación. 31/03/2021: El apoderado no ha reportado nuevas actuaciones. 30/04/2021: La apoderada señala que el proceso continúa en etapa de indagación. 31/05/2021: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 30/06/2021: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 31/07/2021: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 30/08/2021: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 30/09/2021: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 30/10/2021: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 28/02/2022: El informe de la apoderada menciona que continúa en etapa de indagación. 31/03/2022: La apoderada no ha reportado nuevas actuaciones. 30/04/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/05/2022: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 30/06/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones, señala que el proceso continúa en etapa de indagación. 31/08/2022: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 30/09/2022: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 31/10/2022: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 28/02/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 31/03/2023: El informe de la apoderada menciona que del proceso continúa en etapa de indagación, que en reiteradas oportunidades ha enviado escrito a la Fiscalía solicitando el impulso de las diligencias y se encuentra a la espera de la certificación del estado actual del proceso. 30/04/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 31/05/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 30/06/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 31/07/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 31/08/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 30/09/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones. 31/10/2023: La apoderada no reportó nuevas actuaciones.</p>
2	JURISDICCION DE TIERRAS	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	CARLOS JULIO HERRERA MATEUS	500013121002201700174.	VILLAVICENCIO	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VILLAVICENCIO	JUZGADO SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VILLAVICENCIO	PRIMERA	\$675,496,250	Valencia & Jimenez Abogados S.A.S. (Dra. Maria del Carmen Valencia Vargas)	Obtener el derecho de dominio y propiedad del inmueble.	<p>31 de Enero de 2020: 28-02-2018 se envió por mail la oposición a la restitución al Despacho. 17-05-2018 Admite llamamiento en garantía y reconoce personería a la doctora María del Carmen Valencia Vargas. 22-05-2018 Envían notificación a Sandra Milena Rodríguez llamada en garantía Ecopetrol informando que el predio se encuentra ubicado dentro del Bloque exploratorio y que no cuenta con derechos inmobiliarios adquiridos ataves de lo reglado en la ley 1274, 28-05-2018 La empresa de correo informa que no se eson direcciones. Julio Cesar Bejarano. El juzgado envía mail a la Registraduría y la registraduría informa que el señor Julio Cesar falleció, el señor Henry Cortes vive en la calle 9 No. 7A-24 de Madrid Cundinamarca. 19-10-2018 se notifica apoderado de Sandra Milena/Rivera llamada en garantía se notifica apoderado de Henry Cortes, contesta demanda dispone emplazar a los herederos indeterminados. Acepta error en el registro de la direcciones del predio. 22-10-2018 Envían mail a Carlos Andres Borrero notificándole el auto que ordena el emplazamiento. 05-12-2018 respuesta de Admino, no registra la medida porque ya había sido registrada en la antioquia 6 y 7. 22-01-2019 Apoderado de los solicitantes, allega copias de los documentos del Edicto emplazatorio delos herederos indeterminados. Julio Cesar Bejarano. 26-03-2019 asigna curador para herederos indeterminados</p> <p>05-04-2019 se notifica curadora herederos indeterminados. 30-04-2019 recepción memorial curadora. 15-05-2019 Al Despacho. 14-08-2019 Abre a pruebas. 16-08-2019 respuesta de Trans unión. 23-08-2019 Ecopetrol allega respuesta. 27-08-2019 Procuraduría allega respuesta. 27-08-2019 solicita nueva fecha de diligencia. 28-08-2019 señala nueva fecha para las 9:00 a.m. 19-09-2019 apoderado de la parte solicitante aporta copias de cálculos. 20-09-2019 Apoderado de Sandra Milena/Rivera llamada en garantía solicita llevar audiencia vía skype. 25-09-2019 fga audiencia para el 31 -10-2019 a las 9:00 a.m. 30-09-2019 fija fecha audiencia para el 25-10-2019 a las 8:30 a.m. 07-10-2019 apoderado de Sandra Rivera solicita confirmación de la fecha para la audiencia 08-10-2019 Apoderado de Carlos Julio Herrera comunica que no puede comparecer a la audiencia no se encuentra en el país. 25-10-2019 se llevó a cabo audiencia. 30-10-2019 cambia fecha audiencia virtual para el 28-10-2019 a las 9:00 a.m. 07-11-2019 se radica memorial informando que Internacional termina sus actividades a partir del 31-10-2019. 14-11-2019 agrega respuesta de la dirección financiera de la alcaldía de san Martín existe un registro de propiedad de Financiera Internacional S.A y se encuentra a Paz y Salvo. 25-11-2019 Envía comunicación a la personería de San Martín y a planeación del auto que abre a pruebas el 14-08-2019. 28-11-2019. Curadora de los Herederos presenta excusa por la inasistencia a la audiencia Virtual. 28-11-2019 Acta audiencia Virtual. 20-01-2020 envían comunicación a Migración Colombia informando que el 25 de octubre se llevó a cabo la audiencia. 21-01-2020 La Alcaldía de San Martín emite un concepto del uso de los suelos. Aporta certificado de Riesgos. Migración Colombia informa movimientos migratorios de Lina Fernanda Herrera y Camila Herrera. 28 de Febrero de 2020: El apoderado reporta que no se han presentado nuevas actuaciones. 31 de Marzo de 2020: El apoderado reporta que no se han presentado nuevas actuaciones. 30 de Abril de 2020: No se presenta informe de procesos teniendo en cuenta que durante este mes no hubo atención en los juzgados con ocasión a la emergencia del COVID-19. 31 de Mayo de 2020: No se presenta informe de procesos teniendo en cuenta que durante este mes no hubo atención en los juzgados con ocasión a la emergencia del COVID-19, y este proceso no hace parte de las excepciones establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura. 30 de Junio de 2020: El apoderado reporta que no se han presentado nuevas actuaciones. 31/07/2020: El informe de la apoderada reporta que el 24 de Julio de 2020 Carlos Julio Herrera solicita amparo de pobreza. 31/08/2020: El informe de la apoderada señala que se fijó como fecha para audiencia virtual el 30 de septiembre de 2020 a las 9:00 a.m. Se concede el amparo de pobreza en los términos solicitados a Carlos Julio Herrera Mateus. 30/09/2020: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/10/2020: En el informe de la apoderada se señala que se llevó a cabo la audiencia el 30 de septiembre de 2020. El 06 de septiembre se ordena enviar expediente digitalizado al Tribunal y se emite acta de reparto correspondiendo al magistrado ponente, Jorge Esteban Moyá, se sube acta de reparto. El 8 de octubre de 2020 entra al Despacho. 30/11/2020: Se recibe memorial de la Coordinadora de la zona de Bogotá, informando que el proceso fue asignado al Doctor Cesar Rivera procurador 10 Judicial II para restitución de Tierras. 31/01/2021: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 28/02/2021: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/03/2021: En el informe la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/04/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/05/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/06/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/07/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/08/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/09/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/10/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 20/11/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 20/12/2021: En el informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 28/02/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/03/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/04/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/05/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/06/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/07/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/08/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/09/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/10/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/11/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/12/2022: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/01/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/02/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/03/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/04/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/05/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/06/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/07/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/08/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/09/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/10/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/11/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/12/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones.</p>

INFORMACIÓN PROCESOS JUDICIALES ENCARGO FIDUCIARIO INTERNACIONAL DE PAGOS

No.	Tipo de Proceso	Demandante	Demandado	Radicado	Ciudad	Despacho de Conocimiento	Despacho Actual	Instancia Actual	Valor Pretensiones	Apoderado Externo	Resumen	Actuaciones Judiciales
3	DENUNCIA PENAL	E.F. INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	ANDRÉS PRIMITIVO NUÑEZ MOSCOTE (CC 8.639.203) EDISON RAJIL MARTINEZ (CC 10.943.511) LUZ DARY ANAYA (CC 57.438.123)	470016099369202000000	SANTA MARTA	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN		PRIMERA		Andrés Aranguren	Denuncia por los presuntos delitos de FALSO TESTIMONIO, FRAUDE PROCESAL, DAÑO EN BIEN AJENO Y PERTURBACIÓN DE LA POSESIÓN SOBRE INMUEBLE, por uso y usufructo ilegal del LOTE A-1, ubicado en la carrera 4 C No. 70 - 125 Lote A1, Vereda Gaira e identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 080-43468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta de propiedad de Internacional Compañía de Financiamiento.	El 11 de febrero de 2022 fue presentada la denuncia penal. 31/05/2022: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 30/06/2022: El apoderado no reportó actuaciones. 31/07/2022: El apoderado no reportó actuaciones. 31/08/2022: El apoderado no reportó actuaciones. 30/09/2022: El apoderado no reportó actuaciones. 31/10/2022: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 30/11/2022: el apoderado informó que el proceso emitió fallo adverso de la querrela el día 16 de noviembre, por lo cual el 17/11/2022 se radicó apelación. No obstante, considera que existe alta probabilidad de confirmarse, por lo cual es muy importante el proceso reivindicatorio y el penal, el primero de ellos esta pendiente de admisión y la acción penal tiene solamente una asignación. 30/12/2022: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 31/01/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 28/02/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 31/03/2023: El informe del apoderado señala que está a la espera del fallo de segunda instancia de la querrela, ante la Secretaría de Gobierno. El proceso de reivindicación fue inadmitido, bajo el argumento de no haber cumplido requisito de procedibilidad, criterio del cual se aparta el apoderado ya que se trata en principio de una implícita restitución del inmueble y en su parecer no debía surtir. En todo caso, ya radicó ante la Superintendencia de Sociedades, solicitud de conciliación y está pendiente de que fijen fecha para la audiencia. La denuncia penal sigue su curso y en el mes de febrero se solicitó impulso procesal. 30/04/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 31/05/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 30/06/2023: El informe del apoderado menciona que el proceso sigue su curso y señala que considera necesario poder ampliar la gestión mediante un esquema de investigadores tendiente a canalizar asuntos importantes, tales como seguimiento a los sistemas de comunicación para la fecha de las diligencias iniciales para lo cual se hace necesario adelantar mediante audiencia de garantía la solicitud de bases de datos y poder contar con el equipo técnico requerido, lo cual genera unos costos que está estimando para su aprobación y/o definición. 31/07/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 31/08/2023: El apoderado no reportó nuevas actuaciones. 31/10/2023: El informe del apoderado menciona que la denuncia penal sigue su curso, ha pedido impulso procesal de la denuncia, pero a la fecha no se ha contactado ni el investigador ni el fiscal del caso.
	DEMANDA REVINDICATORIA	E.F. INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO			SANTA MARTA			PRIMERA		Andrés Aranguren	Demanda reivindicatoria inmueble LOTE A-1, ubicado en la carrera 4 C No. 70 - 125 Lote A1, Vereda Gaira e identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 080-43468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta de propiedad de Internacional Compañía de Financiamiento.	30/09/2023: El informe del apoderado señala que el 31/07/2023 presentó de demanda reivindicatoria y se encuentra a la espera de su admisión. 31/10/2023: El informe del apoderado señala que está a la espera de la admisión de la demanda reivindicatoria



@ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

NIT 900.657.263-5

**INFORME N. 10 MANTENIMIENTO PREVENTIVO TERRAZA Y REJILLAS EDIFICIO FIDUCOLDEX
ENERO 02 DE 2024**

ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

- 1. LAS REJILLAS PERMANECEN EN BUEN ESTADO, EL ADAPTAR TRES NUEVAS BAJANTES FUE TODO UN EXITO, EL AGUA DEJO DE ESTANCARSE Y NO AFECTA EL MANTO ASFALTICO, LA PINTURA BITUMINOSA Y EL MANTO TAMBIEN SE CAMBIO EN LAS ZONAS AFECTADAS Y ESTA EN PERFECTO FUNCIONAMIENTO.**



Tel. 7 57 5556 Cel. 311-800 54 80

Email: armandosolucionesintegrales@gmail.com Web: www.armandosolucionesintegrales.com



@RMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

NIT 900.657.263-5



- 2. EL TEMA DE PLUMAS Y EXCREMENTO DE PALOMAS SIGUE IGUAL, SE HACE LA RESPECTIVA LIMPIEZA PARA EVITAR TAPONAMIENTO DE REJILLAS POR PLUMAS.**

Tel. 7 57 5556 Cel. 311-800 54 80

Email: armandosolucionesintegrales@gmail.com Web: www.armandosolucionesintegrales.com



@RMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

NIT 900.657.263-5



- 3. SE OBSERVA EL MANTO ASFALTICO NUEVO CAMBIADO EN EL MES DE SEPTIEMBRE EN PERFECTO ESTADO, EN EL MEDIANO PLAZO SE DEBE REPARAR O CAMBIAR TOTALMENTE EL MANTO.**

Tel. 7 57 5556 Cel. 311-800 54 80

Email: armandosolucionesintegrales@gmail.com Web: www.armandosolucionesintegrales.com



@ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

NIT 900.657.263-5



4. SE PROCEDE A REALIZAR LIMPIEZA DE REJILLAS CON RECOGIDA DE POCAS PLUMAS Y MINIMA BASURA ACUMULADA DURANTE EL MES ANTERIOR.

Tel. 7 57 5556 Cel. 311-800 54 80

Email: armandosolucionesintegrales@gmail.com Web: www.armandosolucionesintegrales.com



@ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

NIT 900.657.263-5



5. **NO HAY ESTANCAMIENTO DE AGUA EN LA REJILLA DE LA NUEVA BAJANTE, ESO SIGNIFICA QUE TAMBIEN SIRVIO LA ADAPTACION DE ESTA, SIN EMBARGO SE DEBE HACER SEGUIMIENTO EN CASO DE TORMENTA ELECTRICA Y EL COMIENZO DEL INVIERNO NUEVAMENTE.**

Tel. 7 57 5556 Cel. 311-800 54 80

Email: armandosolucionesintegrales@gmail.com Web: www.armandosolucionesintegrales.com



@ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

NIT 900.657.263-5

CONCLUSIONES

Con base en el registro fotográfico encontrado en la decima visita de mantenimiento de la terraza realizado el 27 de diciembre de 2023 podemos concluir que:

1. LA ADAPTACION DE TRES NUEVAS BAJANTES HA SERVIDO PARA EVITAR EL ESTANCAMIENTO DE AGUA EN LA TERRAZA Y EL DETERIORO DEL MANTO ASFALTICO, SIN EMBARGO EN EL MEDIANO PLAZO SE DEBE REEMPLAZAR EN SU TOTALIDAD.
2. PARA TERMINAR CON LOS NIDOS DE PALOMAS EN LA PARTE ALTA DE LOS ASCENSORES SE DEBE SELLAR CON MALLA METALICA LOS ORIFICIOS O ESPACIOS POR DONDE PUEDAN INGRESAR Y ANIDAR.
3. EN CASO DE LLUVIA INTENSA O TORMENTA ELECTRICA CON GRANISO LAS BAJANTES NO DAN ABASTO DE DESAGUE, ES DECIR EL AGUA BUSCARA OTRAS ZONAS POR DONDE BAJAR, PUEDE SER POR LOS LATERALES DE LA CLARABOYA, VENTANA DE INGRESO A LA TERRAZA O GRIETAS DEL MANTO ASFALTICO.
4. EL MANTENIMIENTO CORRECTIVO QUE NUESTRA EMPRESA HACE UNA VEZ AL MES A LA TERRAZA DEL ADIFICIO NO GARANTIZA QUE PUEDA HABER INUNDACION EN CASO DE TORMENTA ELECTRICA.
5. EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO HECHO A FINALES DE CADA MES HA SIDO DE GRAN AYUDA PARA EVITAR NUEVAS INUNDACIONES, LOS TEMAS DE REPARACIONES SIGUEN SIENDO LOS MISMOS DE SIEMPRE.

ATENTAMENTE: JOSE ARMANDO ESTRADA RIVERA
GERENTE ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS

Tel. 7 57 5556 Cel. 311-800 54 80

Email: armandosolucionesintegrales@gmail.com Web: www.armandosolucionesintegrales.com



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	CALLE 46 #28-38 APARTAMENTO 502 QUINTO PISO EDIFICIO MONET -P.H.- PARQUEADERO No 14 - DEPOSITO No 5		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	4
BARRIO	TEUSAQUILLO - BELALCÁZAR		
CIUDAD	BOGOTÁ	COD DANE	11001
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	30 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	11
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA				
NUM. ESCRITURA	6666	NUM. NOTARIA	13	FECHA	30/11/2022
CIUDAD ESCRITURA	BOGOTÁ	DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
CODIGO CATASTRAL	AAA0234XJXS				
CHIP	N/A				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene				
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	EDIFICIO MONET P.H		
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	SE DESCONOCE	VR. x M2	
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	24 horas			
COEFICIENTE PRINCIPAL	6,5400%				

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	50C-1831702
M. INMOB.	GARAJE 1	N°	50C-1831707
M. INMOB.	DEPOSITO 1	N°	50C-1831679
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Area M2
Á. PRIVADA APARTAMENTO	76,02
Á. PRIVADA PARQUEADERO	10,08
Á. PRIVADA DÉPOSITO	1,72

VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector residencial y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el apartamento 502, ubicado en el quinto piso del edificio Monet, cuenta con un área privada de 76,02 m2 y un área construida de 84,78 m2; este cuenta con el uso privado del parqueadero No 14 el cual registra un área privada de 10,08 m2 y el uso privado del deposito No 5 ubicado en el semisotano, el cual presenta un área privada de 1,72 m2. 4. Al momento de la visita se evidencia deterioro en carpintería de madera de la cocina y daños en los pisos del apartamento.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Area M2	Total
Á. PRIVADA APARTAMENTO	\$ 5.879.049	76,02	\$ 446.925.286
Á. PRIVADA PARQUEADERO	\$ 1.984.127	10,08	\$ 20.000.000
Á. PRIVADA DÉPOSITO	\$ 2.000.000	1,72	\$ 3.440.000

\$ COP

\$

470.365.286

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 470.365.286 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

X

NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 9089 de fecha 23-11-2011 en NOTARIA 72 de BOGOTÁ D.C. APARTAMENTO 502 QUINTO PISO con área de 76.02 M2
ÁREA PRIVADA con coeficiente de 6.54% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).
ÁREA

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Bogotá, predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA

X

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

X

GAS NATURAL

X

TELEFONIA

X

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Bogotá, este cercano a instituciones educativas, almacenes de cadena, EDS, parques, entre otros, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN	NUEVO	USADO	X	DAÑOS PREVIOS	NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA	DUAL O COMBINADO	IRREGULARIDAD EN ALTURA	NO	REFUERZOS	NO
ESTADO	ÓPTIMO	BUENO	X	REGULAR	MALO	DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: 1

VIDA UTIL EN AÑOS: 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 89

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	1
COMEDOR	1
COCINA	1
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	1
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	1
BAÑO PRIVADO	2
CLOSET / VESTIER	2
TERRAZA	0

ALCOBAS	2
BALCÓN	1
GARAJE	1
OTROS: (Cuales)	
Deposito y Garaje de uso privado.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
PISOS	LAMINADO/ PARQUET	REGULAR	REGULAR	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
COCINA	SEMI-INTEGRAL	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
BAÑOS	CERÁMICA	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
CUBIERTA	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD
CLOSET	MADERA	BUENO	NORMAL	ACABADOS DE BUENA CALIDAD



INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

V.03

Particular

Fecha visita 30/11/2023

FOTO PRINCIPAL



INFORMACION GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato Alto
Vigilancia privada	Si Tiene TIPO 24 horas
Total unidades de vivienda	SE DESCONOCE ESTE DATO
Administración	Tiene MENSUALIDAD SE DESNOCE
Valor administracion por m ²	# VALOR!
Garajes	Tiene No. 1 cupos TIPO Privado
Coficiente principal	6.540%
Coef. AP/AC	0,90

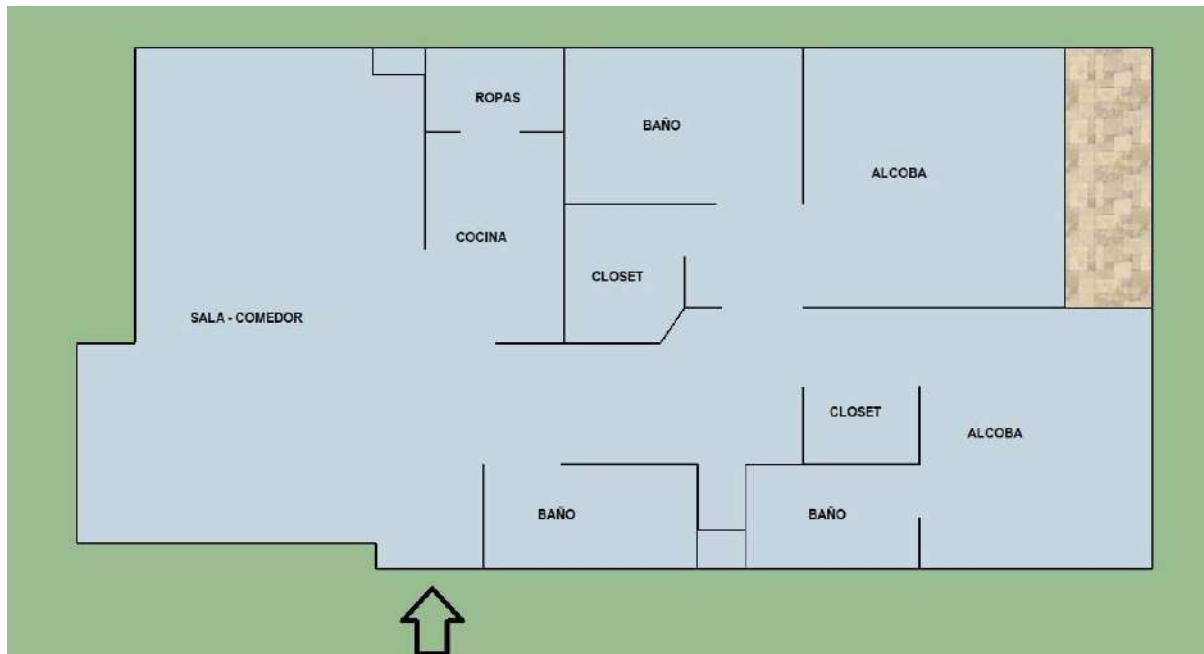
CONSTRUCCION

Área privada	76,02 m ²
Área construida	84,78 m ²
Área libre	No tiene
Área Catastral	
Área medida en la inspeccion	84,78 m ²
Área valorada	76,02 m ²

OBSERVACIONES

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el apartamento No 502 cuenta con un área de privada de un área privada de 76,02 m² y un área construida de 84,78 m²; este cuenta con el uso privado del parqueadero No 14 el cual registra un área privada de 10,08 m² y el uso privado del deposito No 5 ubicado en el semisotano, el cual presenta un área privada de 1,72 m².

CROQUIS



MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubi.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
ED MONET INMOBILIARIA	3138116022	5	78,00	Privada	1	11	S	S	S	0,98	1,0	1,00	1,00	0,98	\$ 20.000.000	\$ 5.774.359	\$ 480.000.000
ED MONET INMOBILIARIA	19370933	5	78,00	Privada	1	11	S	S	S	0,98	1,0	1,00	1,00	0,98	\$ 20.000.000	\$ 6.025.641	\$ 500.000.000
APTO BELARCAZAR	(601) 7048181	4	77,00	Privada	1	10	S	S	S	0,98	1,0	1,01	1,00	0,98	\$ 20.000.000	\$ 5.594.805	\$ 460.000.000
SAN LUIS TEUSAQUILLO	321 4583587	6	84,00	Constru.	1	10	S	S	S	0,98	1,0	0,99	1,01	0,97	\$ 20.000.000	\$ 6.302.393	\$ 510.000.000
Piso y area del sujeto:		5	76,02		1	11	PROMEDIO						\$ 20.000.000	\$ 5.924.300	\$ 487.500.000		

Legenda:

P: Peor
 NP: Notoriamente Peor
 MP: Mucho Peor
 S: Similar
 SP: Sensiblemente Peor
 SM: Sensiblemente Mejor
 M: Mejor
 MM: Mucho Mejor
 NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 5.924.300
Promedio m2	\$ 6.067.773
Media Aritmética	\$ 5.924.300
Desviación Estánd.	307.828
Coef. De Variación	5,20%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubi.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi				
Piso y area del sujeto:			76,02		1	11	PROMEDIO									

Tasa aplicada = E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al 0,00% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Valor m2 HOM. SIN Garaje

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Las reformas o adecuaciones que no estén legalizadas no serán valoradas en el presente informe de avalúo. COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA EDIFICIO



NOMENCLATURA EDIFICIO



ENTORNO



NOMENCLATURA APARTAMENTO



SALÓN-COMEDOR



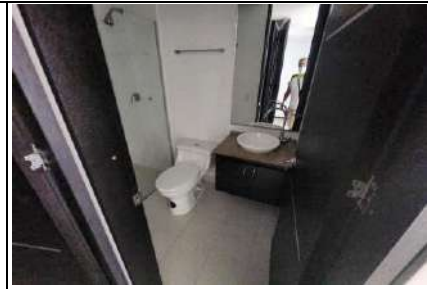
ALCOBA



BAÑO SOCIAL



ALCOBA



BAÑO PRIVADO



COCINA



ZONA DE ROPAS



PARQUEADERO No 14



NOMENCLATURA PARQUEADERO



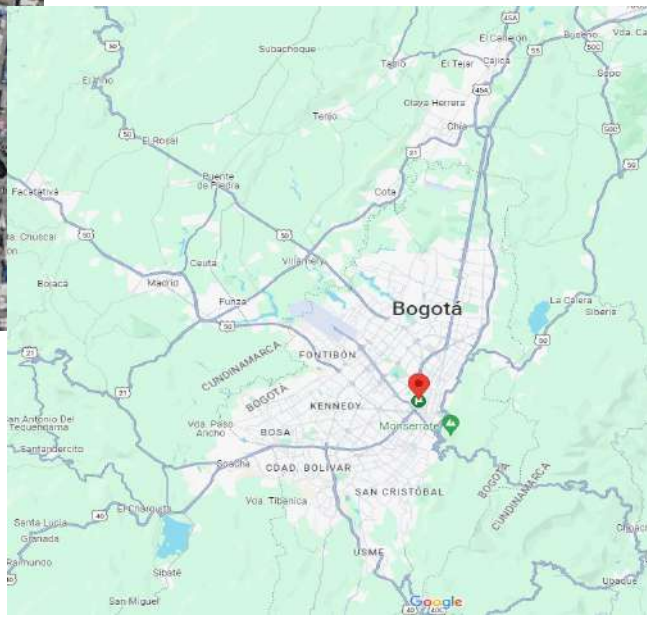
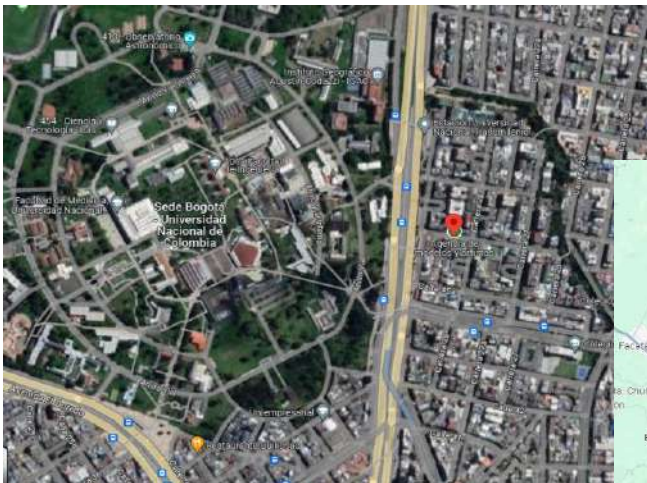
DÉPOSITO No 5



NOMENCLATURA DÉPOSITO

COORDENADAS | Latitud | 4°38'09.8"N | Longitud | 74°04'42.4"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA

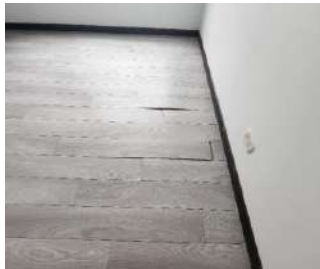


DOCUMENTOS / ANEXOS

DAÑOS COCINA



DAÑOS PISOS



FORMULACIÓN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
BOGOTÁ D.C.

UPL 32
TEUSAQUILLO

CONTIENE:

EDIFICABILIDAD

FUENTE: <https://visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co/visor/>



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

PRIMERO: Que la sociedad que representa es titular del derecho de dominio de los siguientes bienes inmuebles, según se describe a continuación:

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DOS (502), PARQUEO(S) NÚMERO CATORCE (14) Y DEPÓSITO CINCO (5) DEL EDIFICIO MONET- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., EN LA CALLE CUARENTA Y SEIS (46) NÚMERO VEINTIOCHO-TREINTA Y OCHO (28-38), cuyos linderos son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES:

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DOS (502), Localizado en el EDIFICIO MONET, situado en la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. en la Calle cuarenta y seis (46) número veintiocho-treinta y ocho (28-38), está ubicado en el quinto piso, su área construida es ochenta y cuatro metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados (84,78 m2) y su área total privada (que corresponde a la que se llama área de propiedad horizontal que es la resultante de descontar de el área construida, los ductos, columnas y muros comunes) que incluyen balcón es setenta y seis metros dos decímetros cuadrados (76,02 m2). Los linderos con muros,

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230113295570374690

Nro Matrícula: 50C-1831707

Página 1 TURNO: 2023-16405

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 02:45:31 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-01-2012 RADICACION: 2011-120318 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0234XJXSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro. 9089 de fecha 23-11-2011 en NOTARIA 72 de BOGOTÁ D.C. PARQUEO 14 con área de 10,06 M2 AREA PRIVADA con

coeficiente de 0,57% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230113982570371380

Nro Matrícula: 50C-1831702

Página 1 TURNO: 2023-16267

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 02:11:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-01-2012 RADICACION: 2011-120318 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0234XJAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro. 9089 de fecha 23-11-2011 en NOTARIA 72 de BOGOTÁ D.C. APARTAMENTO 502 QUINTO PISO con área de 76,02 M2

AREA PRIVADA con coeficiente de 0,54% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230113384570374691

Nro Matrícula: 50C-1831679

Página 1 TURNO: 2023-16404

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 02:45:31 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-01-2012 RADICACION: 2011-120318 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0234XJRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro. 9089 de fecha 23-11-2011 en NOTARIA 72 de BOGOTÁ D.C. DEPÓSITO 5 SEMISOTANO con área de 1,72 M2 AREA

PRIVADA con coeficiente de 0,13% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO _ PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA BODEGA M-1-10.		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	COMERCIAL
BARRIO	CRUCE DE LA AV CIRCUNVALAR CON LA CARRETERA LA CORDIALIDAD		
CIUDAD	BARRANQUILLA	COD DANE	08001
DEPARTAMENTO	ATLÁNTICO		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Originación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	18
REMODELADO	No
OCUPANTE	Otro
TIPO DE INMUEBLE	Otro
USO ACTUAL	Bodega

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	2459	NUM. NOTARIA	5
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
FECHA	18/08/2016		
CECULA CATASTRAL	080010003000000000901900000871		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	VR. x M2
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene		24 horas
COEFICIENTE PRINCIPAL	5,5560%		

M. INMOB.	PRINCIPAL 1	N°	040-325241
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Área M2
Á. LOTE (PH) BODEGA M1-10	450
Á. CONSTRUIDA BODEGA M1-10	323

VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica (USO INDUSTRIAL). Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. La bodega M1-10 cuenta con un área de lote de 450 m2, área que se encuentra sometida a la Propiedad Horizontal, a su vez, cuenta con una edificación de 323 m2, cuyo uso al momento de la visita es de bodega comercial.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
Á. LOTE (PH) BODEGA M1-10	\$ 1.680.357	450	\$ 756.160.650
Á. CONSTRUIDA BODEGA M1-10	\$ 1.512.600	323	\$ 488.569.800

\$ COP \$ 1.244.730.450

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 1.244.730.450 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

X

NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 588 de fecha 30-03-99 en NOTARIA 9A. de BARRANQUILLA BODEGA M-1-10 con area de 450 MTS2 con coeficiente de 5.556% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). CONFORME ESCRITURA 798/01 COEFICIENTE:0.5286% CONFORME ESCRITURA 1912/2011 COEFICIENTE 0.511%

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Barranquilla predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA

X

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

X

GAS NATURAL

X

TELEFONIA

X

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Barranquilla, este cercano a zonas comerciales e industriales, parques logísticos, almacenes de cadena, EDS, parques, rutas nacionales, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO		USADO	X	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA		DUAL O COMBINADO		IRREGULARIDAD EN ALTURA		NO	REFUERZOS	NO
ESTADO		ÓPTIMO		BUENO	X	REGULAR		MALO	DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: 2

VIDA UTIL EN AÑOS: 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 82

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	1
BAÑO PRIVADO	1
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	0
OTROS: (Cuales)	
BODEGA A DOBLE ALTURA, UNIDA FÍSICAMENTE CON LA BODEGA CONTINUA, LA BODEGA M1-11.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PISOS	PORCELANATO - TEXTURIZADO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	CERÁMICA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CUBIERTA	LAMINA AISLANTE	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
ESCALERAS	METAL - MAMPOSTERÍA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CIELO RAZO	DRYWALL - OTROS	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

V.03

ANEXO BUA AVALUO CASA

PARTICULAR
 Fecha visita 28/11/2023

FOTO PRINCIPAL



NORMA

Predio sometido a P.H.	Si	Lote y construcción
Licencia de construcción	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	PH
Uso principal	S.A.	PH
Altura permitida	S.A.	PH
Asilamiento posterior	S.A.	PH
Aislamiento lateral	S.A.	PH
Antejardín	N.A.	PH
Indice de ocupación	S.A.	PH
Indice de construcción	S.A.	PH

CONSTRUCCION

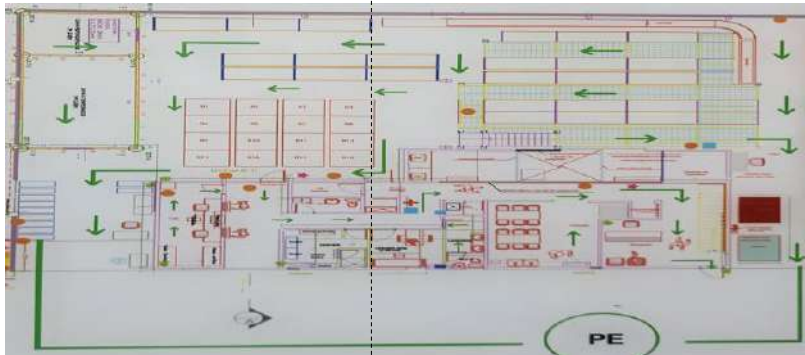
Area medida en la inspección	323,00 m ²
Area registrada en títulos	No Registra
Area susceptible de legalización	323,00 m ²
Area Catastral	No Registra
Area licencia de construcción	No Suministra
Area valorada	323,00 m ²

OBSERVACIONES

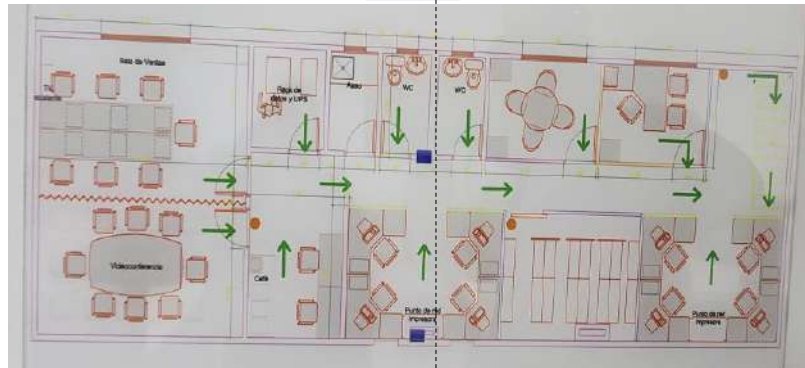
Predio subdivido fisicamente	No
------------------------------	----

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos la bodega M1-10 cuenta con un área de lote de 450 m², la cual es sometida a la propiedad horizontal de la agrupación y un área construida de 323 m².

CROQUIS



PISO 1



PISO 2

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m²]	Valor (\$/m²) ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
Área del sujeto:						PROMEDIO								

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Valor Constr \$/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor (\$/m²) ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T				Area
BODEGA METROPARQUE	3002652615	18	Similar	\$ 2.000.000	450	300	S	S	S	0,90	1,0	1,0	1,0	0,88	\$ 1.666.667	\$ 1.500.000.000
BODEGA METROPARQUE	3053081014	18	Similar	\$ 1.300.000	450	300	SP	S	SP	0,90	1,0	1,0	1,0	0,97	\$ 1.733.333	\$ 1.300.000.000
P. IND CARIBE VERDE	6017868754	18	Similar	\$ 1.100.000	630	855	S	S	S	0,90	1,0	1,1	1,1	1,13	\$ 1.721.429	\$ 2.250.000.000
P.IND RIO NORT E	31866375	25	Similar	\$ 2.000.000	500	500	S	S	S	0,90	1,1	1,0	1,1	1,07	\$ 1.600.000	\$ 2.000.000.000
Edad Sujeto		18	Área del sujeto:		450	323	PROMEDIO						\$ 1.680.357	\$ 1.762.500.000		

Leyenda:

P: Peor S: Similar M: Mejor
 NP: Notoriamente Peor SP: Sensiblemente Peor MM: Mucho Mejor
 MP: Mucho Peor SM: Sensiblemente Mejor NM: Notoriamente Mejor

HOM.	\$ 3.964.254
Promedio m2 C/T	\$ 3.991.228
Media Aritmetica	\$ 1.680.357
Desviación Estándar	60.932
Coef. De Variación	3,63%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Precio Unit. [\$m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m²/mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T			
Edad Sujeto		18	Área del sujeto:		450	323	PROMEDIO								

Tasa aplicada = E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

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

PARA EDIFICACIÓN: COSTO DE REPOSICIÓN: 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.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los **vicios ocultos** que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



ACCESO PARQUE INDUSTRIAL



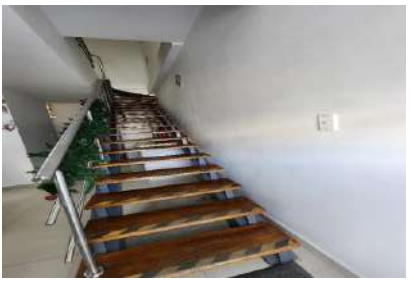
FACHADA BODEGA



RECEPCIÓN



COCINA EMPLEADOS



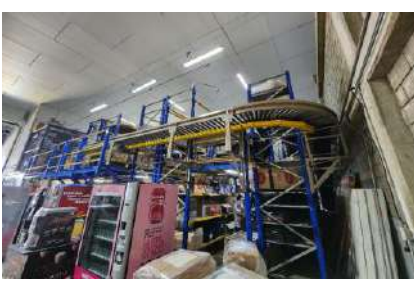
ESCALERAS



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



BATERIAS SANITARIAS



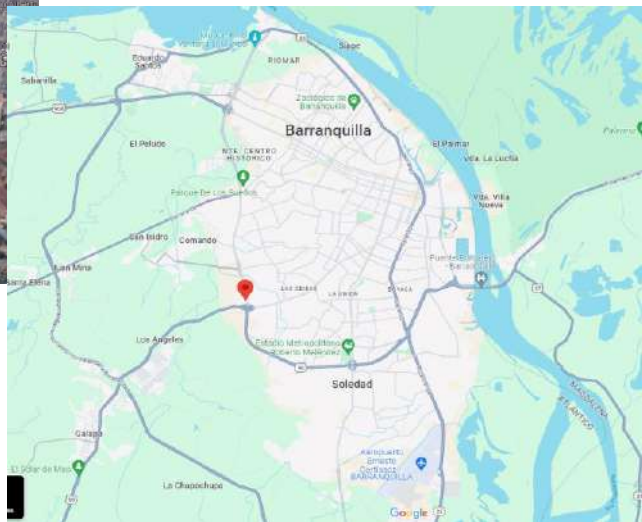
FACHADA UNIDAD ECONOMICA



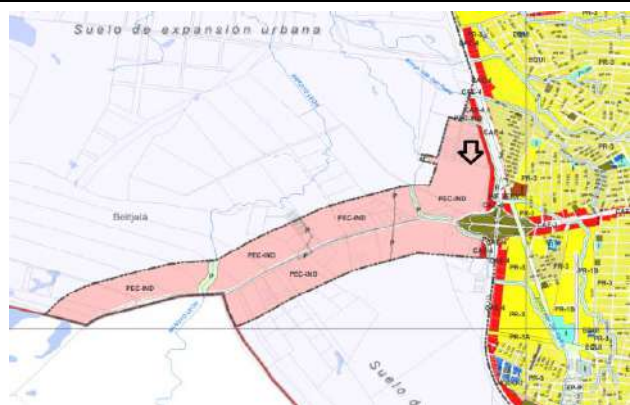
ENTORNO

COORDENADAS **Latitud** 10°56'45.4"N **Longitud** 74°50'04.2"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



POLÍGONOS NORMATIVOS

CONVENCIONES

- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Manzanas urbanas
- Cuerpos de agua
- Predios
- Suelo de Expansión Urbana

LEYENDA
GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD

- Comercial (COM)
- Actividad Central (C)
- Industrial (IND)
- Portuario (PORT)
- Residencial (RES)
- Espacio Público Actual (EP)
- Espacio público propuesto (EP-P)
- Infraestructura de Servicios Públicos Institucional Anexo Res. Distrital 0019 de 2016-Gaceta Dist. 418-2 (I)
- Institucional (INST)
- Institucional con EBI (INST-EBI)
- Institucional con PRO (INST-PRO)
- Equipamiento (EQUI)
- Suelo de Protección y Reserva (P)

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CONVENCIONES

- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Suelo expansión urbana
- Cuerpos de agua
- Predios

LEYENDA

- Espacio público
- Espacio público propuesto
- Suelo de protección
- TIPO DE TRATAMIENTO
- Desarrollo
- Consolidación
- Conservación
- Mejoramiento Integral
- Renovación



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

antes descrito tiene un área privada de 8.400 M2. -
LINDEROS ESPECIALES.
BODEGA M-1-10: Esta área privada es destinada para la construcción de una bodega de uso industrial o comercial. **Consta de un área total de 450M2. -**
MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE: 30.00 metros en línea recta y linda con el lote M-1-11. - SUR: 30.00 metros y linda con el lote M-1-9. - ESTE: 15.00 metros y linda con el lote denominado LOTE1B-4 de propiedad de la sociedad METROPARQUE LTDA. - OESTE: 15.00 metros y linda con el lote 1 A-2 de propiedad de la sociedad METROPARQUE LTDA.
Sobre este inmueble se encuentra construida una Bodega comercial de almacenamiento de productos terminados con su respectivo parqueadero con área de construcción de 323,00 M2.
 A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-325241 y la cedula catastral número 000300000871901.-

DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL
 GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE
 RECIBO OFICIAL DE PAGO N.º
502860909

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO
 REFERENCIA CATASTRAL 01-26-06-00-000-9047-8-20-06-0047 DIRECCION DEL PREDIO C/115A Y BARRERA 10-1-10

B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO
 AREA DEL TERRENO (M2) 601 AREA CONSTRUIDA (M2) 451 MATRILA DOMINIARIA 104-115A
 DESTINO INDUSTRIAL ESTRATO NO DEFINIDO TARIFA 11-51000 % EXENCION 0

C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO
 APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL DOCUMENTO DE IDENTIDAD
 ***** TIPO ** NUMERO *****
 D/L. Esta pagando (a) vigencia(s) 2025 Valor Vigencia Actual: \$ 510.294,00

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET
 VALOR CAPITAL 5.962,00
 VALOR INTERESES 0
 DESCUENTO 596,20
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA TOTAL A PAGAR: 5.365,80

COSTO DE REPOSICIÓN - FITTO Y CORVINI

VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL		323,00	
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.472.802,40	Porcentaje: 20%	Utilidad: 0%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 368.200,60		
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.841.003,00		
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -		
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.841.003,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 594.643.969,00		
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 594.643.969,00		
DEPRECIACIÓN [edad y conservación - fitto y corvini]			
VIDA ÚTIL O TECNICA		100	
EDAD APROXIMADA		18	
VIDA REMANENTE		82	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		18%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN (De 1 a 5)		2,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 106.102.323,39	17,84%
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 594.643.969,00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 106.102.323,39		
SUBTOTAL	\$ 488.541.645,61		
MÁS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 488.541.645,61		Afectación
VALOR 1º PISO (Total / Afectación)	\$ 488.541.645,61	\$ 1.512.512,83	100%
VALOR 2º PISO (Total / Afectación)			0%
VALOR 3º PISO (Total / Afectación)			0%
VALOR PISOS RESTANTES (Total / Porcentaje)			0%
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (Sin Afectaciones)	\$ 489.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO	1,00		
VALOR M² POR PISO (Sin Afectaciones)	\$ 1.512.512,83		
VALOR M² ADOPTADO	\$ 1.512.600,00		

FUENTE VALOR A NUEVO DE REPOSICIÓN

Notas:



Imagen:

BODEGA 1000 M² VALOR M²

- Estructura metálica
- Muros de bloque
- Concreto en concreto para almacenamiento
- Cubierta metálica autoportante
- 2 Baños y Cocina

DIRECTO \$ 1.841.003

TOTAL \$ 2.117.154



INFORME DE AVALUO _ PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE IV ETAPA BODEGA M-1-11.		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	COMERCIAL
BARRIO	CRUCE DE LA AV CIRCUNVALAR CON LA CARRETERA LA CORDIALIDAD		
CIUDAD	BARRANQUILLA	COD DANE	08001
DEPARTAMENTO	ATLÁNTICO		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Originación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	18
REMODELADO	No
OCUPANTE	Otro
TIPO DE INMUEBLE	Otro
USO ACTUAL	Bodega

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	2459	NUM. NOTARIA	5
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
FECHA	18/08/2016		
CECULA CATASTRAL	08001000300000000901900000872		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	METROPARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL CARIBE
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	VR. x M2
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene		24 horas
COEFICIENTE PRINCIPAL	5,5560%		

M. INMOB.	PRINCIPAL 1	N°	040-325242
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Área M2
Á. LOTE (PH) BODEGA M1-11	450
Á. CONSTRUIDA BODEGA M1-11	323

VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica (USO INDUSTRIAL). Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. La bodega M1-11 cuenta con un área de lote de 450 m2, área que se encuentra sometida a la Propiedad Horizontal, a su vez, cuenta con una edificación de 323 m2, cuyo uso al momento de la visita es de bodega comercial.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
Á. LOTE (PH) BODEGA M1-11	\$ 1.680.357	450	\$ 756.160.650
Á. CONSTRUIDA BODEGA M1-11	\$ 1.512.600	323	\$ 488.569.800

\$ COP **\$** **1.244.730.450**

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 1.244.730.450 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

X

NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 588 de fecha 30-03-99 en NOTARIA 9A. de BARRANQUILLA BODEGA M-1-11 con area de 450 MTS2 con coeficiente de 5.556% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). CONFORME ESCRITURA 798/01 COEFICIENTE:0.5286% CONFORME ESCRITURA 1912/2011 COEFICIENTE 0.511%

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Barranquilla predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA

X

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

X

GAS NATURAL

X

TELEFONIA

X

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Barranquilla, este cercano a zonas comerciales e industriales, parques logísticos, almacenes de cadena, EDS, parques, rutas nacionales, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO		USADO	X	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA		DUAL O COMBINADO		IRREGULARIDAD EN ALTURA		NO	REFUERZOS	NO
ESTADO		ÓPTIMO		BUENO	X	REGULAR		MALO	DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: 2

VIDA UTIL EN AÑOS: 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 82

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	1
BAÑO PRIVADO	1
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	0
OTROS: (Cuales)	
BODEGA A DOBLE ALTURA, UNIDA FÍSICAMENTE CON LA BODEGA ANTERIOR, LA BODEGA M1-10.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PISOS	PORCELANATO - TEXTURIZADO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	CERÁMICA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CUBIERTA	LAMINA AISLANTE	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
ESCALERAS	METAL - MAMPOSTERÍA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CIELO RAZO	DRYWALL - OTROS	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

V.03

ANEXO BUA AVALUO CASA

PARTICULAR

Fecha visita 28/11/2023

FOTO PRINCIPAL



NORMA

Predio sometido a P.H.	Si	Lote y construcción
Licencia de construcción	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	PH
Uso principal	S.A.	PH
Altura permitida	S.A.	PH
Aislamiento posterior	S.A.	PH
Aislamiento lateral	S.A.	PH
Antejardín	N.A.	PH
Indice de ocupación	S.A.	PH
Indice de construcción	S.A.	PH

CONSTRUCCION

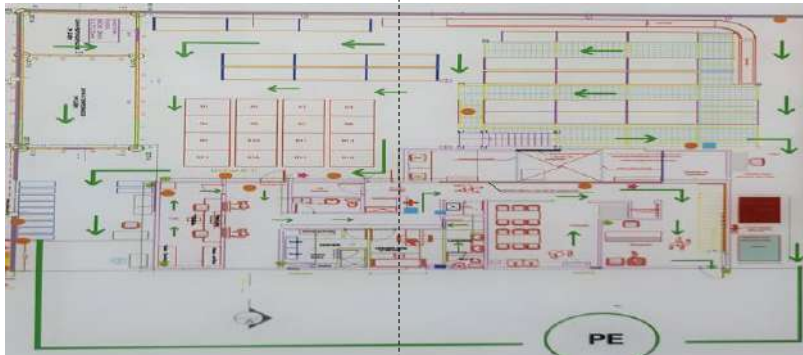
Area medida en la inspección	323,00 m ²
Area registrada en títulos	No Registra
Area susceptible de legalización	323,00 m ²
Area Catastral	No Registra
Area licencia de construcción	No Suministra
Area valorada	323,00 m ²

OBSERVACIONES

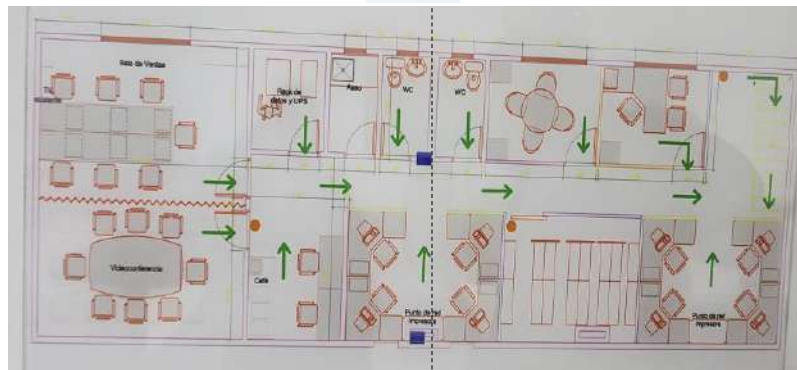
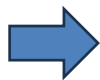
Predio subdivido fisicamente	No
------------------------------	----

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos la bodega M1-11 cuenta con un área de lote de 450 m², la cual es sometida a la propiedad horizontal de la agrupación y un área construida de 323 m².

CROQUIS



PISO 1



PISO 2

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m²]	Valor (\$/m²) ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
Área del sujeto:						PROMEDIO								

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comp. aración	Valor Constr \$/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor (\$/m²) ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T				Area
BODEGA METROPARQUE	3002652615	18	Similar	\$ 2.000.000	450	300	S	S	S	0,90	1,0	1,0	1,0	0,88	\$ 1.666.667	\$ 1.500.000.000
BODEGA METROPARQUE	3053081014	18	Similar	\$ 1.300.000	450	300	SP	S	SP	0,90	1,0	1,0	1,0	0,97	\$ 1.733.333	\$ 1.300.000.000
P. IND CARIBE VERDE	6017868754	18	Similar	\$ 1.100.000	630	855	S	S	S	0,90	1,0	1,1	1,1	1,13	\$ 1.721.429	\$ 2.250.000.000
P.IND RIO NORT E	31866375	25	Similar	\$ 2.000.000	500	500	S	S	S	0,90	1,1	1,0	1,1	1,07	\$ 1.600.000	\$ 2.000.000.000
Edad Sujeto		18	Área del sujeto:		450	323	PROMEDIO						\$ 1.680.357	\$ 1.762.500.000		

Leyenda:

P: Peor S: Similar M: Mejor
 NP: Notoriamente Peor SP: Sensiblemente Peor MM: Mucho Mejor
 MP: Mucho Peor SM: Sensiblemente Mejor NM: Notoriamente Mejor

HOM.	\$ 3.964.254
Promedio m2 C/T	\$ 3.991.228
Media Aritmetica	\$ 1.680.357
Desviación Estándar	60.932
Coef. De Variación	3,63%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comp. aración	Precio Unit. [\$m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m²/mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T			
Edad Sujeto		18	Área del sujeto:		450	323	PROMEDIO								

Tasa aplicada = Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)
 Deduciones
 Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]
 Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]
 Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

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

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los **vicios ocultos** que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA PARQUE INDUSTRIAL



FACHADA BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



ZONA LABORES



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



BAÑOS



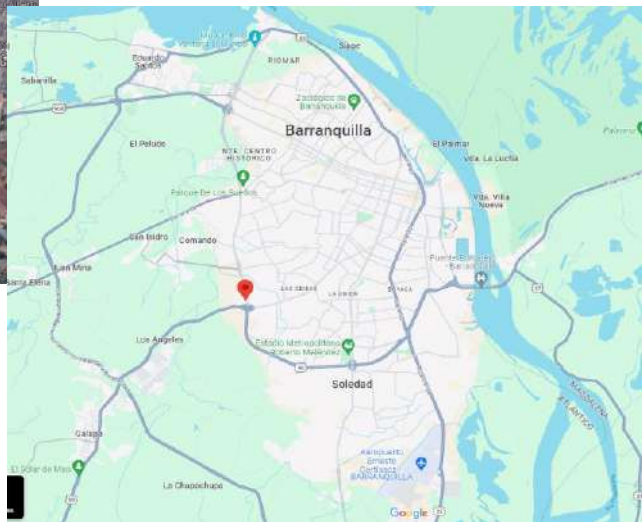
VISTA GENERAL UNIDAD ECONOMICA



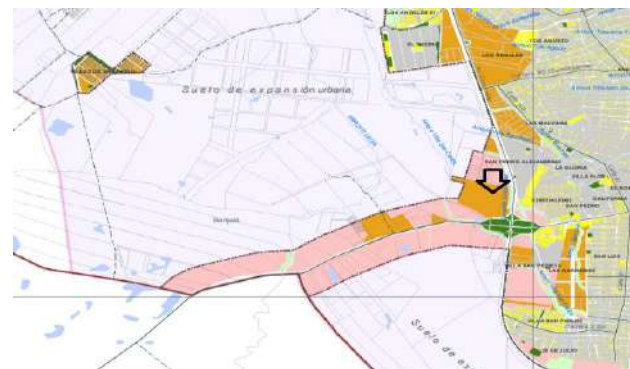
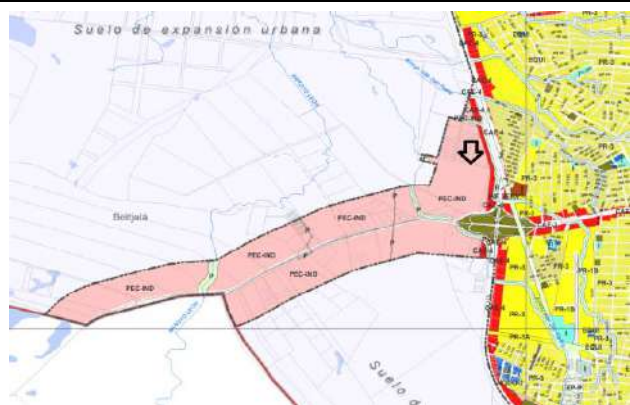
ENTORNO

COORDENADAS **Latitud** 10°56'45.4"N **Longitud** 74°50'04.2"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



POLÍGONOS NORMATIVOS

CONVENCIONES

- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Manzanas urbanas
- Cuerpos de agua
- Predios
- Suelo de Expansión Urbana

LEYENDA GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD

- Comercial (COM)
- Actividad Central (C)
- Industrial (IND)
- Portuario (PORT)
- Residencial (RES)
- Espacio Público Actual (EP)
- Espacio público propuesto (EP-P)
- Infraestructura de Servicios Públicos Institucional Anexo Res. Distrital 0019 de 2016-Gaceta Dist. 418-2 (I)
- Institucional (INST)
- Institucional con EBI (INST-EBI)
- Institucional con PRO (INST-PRO)
- Equipamiento (EQUI)
- Suelo de Protección y Reserva (P)

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CONVENCIONES

- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Suelo expansión urbana
- Cuerpos de agua
- Predios

LEYENDA

- Espacio público
- Espacio público propuesto
- Suelo de protección
- TIPO DE TRATAMIENTO
- Desarrollo
- Consolidación
- Conservación
- Mejoramiento Integral
- Renovación



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

BODEGA M-111: Esta área privada es destinada para la construcción de una bodega de uso industrial o comercial. **Consta de un área total de 450 M².**
MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE: 30.00 metros, en línea recta y linda con el lote M-1-12.- SUR: 30.00 metros y linda con el lote M-1-10.- ESTE: 15.00 metros y linda con el lote denominado LOTE 1B-4 de propiedad de la sociedad METROPARQUE LTDA.- OESTE: 15.00 metros y linda con el lote 1 A-2 de propiedad de la sociedad METROPARQUE LTDA.
Sobre este inmueble se encuentra construida una Bodega comercial de almacenamiento de productos terminados, con su respectivo parqueadero, con área de construcción de 323.00 M².
 A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-325242 y la cedula catastral número 000300000872001.



DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL
 GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE
 RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
 502860957

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		FECHA DE VENCIMIENTO 31/09/2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-26-00-00-000-0041-8-00-00-0043	DIRECCION DEL PREDIO	11100000000000000000
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO			
AREA DEL TERRENO (M ²)	803	AREA CONSTRUIDA (M ²)	456
DESTINO INDUSTRIAL	ESTRATO NO DEFINIDO	MTRCLA INMOBILIARIA	040-325242
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO		TARIFA	11.5/1000 % EXENCION 0
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
*****		*****	
U.A. Enta pagando la(s) vigencia(s) 2023		*****	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET		VALOR CAPITAL: 5,974,000	
		VALOR INTERESES: 0	
		DESCUENTO: 597,400	
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA		TOTAL A PAGAR: 5,376,600	

COSTO DE REPOSICIÓN - FITTO Y CORVINI

VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL		323,00	
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.472.802,40	Porcentaje: 20%	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 368.200,60		
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.841.003,00		
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -		
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.841.003,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 594.643.969,00	Utilidad: 0%	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 594.643.969,00		
DEPRECIACIÓN [edad y conservación - fitto y corvini]			
VIDA ÚTIL O TECNICA		100	
EDAD APROXIMADA		18	
VIDA REMANENTE		82	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		18%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN (De 1 a 5)		2,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 106.102.323,39	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 594.643.969,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 106.102.323,39	
SUBTOTAL		\$ 488.541.645,61	
MÁS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ -	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 488.541.645,61	
VALOR 1º PISO (Total / Afectación)	\$ 488.541.645,61	\$ 1.512.512,83	100%
VALOR 2º PISO (Total / Afectación)			0%
VALOR 3º PISO (Total / Afectación)			0%
VALOR PISOS RESTANTES (Total / Porcentaje)			0%
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (Sin Afectaciones)	\$ 489.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO	1,00		
VALOR M² POR PISO (Sin Afectaciones)	\$ 1.512.512,83		
VALOR M² ADOPTADO	\$ 1.512.600,00		

FUENTE VALOR A NUEVO DE REPOSICIÓN

Notas:



Imagen:



BODEGA 1000 M²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cubierta metálica autoportante
- 2 Baños y Cocina

VALOR M²

DIRECTO \$ 1.841.003

TOTAL \$ 2.117.154



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	CALLE 76 # 54-11 EDIFICIO WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA.TORRE A LOCAL A-7A		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	5
BARRIO	ALTO PRADO		
CIUDAD	BARRANQUILLA	COD DANE	08001
DEPARTAMENTO	ATLÁNTICO		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

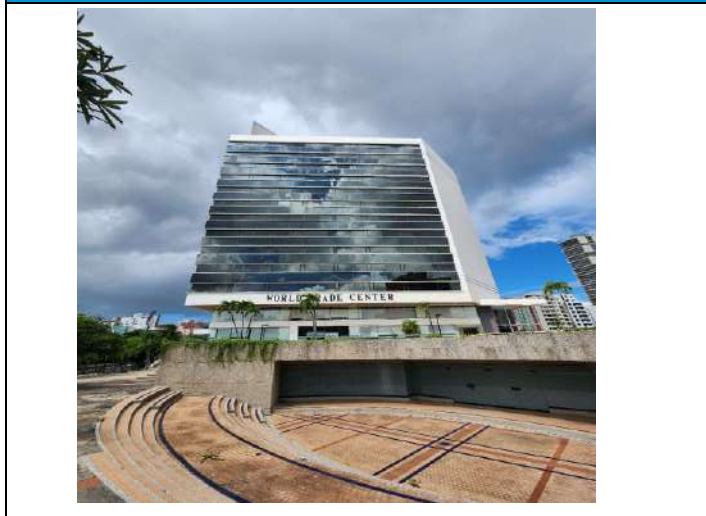
OBJETO AVALUO	Originación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA				
NUM. ESCRITURA	2513	NUM. NOTARIA	5	FECHA	23/08/2016
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO		
CEDULA CATASTRAL	800101030000003000000000000000				
CHIP	N/A				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene				
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	ED WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA PH		
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	450.000	VR. x M2	\$ 6.923
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	24 horas			
COEFICIENTE PRINCIPAL	0,5115%				

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	040-317727
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Área M2
ÁREA PRIVADA	65
VALOR COMERCIAL	

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector residencial y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada construida de 65 m2. 4. El predio no presenta acabados en pisos y techos; presenta aparente estado de abandono y falta de aseo. 5. Se debe contemplar la vacancia con la que cuenta el EDIFICIO WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA, al tener tantos locales / oficinas en venta o renta, genera una especulación a lo negativo, lo cual repercute en el valor del m2 y en el nivel de comercialización de predio, que es medio / bajo.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA PRIVADA	\$ 3.801.149	65	\$ 247.074.685
\$ COP		\$	247.074.685

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 247.074.685 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

 JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO AVAL - 1065617365 - (RAA)
--

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1.821 de fecha 24-07-98 en NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA LOCAL A-7a con area de 65.00 Mts2 con coeficiente de 0.511462 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Barranquilla, predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad. DENSIDADES URBANÍSTICAS: Nivel II (11 Pisos); PIEZA URBANA: Prado Norte. POLÍGONO NORMATIVO: Comercial.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO GAS NATURAL TELEFONIA

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
TAXIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MOTOTAXIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Barranquilla, este cercano a instituciones educativas, almacenes de cadena, EDS, parques, entre otros, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO	USADO	<input checked="" type="checkbox"/>	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA	DUAL O COMBINADO	<input checked="" type="checkbox"/>	IRREGULARIDAD EN ALTURA		NO	REFUERZOS	NO
ESTADO		ÓPTIMO	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	MALO		DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS **1**

VIDA UTIL EN AÑOS **70** VIDA REMANENTE EN AÑOS **43**

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	
OTROS: (Cuales)	
Local Comercial con espacio disponible.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PISOS	CONCRETO TEXTURIZADO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO _ PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

V.03

Particular

Fecha visita 28/11/2023

FOTO PRINCIPAL



INFORMACION GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato Alto
Vigilancia privada	Si Tiene TIPO 24 horas
Total unidades de vivienda	NO SE CUENTA CUENTA CON ESTE DATO
Administración	Tiene MENSUALIDAD 450.000,00
Valor administracion por m ²	6.923,08 mensuales
Garajes	No Tiene
Coefficiente principal	0,511%
Coef. AP/AC	1,00

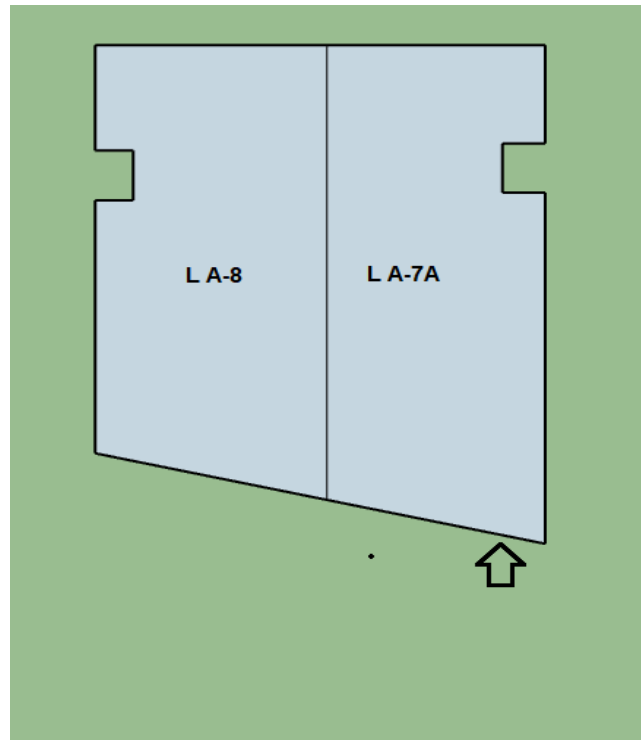
CONSTRUCCION

Área privada	65,00 m ²
Área construida	65,00 m ²
Área libre	No tiene
Área Catastral	65,00 m ²
Área medida en la inspeccion	65,00 m ²
Área valorada	65,00 m ²

OBSERVACIONES

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada de 65 m2.

CROQUIS



MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Edificio World Trade Center	3002061727	3	36,00	Constru.		27	S	SM	S	0,98	1,0	0,98	0,92	0,84		\$ 3.780.000	\$ 162.000.000
	315 7227637	3	91,00	Constru.		27	S	SM	S	0,98	1,0	0,98	1,05	0,96		\$ 3.713.407	\$ 352.000.000
Ed Empresarial Alto Prado	605 3859191	8	75,00	Constru.		27	S	SM	S	0,98	1,0	0,93	1,02	0,88		\$ 3.754.667	\$ 320.000.000
Ed Empresarial Alto Prado	605 3859191	4	46,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,97	0,95	0,91		\$ 3.956.522	\$ 200.000.000
Piso y area del sujeto:						1											
PROMEDIO													\$ 3.801.149	\$ 258.500.000			

Leyenda:

P: Peor
 NP: Notoriamente Peor
 MP: Mucho Peor
 S: Similar
 SP: Sensiblemente Peor
 SM: Sensiblemente Mejor
 M: Mejor
 MM: Mucho Mejor
 NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 3.801.149
Promedio m2	\$ 4.245.656
Media Aritmética	\$ 3.801.149
Desviación Estánd.	107.156
Coef. De Variación	2,82%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Edificio World Trade Center	3174233423	2	31,00	Constru.		27	M	M	S	0,98	1,0	0,99	0,90	0,71		\$ 29.774	\$ 1.300.000
Edificio World Trade Center	3853201	3	144,00	Constru.	3	27	M	M	S	0,98	1,0	0,98	1,12	0,87	\$ -	\$ 33.229	\$ 5.500.000
Piso y area del sujeto:						1											
PROMEDIO												\$ -	\$ 31.502	\$ 3.400.000			

Tasa aplicada = **7,52% E.A.**
0,61% M.V.
 Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.) \$ 2.047.609
 Deduciones \$ 500.000
 Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D] \$ 1.547.609
 Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12] \$ 18.571.310
 Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **7,52%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de \$ 247.123.230
 Valor m2 HOM. SIN Garaje \$ **3.801.896**

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Las reformas o adecuaciones que no estén legalizadas no serán valoradas en el presente informe de avalúo. COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA EDIFICIO



ENTORNO EXTERIOR



ENTORNO INTERIOR



FRENTE LOCAL



NOMENCLATURA LOCAL



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



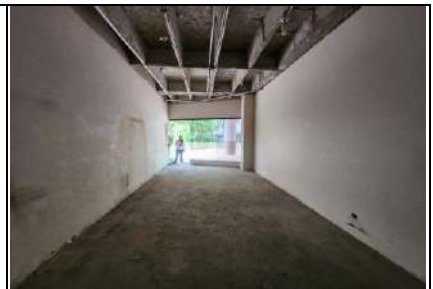
ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



VACANCIA EDIFICIO



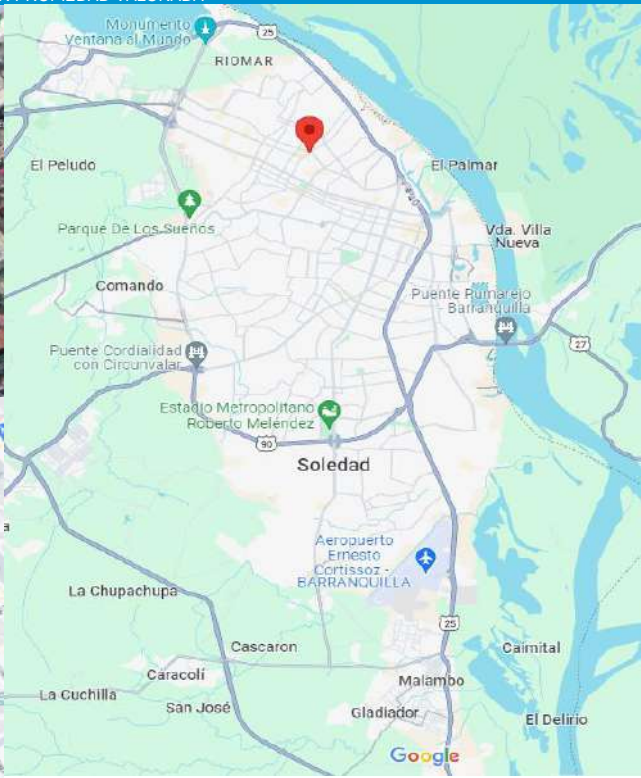
VACANCIA EDIFICIO



VACANCIA EDIFICIO

COORDENADAS Latitud 11°00'13.2"N Longitud 74°48'19.1"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS

CONVENCIONES	LEYENDA
Arroyos	CONSOlidACIÓN
Vías principales	Nivel IA (2 pisos)
Caminos	Nivel IB (5 Pisos)
Perímetro urbano	Nivel II (11 Pisos)
Límite distal	Nivel III (15 Pisos)
Límite municipales	Especial (a)
Suelo expansión urbana	Especial Plan Reordenamiento (b)
Cuerpos de agua	RENOVACIÓN
Predios	Reactivación (40 Pisos) (c)
Espacio público	Redesarrollo (40 Pisos) (d)
Espacio público Propuesto	DESARROLLO
Suelo de Protección	Bajo (8 Pisos)
	Medio (16 Pisos)
	Alto (50 Pisos)
	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	Mejoramiento I (5 Pisos)
	Mejoramiento II (8 Pisos)
	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (8 Pisos)

POLÍGONOS NORMATIVOS

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



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

6

Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla. Referencia catastral 010300350183901. -----

LOCAL A-7-A: Consta de un salón. Área privada: 65.00 m2 Altura libre 3.50 metros. Medidas y linderos: **NORTE:** diecisiete metros, cincuenta centímetros (17.50 metros), entre los puntos 18-19, en línea quebrada así: 6.70, 0.20, 1.00, 0.20, 8.20, linda muro divisorio en medio, con local A-8, **SUR:** diecinueve metros setenta centímetros (19.70 metros) entre los puntos 16-17, en línea quebrada así: 8.00, 0.80, 1.20, 0.80, 8.90, linda muro divisorio en medio con local A-13 **ESTE:** cuatro, metros setenta y tres centímetros (4.73 metros) entre los puntos 16-18, en línea quebrada así: 3.60, 0.88, 0.20, linda con local A-13, **OESTE.** Cuatro metros, cuarenta centímetros (4.40 metros) entre los puntos 17-19, en línea curva linda con zona de circulación peatonal – **NADIR:** Losa de entrepiso en medio linda con los garajes 56-57, 58,61, 62, y rampa de acceso vehicular del sótano uno. **CENIT.** Losa de entrepiso en medio linda con locales B-9, B-15. A este inmueble le pertenece el folio de matrícula inmobiliaria número 040-317727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Referencia catastral 010300350185901. -----

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotond pago.gov.co/certificador/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
 CERTIFICADO DE TRADICION
 MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210531418943515583

Nro Matrícula: 040-317727

Página 1 TURNO: 2021-105211

Impreso el 31 de Mayo de 2021 a las 08:11:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 31-07-1998 RADICACION: 98-29829 CON: ESCRITURA DE: 29-07-1998

CODIGO CATASTRAL: 080010103000000350901900000185COD CATASTRAL ANT: 08001010300350185901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1.821 de fecha 24-07-98 en NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA LOCAL A-7a con area de 65.00 Mts2 con coeficiente de 0.511402 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).



ALCALDIA DE BARRANQUILLA
 Centro Especial Industrial y Portuario

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL
 GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE
 RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
502860884

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		FECHA DE VENCIMIENTO 31/03/2023	
REFERENCIA CATASTRAL 01.03.00.00.0035.0901.9.00.00.0185	DIRECCION DEL PREDIO 0676 54 111 A-7A		
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO			
CODIGO POSTAL 080001		MATRICULA INMOBILIARIA 040-317727	
AREA DEL TERRENO (M2) 27	AREA CONSTRUIDA (M2) 65	TARIFA 11.5/1000	% EXENCION 0
DESTINO COMERCIAL	ESTRATO NO DEFINIDO		
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO			
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL *****		DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO *****	
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023		Avalúo Vigencia Actual: \$ 227,212,000	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET			
 (415)7707277260016(8020)000502860884(3900)00000002351700(96)20230331		VALOR CAPITAL:	2,613,000
		VALOR INTERESES:	0
		DESCUENTO:	261,300
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA		TOTAL A PAGAR:	2,351,700

ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTA - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BRVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAUVIDENCIA - AV VILLAS - PICHINCHA - ENTO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMPIVA - HELA - ITAV - CITIBANK



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO _ PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	CALLE 76 #54-11 EDIFICIO WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA TORRE A. LOCAL A-8		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	5
BARRIO	ALTO PRADO		
CIUDAD	BARRANQUILLA	COD DANE	08001
DEPARTAMENTO	ATLÁNTICO		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

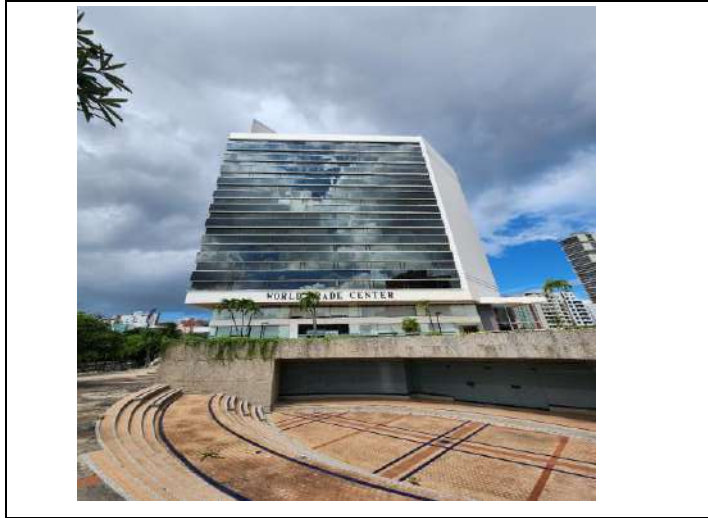
OBJETO AVALUO	Originación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	2513	NUM. NOTARIA	5
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	FECHA	23/08/2016
DEPARTAMENTO	ATLANTICO		
CEDULA CATASTRAL	800101030000003000000000000000		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	ED WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA PH
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	405.000
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	VR. x M2	\$ 6.933
COEFICIENTE PRINCIPAL	0,4597%		

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	040-317728
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Area M2
ÁREA PRIVADA	58,42
VALOR COMERCIAL	
\$ COP	\$

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector residencial y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada construida de 58,42 m2. 4. El predio no presenta acabados en pisos y techos; presenta aparente estado de abandono y falta de aseo. 5. Se debe contemplar la vacancia con la que cuenta el EDIFICIO WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA, al tener tantos locales / oficinas en venta o renta, genera una especulación a lo negativo, lo cual repercute en el valor del m2 y en el nivel de comercialización de predio, que es medio / bajo.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Area M2	Total
ÁREA PRIVADA	\$ 3.801.149	58,42	\$ 222.063.125
\$ COP		\$	222.063.125

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 222.063.125 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS


JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1.821 de fecha 24-07-98 en NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA LOCAL A-8 con area de 58.42 Mts2 con coeficiente de 0.459686 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Barranquilla, predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad. DENSIDADES URBANÍSTICAS: Nivel II (11 Pisos); PIEZA URBANA: Prado Norte. POLÍGONO NORMATIVO: Comercial.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO GAS NATURAL TELEFONIA

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

	SI	NO
BUSES	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Barranquilla, este cercano a instituciones educativas, almacenes de cadena, EDS, parques, entre otros, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO	USADO	<input checked="" type="checkbox"/>	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA	DUAL O COMBINADO		IRREGULARIDAD EN ALTURA		NO	REFUERZOS	NO
ESTADO		ÓPTIMO	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	MALO		DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS **1**

VIDA UTIL EN AÑOS **70** VIDA REMANENTE EN AÑOS **43**

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	
OTROS: (Cuales)	
Local Comercial con espacio disponible.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PISOS	CONCRETO TEXTURIZADO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

V.03

Particular

Fecha visita 28/11/2023

FOTO PRINCIPAL



INFORMACION GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato Alto
Vigilancia privada	Si Tiene TIPO 24 horas
Total unidades de vivienda	NO SE CUENTA CUENTA CON ESTE DATO
Administración	Tiene MENSUALIDAD 405.000,00
Valor administracion por m ²	6.932,56 mensuales
Garajes	No Tiene
Coficiente principal	45,969%
Coef. AP/AC	1,00

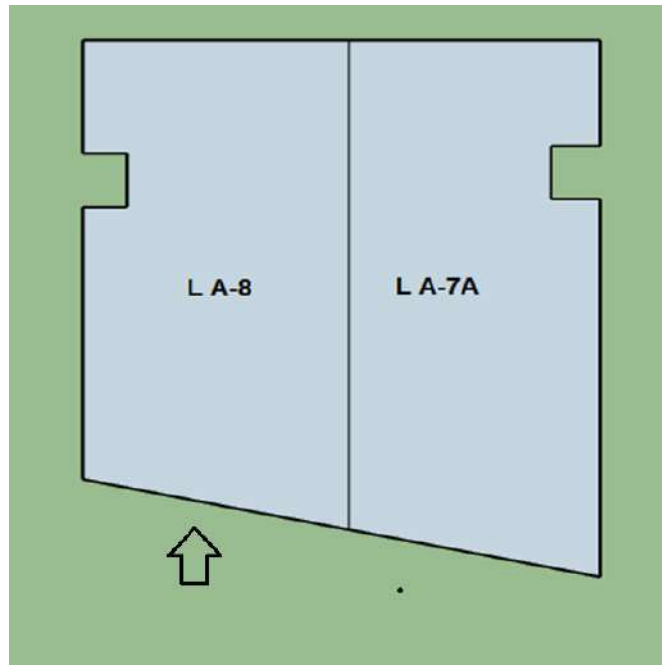
CONSTRUCCION

Área privada	58,42 m ²
Área construida	58,42 m ²
Área libre	No tiene
Área Catastral	58,42 m ²
Área medida en la inspección	58,42 m ²
Área valorada	58,42 m ²

OBSERVACIONES

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada de 58,42 m².

CROQUIS



MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubi.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Edificio World Trade Center	3002061727	3	36,00	Constru.		27	S	SM	S	0,98	1,0	0,98	0,93	0,85		\$ 3.825.000	\$ 162.000.000
	315.7227637	3	91,00	Constru.		27	S	SM	S	0,98	1,0	0,98	1,06	0,97		\$ 3.752.088	\$ 352.000.000
Ed Empresarial Alto Prado	605 3859191	8	75,00	Constru.		27	S	SM	S	0,98	1,0	0,93	1,04	0,90		\$ 3.840.000	\$ 320.000.000
Ed Empresarial Alto Prado	605 3859191	4	46,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,97	0,97	0,92		\$ 4.000.000	\$ 200.000.000
Piso y area del sujeto:		1	58,42			27	PROMEDIO							\$ 3.854.272	\$ 258.500.000		

Leyenda:

P: Peor
 NP: Notoriamente Peor
 MP: Mucho Peor
 S: Similar
 SP: Sensiblemente Peor
 SM: Sensiblemente Mejor
 M: Mejor
 MM: Mucho Mejor
 NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 3.854.272
Promedio m2	\$ 4.245.656
Media Aritmética	\$ 3.854.272
Desviación Estánd.	104.465
Coef. De Variación	2,71%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubi.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Edificio World Trade Center	3174233423	2	31,00	Constru.		27	M	M	S	0,98	1,0	0,99	0,92	0,72		\$ 30.194	\$ 1.300.000
Edificio World Trade Center	3853201	3	144,00	Constru.	3	27	M	M	S	0,98	1,0	0,98	1,13	0,88	\$ -	\$ 33.611	\$ 5.500.000
Piso y area del sujeto:		1	58,42			27	PROMEDIO						\$ -	\$ 31.902	\$ 3.400.000		

Tasa aplicada =	7,52% E.A.	Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)	\$ 1.863.734
	0,61% M.V.	Deducciones	\$ 500.000
		Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]	\$ 1.363.734
		Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]	\$ 16.364.809
Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al	7,52%	resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de	\$ 217.761.930
		Valor m2 HOM. SIN Garaje	\$ 3.727.524

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Las reformas o adecuaciones que no estén legalizadas no serán valoradas en el presente informe de avalúo. COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA EDIFICIO



ENTORNO EXTERIOR



ENTORNO INTERIOR



FRENTE LOCAL



NOMENCLATURA LOCAL



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



VACANCIA EDIFICIO



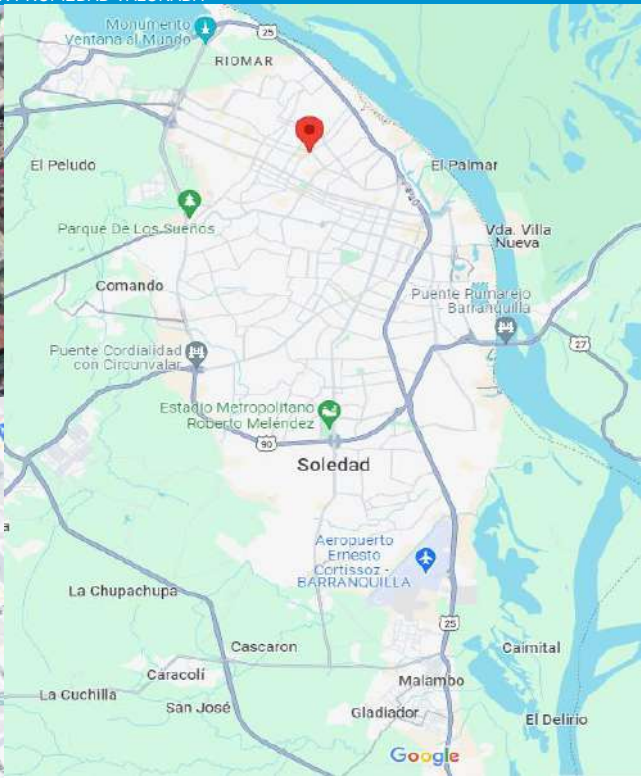
VACANCIA EDIFICIO



VACANCIA EDIFICIO

COORDENADAS Latitud 11°00'13.2"N Longitud 74°48'19.1"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS

CONVENCIONES	LEYENDA
Arroyos	CONSOlidACIÓN
Vías principales	Nivel IA (2 Pisos)
Caminos	Nivel IB (5 Pisos)
Perímetro urbano	Nivel II (11 Pisos)
Límite distal	Nivel III (16 Pisos)
Límite municipales	Especial (a)
Suelo expansión urbana	Especial Plan Reordenamiento (b)
Cuerpos de agua	RENOvACIÓN
Predios	Reactivación (40 Pisos) (c)
Espacio público	Redesarrollo (40 Pisos) (d)
Espacio público Propuesto	DESARROLLO
Suelo de Protección	Bajo (8 Pisos)
	Medio (16 Pisos)
	Alto (50 Pisos)
	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	Mejoramiento I (5 Pisos)
	Mejoramiento II (8 Pisos)
	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (8 Pisos)

POLÍGONOS NORMATIVOS

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



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

LOCAL A-8: Consta de un salón. Área privada: 58.42 m2. Altura libre 3.50 metros. Medidas y linderos: NORTE: trece metros, cuarenta centímetros (13.40 metros), entre los puntos 20-21, en línea recta linda, muro divisorio en medio, con local A-9. SUR: diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 metros) entre los puntos 18-19, en línea quebrada así: 6.70, 0.20, 1.00, 0.20, 8.20, linda, muro divisorio en medio con local A-7. ESTE: cinco metros veinte centímetros (5.20 metros) entre los puntos 18-21, en línea quebrada así: 0.20, 1.40, 3.60, linda con zona de baños comunes. OESTE: cinco metros, cuarenta centímetros (5.40 metros) entre los puntos 19-20, en línea recta linda con zona de circulación peatonal. NADIR: Losa de entrepiso en medio linda con zona de maniobras vehiculares del sótano uno, CENIT. Losa de entrepiso en medio linda con local B-1 y B-11. A este inmueble le pertenece el folio de matrícula inmobiliaria número 040-317728 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Referencia catastral 010300350186901.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.vrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA. CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA. Certificado generado con el Pin No: 190918642223657155 Nro Matrícula: 040-317728. Pagina 1. Impreso el 18 de Septiembre de 2019 a las 12:59:59 PM. "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION". No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página. CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA. FECHA APERTURA: 31-07-1998 RADICACIÓN: 98-20829 CON: ESCRITURA DE: 29-07-1998. CODIGO CATASTRAL: 080010103000000350901900000186COD CATASTRAL ANT: 08001010300350186901. ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO. DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS. Contenidos en ESCRITURA Nro. 1.821 de fecha 24-07-98 en NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA LOCAL A-8 con area de: 58.42 Mts2 con coeficiente de 0.459695 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). COMPLEMENTACION:



DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA. SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL. GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS. Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE. RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 502860873

Table with columns for identification, area, and payment details. Includes fields for A. IDENTIFICACION DEL PREDIO, B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO, C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO, and payment information like VALOR CAPITAL, VALOR INTERESES, and TOTAL A PAGAR.



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO _ PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	CALLE 76 #54-11 EDIFICIO WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA TORRE A LOCAL A-10		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	5
BARRIO	ALTO PRADO		
CIUDAD	BARRANQUILLA	COD DANE	08001
DEPARTAMENTO	ATLÁNTICO		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

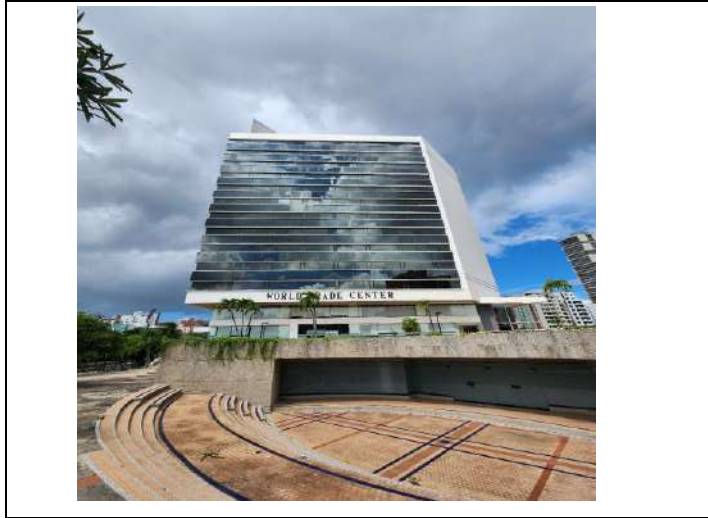
OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	2513	NUM. NOTARIA	5
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
FECHA	23/08/2016		
CECULA CATASTRAL	8001010300000030000000000000		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	ED WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA PH
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	196.000
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	24 horas	
VR. x M2	\$ 6.965		
COEFICIENTE PRINCIPAL	0,2214%		

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	040-317730
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Area M2
ÁREA PRIVADA	28,14

VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector residencial y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada construida de 28,14 m2. 4. El predio presenta aparente estado de abandono y falta de aseo. 5. Se debe contemplar la vacancia con la que cuenta el EDIFICIO WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA, al tener tantos locales / oficinas en venta o renta, genera una especulación a lo negativo, lo cual repercute en el valor del m2 y en el nivel de comercialización de predio, que es medio / bajo.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA PRIVADA	\$ 4.435.133	28,14	\$ 124.804.643

\$ COP \$ 124.804.643

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 124.804.643 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

X

NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1.821 de fecha 24-07-98 en NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO de BARRANQUILLA LOCAL A-10 con área de 28.14 Mts2 con coeficiente de 0.221424 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Barranquilla, predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad. DENSIDADES URBANÍSTICAS: Nivel II (11 Pisos); PIEZA URBANA: Prado Norte. POLÍGONO NORMATIVO: Comercial.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA

X

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

X

GAS NATURAL

X

TELEFONIA

X

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Barranquilla, este cercano a instituciones educativas, almacenes de cadena, EDS, parques, entre otros, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO		USADO	X	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA		DUAL O COMBINADO		IRREGULARIDAD EN ALTURA		NO	REFUERZOS	NO
ESTADO		ÓPTIMO		BUENO	X	REGULAR		MALO	DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: 1

VIDA UTIL EN AÑOS: 70 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 43

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	
OTROS: (Cuales)	
Local Comercial con espacio disponible.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PISOS	CERÁMICA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO _ PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

V.03

Particular

Fecha visita 28/11/2023

FOTO PRINCIPAL



INFORMACION GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato Alto
Vigilancia privada	Si Tiene TIPO 24 horas
Total unidades de vivienda	NO SE CUENTA CUENTA CON ESTE DATO
Administración	Tiene MENSUALIDAD 196.000,00
Valor administracion por m ²	6.965,17 mensuales
Garajes	No Tiene
Coefficiente principal	0,221%
Coef. AP/AC	1,00

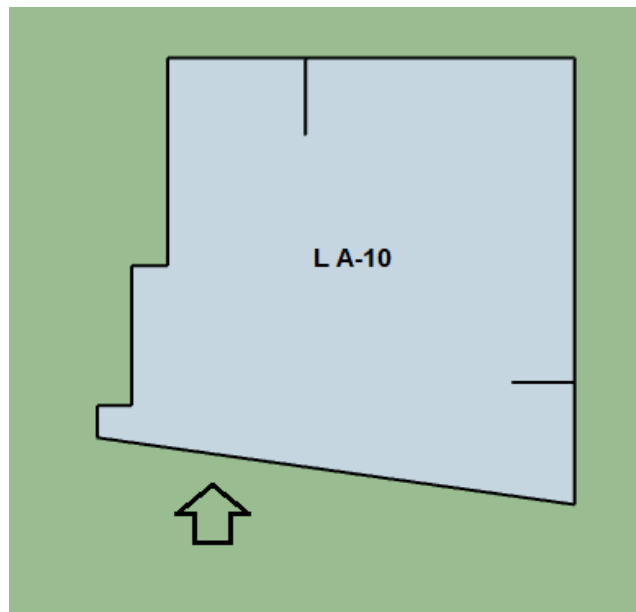
CONSTRUCCION

Área privada	28,14 m ²
Área construida	28,14 m ²
Área libre	No tiene
Área Catastral	28,14 m ²
Área medida en la inspección	28,14 m ²
Área valorada	28,14 m ²

OBSERVACIONES

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada de 28,14 m².

CROQUIS



MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Edificio World Trade Center	3002061727	3	36,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,98	1,04	0,99		\$ 4.455.000	\$ 162.000.000
Oficina Villa Country	315 7227637	3	91,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,98	1,18	1,13		\$ 4.370.989	\$ 352.000.000
Ed Empresarial Alto Prado	605 3859191	8	75,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,93	1,15	1,05		\$ 4.480.000	\$ 320.000.000
Ed Empresarial Alto Prado	605 3859191	4	46,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,97	1,07	1,02		\$ 4.434.783	\$ 200.000.000
Piso y area del sujeto:						1	28,14								PROMEDIO	\$ 4.435.193	\$ 258.500.000

Leyenda:

P: Peor
 NP: Notoriamente Peor
 MP: Mucho Peor
 S: Similar
 SP: Sensiblemente Peor
 SM: Sensiblemente Mejor
 M: Mejor
 MM: Mucho Mejor
 NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 4.435.193
Promedio m2	\$ 4.245.656
Media Aritmética	\$ 4.435.193
Desviación Estánd.	46.627
Coef. De Variación	1,05%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$		
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.	
Edificio World Trade Center	3174233423	2	31,00	Constru.		27	S	S	S	0,98	1,0	0,99	1,01	0,98		\$ 41.097	\$ 1.300.000	
Edificio World Trade Center	3853201	3	144,00	Constru.	3	27	S	S	S	0,98	1,0	0,98	1,26	1,21	\$ -	\$ 46.215	\$ 5.500.000	
Piso y area del sujeto:						1	28,14								PROMEDIO	\$ -	\$ 43.656	\$ 3.400.000

Tasa aplicada =	7,00% E.A.	Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)	\$ 1.228.481
	0,57% M.V.	Deducciones	\$ 500.000
		Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]	\$ 728.481
		Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]	8.741.767
Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al	7,00%	resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de	\$ 124.882.380
		Valor m2 HOM. SIN Garaje	\$ 4.437.896

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Las reformas o adecuaciones que no estén legalizadas no serán valoradas en el presente informe de avalúo. COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA EDIFICIO



ENTORNO EXTERIOR



ENTORNO INTERIOR



FRENTE LOCAL



NOMENCLATURA LOCAL



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



VACANCIA EDIFICIO



VACANCIA EDIFICIO



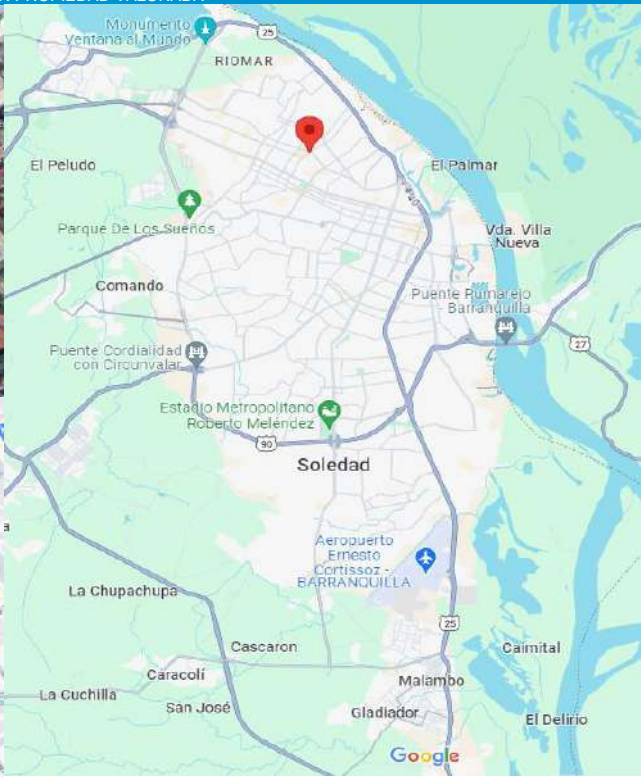
VACANCIA EDIFICIO



VACANCIA EDIFICIO

COORDENADAS Latitud 11°00'13.2"N Longitud 74°48'19.1"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS

CONVENCIONES	LEYENDA
Arroyos	CONSOLIDACIÓN
Vías principales	Nivel IA (2 pisos)
Caminos	Nivel IB (5 Pisos)
Perímetro urbano	Nivel II (11 Pisos)
Límite distal	Nivel III (15 Pisos)
Límite municipales	Especial (a)
Suelo expansión urbana	Especial Plan Reordenamiento (b)
Cuerpos de agua	RENOVACIÓN
Predios	Reactivación (40 Pisos) (c)
Espacio público	Redesarrollo (40 Pisos) (d)
Espacio público Propuesto	
Suelo de Protección	
	DESARROLLO
	Bajo (8 Pisos)
	Medio (16 Pisos)
	Alto (50 Pisos)
	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	Mejoramiento I (5 Pisos)
	Mejoramiento II (8 Pisos)
	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (8 Pisos)

POLÍGONOS NORMATIVOS

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



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

LOCAL A-10: Consta de un salón. Área privada: 28.14 m2. Altura libre 3.50 metros. Medidas y linderos: NORTE: cuatro metros, setenta centímetros (4.70 metros) entre los puntos 26-27, en línea quebrada así: 1.85, 0.40, 2.45, linda, muro divisorio en medio con local A-11. **SUR:** siete metros (7.00 metros) entre los puntos 24-25 en línea recta linda con zona de circulación interna. **ESTE:** seis metros sesenta centímetros (6.60 metros) entre los puntos 25-26, en línea quebrada así: 1.60, 0.80, 1.00, 0.80, 2.40, linda con zona común. **OESTE:** seis metros diez centímetros (6.10 metros) entre los puntos 24-27, en línea curva linda con zona de circulación peatonal. **NADIR:** Losa de entrepiso en medio linda con Garaje 32 y zona común del sótano uno. **CENIT.** Losa de entrepiso en medio linda con locales B-12 y B-12. A este inmueble le pertenece el folio de matrícula inmobiliaria número **040-317730** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Referencia catastral **010300350188901**.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrboletonepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190918429923657302 **Nro Matricula: 040-317730**

Página 1

Impreso el 18 de Septiembre de 2019 a las 01:04:47 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
 FECHA APERTURA: 31-07-1998 RADICACIÓN: 98-29829 CON: ESCRITURA DE: 29-07-1998
 CODIGO CATASTRAL: 08001010300000350901900000188COD CATASTRAL ANT: 08001010300350188901

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 Contenidos en ESCRITURA Nro 1.821 de fecha 24-07-98 en NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA LOCAL A-10 con area de 28.14 Mts2 con coeficiente de 0.221424% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).



DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL
GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS
Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE
RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
502860842

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		FECHA DE VENCIMIENTO 31/03/2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-00-00-0035-0901-9-00-00-0188	DIRECCION DEL PREDIO	C 76 54 11 LA 10
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO		CODIGO POSTAL 080001	
AREA DEL TERRENO (M2)	12	AREA CONSTRUIDA (M2)	28
DESTINO	COMERCIAL	MTRCLA INMOBILIARIA	040-317730
		TARIFA	11.5/1000
		% EXENCION	0
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		TIPO **	NUMERO *****
Ud. Esta pagando h(s) vigencia(s) 2023		Valor Vigencia Actual: \$ 98,366,000	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET		VALOR CAPITAL:	1,131,000
 (415)70727260016(8020)00502860842(3900)0000001017900(96)29230331		VALOR INTERESES:	0
		DESCUENTO:	113,100
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA		TOTAL A PAGAR:	1,017,900

ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTA - POPULAR - BANCOLOMBA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - RICHINCHA - EXITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMEVA - BIMA - ITAU - CITIBANK



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	LOTE A-1 - K 4C 70 125 LO A1 (DIRECCIÓN PREDIAL)		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	6
BARRIO	SECTOR VEREDA GAIRA - LAGOS DEL DULCINO		
CIUDAD	SANTA MARTA	COD DANE	47001
DEPARTAMENTO	MAGDALENA		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	29 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	30
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Lote
USO ACTUAL	Otros

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	833	NUM. NOTARIA	5
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
FECHA	22/03/2017		
CECULA CATASTRAL	47001011000900007000		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene		24 horas
COEFICIENTE PRINCIPAL			

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	080-43468
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos se cuenta con un área de lote de 5.000 m2. 4. Al momento de la visita se evidenció un lote baldío, cercado y sin ningún tipo de construcción. 5. Cabe destacar que en un lote colindante, se está adelantando un proyecto de edificación en altura, dicha edificación está perjudicando de manera directa el predio objeto de avalúo, ya que se evidencia que hay mal manejo de aguas, lo que ha generado inundación total del lote en referencia; este es un factor negativo en lo que respecta a la posible negociación del mismo, se recomienda tomar medidas de mitigación. Para efectos del presente informe, castigaremos con factor de inundación (Inun) ya que es representativo dicho ítem en el objeto de avalúo. 6. El predio se encuentra en un suelo de protección continental (Manglar), el parámetro para plantear un proyecto sobre este predio, debe ser emitido por la oficina de planeación o la autoridad pertinente, de igual manera se evidencian proyectos nuevos en los predios colindantes, por lo cual se asume que, si hay viabilidad para proyecto inmobiliario en altura, en el lote en referencia, ya que es lo que predomina en el sector.

Tipo o Dependencia	Área M2
ÁREA LOTE	5000
VALOR COMERCIAL	

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA LOTE	\$ 828.990	5000	\$ 4.144.950.000
\$ COP		\$	4.144.950.000

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$4.144.950.000 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan. **En un escenario sin inundaciones el valor del m2 sería de \$ 1.035.542 dando un valor del predio de \$ 5.177.710.000 M/C**

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

NO

X

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 EN ESCRITURA 1010 MARZO 20/93 NOTARIA 2.STA MTA. AREA: 5.000 METROS CUADRADOS.

NORESTE: en

103,00 metros con el lote de terreno A-Dos que forma parte del
 SURESTE: en 48,55 metros con parte del predio que es o fue de Sinforiano
 Restrepo, camino en medio.
 NOROESTE: en 48,55 metros con parte del predio que es o fue de Rita de Jesús
 Varón Vargas, camino en medio.
 SUROESTE: en 103,00 metros con el lote de terreno B de propiedad de Luis
 Efrain Perez Barros.

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Santa Marta, Acuerdo 011 del 16 de octubre de 2020. Tratamiento de Desarrollo. Sistema De Mezcla De Usos Urbanos: Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios. El predio se encuentra en un solo de protección continental.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

GAS NATURAL

TELEFONIA

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	No Tiene
SARDINELES	No Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector en desarrollo constructivo de la ciudad de Santa Marta, este cercano a primera línea de playa, rutas nacionales, EDS, hoteles, centros comerciales, zonas turísticas entre otros.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO	USADO	DAÑOS PREVIOS		N/A	REPAROS	N/A
TIPO	N/A	ESTRUCTURA	N/A	IRREGULARIDAD EN ALTURA		N/A	REFUERZOS	N/A
ESTADO			BUENO	REGULAR	MALO		DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: N/A

VIDA UTIL EN AÑOS: 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 100

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

Al momento de la visita se evidenció un lote baldío, cercado y sin ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	
OTROS: (Cuales)	
N/A	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	N/A	N/A	N/A	N/A
PAREDES	N/A	N/A	N/A	N/A
PISOS	N/A	N/A	N/A	N/A
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	N/A	N/A	N/A	N/A
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	N/A	N/A	N/A	N/A
PUERTAS/VENTANAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO CASA

V.03

PARTICULAR

Fecha visita 29/11/2023

FOTO PRINCIPAL



NORMA

Predio sometido a P.H.	No	
Licencia de construcción	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	Acuerdo 011 del 16 de octubre de 2020
Uso principal	S.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante
Altura permitida	S.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante
Asilamiento posterior	S.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante
Aislamiento lateral	N.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante
Antejardín	N.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante
Índice de ocupación	S.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante
Índice de construcción	S.A.	Se debe Implementar plan parcial -Resultante

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	N/A
Área registrada en títulos	N/A
Área susceptible de legalización	N/A
Área Catastral	N/A
Área licencia de construcción	N/A
Área valorada	N/A

OBSERVACIONES

Predio subdivido físicamente	No	
------------------------------	----	--

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el lote cuenta con un área de 5.000 m2.

CROQUIS



METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m ²	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m ²]	Valor [\$m ²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Inun	F.Ne	Sup.	Re.				
Bello Horizonte Troncal C. Rodadero Reservado Rodadero - Gaira Rodadero Reservado	317 426 8870	Inferior	Medianero	855	Regular	SP	S	NM	0,98	0,78	0,64	\$ 1.286.550	\$ 823.391,81	\$ 1.100.000.000	
	317 426 8870	Similar	Medianero	4.015	Regular	S	S	NM	0,98	0,97	0,76	\$ 1.100.000	\$ 836.000,00	\$ 4.416.500.000	
	3157578650	Similar	Medianero	4.225	Regular	S	S	NM	0,98	0,98	0,77	\$ 1.112.426	\$ 856.568,05	\$ 4.700.000.000	
	3174233423	Superior	Dos frentes	6.000	Regular	NM	S	NM	0,98	1,03	0,64	\$ 1.250.000	\$ 800.000,00	\$ 7.500.000.000	
Area del sujeto:				5.000		PROMEDIO						1187243,936	\$ 828.990	\$ 4.429.125.000	

Media Aritmetica	\$ 828.990
Desviación Estándar	23.675
Variación	2,86%

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comp. ración	Valor Constr \$/m ²	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor [\$m ²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	Area			
Edad Sujeto		0			Area del sujeto:	5.000										PROMEDIO

Leyenda:

P: Peor S: Similar M: Mejor
 NP: Notoriamente Peor SP: Sensiblemente Peor MM: Mucho Mejor
 MP: Mucho Peor SM: Sensiblemente Mejor NM: Notoriamente Mejor

HOM.	-
Promedio m ² C/T	-
Media Aritmetica	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comp. ración	Precio Unit. [\$m ² /mes]	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m ² /mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	Area			
Edad Sujeto		0			Area del sujeto:	5.000									PROMEDIO	

Tasa aplicada = E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

PARA LOTE: COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Cabe destacar que en un lote colindante, se está adelantando un proyecto de edificación en altura, dicha edificación está perjudicando de manera directa el predio objeto de avalúo, ya se evidencia que hay mal manejo de aguas, lo que ha generado inundación total del lote en referencia, este es un factor negativo en lo que respecta a la posible negociación del mismo, se recomienda tomar medidas de mitigación; para efectos del presente informe castigaremos con factor de inundación (Inun) ya que es representativo dicho ítem en el objeto de avalúo.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VÍA PRINCIPAL DE ACCESO



VÍA SECUNDARIA DE ACCESO



ACCESO LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



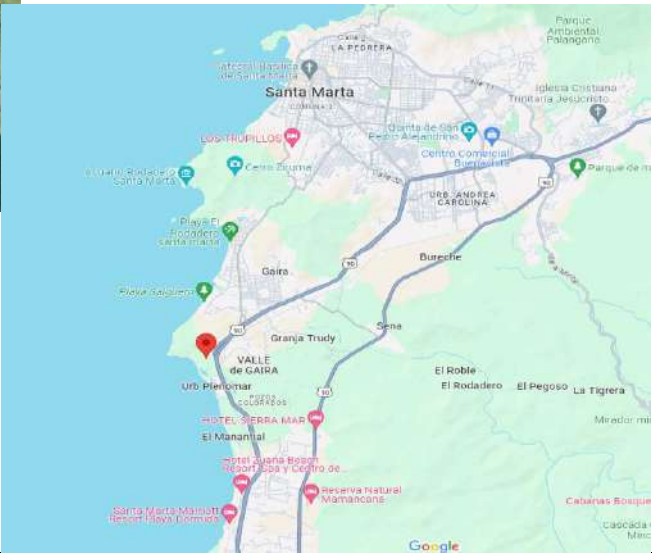
ENTORNO LOTES COLINDANTES



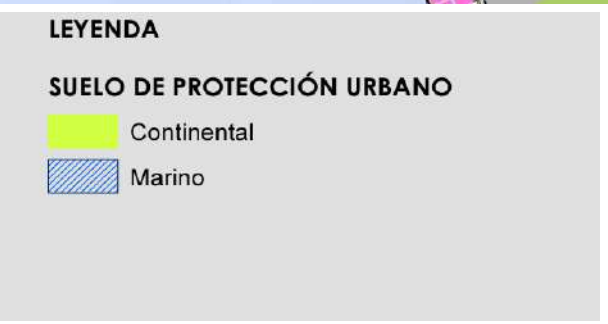
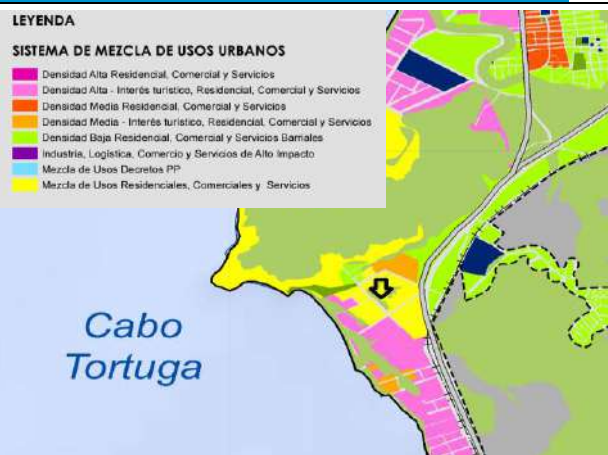
ENTORNO

COORDENADAS Latitud 11°10'29.9"N Longitud 74°13'58.3"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS





JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página web [registro.gov.co](http://www.registro.gov.co)

SNR SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTRO Y CATASTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
 CERTIFICADO DE TRADICION
 MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220614742360543624 Nro Matricula: 080-43468
 Pagina 1 TURNO: 2022-060-1-44349

Impreso el 14 de Junio de 2022 a las 09:39:17 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No debe validarse sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL 690 - SANTA MARTA, DEPTO. MAGDALENA, MUNICIPIO SANTA MARTA, VEREDA: GAIRA
 FECHA APERTURA: 26-03-1993 RADICACION: 1632 CON ESCRITURA DE: 20-03-1993
 COORDENADAS CATASTRALES: 429910110095968000000000 CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION
 NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 EN ESCRITURA: 1010 MARZO 2000 NOTARIA 2 STA MTA. 429910110095968000000000

AREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS - METROS - CENTIMETROS
 AREA PRIVADA - METROS - CENTIMETROS / AREA CONSTRUIDA - METROS - CENTIMETROS
 COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
 1) ESO 4465 DIC 15/92 NOT 2 STA MTA, REG 016 17992, FOLIO 600 0945762, VICTOR ABELLO NOGUERA Y LUIS EFRAIN PEREZ BARROS HICIERON DIVISION MATERIAL, 2) FOLIO: 487 NOV 16/73 REG 478, VICTOR ABELLO NOGUERA Y LUIS EFRAIN PEREZ BARROS ACCORDERON POR ADJUDICACIONE INDICIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE:
 TPO PREDIO: URBANO

materia a favor de: **INTERNACIONAL COMPANIA DE FINANCIAMIENTO S.A. EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA** el dominio y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

El lote de terreno A Uno, ubicado en el corregimiento de Gaira, jurisdicción municipal de Santa Marta (Magdalena), el cual tiene una extensión superficial de cinco mil metros cuadrados (5.000 M²), aproximadamente y situado dentro de los siguientes linderos y medidas específicos: NORESTE, en 103.00 metros, con lote de terreno A-Dos que forma parte del lote de terreno A que se desengloba de propiedad de Victor Abello Noguera. SURESTE, en 48.55 metros, con parte del predio que es o fue de Sinfiriano Restrepo; camino en medio. SUROESTE, en 103.00 metros, con lote de terreno B de propiedad de Luis Efraim Perez Barros. NOROESTE, en 48.55 metros, con parte del predio que es o fue de Rita de Jesús Varón Vargas; camino en medio. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **080-43468** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y la referencia catastral número **011000900007000**.

CURVA DE NIVEL



ESCENARIO SIN INUNDACIONES

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m ²	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit. [\$ / m ²]	Valor [\$ / m ²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubc.	Form.	Inun.	F.Ne.	Sup.				
Bello Horizonte Troncal C.	317 426 8870	Inferior	Medianero	855	Regular	SP	S	S	0,98	0,78	0,80	\$ 1.286.550	\$ 1.029.239,77	\$ 1.100.000.000
Rodadero Reservado	317 426 8870	Similar	Medianero	4.015	Regular	S	S	S	0,98	0,97	0,95	\$ 1.100.000	\$ 1.045.000,00	\$ 4.416.500.000
Rodadero - Gaira	3157578650	Similar	Medianero	4.225	Regular	S	S	S	0,98	0,98	0,96	\$ 1.112.426	\$ 1.067.928,99	\$ 4.700.000.000
Rodadero Reservado	3174233423	Superior	Dos frentes	6.000	Regular	NM	S	S	0,98	1,03	0,80	\$ 1.250.000	\$ 1.000.000,00	\$ 7.500.000.000
				Área del sujeto:	5.000						PROMEDIO	1187243,936	\$ 1.035.542	\$ 4.429.125.000

Media Aritmetica	\$ 1.035.542
Desviación Estándar	28.527
Variación	2,75%



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	CARRERA 12 93-28 EDIFICIO "MADRID PLAZA" OFICINA 101 Y GARAJES No 1,2,3,4,5,6,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28.		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	6
BARRIO	EL CHICO		
CIUDAD	BOGOTÁ	COD DANE	11001
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	30 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	30
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Edificio
USO ACTUAL	Oficina

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	47	NUM. NOTARIA	40
FECHA	13/01/2012		
CIUDAD ESCRITURA	BOGOTÁ	DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CODIGO CATASTRAL	AA0095MDXS		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	EDIFICIO MADRID PLAZA
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	VR. x M2
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	24 horas	
COEFICIENTE PRINCIPAL	67,9660%		

M. INMOBILIARIA	PRINCIPAL	No	50C-1333200	GARAJE 17	No	50C-1333187
M. INMOBILIARIA	GARAJE 1	No	50C-1333171	GARAJE 18	No	50C-1333188
M. INMOBILIARIA	GARAJE 2	No	50C-1333172	GARAJE 19	No	50C-1333189
M. INMOBILIARIA	GARAJE 3	No	50C-1333173	GARAJE 20	No	50C-1333190
M. INMOBILIARIA	GARAJE 4	No	50C-1333174	GARAJE 21	No	50C-1333191
M. INMOBILIARIA	GARAJE 5	No	50C-1333175	GARAJE 22	No	50C-1333192
M. INMOBILIARIA	GARAJE 6	No	50C-1333176	GARAJE 23	No	50C-1333193
M. INMOBILIARIA	GARAJE 11	No	50C-1333181	GARAJE 24	No	50C-1333194
M. INMOBILIARIA	GARAJE 12	No	50C-1333182	GARAJE 25	No	50C-1333195
M. INMOBILIARIA	GARAJE 13	No	50C-1333183	GARAJE 26	No	50C-1333196
M. INMOBILIARIA	GARAJE 14	No	50C-1333184	GARAJE 27	No	50C-1333197
M. INMOBILIARIA	GARAJE 15	No	50C-1333185	GARAJE 28	No	50C-1333198
M. INMOBILIARIA	GARAJE 16	No	50C-1333186			

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Area M2
ÁREA PRIVADA	1329,25
PATIO	96,37
JARDÍN	3,57
24 GARAJES	278,77

VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Se avalúa oficina 101 del edificio Madrid Plaza la cual cuenta con un área privada total de 1.329,25 m2 distribuidos así: primer piso 275,78 m2, segundo piso 234,37 m2, tercer piso 409,55 m2 y cuarto piso 409,55 m2; a su vez cuenta con el uso exclusivo de un patio con un área de 96,37 m2 y un jardín de 3,57 m2. Anexo a esto se realiza avalúo de 24 garajes ubicados en el sótano del edificio, estos con folios inmobiliarios independientes. 4. Todos los garajes objeto de avalúo se encuentran demarcados, excepto el garaje No 28 que no se encuentra reseñado in situ, sin embargo, este fue mostrado al momento de la visita, el cual se acondicionó como una bodega o depósito. Las áreas libres de patio y jardín se les otorga por metodología un 30% del valor del m2 resultante para el área privada.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA PRIVADA	\$ 7.062.885	1329,25	\$ 9.388.339.886
PATIO	\$ 2.118.866	96,37	\$ 204.195.068
JARDÍN	\$ 2.118.866	3,57	\$ 7.564.350
24 GARAJES	\$ 3.013.237	278,77	\$ 840.000.000

\$ COP

\$

10.440.099.304

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 10.440.099.304 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI X NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
 OFICINA # 101.- ESTA LOCALIZADO EN EL PRIMER, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO PISOS DEL EDIFICIO.- TIENE UN AREA PRIVADA TOTAL DE 1.329,25 M2. DISCRIMINADA ASI: PRIMER NIVEL (EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO). POR EL CUAL ACCEDE) 275,78 M2. SEGUNDO NIVEL - EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO 234,37 M2. TERCER NIVEL - EN EL TERCER NIVEL - EN EL TERCER PISO DEL EDIFICIO 409,55 M2. CUARTO NIVEL - EN EL CUARTO PISO DEL EDIFICIO 409,55 M2. LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO SOBRE UN PATIO Y UN JARDIN COMUNES, MARCADOS CON SU MISMO NUMERO, LOCALIZADOS EN SU PRIMER NIVEL, LOS CUALES TIENEN AREAS DE 96,37 M2. Y 13,57 M2. RESPECTIVAMENTE. - SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 67,966 %. SUS LINDEROS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NUMERO 1268 DEL 17 DE MAYO DE 1993 OTORGADA EN LA NOTARIA 41 DEL CIRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C., SEGUN LO DISPUESTO POR EL DECRETO 1711 DEL 06-07-1984.-.-.-.-.

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Bogotá, predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA X ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO X GAS NATURAL X TELEFONIA X

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

	SI	NO
BUSES	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Bogotá, este cercano a parques, almacenes de cadena, restaurantes, EDS, hoteles, oficinas, entre otros, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN	NUEVO	USADO	X	DAÑOS PREVIOS	NO	REPAROS	NO
TIPO CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA	DUAL O COMBINADO	X	IRREGULARIDAD EN ALTURA	NO	REFUERZOS	NO
ESTADO	OPTIMO	BUENO	X	REGULAR	MALO	DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS 4

VIDA UTIL EN AÑOS 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS 70

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	1

JARDÍN	1
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	5
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	24
OTROS: (Cuales)	
Los 4 pisos de la unidad, distribuidos en espacios disponibles de oficina, anexo a un ascensor y sótano.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PISOS	CERÁMICA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
COCINA	CERÁMICA	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	PLACA CONCRETO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	BUENO	NORMAL	FALTA DE MANTENIMIENTO Y ASEO
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

V.03

Particular

Fecha visita 30/11/2023

FOTO PRINCIPAL



INFORMACION GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato Alto
Vigilancia privada	Si Tiene TIPO 24 horas
Total unidades de vivienda	NO SE CUENTA CUENTA CON ESTE DATO
Administración	Tiene MENSUALIDAD SE DESCONOCE
Valor administracion por m ²	# VALOR!
Garajes	Tiene No. ##### TIPO Privado
Coefficiente principal	0,221%
Coef. AP/AC	1,00

CONSTRUCCION

Área privada	1.329,25 m ²
Área construida	1.329,25 m ²
Área libre	Tiene Área 99,94 m ² Privado
Área Catastral	1.329,25 m ²
Área medida en la inspección	1.329,25 m ²
Área valorada	1.329,25 m ²

OBSERVACIONES

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de total de 1.329,25 m² distribuidos así: primer piso 275,78 m², segundo piso 234,37 m², tercer piso 409,55 m² y cuarto piso 409,55 m²; a su vez cuenta con el uso exclusivo de un patio con un área de 96,37 m² y un jardín de 3,57 m². También con 24 garajes ubicados en el sótano de la edificación.

CROQUIS



MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
ED PH EL CHICO	318 735-5275	1	3150,00	Privada	30	30	S	SM	S	0,95	1,0	1,00	1,13	1,02	\$ 30.000.000	\$ 7.485.714	\$ 24.000.000.000
OFICINA PH CALLE 90	(506) 8993 9714	1	829,00	Privada	10	30	S	S	S	0,95	1,0	1,00	0,94	0,89	\$ 30.000.000	\$ 7.153.197	\$ 7.000.000.000
OFICINA PH CALLE 90	3143946605	3	725,00	Constru.	8	35	SP	S	S	0,96	1,1	0,98	0,92	0,95	\$ 30.000.000	\$ 6.318.966	\$ 5.075.000.000
ED PH CHICO NORTE	3132834610	1	2131,00	Constru.	30	30	S	S	S	0,95	1,0	1,00	1,07	1,01	\$ 30.000.000	\$ 7.293.665	\$ 16.280.000.000
Piso y area del sujeto:		1	1.329,25		24	30	PROMEDIO						\$ 30.000.000	\$ 7.062.885	\$ 13.088.750.000		

Leyenda:

P: Peor
 NP: Notoriamente Peor
 MP: Mucho Peor
 S: Similar
 SP: Sensiblemente Peor
 SM: Sensiblemente Mejor
 M: Mejor
 MM: Mucho Mejor
 NM: Notoriamente Mejor

Promedio m ² HOM.	\$ 7.062.885
Promedio m ²	\$ 7.325.399
Media Aritmética	\$ 7.062.885
Desviación Estánd.	514.333
Coef. De Variación	7,28%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
ED PH EL CHICO	318 735-5275	1	3150,00	Privada	30	30	S	S	S	0,95	1,0	1,00	1,13	1,07	\$ 463.694	\$ 43.139	\$ 140.000.000
OFICINA EL CHICO PISO 8	300 429 6595	8	1089,00	Privada	8	20	S	S	S	0,95	0,9	0,93	0,97	0,77	\$ 123.652	\$ 45.292	\$ 65.340.000
OFICINA PAR VIRREY	3155809930	5	1659,00	Privada	30	30	S	S	S	0,90	1,0	0,96	1,03	0,89	\$ 463.694	\$ 48.212	\$ 105.500.000
Piso y area del sujeto:		1	1.329,25		24	30	PROMEDIO						\$ 350.346	\$ 45.548	\$ 103.613.333		

Tasa aplicada =	7,42% E.A.	Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)	\$ 60.544.389
	0,60% M.V.	Deducciones	\$ 2.500.000
		Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]	\$ 58.044.389
		Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]	696.532.666
Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al	7,42%	resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de	9.388.371.450
		Valor m ² HOM. SIN Garaje	\$ 7.062.909

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Las reformas o adecuaciones que no estén legalizadas no serán valoradas en el presente informe de avalúo. COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA EDIFICIO



FACHADA EDIFICIO



ENTORNO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



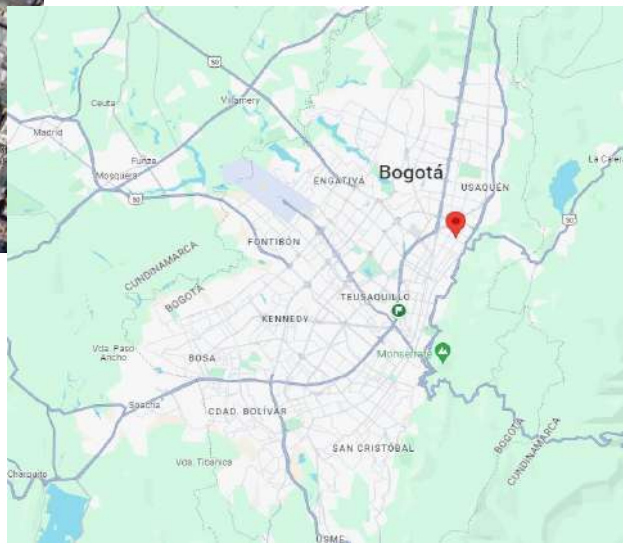
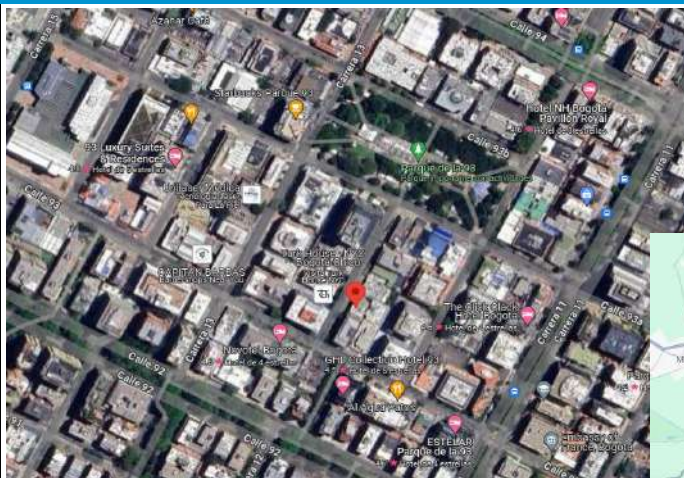
INTERIOR EDIFICIO



ACCESO A GARAJES

COORDENADAS **Latitud** 4°40'31.6"N **Longitud** 74°02'55.7"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



GARAJE No 28 SIN DEMARCAR



GARAJES No 1 y 2



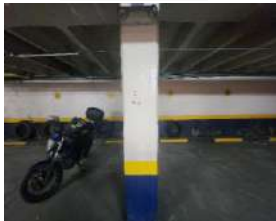
GARAJES No 3 y 4



GARAJES No 5 y 6



GARAJE No 11



GARAJES No 12,13,14 y 15



GARAJES No 16 y 17



GARAJES No 18 y 19



GARAJE No 20



GARAJE No 21



GARAJE No 22



GARAJE No 23



GARAJE No 24



GARAJE No 25



GARAJES No 26 y 27



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190919846223683881

Nro Matricula: 50C-1333200

Página 1

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 09:54:51 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 07-06-1993 RADICACIÓN: 1993-37726 CON: SIN INFORMACION DE: 20-05-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0095MDXS COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

OFICINA # 101.- ESTA LOCALIZADO EN EL PRIMER, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO PISOS DEL EDIFICIO.- TIENE UN AREA PRIVADA TOTAL DE 1.329,25 M2. DISCRIMINADA ASI: PRIMER NIVEL (EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO); POR EL CUAL ACCEDER) 275,78 M2. SEGUNDO NIVEL - EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO 234,37 M2. TERCER NIVEL - EN EL TERCER NIVEL - EN EL TERCER PISO DEL EDIFICIO 409,55 M2. CUARTO NIVEL - EN EL CUARTO PISO DEL EDIFICIO 409,55 M2. LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO SOBRE UN PATIO Y UN JARDIN COMUNES, MARCADOS CON SU MISMO NUMERO, LOCALIZADOS EN SU PRIMER NIVEL, LOS CUALES TIENEN AREAS DE 96,37 M2. Y 13,57 M2. RESPECTIVAMENTE. - SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 67.966 %. SUS LINDEROS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NUMERO 1268 DEL 17 DE MAYO DE 1993 OTORGADA EN LA NOTARIA 41 DEL CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA, D.C., SEGUN LO DISPUESTO POR EL DECRETO 1711 DEL 06-07-1984.-----

LIQUIDACIÓN GARAJES

INFORMACIÓN MADRID PLAZA						
OBJETO	ITEM	No	FOLIO	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR UNITARIO
M. INMOBILIARIA	GARAJE 1	No	50C-1333171	19,27	\$ 1.556.824,08	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 2	No	50C-1333172	20,30	\$ 1.477.832,51	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 3	No	50C-1333173	20,30	\$ 1.477.832,51	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 4	No	50C-1333174	20,30	\$ 1.477.832,51	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 5	No	50C-1333175	11,12	\$ 2.697.841,73	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 6	No	50C-1333176	11,12	\$ 2.697.841,73	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 12	No	50C-1333182	9,94	\$ 3.018.108,65	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 13	No	50C-1333183	9,75	\$ 3.076.923,08	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 14	No	50C-1333184	10,40	\$ 2.884.615,38	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 15	No	50C-1333185	10,46	\$ 2.868.068,83	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 16	No	50C-1333186	10,34	\$ 2.901.353,97	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 17	No	50C-1333187	10,00	\$ 3.000.000,00	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 18	No	50C-1333188	10,00	\$ 3.000.000,00	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 19	No	50C-1333189	11,12	\$ 2.697.841,73	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 20	No	50C-1333190	11,20	\$ 2.678.571,43	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 21	No	50C-1333191	11,18	\$ 2.683.363,15	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 22	No	50C-1333192	10,05	\$ 2.985.074,63	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 23	No	50C-1333193	10,05	\$ 2.985.074,63	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 24	No	50C-1333194	10,05	\$ 2.985.074,63	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 25	No	50C-1333195	10,39	\$ 2.887.391,72	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 26	No	50C-1333196	10,46	\$ 2.868.068,83	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 27	No	50C-1333197	10,73	\$ 2.795.899,35	\$ 30.000.000,00
M. INMOBILIARIA	GARAJE 28	No	50C-1333198	10,24	\$ 2.929.687,50	\$ 30.000.000,00
			TOTAL M2	278,77	VALOR GLOBAL	\$ 840.000.000,00



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	K 51B 79 246 HABITACIÓN 2006 PISO 20 HOTEL BARRANQUILLA PLAZA		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	5
BARRIO	ALTO PRADO		
CIUDAD	BARRANQUILLA	COD DANE	08001
DEPARTAMENTO	ATLÁNTICO		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	29 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	30 Aprox.
REMODELADO	No
OCUPANTE	Otro
TIPO DE INMUEBLE	Otro
USO ACTUAL	Hotelero

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	1528	NUM. NOTARIA	4
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
FECHA	5/05/2014		
CEDULA CATASTRAL	080010103000000790902900000307		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	HOTEL BARRANQUILLA PLAZA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	24 horas	
COEFICIENTE PRINCIPAL			

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	040-198068
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Area M2
ÁREA PRIVADA	24,91
VALOR COMERCIAL	
\$ COP	162.839.634

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos la habitación cuenta con un área privada construida de 24,91 m2. Esta unidad es de carácter privado, no obstante, goza de las amenidades del hotel, teniendo acceso a zonas comunes, húmedas, recreativas entre otras.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Area M2	Total
ÁREA PRIVADA	\$ 6.537.119	24,91	\$ 162.839.634
\$ COP		\$	162.839.634

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 162.839.634 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI NO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

HABITACION 2006 (PISO 20) AREA APROXIMADA 24.91 M2, CONSTA DE ALCOBA, BAÑO Y CLOSET, MEDIDAS: NORTE: 4.30 MTS, ESTE: 6.25 MTS, SUR: 4.70 MTS, ASI 3.40 MTS, 1.30 MTS, OESTE: 5.25 MTS, CENIT CON EL PISO DE LA VIGESIMA PRIMERA PLANTA QUE CORRESPONDE A LA UNIDAD HABITACIONAL 2106, NADIR CON TECHO DEL DECIMO NOVENO PISO QUE CORRESPONDE A LA UNIDAD HABITACIONAL 1906. ESTA HABITACION ES COMPLEMENTAMENTE INDEPENDIENTE Y TIENE ENTRADA POR LA ZONA COMUN Y ACCESO POR MEDIO DE ASENCOSORES Y ESCALERAS. PROPORCION 0.4839. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA N. 482 DE FEBRERO 2088, NOTARIA 29 BOBOTA (ART. 11 DEC LEY 1711 DE JULIO 6/84), MODIFICACION COEFICIENTE SEGUN ESCRITURA 10710/88, NOTARIA 29 BOGOTA, 0.3342.

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Barranquilla predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad. Área de actividad Comercial, Tratamiento de Consolidación. Pieza urbana Prado Norte.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO GAS NATURAL TELEFONIA

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector consolidado de la ciudad de Barranquilla, este cercano a instituciones educativas, almacenes de cadena, EDS, parques, entre otros, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO		USADO	<input checked="" type="checkbox"/>	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA		DUAL O COMBINADO		IRREGULARIDAD EN ALTURA	NO	REFUERZOS	NO	
ESTADO		ÓPTIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO		REGULAR		MALO		DEMOLICIÓN

NUMERO DE PISOS **1**

VIDA UTIL EN AÑOS **100** VIDA REMANENTE EN AÑOS **70**

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	1
CLOSET / VESTIER	1
TERRAZA	0

ALCOBAS	1
BALCÓN	0
GARAJE	0
OTROS: (Cuales)	
HABITACIÓN DE HOTEL	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	PAÑETE -ESTUCO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PAREDES	ESTUCO - PINTURA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PISOS	PORCELANATO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	CERÁMICA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CUBIERTA	PLACA CONCRETO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	PLACA CONCRETO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
PUERTAS/VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD
CLOSET	MADERA	ÓPTIMO	NORMAL	ACABADOS DE EXCELENTE CALIDAD



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

V.03

Particular

Fecha visita 29/11/2023

FOTO PRINCIPAL



INFORMACION GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato Alto
Vigilancia privada	Si Tiene TIPO 24 horas
Total unidades de vivienda	SE DESCONOCE EL DATO
Administración	Tiene MENSUALIDAD SE DESCONOCE
Valor administracion por m ²	# VALOR!
Garajes	No Tiene
Coefficiente principal	0,511%
Coef. AP/AC	1,00

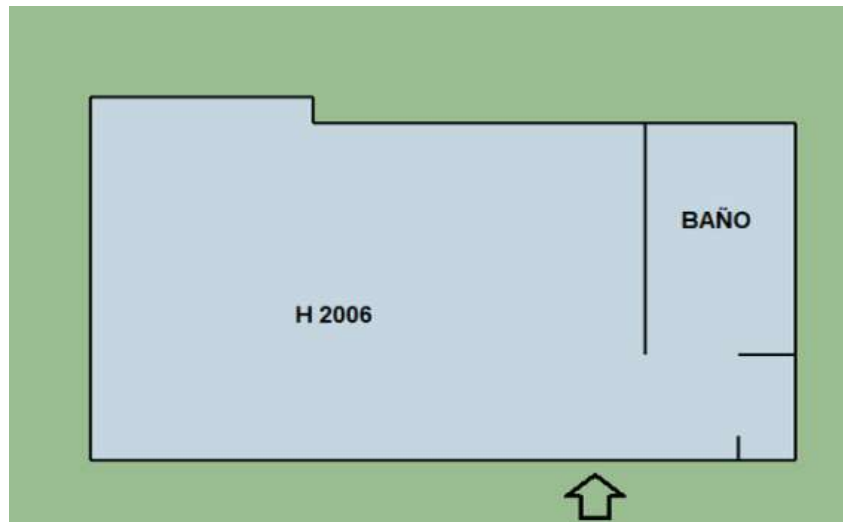
CONSTRUCCION

Área privada	24,91 m ²
Área construida	24,91 m ²
Área libre	No tiene
Área Catastral	25,00 m ²
Área medida en la inspección	24,91 m ²
Área valorada	24,91 m ²

OBSERVACIONES

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el inmueble cuenta con un área de privada de 24,91 m².

CROQUIS



MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubi.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.					
ED ALTO PRADO	316 8786947	12	40,00	Privada	0	20	S	SM	S	0,96	0,9	1,08	1,07	0,95	\$	-	\$ 6.887.500	\$ 290.000.000
ED VILLA COUNTRY	317 428 4918	15	40,00	Privada	0	10	S	SM	S	0,96	0,8	1,05	1,07	0,82	\$	-	\$ 6.560.000	\$ 320.000.000
ED EL POBLANDO	317 6589215	13	41,00	Privada	0	10	S	SM	S	0,96	0,8	1,07	1,07	0,84	\$	-	\$ 6.760.976	\$ 330.000.000
SUITE 2004 H. BAR PLAZA	302 8438288	20	24,00	Constru.	0	30	S	S	S	1,00	1,0	1,00	0,99	0,99	\$	-	\$ 5.940.000	\$ 144.000.000
Piso y area del sujeto:		20	24,91			30	PROMEDIO							\$	-	\$ 6.537.119	\$ 271.000.000	

Legenda:

P: Peor
 NP: Notoriamente Peor
 MP: Mucho Peor
 S: Similar
 SP: Sensiblemente Peor
 SM: Sensiblemente Mejor
 M: Mejor
 MM: Mucho Mejor
 NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$	6.537.119
Promedio m2	\$	7.324.695
Media Aritmética	\$	6.537.119
Desviación Estánd.		420.299
Coef. De Variación		6,43%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m ²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubi.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
Piso y area del sujeto:			24,91			30	PROMEDIO										

Tasa aplicada = E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones
 Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]
 Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]
 Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al 0,00% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Valor m2 HOM. SIN Garaje

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Las reformas o adecuaciones que no estén legalizadas no serán valoradas en el presente informe de avalúo. COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



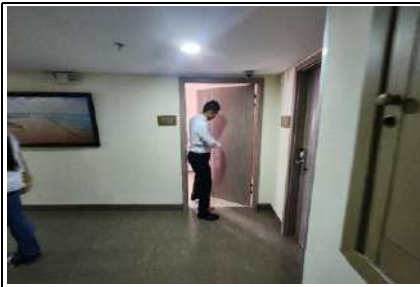
FACHADA EDIFICIO



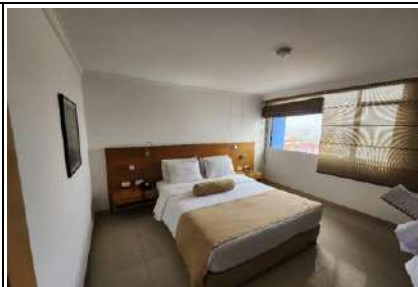
ENTORNO



NOMENCLATURA



ACCESO ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



CLOSETS



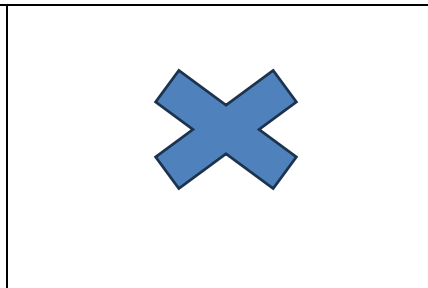
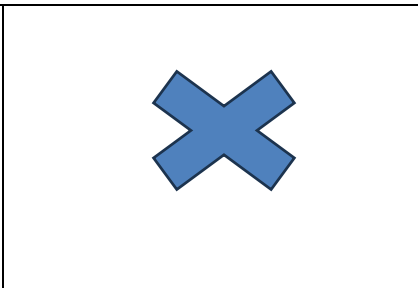
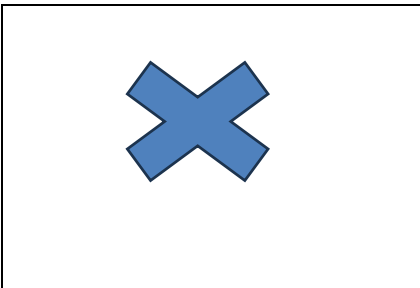
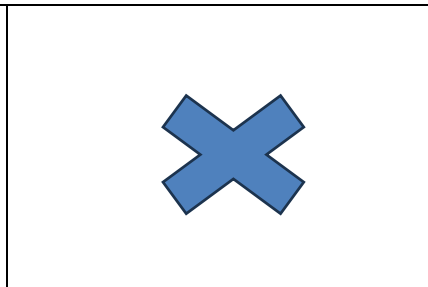
BAÑO PRIVADO



DOTACIÓN COMUNAL

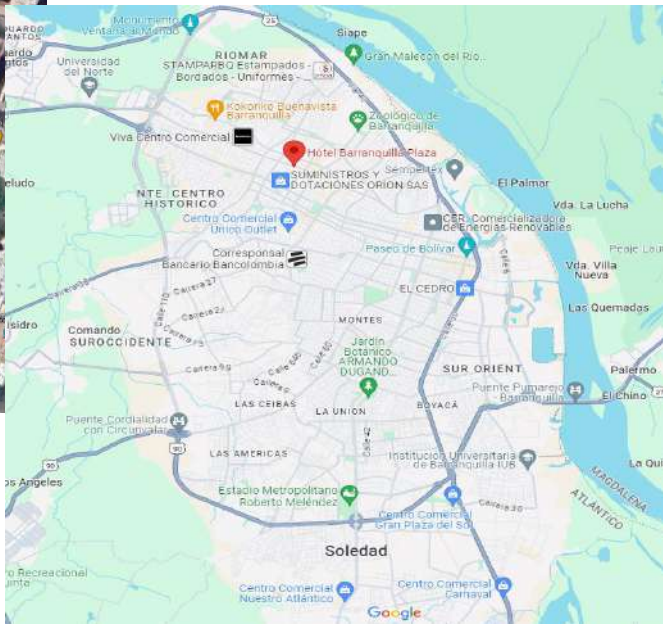


DOTACIÓN COMUNAL



COORDENADAS Latitud 11°00'12.4"N Longitud 74°48'40.4"W

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



ÁREAS DE ACTIVIDAD	
CONVENCIONES	LEYENDA
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Caminos Perímetro urbano Límite distrital Límite municipal Manzanas urbanas Cuerpos de agua Predios Suelo de Expansión Urbana 	GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD <ul style="list-style-type: none"> Comercial (COM) Actividad Central (C) Industrial (IND) Portuario (PORT) Residencial (RES) Espacio Público Actual (EP) Espacio público propuesto (EP-P) Infraestructura de Servicios Públicos Institucional Anexo Res. Distrital 0015 de 2016-Casella Del. 419-2 (I) Institucional (INST) Institucional con EBI (INST-EBI) Institucional con PRO (INST-PRO) Equipamiento (EQUI) Suelo de Protección y Reserva (P)



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	
CONVENCIONES	LEYENDA
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Caminos Perímetro urbano Límite distrital Límite municipal Suelo expansión urbana Cuerpos de agua Predios 	TIPO DE TRATAMIENTO <ul style="list-style-type: none"> Espacio público Espacio público propuesto Suelo de protección Desarrollo Consolidación Conservación Mejoramiento integral Renovación



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.servicioregistro.gov.co/verificador

SNR SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190918697323658037 **Nro Matricula: 040-198068**

Impreso el 18 de Septiembre de 2019 a las 01:28:15 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
 FECHA APERTURA: 04-08-1968 RADICACION: 66-016274 CON ESCRITURA DE: 02-02-1888
 CODIGO CATASTRAL: 080010103000007995029000037COD CATASTRAL ANT: 08001010300780307802

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 MATRICULACION 2004 (040 25) AREA APROXIMADA 244.11 M2. CONSTA DE ALCOBA, BAÑO Y CLOSET. LINDEROS: NORTE: 4.30 MTS, ESTE: 8.25 MTS, SUR: 4.70 MTS, ASI 3.40 MTS, 1.30 MTS, DESDE: 5.25 MTS, CENIT CON EL PISO DE LA VIGESIMA PRIMERA PLANTA QUE CORRESPONDE A LA UNIDAD HABITACIONAL 2106. NADIR CON TECHO DEL DECIMO NOVENO PISO QUE CORRESPONDE A LA UNIDAD HABITACIONAL 1006. ESTA HABITACION ES COMPLEMENTAMENTE INDEPENDIENTE Y TIENE ENTRADA POR LA ZONA COMUN Y ACCESO POR MEDIO DE ASENCENSORES Y ESCALERAS. PROPORCION 0.4836. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA N° 482 DE FEBRERO 2008, NOTARIA 29 BOBOTA (ART. 31 DEC LEY 1711 DE JULIO 684), MODIFICACION COEFICIENTE SEGUN ESCRITURA 1971086, NOTARIA 28 BOGOTA, 0.3342.

DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL
 GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE
RECIBO OFICIAL DE PAGO N°
502860903

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO
 REFERENCIA CATASTRAL 01.03.00.00.0079.0002.9.00.00.0307 DIRECCION DEL PREDIO **ST 318 70 240 PLAZA REAL CAMINO REAL**
 B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO
 AREA DEL TERRENO (M2) 5 AREA CONSTRUIDA (M2) 34 CODIGO POSTAL 080020 MATRÍCULA INMOBILIARIA **040-198068**
 DESTINO COMERCIAL ESTRATO NO DEFINIDO TARIFA 11.5/1000 % EXENCION 0
 C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO
 APELLIDOS Y NOMBRES RAZON SOCIAL DOCUMENTO DE IDENTIDAD
 ***** TIPO ** NUMERO *****
 Vid. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023 Avaluo Vigencia Actual: \$ 52,001,000

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

VALOR CAPITAL	599,000
VALOR INTERESES	0
DESCUENTO	59,900
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA	TOTAL A PAGAR: 539,100

DIRECCION DE CALIDAD DEL SERVICIO: BARRIO DE BOGOTA - POPULAR - BARRANQUILLA - SURORIENTE - BOGOTA - SEHA - OCUPIADA - OCCIDENTE - AGRADE - LANTIVENDA - AVILLAS - PIEDRA - SOTO - BOGOTA - CARACOL - BARRANQUILLA - PREDIAL - ST-31 - CUBANA

mercado libre Buscar productos, marcas y más...

Ingresar tu ubicación Categorías Ofertas Historial **¡NUEVO!** Supermercado Moda Vender Ayuda / PQR Crea tu cuenta Ingresar Mis compras

Volver al listado | Inmuebles > Hoteles y Resorts > Venta > Atlántico > Barranquilla > Ciudad Jardín

Hotel y resort en Venta

Suite No 2004 Hotel Barranquilla Plaza, Edf. Camino Real

Publicado hace 2 meses
 Inmobiliaria con **Identidad verificada**

\$ 144.000.000

24 m² totales
 1 habitación
 1 baño

Contactar WhatsApp

Ubicación

Información de la inmobiliaria

Tupredy

+57 302 6438268
 +57 302 6438268



INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

BIENES RAICES

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX	VETUSTEZ (en años)	10
NIT / C.C CLIENTE	800178148-8	REMODELADO	No
PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA	OCUPANTE	Sin Ocupante
DIRECCIÓN	LOTE URBANO. LA CALERA.-	TIPO DE BIEN	Lote
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural ESTRATO 1	USO ACTUAL	Sin Uso
VEREDA	CASCO URBANO PLATO		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene	M. INMOB. PRINCIPAL 1	226-47534
CIUDAD	PLATO COD DANE 47555	CEDULA CATASTRAL	010500970021000
DEPARTAMENTO	MAGDALENA	MSNM	20 M. Aprox.
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES	TEMPERATURA PROM.	32 °C Aprox.
RAA	AVAL-1065617365	FECHA INFORME	4/12/2023

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCION GENERAL

El predio objeto del presente avalúo es denominado "LOTE URBANO - LA CALERA. -", Según CTL LOTE DE TERRENO, este perteneciente al municipio de Plato - Departamento del Magdalena. El predio en referencia se emplaza a un costado del casco urbano del municipio de Plato, a pocos metros de la denominada Ruta de Sol Sector 3, tramo Plato - El Carmen de Bolívar (100 metros lineales aproximadamente). Nota 1: Documentos suministrados: Certificado de libertad y tradición, escritura pública y recibo predial. Nota 2: El área de terreno registrada en certificado de libertad y tradición es de 121.006.83 METROS CUADRADOS, la cual se asemeja a la consignada en escritura pública y base predial de IGAC. Nota 3: En el predio en referencia no se evidenciaron construcciones. Nota 4: El inmueble cuenta con disponibilidad del servicio de luz y acueducto, de las redes de suministro del municipio. 5. Aparentemente el predio no cuenta con un uso o destino económico, se clasifica como un lote urbanizable no urbanizado. 6. Ya que se trata de un predio de gran extensión en suelo urbano, es un predio atípico y con pocos o nulos semejantes en venta en el mismo municipio y en la región, contemplando esto se desarrollará el método de potencial de desarrollo o residual teniendo en cuenta su mejor o mayor uso (RESIDENCIAL), contemplado para un proyecto VIS / VIPA. METODO TECNICA RESIDUAL. SE ACLARA QUE ES UN EJERCICIO A METODO INFORMATIVO, es decisión de la autoridad pertinente si exige o no la elaboración de un plan parcial, para desarrollar algún proyecto de vivienda sobre el lote en referencia. 7. En títulos se indica varias servidumbres y limitaciones a la propiedad, de las cuales no se aclara área de afectación. ANOTACION 001: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO; ANOTACION: Nro 002: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE APARENDAMIENTO; ANOTACION: Nro 003: LIMITACION AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO; ANOTACION: Nro 007: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL; Se recomienda formalizar dichas servidumbres y limitaciones, en escritura pública, esto con el fin de saber si la cabida o área del lote ha tenido modificaciones. 8. De igual manera se indica que en sitio se identificaron líneas de baja y mediana tensión que pasan y tienen torres dentro de la propiedad, de esta novedad no hay registradas servidumbres en títulos.

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Area Lote	121.006,8300	\$ 40.000	\$ 4.840.273.200

VALOR TOTAL AVALÚO \$ 4.840.273.200

NOMBRES Y FIRMAS



Pin de Validación: b1d410b61

AVAL - 1065617365

CUADRO DE AVALUOS					
DESCRIPCION	Valores	AREA M2	%		
Area Bruta		121.066,83	100,00%		
Zonas de reservas para sistemas estructurantes o generales (afectaciones)		24.213,37	0,00%		
Area Neta Urbanizable Ámbito de Reparto		96.853,46	80,00%		
Cesiones Públicas Propuestas		4.842,67	0,00%		
Area Útil		92.010,79	95,00%		
Índice de Ocupación-norma (máximo)		0,70	0,00%		
Índice de Construcción-norma (máximo)		1,25	0,00%		
Área Construible planta		70,00			
Altura Propuesta en Pisos		1,00			
Área Total Construida		70,00			
Área Ocupada en Planta		70,00			
Área Libre Privada		0,00			
Área Vendible		66,50			
Circulaciones y áreas comunes		7,00			
Area total construcción sin sótanos		70,00			
Índice de Construcción (Proyecto)		64.407,55	0,06%		
Área Unidad Tipo		60,00			
Unidades Resultantes		920			
Parqueaderos Privados 1 por cada 3					
Parqueaderos de Visitantes					
Total Numero De Parqueaderos					
Área Parqueaderos					
Área En Sótanos					
Área Primer Piso Con Parqueo					
Equipamiento Comunal Construido					
Costos Financieros-tasa	7,5%				
Análisis de Costos					
Valor directo m2 Construcción de estrato 2	\$ 2.237.143				
Valor directo m2 Construcción equipamiento y plazas	\$ -		5%		
Valor directo m2-Construcción Parqueo sótano	\$ -		0%		
Valor directo m2-Construcción equipamiento comunal construido	\$ -		10,00%		
Total Costos Directos	\$ 156.600.000		0,11%		
Costos Indirectos 15% sobre C. Directos Totales	\$ 46.980.000		30,00%		
Total Costos de Construcción	\$ 203.580.000		30,11%		
Costo unitario de Urbanismo	\$ 228.000				
Total Costos Urbanismo	\$ 20.978.460.000				
Costos Financieros	\$ 2.936.984.400				
Total Costos	\$ 24.119.024.400		16,74%		
Utilidad de las ventas	\$ 115.127.029.816		79,90%		
VALOR TOTAL PROYECTO		\$ 139.246.054.216			
VALOR TOTAL DEL LOTE EN BRUTO		\$ 4.842.844.177			
VALOR UNITARIO LOTE BRUTO/M2		\$ 40.001			
DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA					
<p>Ya que se trata de un predio de gran extensión en suelo urbano, es un predio atípico y con pocos o nulos semejantes en venta en el mismo municipio y en la región, contemplando esto se desarrollará el método de potencial de desarrollo o residual teniendo en cuenta su mejor o mayor uso (RESIDENCIAL), contemplado para un proyecto VIS / VIPA. METODO TECNICA RESIDUAL, es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. SE ACLARA QUE ES UN EJERCICIO A METODO INFORMATIVO, es decisión de la autoridad pertinente si exige o no la elaboración de un plan parcial, para desarrollar algún proyecto de vivienda sobre el lote en referencia.</p>					
NORMATIVA DEL SECTOR					
<p>DENSIDAD MÁXIMA: Expresada en número de viviendas por unidad de área (Viv/Ha) siempre en su calidad máxima. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Para todos los casos no podrá ser superior al 70% del área del lote. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Para todos los casos no podrá ser superior al 1.25% del tamaño del lote. CESIONES: Todo lote en proceso de ser intervenido o urbanizado contempla espacios o cesiones de uso público, cuya área variará de acuerdo a la zona. 1.) Para vías locales: son obligatorias ya que a través de estas se garantizan los accesos y el tránsito vehicular y peatonal. 2.) Para vías del Plan vial y para las servidumbres de los servicios públicos domiciliarios: Los urbanizadores estarán obligados a ceder en forma gratuita y por escritura pública las franjas requeridas para la provisión de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y demás redes primarias. Las cesiones públicas obligatorias deberán ser propuestas por la Secretaría de Planeación Municipal. ALTURA MÁXIMA: Será de dos (2) pisos permitiéndose un altillo en el cual podrá desarrollarse como máximo el 50% del área de la cubierta del segundo piso y su altura no debe sobrepasar los tres (3) metros. AISLAMIENTOS: Se establecen de la siguiente manera: 1.) Anterior: Mínimo 2.5 mts. 2.) Posterior: Mínimo 2.5 mts. 3.) Lateral: Mínimo 1.0 mts. SUBDIVISIONES: Cuando se realicen subdivisiones o desengloves de predios, estos deberán cumplir con las especificaciones mínimas establecidas sin perjuicio al pago de otros gravámenes determinados por la administración municipal.</p>					
PROPIEDAD VALORADA					
Superficie	121.006,8	Andenes	No	Energ. Elect.	Si
Frente		Sardineles	No	Gas Natural	No
Fondo		Acueducto	Si	Telefonía	No
Forma	Regular	Alcantarillado	No		
SECTOR					
DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:					
<p>El predio objeto del presente avalúo es denominado "LOTE URBANO - LA CALERA. -", Según CTL LOTE DE TERRENO, este perteneciente al municipio de Plato - Departamento del Magdalena. El predio en referencia se emplaza a un costado del casco urbano del municipio de Plato, a pocos metros de la denominada Ruta de Sol Sector 3, tramo Plato - El Carmen de Bolívar (100 metros lineales aproximadamente).</p>					

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

DEPENDENCIAS:

El predio es un lote baldío, el cual no presenta construcción de ningún material.

Sala	Estudio	-	Estar Hab.	-	Baño Privado	Cuarto Servicio	-	Patio Interior	-	Jardín	-
Comedor	Baño Social		Habitaciones		Cocina	Baño de Servicio	-	Terraza	-	Balcon	-

ESTRUCTURA:

N/A

ACABADOS:

N/A

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VIA DE ACCESO LOTE - RUTA NACIONAL



VISTA GENERAL LOTE - ACCESO



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



LIENAS DE ALTA Y MEDIANA TENSIÓN



RUTA NACIONAL



RUTA NACIONAL



ENTORNO



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE - LINDEROS



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE Y LINEA ELECTRICA



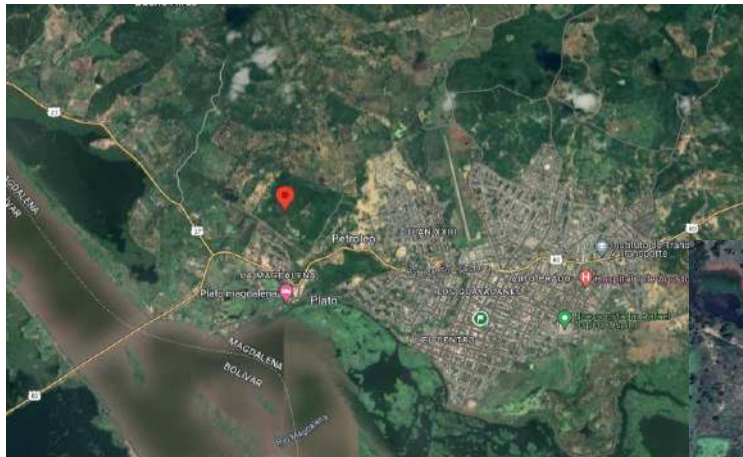
RUTA NACIONAL



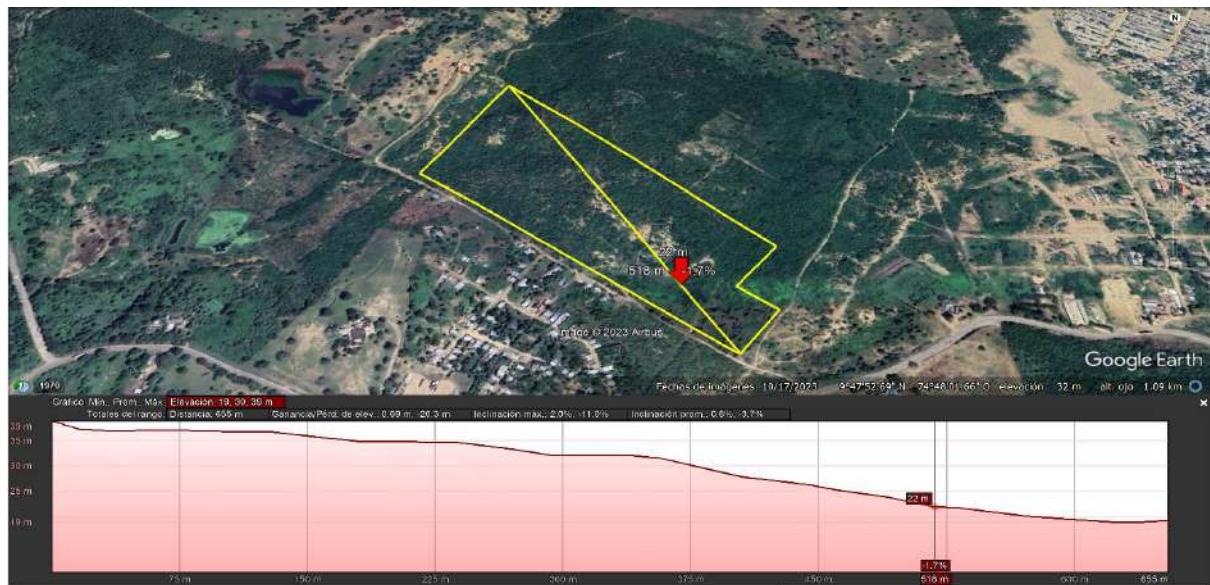
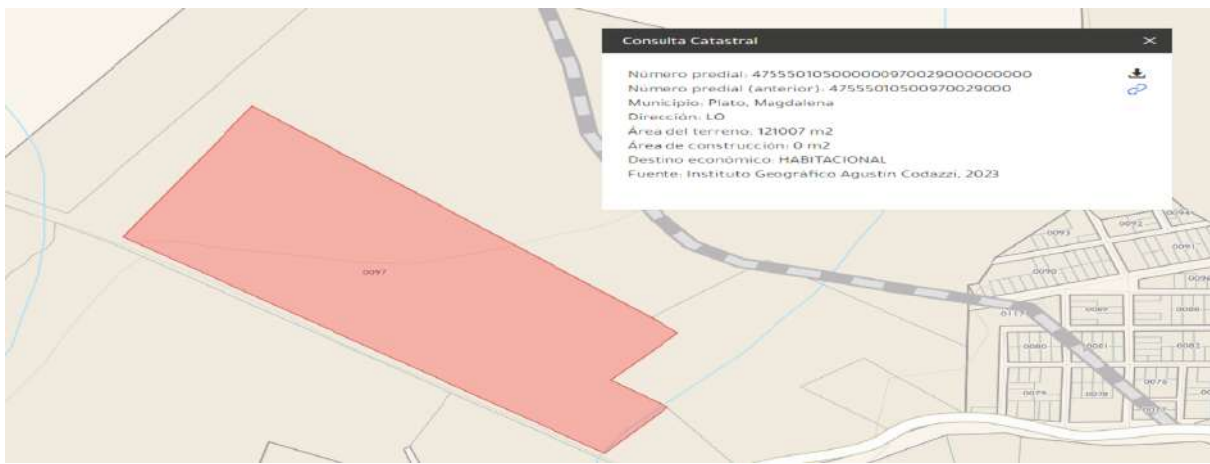
VISTA GENERAL LOTE

COORDENADAS **Latitud** 9°47'55.4"N **Longitud** 74°48'01.0"W

PLANOS DE UBICACION DE PROPIEDAD VALORADA



PLANOS - CERTIFICADOS



OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles rurales, el valor proporcional de los bienes inmersos en el.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área de lote del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de la razón social Juan Sebastian Barrantes Osorio. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO RURAL

BIENES RAICES

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX	VETUSTEZ (en años)	25
NIT / C.C CLIENTE	800178148-8	REMODELADO	No
PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA	OCUPANTE	Sin Ocupante
DIRECCIÓN	LOTE EL PORVENIR	TIPO DE BIEN	Lote
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural ESTRATO NO APLICA	USO ACTUAL	Agropecuario
VEREDA	VEREDA DE PAJARITO, MUNICIPIO DE TAUSA.	M. INMOB. PRINCIPAL 1	172-24791
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene	CEDULA CATASTRAL	25793000000000050091000000000
CIUDAD	TAUSA	MSNM	2931 APROX.
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA	TEMPERATURA PROM.	17 °C
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES	FECHA INFORME	4/12/2023
RAA	AVAL-1065617365		

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCION GENERAL

Predio objeto del presente avalúo, denominado "EL PORVENIR", este perteneciente al municipio de Tausa, Departamento de Cundinamarca. Para llegar a este tomamos como referencia la ruta nacional, Zipaquirá – Ubaté, a al altura de la Vereda Pajarito, más exactamente en la intercepción de la tienda de Variedades "El Transformador", desde este punto se toma a mano derecha, bien sea caminando o en vehículo de tracción 4*2 ó 4*4 y luego de un recorrido aproximadamente de 1.1 km se llega al lindero del predio denominado "EL PORVENIR". Propiedad de vocación agropecuaria - ganadera, aunque en la actualidad no se evidencia alguna actividad economía sobre el mismo, en sitio solo se pudo apreciar un ganado pastoreando pero se informó que los mismos pertenecen a vecino. Nota 1: Documentos suministrados: Certificado de libertad y tradición, escritura pública y recibo predial. Nota 2: El área de terreno registrada en certificado de libertad y tradición es de 16 mil m2, lo equivalente a 1,6 has; sin embargo, en la base de predial se refleja un área de lote de 14.146, 20 m2, por lo cual se recomienda realizar una aclaración de cabidas y linderos ante la autoridad competente. Nota 3: En sitio no se evidencia construcciones o amenidades anexas. Nota 4: El predio tiene la disponibilidad a pocos metros de suministro de luz, por colindancia con línea de mediana tensión y posibilidad de suministro de agua que proviene del sistema de acueducto de La Vereda El Pajarito.

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Area Lote Predial	14.146,2	\$ 7.772	\$ 109.944.266

VALOR TOTAL AVALÚO

\$

109.944.266

NOMBRES Y FIRMAS



FIN de Validación: b1d410b61

AVAL - 1065617365

VALOR DE RENTA	
Renta Mensual (\$)	
Meses	
R. Liquida Anual (\$)	\$ -
Tasa E.A (%)	
Valor SEGUN Renta (\$)	\$ -

CUADRO DE AVALUOS

Terreno	Unidad	Area	\$ / Has	Valor \$		
Área Lote Predial	m²	14.146,2	\$ 7.772,0	\$ 109.944.266		
				\$ -		
Subtotal Terrenos		14.146,2000	\$ 7.772,0	\$ 109.944.266		
Construcciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
Subtotal Construcciones						\$ -
GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Area	\$ Global	Valor \$	
					\$ -	
					\$ -	
					\$ -	
					\$ -	
					\$ -	
					\$ -	

Fecha: 4/12/2023 TOTAL COMERCIAL \$ 109.944.266

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Vereda	Fuente	Compara- ción	Valor Constr \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor (\$/Ha) ajustado (Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.			
Variante Zipaquira-Ubaté	3153990179	Inferior	\$ -	12.800	-	S	P	S	S	0,98	1,00	1,08	\$ 7.580	\$ 90.000.000
Entre Neusa - Tausa	3103418096	Superior	\$ -	150.000	-	S	S	S	S	0,98	1,00	0,98	\$ 7.840	\$ 1.200.000.000
La florida - Tausa	3103044763	Inferior	\$ -	310.000	-	S	P	S	S	0,95	1,00	1,05	\$ 7.585	\$ 2.250.000.000
Lote Vereda Alto Gallo	3106465149	Similar	\$ -	60.000	-	S	P	S	S	0,98	1,00	1,08	\$ 8.085	\$ 450.000.000
	Edad Sujeto			Área del sujeto:	52.000							PROMEDIO	\$ 7.772	

Legenda:	
P: Peor	S: Similar
NP: Notoriamente Peor	SP: Sensiblemente Peor
MP: Mucho Peor	SM: Sensiblemente Mejor
Ubl. Ubicación	F.Ne: Factor de Negocia
Top. Topografía	Sup. Superficie
	M: Mejor
	MM: Mucho Mejor
	NM: Notoriamente Mejor
	F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 7.772
Promedio \$/Ha	\$ 7.447
Media Aritmética	\$ 7.772
Desviación Estándar	\$ 241
Límite Inferior (\$/Ha)	7.580
Límite Superior (\$/Ha)	8.085
Coef. De Variación	3,10%

DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

Comparativo de Mercado: De conformidad con lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y la resolución 620 de 2.008 del IGAC. Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia el testigo, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas son fincas con la misma vocación agropecuaria, por tener una menor extensión de área su valor por hectárea es superior, por lo tanto, se deprecian las ofertas con el fin de homogenizar el valor de la hectárea.

NORMATIVA DEL SECTOR

EOT: Acuerdo N° 28 de diciembre 29 de 2000. Suelo de Desarrollo Rural. Zona de desarrollo agropecuario con restricciones; Para la categoría de recuperación se tomaran en cuenta entre otros los espacios siguientes: Suelos con alto grado de erosión; suelos que presentan procesos de salinización y sodicidad; aquellos que sufran de inundaciones crecientes como producto de la actividad antropógena; suelos y cuerpos de agua que presentan toxicidades comprobadas; suelos y cuerpos de agua que presentan procesos de contaminación por manejo inadecuado de agroquímicos o por residuos industriales o domésticos; aquellos afectados por heladas, vendavales, avalanchas y derrumbes; zonas boscosas con ecosistemas altamente degradados en su flora, fauna y suelo; cuencas en deterioro; cuerpos de agua en proceso de desecamiento y alta sedimentación.

PROPIEDAD VALORADA					
Superficie	14.146,2	Andenes	No	Energ. Elect.	SI
Frente		Sardineles	No	Gas Natural	No
Fondo		Acueducto	SI	Telefonía	No
Forma	Irregular	Alcantarillado	No		

SECTOR					
Uso Predominate	Mixto	Calidad	Bueno	C. Comercial	NO DIS km
Conservación	Bueno	Ubicación	Pasaje	Colegios	1,5 km
Barrio Aprobado	No	Clínicas	1,5 km	Trans. Público	1,3 km
		Comercio	1,3 km	Iglesias	1,5 km

SECTOR

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Predio objeto del presente avalúo, denominado "EL PORVENIR", este perteneciente al municipio de Tausa, Departamento de Cundinamarca. Para llegar a este tomamos como referencia la ruta nacional, Zipaquirá – Ubaté, a al altura de la Vereda Pajarito, más exactamente en la intercepción de la tienda de Variedades "El Transformador", desde este punto se toma a mano derecha, bien sea caminando o en vehículo de tracción 4*2 ó 4*4 y luego de recorrido aproximadamente 1.1 km se llega al lindero del predio denominado "EL PORVENIR".

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION**DEPENDENCIAS:**

El predio es un lote baldío, el cual no presenta construcción de ningún material.

Sala	Estudio	-	Estar Hab.	-	Baño Privado	Cuarto Servicio	-	Patio Interior	-	Jardín	-
Comedor	Baño Social		Habitaciones		Cocina	Baño de Servicio	-	Terraza	-	Balcon	-

ESTRUCTURA:

N/A

ACABADOS:

N/A

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VIA DE ACCESO LOTE



ACCESO A PREDIO



LINDEROS



LINDEROS



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



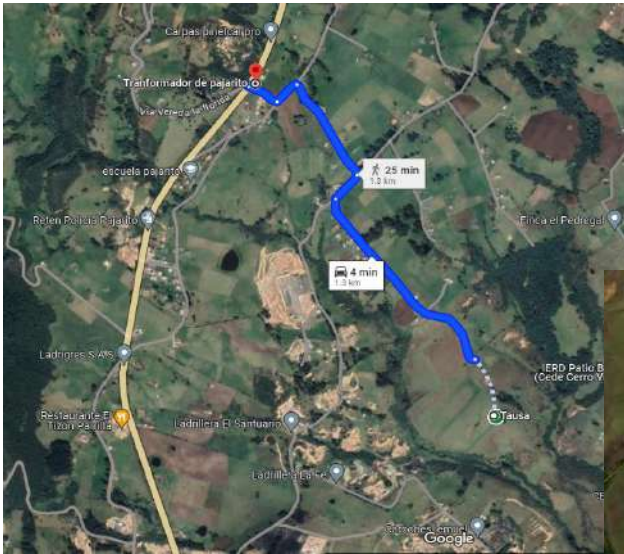
VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE

COORDENADAS **Latitud** 5°08'33.4"N **Longitud** 73°53'39.2"W

PLANOS DE UBICACION DE PROPIEDAD VALORADA



No. Predial
2579300000000005009100000000

NUPRE
BDE0001CTOE

Destinación Económica
Agroforestal

Área del Terreno
14146.20

Área construida
0.00

Condición del predio
No propiedad horizontal



PLANOS - CERTIFICADOS

La información sobre este documento puede consultarse en la página www.snr.gov.co/valorar

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍA Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201113382136167729 Nro Matricula: 172-24791

Impreso el 13 de Noviembre de 2020 a las 08:37:08 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 172 - UBATE; DEPTO: CUNDINAMARCA; MUNICIPIO: TAUSA; VEREDA: PAJARITO
FECHA APERTURA: 20-10-1987; RADICACION: 87002389; CON: SENTENCIA DE: 05-10-1987

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABEZA Y LINDEROS
LINDEROS DE TERRENO UBICADO EN LA PARTIDA DE CUNDINAMARCA, CON TODAS SUS ANEXIDADES, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES. VEASE LINDEROS Y OTRAS ESPECIFICACIONES DE ESTE INMUEBLE SENTENCIA DE 23-10-88 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE UBATE (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984) NOTA: CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS, LIBRO 1 TOMO 1, PAGINA 811 Y 811 DE 1987

COMPLEMENTACION:
1.- ANCLORO FORMAL, ADQUIRIDO POR PERMUTA DE DERECHOS Y ACCIONES DELERANAS CON NITULO, FONDO DE BERNAL, POR MEDIO DE LA EDICCIÓN 212 DE 01-05-27 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE ZIPAQUIRÁ REGISTRADA EL 25-05-37 AL LIBRO 1 TOMO 11 PAGINA 811 POR \$100.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL

3.- EL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL PREDIO RURAL DENOMINADO "LA RECTA", UBICADO EN LA VEREDA DE CUARENTA MUJERES MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - CON UNA SERVIDUMBRE AGROFORESTAL QUE OCUPIA UN AREA DE 14146.20 METROS CUADRADOS (14.146.20 M2), QUE EQUIVALE A CINCOSEIS MIL METROS CUADRADOS (56.000 M2), CON TODAS SUS MOJERAS, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES, Y ALICERADO SEGUN EL TITULO DE ADQUISICION, ASI:

POR EL OCCIDENTE, linda con Gonzalo Forero, de un mojón que está a la orilla del camino, en recta a un mojón que está a la orilla de la quebrada el Hornillo.

POR EL SUR, con terrenos de herederos de Rainaldio Forero, quebrada al medio a dar a otro mojón que está a la orilla de la misma.

de aquí POR EL ORIENTE, linda con terrenos de Aureliano Forero a dar a un mojón material para una esclusiva en la escritura pública. Sin otros mojones para el terreno

República de Colombia

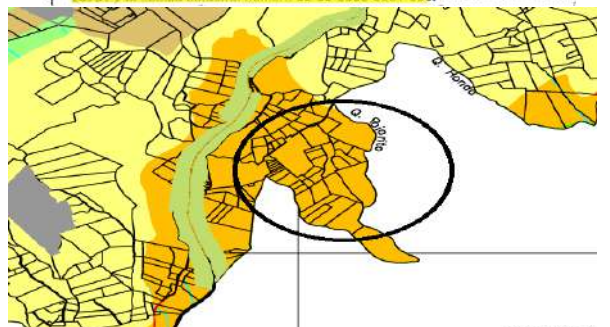
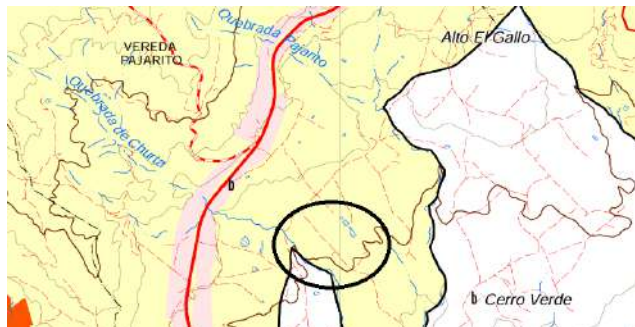
Página 5

mojón que está a la orilla del camino y

POR EL NORTE, con terrenos de Aureliano Gonzalo Forero, en la recta a encontrar el primer lindero camino al medio y encierra.

Este inmueble goza de la servidumbre de agua por el lote de Rosalva y Lucilla Forero a la quebrada el Hornillo.

Este título está identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria del Tomo 172 y 24791 y se encuentra en el Libro 1 Tomo 1 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.



Grupo	Subgrupo	Convención	Area Ha	%
Suelo de Protección y de Importancia Ambiental	Zonas de amenazas naturales		224,75	1,17
	Zonas de protección de los recursos naturales		5.743,61	29,90
	Protección hídrica		783,25	4,08
Suelo de Desarrollo Rural	Suelos suburbanos		2,60	0,01
	Zona de desarrollo agropecuario con restricciones		6.010,51	31,29
	Zona de desarrollo agropecuario sin restricciones		3.290,84	17,13
	Zona de infraestructura de servicios		1.927,67	10,04
	Zonas de desarrollo minero		120,12	0,63
	Zonas de actividad institucional		988,13	5,14
	Suelos de expansión industrial		70,87	0,37
Suelos Urbanos	Suelos urbanos		46,72	0,24
	Total		19.200,95	100,00

ZONIFICACION GENERAL PARA LA REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO

CLASE DE SUELO	USO	ZONA SUELO	NUMERO	DEFINICIONES
SUELO DE CONSERVACION FORESTAL	ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL Y RESERVA Biológica Ambiental. Uso no intervencional		1	
			2	
SUELO DE PROTECCION	ZONA DE FORTALECIMIENTO MUESTRAL		3	
			6	
SUELO DE RESPUESTA PARA LA REGULACION	ZONA AGROPECUARIA AMBIENTAL Y RESERVA Respuesta para la producción		7	
			7	

OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles rurales, el valor proporcional de los bienes inmersos en el.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área de lote del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de la razón social Juan Sebastian Barrantes Osorio. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.



INFORME DE AVALUO_ PREDIO RURAL

BIENES RAICES

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX	VETUSTEZ (en años)	18
NIT / C.C CLIENTE	800178148-8	REMODELADO	No
PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA	OCUPANTE	Sin Ocupante
DIRECCIÓN	LOTE LA CASITA	TIPO DE BIEN	Lote
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural ESTRATO NO APLICA	USO ACTUAL	Agropecuario
VEREDA	VEREDA DE PAJARITO, MUNICIPIO DE TAUSA.	M. INMOB. PRINCIPAL 1	172-24794
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene	CEDULA CATASTRAL	2579300000000005008900000000
CIUDAD	TAUSA COD DANE 25793	MSNM	2931 APROX.
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA	TEMPERATURA PROM.	17 °C
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES	FECHA INFORME	4/12/2023
RAA	AVAL-1065617365		

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCION GENERAL

Predio objeto del presente avalúo, denominado "LA CASITA", este perteneciente al municipio de Tausa, Departamento de Cundinamarca. Para llegar a este tomamos como referencia la ruta nacional, Zipaquirá – Ubaté, a al altura de la Vereda Pajarito, más exactamente en la intercepción de la tienda de Variedades "El Transformador", desde este punto se toma a mano derecha, bien sea caminando o en vehículo de tracción 4*2 ó 4*4 y luego de un recorrido aproximadamente de 1.3 km se llega al lindero del predio denominado "LA CASITA". Propiedad de vocación agropecuaria - ganadera, aunque en la actualidad no se evidencia alguna actividad economía sobre el mismo, en sitio solo se pudo apreciar un ganado pastoreando pero se informó que los mismos pertenecen a vecino. Nota 1: Documentos suministrados: Certificado de libertad y tradición, escritura pública y recibo predial. Nota 2: El área de terreno registrada en certificado de libertad y tradición es de 52 mil m2, lo equivalente a 5.2 has; sin embargo, en la base de predial se refleja un área de lote de 50.0950, 80 m2, por lo cual se recomienda realizar una aclaración de cabidas y linderos ante la autoridad competente. Nota 3: En sitio no se evidencia construcciones o amenidades anexas. Nota 4: El predio tiene la disponibilidad a pocos metros de suministro de luz, por colindancia con línea de mediana tensión y posibilidad de suministro de agua que proviene del sistema de acueducto de La Vereda El Pajarito.

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Area Lote Predial	50.095,8	\$ 6.975	\$ 349.418.205

VALOR TOTAL AVALÚO

\$

349.418.205

NOMBRES Y FIRMAS



FIN de Validación: b1d40b61

AVAL - 1065617365

VALOR DE RENTA

Renta Mensual (\$)	
Meses	
R. Líquida Anual (\$)	\$ -
Tasa E.A (%)	
Valor SEGUN Renta (\$)	\$ -

CUADRO DE AVALUOS

Terreno		Unidad	Area	\$ / Has	Valor \$
Área Lote Predial		m²	50.095,8000	\$ 6.975,0	\$ 349.418.205
Subtotal Terrenos			50.095,8000	\$ 6.975,0	\$ 349.418.205
Construcciones		Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Descripción		Estructura			
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
Subtotal Construcciones					\$ -
GJ / DP / Otros		Unidad	Area	\$ Global	Valor \$
Información adicional					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -

Fecha:	4/12/2023	TOTAL COMERCIAL	\$ 349.418.205
--------	-----------	-----------------	----------------

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Vereda	Fuente	Comp. ración	Valor Constr. \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN				F.Ho. Re.	valor \$/Ha ajustado (Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$		
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.			
Variante Zipaquira-Ubaté	3153990179	Inferior	\$ -	12.800	-	S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 6.680	\$ 90.000.000
Entre Neusa - Tausa	3103418096	Superior	\$ -	150.000	-	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 7.200	\$ 1.200.000.000
La florida - Tausa	3103044763	Inferior	\$ -	310.000	-	S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 6.895	\$ 2.250.000.000
Lote Vereda Alto Gallo	3106465149	Similar	\$ -	60.000	-	S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 7.125	\$ 450.000.000
Edad Sujeto		Area del sujeto:		52.000	-	PROMEDIO					\$ 6.975			

Legenda:

P: Peor	S: Similar	M: Mejor
NP: Notoriamente Peor	SP: Sensiblemente Peor	MM: Mucho Mejor
MP: Mucho Peor	SM: Sensiblemente Mejor	NM: Notoriamente Mejor
Ubi. Ubicación	F.Ne: Factor de Negocia	F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante
Top. Topografía	Sup. Superficie	

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 6.975
Promedio \$/Ha	\$ 7.447
Media Aritmética	\$ 6.975
Desviación Estándar	\$ 236
Límite Inferior (\$/Ha)	6.680
Límite Superior (\$/Ha)	7.200
Coef. De Variación	3,38%

DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

Comparativo de Mercado: De conformidad con lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y la resolución 620 de 2.008 del IGAC. Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia el testigo, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas son fincas con la misma vocación agropecuaria, por tener una menor extensión de área su valor por hectárea es superior, por lo tanto, se deprecian las ofertas con el fin de homogenizar el valor de la hectárea.

NORMATIVA DEL SECTOR

EOT: Acuerdo Nº 28 de diciembre 29 de 2000. Suelo de Desarrollo Rural. Zona de desarrollo agropecuario con restricciones; Para la categoría de recuperación se tomarán en cuenta entre otros los espacios siguientes: Suelos con alto grado de erosión; suelos que presentan procesos de salinización y sodicidad; aquellos que sufran de inundaciones crecientes como producto de la actividad antropógena; suelos y cuerpos de agua que presentan toxicidades comprobadas; suelos y cuerpos de agua que presentan procesos de contaminación por manejo inadecuado de agroquímicos o por residuos industriales o domésticos; aquellos afectados por heladas, vendavales, avalanchas y derrumbes; zonas boscosas con ecosistemas altamente degradados en su flora, fauna y suelo; cuencas en deterioro; cuerpos de agua en proceso de desecamiento y alta sedimentación.

PROPIEDAD VALORADA					
Superficie	50.095,8	Andenes	No	Energ. Elect.	SI
Frente		Sardineles	No	Gas Natural	No
Fondo		Acueducto	SI	Telefonía	No
Forma	Irregular	Alcantarillado	No		

SECTOR					
Uso Predominante	Mixto	Calidad	Bueno	C. Comercial	NO DIS km
Conservación	Bueno	Ubicación	Pasaje	Colegios	1,5 km
Barrio Aprobado	No	Clínicas	1,5 km	Trans. Público	1,3 km
		Comercio	1,3 km	Iglesias	1,5 km

SECTOR

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Predio objeto del presente avalúo, denominado "LA CASITA", este perteneciente al municipio de Tausa, Departamento de Cundinamarca. Para llegar a este tomamos como referencia la ruta nacional, Zipaquirá – Ubaté, a la altura de la Vereda Pajarito, más exactamente en la intercepción de la tienda de Variedades "El Transformador", desde este punto se toma a mano derecha, bien sea caminando o en vehículo de tracción 4*2 ó 4*4 y luego de recorrido aproximadamente 1.3 km se llega al lindero del predio denominado "LA CASITA".

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION**DEPENDENCIAS:**

El predio es un lote baldío, el cual no presenta construcción de ningún material.

Sala	Estudio	-	Estar Hab.	-	Baño Privado	Cuarto Servicio	-	Patio Interior	-	Jardín	-
Comedor	Baño Social		Habitaciones		Cocina	Baño de Servicio	-	Terraza	-	Balcon	-

ESTRUCTURA:

N/A

ACABADOS:

N/A

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VIA DE ACCESO LOTE



ACCESO A PREDIO



VISTA GENERAL LOTE



MOJÓN TOPOGRAFICO DENTRO DEL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



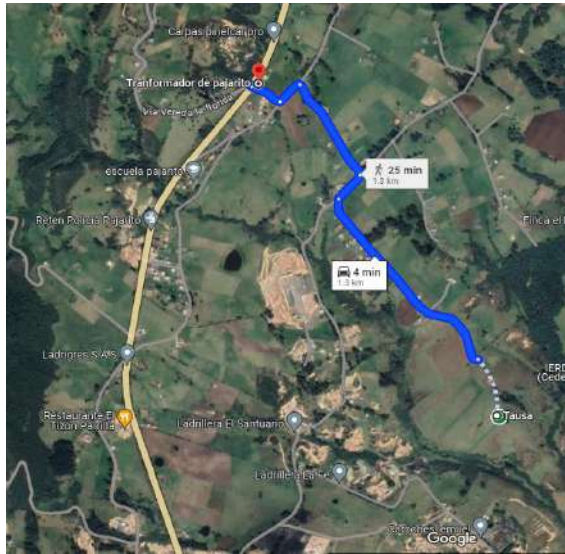
LINDEROS



LINDEROS

COORDENADAS **Latitud** 5°08'33.4"N **Longitud** 73°53'39.2"W

PLANOS DE UBICACION DE PROPIEDAD VALORADA



No. Predial
25793000000000000050089000000000

NUPRE
BDE0001CTMO

Destinación Económica
Agroforestal

Área del Terreno
50945.80

Área construida
0.00

Condición del predio
No propiedad horizontal



PLANOS - CERTIFICADOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.servicioregistro.gov.co/verificar/

SNR SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTRO Y VALORACIÓN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201113205736168325 **Nro Matricula: 172-24794**

Impreso el 13 de Noviembre de 2020 a las 08:45:38 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DIRIGIDO REGISTRAL: 172- UBATE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TAUSA VEREDA: PAJARITO
FECHA ABERTURA: 20-10-1987 RADICACION: 07-052303 CON: SENTENCIA DE: 09-10-1997
CODIGO CATASTRAL: 000000 COD CATASTRAL ANT: 25793000000000000050089000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CADENA Y LINDEROS
GLOBO DE TERRENO UBICADO EN LA PARTIDA DE CUNDINAMARCA, CON TODAS SUS ANEXIDADES: USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES.
VERSE LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES DE ESTE INMUEBLE: SENTENCIA DE 13-10-88 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE UBATE (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984) NOTA: CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: TOMO 1, PAGINA 3 Y 490
COMPLEMENTACION:
1- EMMA RINCON DE FORERO, ADQUIRIÓ POR COMPRA DE GANANCIAS A IGNACIA FORERO DE ROJAS, MATILDE FORERO ROJAS Y JULIA FORERO ROJAS, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 380 DE 16-11-43 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE PÁJARITO, REGISTRADA EL 19-11-44 AL LIBRO 1, TOMO 1, PAGINA 407 Y 408 Y 409.

DIRECCION DEL INMUEBLE:
Tipo Predio: RURAL

El lote está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **172-24791** y la cédula catastral número **00-00-0005-0091-000**.

(A.) EL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL PREDIO RURAL DENOMINADO LOTE LA CASITA, UBICADO EN LA VEREDA DE PAJARITO, MUNICIPIO DE TAUSA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE CINCO MIL Y OCHOCIENTOS CINCUENTA (5.200 M²) y alinderado según el título de adquisición, así:

POR EL OCCIDENTE, linda con terrenos de Aureliano Forero de un mojón que está en la cañada, en recia a otro mojón que está a orilla de la quebrada El Homillo,

DE AHI AL SUR linda con terrenos de herederos de Reinaldo Forero quebrada al medio, en curva quebrada abajo a dar a un mojón que está en el codo de la quebrada el Homillo,

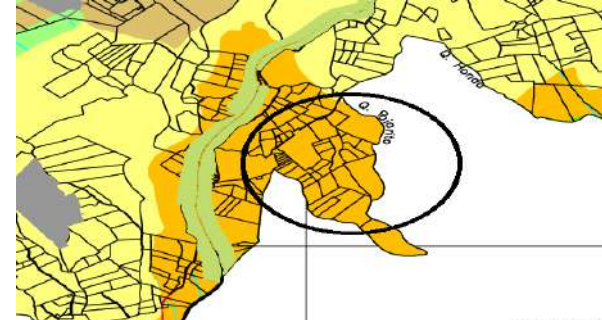
de ahí POR EL ORIENTE linda con lote adjudicado a Pedro Domingo Forero a dar a un mojón de piedra que está en la orilla de la quebrada de Pajarito y

POR EL NORTE con terreno de Luisa Forero y Rubén Forero que está en la cañada y encierra. Queda con una entrada a Pedro Domingo Forero.

El lote está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **172-24794** y la cédula catastral número **00-00-0005-0099-000**.

PARAGRAFO PRIMERO - Que no obstante la cabda y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO - Que dentro de la presente compraventa se



Grupo	Subgrupo	Convención	Area Ha	%
Suelo de Protección y de Importancia Ambiental	Zonas de amenazas naturales	[Red]	224,75	1,17
	Zonas de protección de los recursos naturales	[Green]	5.743,61	29,90
	Protección hídrica	[Blue]	783,25	4,00
Suelo de Desarrollo Rural	Suelos suburbanos	[Light Green]	2,60	0,01
	Zona de desarrollo agropecuario con restricciones	[Yellow]	6.010,51	31,29
	Zona de desarrollo agropecuario sin restricciones	[Light Yellow]	3.290,84	17,13
	Zona de infraestructura de servicios	[Light Blue]	1.927,67	10,04
	Zonas de desarrollo minero	[Orange]	120,12	0,63
	Zonas de actividad institucional	[Purple]	988,13	5,14
	Suelos de expansión industrial	[Pink]	70,67	0,37
Suelos Urbanos	Zonas de actividad turística y/o ecoturística	[Light Purple]	0,12	0,00
	Suelos urbanos	[Light Blue]	46,73	0,24
Total			19.200,95	100,00

ZONIFICACION GENERAL PARA LA REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO

CLASE DE SUELO	USO	ZONA SUELO	NUMERO	DEFINICIONES
SUELO DE COSEQUIVAZON FORESTAL	ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL Y MEDIOAMBIENTAL Bosque Primariles. Areas no intervenidas	[Green]	1	
SUELO DE RESPONSION PARA LA REGULACION TERRITORIAL	ZONA DE RESERVA PARA RECLUTAMIENTO MILITAR (COTOPACAZO)	[Yellow]	3	
	ZONA AGROPECUARIA MEXICA POR SERVICIO REGULACION PARA LA PRODUCCION	[Orange]	6	
	ZONA AGROPECUARIA DIVERSA (MEXICA) AREA REGULACION PARA LA PRODUCCION	[Light Orange]	7	

OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles rurales, el valor proporcional de los bienes inmersos en el.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área de lote del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de la razón social Juan Sebastian Barrantes Osorio. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	CARRERA 5B #18-46		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	2
BARRIO	PORTALES DEL LLANO - ANEXO RUTA NACIONAL TRONCAL DEL LLANO		
CIUDAD	SAN MARTIN	COD DANE	50689
DEPARTAMENTO	META		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	7 de diciembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	5
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Lote
USO ACTUAL	Otros

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	3308	NUM. NOTARIA	4
CIUDAD ESCRITURA	BOGOTÁ	DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
FECHA	23/10/2009		
CECULA CATASTRAL	5068901010000002200060000000000		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene		24 horas
COEFICIENTE PRINCIPAL			

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	236-50065
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipo o Dependencia	Área M2
ÁREA LOTE	12281,75
VALOR COMERCIAL	

DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos se cuenta con un área de lote de 12.281,75 m2. 4. Al momento de la visita se evidenció en la propiedad algunas estructuras, bases y cimientos en estado de abandono y una casa de habitación en el mismo estado de conservación; contemplando el estado de las mismas y teniendo en cuenta las características y áreas de lote, el presente informe solo contemplará el valor del terreno, ya que el mismo es el que más pesa de esta unidad, dado que las mejoras o edificaciones presentes aparentemente requieren ser demolidas. 5. En el sector se evidencian proyectos VIS en altura, siendo este el mayor o mejor uso que se le puede contemplar a esta propiedad.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA LOTE	\$ 83.595	12281,75	\$ 1.026.692.891
\$ COP		\$	1.026.692.891

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$1.026.692.891 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 AVAL - 1065617365 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

NO

X

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA 12.281.75 MTS2 VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N. 304 DEL 27-04-2005 NOTARIA UNICA SAN MARTIN. ART. 11 DECRETO 1711 DEL 84

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana del municipio de San Martin, Meta, Tratamiento de consolidación urbana, Área de actividad Media Mixtura.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

GAS NATURAL

TELEFONIA

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	Tiene

TRANSPORTE

	SI	NO
BUSES	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector urbano del municipio de Sana Martin (Meta), este cercano a rutas nacionales, instituciones educativas, estaciones de servicio y comercio en general.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO	USADO	DAÑOS PREVIOS			N/A	REPAROS	N/A
TIPO	N/A	ESTRUCTURA	N/A	IRREGULARIDAD EN ALTURA			N/A	REFUERZOS	N/A
ESTADO			BUENO	REGULAR		MALO		DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: N/A

VIDA UTIL EN AÑOS: 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 100

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	
OTROS: (Cuales)	
EVIDENCIAS DE CIMIENTOS Y ESTRUCTURAS.	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	N/A	N/A	N/A	N/A
PAREDES	N/A	N/A	N/A	N/A
PISOS	N/A	N/A	N/A	N/A
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	N/A	N/A	N/A	N/A
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	N/A	N/A	N/A	N/A
PUERTAS/VENTANAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

V.03

ANEXO BUA AVALUO CASA

PARTICULAR

Fecha visita 30/11/2023

FOTO PRINCIPAL



NORMA

Predio sometido a P.H.	No	
Licencia de construcción	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	PBOT 2023-2035 // Decreto 1077 de 2015.
Uso principal	S.A.	RESIDENCIAL
Altura permitida	S.A.	ENTRE 5 Y 7 PISOS SEGUN DISEÑO
Asilamiento posterior	S.A.	RESULTANTE
Aislamiento lateral	N.A.	RESULTANTE
Antejardín	N.A.	RESULTANTE
Índice de ocupación	S.A.	0,60
Índice de construcción	S.A.	2,00

CONSTRUCCION

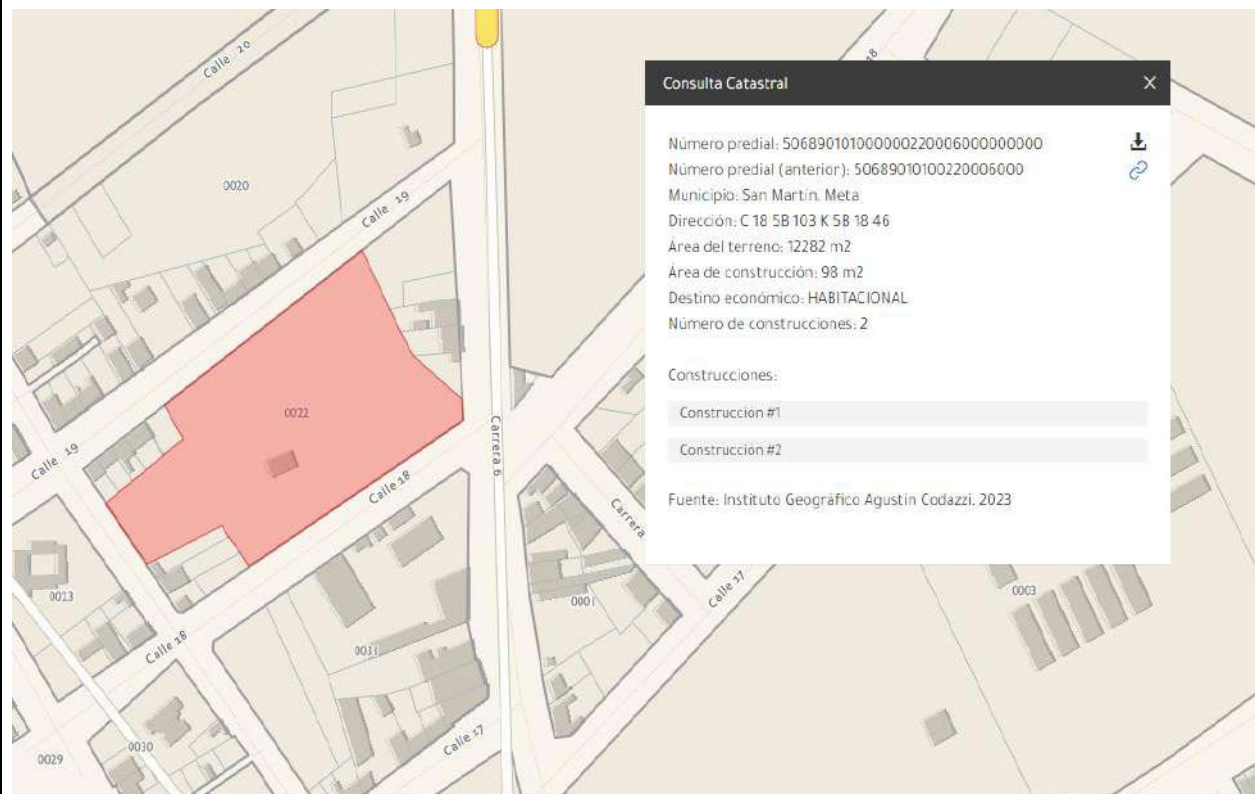
Área medida en la inspección	N/A
Área registrada en títulos	N/A
Área susceptible de legalización	N/A
Área Catastral	N/A
Área licencia de construcción	N/A
Área valorada	N/A

OBSERVACIONES

Predio subdivido físicamente	No	
------------------------------	----	--

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos el lote cuenta con un área de 12.281,75 m2.

CROQUIS



DESCRIPCION	Valores	AREA M2	%
-------------	---------	---------	---

Área Bruta		12.281,75	100,00%
Zonas de reservas para sistemas estructurantes o generales (afectaciones)		982,54	0,00%
Área Neta Urbanizable Ámbito de Reparto		11.299,21	92,00%
Cesiones Públicas Propuestas		0,00	0,00%
Área Útil		11.299,21	100,00%
Índice de Ocupación-norma (máximo)			0,00%
Índice de Construcción-norma (máximo)			0,00%
Área Construible planta		0,00	
Altura Propuesta en Pisos		7,00	
Área Total Construida		0,00	
Área Ocupada en Planta		0,00	
Área Libre Privada	5%	0,00	
Área Vendible	95%	0,00	
Circulaciones y áreas comunes	10%	0,00	
Área total construcción sin sótanos		0,00	
Índice de Construcción (Proyecto)		13.559,05	0,00%
Área Unidad Tipo		60,00	
Unidades Resultantes		226	
Parqueaderos Privados 1 por cada 3			
Parqueaderos de Visitantes			
Total Numero De Parqueaderos			
Área Parqueaderos			
Área En Sótanos			
Área Primer Piso Con Parqueo			
Equipamiento Comunal Construido		0	
Costos Financieros-tasa			
Análisis de Ventas			
Vivienda Interés Social (VIS)		Valores (COP)	
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV a 2020)		1.160.000,00	
SMMLV por VIS	135	156.600.000,00	
Valor unidad VIS		156.600.000,00	
Total Ventas		\$ 35.389.125.720	100,00%
Análisis de Costos			
Valor directo m2 Construcción de estrato 2	\$ 2.200.000		
Valor directo m2 Construcción equipamiento y plazas	\$ -		5%
Valor directo m2-Construcción Parqueo sótano	\$ -		0%
Valor directo m2-Construcción equipamiento comunal construido	\$ -		10,00%
Total Costos Directos	\$ -		0,00%
Costos Indirectos 15% sobre C. Directos Totales	\$ -		15,00%
Total Costos de Construcción	\$ -		15,00%
Costo unitario de Urbanismo	\$ 228.000		
Total Costos Urbanismo	\$ 2.576.220.000		
Costos Financieros	\$ 360.670.800		
Total Costos	\$ 2.936.890.800		8,30%
Utilidad de las ventas	\$ 31.425.543.639		88,80%
VALOR TOTAL PROYECTO		\$ 34.362.434.439	
VALOR TOTAL DEL LOTE EN BRUTO		\$ 1.026.691.281	
VALOR UNITARIO LOTE BRUTO/M2		\$ 83.595	

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Ya que se trata de un predio de gran extensión en suelo urbano, es un predio atípico y con pocos o nulos semejantes en venta en el mismo municipio y en la región, contemplando esto se desarrollará el método de potencial de desarrollo o residual teniendo en cuenta su mejor o mayor uso (RESIDENCIAL), proyectado para un proyecto VIS / VIPA. METODO TECNICA RESIDUAL, es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. SE ACLARA QUE ES UN EJERCICIO A METODO INFORMATIVO, es decisión de la autoridad pertinente si exige o no la elaboración de un plan parcial, para desarrollar algún proyecto de vivienda sobre el lote en referencia.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VÍAS DE ACCESO



LINDEROS



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



ESTRUCTURAS DENTRO DEL LOTE



ESTRUCTURAS DENTRO DEL LOTE



ESTRUCTURAS DENTRO DEL LOTE



ESTRUCTURAS DENTRO DEL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



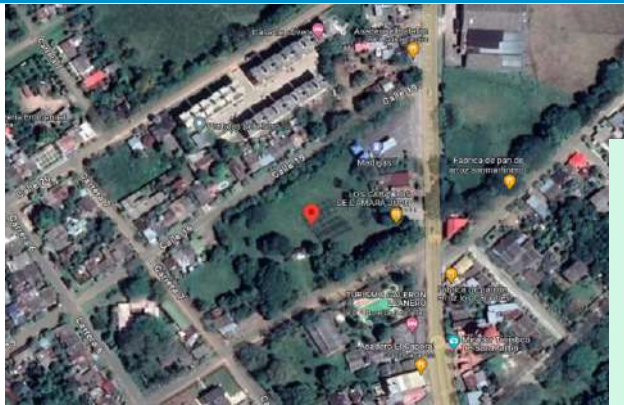
ENTORNO LOTES COLINDANTES



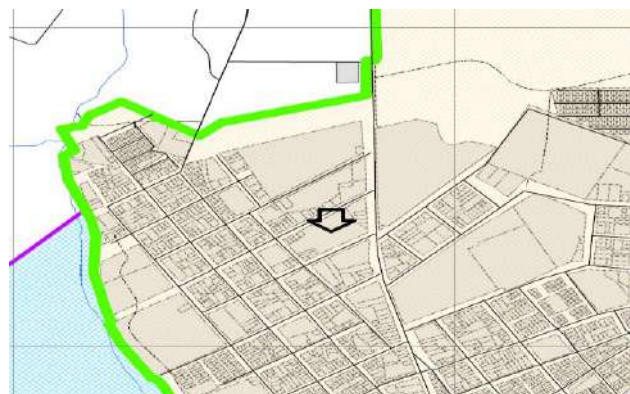
ENTORNO

COORDENADAS **Latitud** 3°42'14.8"N **Longitud** 73°42'06.8"W

PLANOS DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



CONVENCIONES GENERALES

~ Drenaje sencillo / Vías / Drenaje Doble / Limite Municipal

CONVENCIONES ESPECIFICAS

USO
 PERIMETRO DE EXPANSION
 PERIMETRO URBANO
 CONSERVACION (ARQUITECTONICA)
 CONSOLIDACION
 DESARROLLO
 MEJORAMIENTO INTEGRAL
 Predios

CONVENCIONES GENERALES

~ Drenaje sencillo / Vías / Drenaje Doble
 Perimetro Urbano / Perimetro de Expansión Urbana / Predios

CONVENCIONES ESPECIFICAS

ALTA MIXTURA / MEDIA MIXTURA / BAJA MIXTURA



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbitolondopago.gov.co/escrituras/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN
 CERTIFICADO DE TRADICION
 MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190918329823672299

Nro Matrícula: 236-50065

Página 1

Impreso el 18 de Septiembre de 2019 a las 05:27:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 236 - SAN MARTIN DEPTO: META MUNICIPIO: SAN MARTIN VEREDA: SAN MARTIN
 FECHA APERTURA: 03-05-2005 RADICACION: 2005-1967 CON: ESCRITURA DE: 27-04-2005
 CODIGO CATASTRAL: 50689010100000022000600000000000 COD CATASTRAL ANT: 50689010100220006000
 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA 12.281,75 M² VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N. 304 DEL 27-04-2005 NOTARIA UNICA SAN MARTIN, ART. 11 DECRETO 1711 DEL 84

COMPLEMENTACION:

03.- 03-05-2005 ESCRITURA 304 DEL 27-04-2005 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 50,000,000.00 DE: OLIVARES HERRERA FERNANDO, JAIRO ALFONSO GONZALEZ-GLORIA STELLA HERRERA MATEUS, AMANDA MENDEZ CUELLAR, JORGE HERRERA MATEUS Y HENRY CORTES LOZANO-A, JULIO CESAR BEJARANO BELTRA.-REGISTRADA EN LOS FOLIOS 236-0034253, 236-0034254, 236-0034255, 236-

de San Martín Departamento del Meta, cuya ubicación cabida y linderos tomados son como a continuación se transcriben:

Lote urbano ubicado en la carrera quinta B (5B) número

Pag. No 4

dieciocho cuarenta y seis (18-46), antes calle dieciocho (18) número cinco B ciento tres (5B-103) de la nomenclatura del Municipio de San Martín Departamento del Meta, tiene un área de doce mil doscientos ochenta y un metros con setenta y cinco centímetros cuadrados (12.281,75 M²), se determina por los siguientes linderos generales así:

POR EL NORTE: Con lote de propiedad de Maria D. Tobón, en extensión de once punto quince metros (11.15 mts), con lote de propiedad de Luz Enith Gaviria, en extensión de ocho

Artículo 122. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

El índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.⁶ Se aplicarán los siguientes índices de ocupación para el suelo urbano y de expansión:

TRATAMIENTO/ ACTIVIDAD	BAJA MIXTURA			MEDIA MIXTURA		ALTA MIXTURA o ACT. ESPECIALES
	Área del lote en m ²			Área del lote en m ²		Área del lote en m ²
	<500	entre 501 y 3000	> a 3001	<1000	entre 1001 y 5000	> a 5000
Consolidación Tipo I	0,90	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
Consolidación Tipo II	N/A	N/A	N/A	0,90	0,80	0,80
Consolidación Tipo III	0,90	0,80	0,70	0,80	0,70	N/A
Mejoramiento integral	0,80	0,75	0,70	N/A	N/A	N/A

⁶ Decreto 1077 de 2015.

CENTROS POBLADOS	Residencial		Comercial	Dotacional	Industria
	VIP	VIS/>VIS			
Área Mínima Lote	72m ²	105m ²	105m ²	105m ²	105m ²
Frente Mínimo	6 m	7 m	7 m		
Altura Máxima	2 pisos + altillo		libre	2 pisos	
Retiros	1 m a cada lado		2 m	1 m a cada lado	
Voladizos	En segundo piso y hasta 1,20 m		N/A	N/A	
Sótanos	No se permiten				
Rampas	Se ajustarán a lo definido en la Norma Técnica Colombiana y lo contemplado en la NSR-10 / y las normas que las modifiquen, complementen o adicione. Pero en ningún caso estos elementos siendo de carácter privado, afectarán el espacio público.				
Andenes	Deberán mantener su continuidad y no podrán ser intervenidos con escaleras, rampas o accesos				



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX,		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	800178148-8	
DIRECCIÓN	LOTE # 1		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO	ESTRATO	3
BARRIO	LOTE N° 1 FINCA VILLA YENIS		
CIUDAD	VALLEDUPAR	COD DANE	20001
DEPARTAMENTO	CESAR		
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL		
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
CEDULA	1.065.617.365		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	7 de diciembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	18
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Lote
USO ACTUAL	Otros

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO SA EN LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA		
NUM. ESCRITURA	3150	NUM. NOTARIA	5
FECHA	14/10/2016		
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
CEDELA CATASTRAL	0002-0001-0993-000		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL			

M. INMOB.	PRINCIPAL	N°	190-95750
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



Tipos o Dependencia	Área M2
ÁREA LOTE	2504,99
VALOR COMERCIAL	

DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos se cuenta con un área de lote de 2.504,99 m2. 4. Al momento de la visita se evidenció un lote baldío, el cual no cuenta con ningún tipo de edificación o anexidad. 5. El sector se caracteriza por estar compuesto por casas campo o de recreo, desarrolladas en lotes con similares tamaños y con edificaciones de excelentes acabados y muy buenas especificaciones. 6. El predio clasifica como urbano, según POT vigente, aunque en títulos el mismo figure como rural.

	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA LOTE	\$ 500.975	2504,99	\$ 1.254.937.365
\$ COP		\$	1.254.937.365

COMENTARIOS PERITO

Después de haber realizado la labor paso a paso para la consecución de dar valor al bien tasado, este nos arroja un valor de \$ 1.254.937.365 M/C, cabe resaltar que dicho valor sirve como número asegurable o prenda de garantía ante una posible negociación, dado que no hay algún factor o limitante que lo impidan.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO AVAL - 1065617365 - (RAA)

contamos con categorías en Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija - móvil, semovientes y animales



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
AVAL - 1065617365 - (RAA)
Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI

NO

X

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2159 de fecha 25-09-00 en NOTARIA 1A de VALLEDUPAR LOTE 1 (NO SERAN DESTINADOS A ACTIVIDADES AGRICOLAS con area de 2.504.99 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Zona urbana de la ciudad de Valledupar, Tratamiento de Mejoramiento integral con Regulación, Residencial 1.

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA	X	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	X	GAS NATURAL	X	TELEFONIA	X
---------------	---	----------------------------	---	-------------	---	-----------	---

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	No Tiene
SARDINELES	No Tiene
PAVIMENTO	No Tiene
OBRAS ESPECIALES	No Tiene

TRANSPORTE

BUSES	SI	NO
	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS

Sector en desarrollo constructivo de la ciudad de Valledupar, este cercano instituciones educativas, centros recreacionales, hoteles, balnearios, centros comerciales, entre otros.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN	NUEVO	USADO	x	DAÑOS PREVIOS	N/A	REPAROS	N/A
TIPO	N/A	ESTRUCTURA	N/A	IRREGULARIDAD EN ALTURA	N/A	REFUERZOS	N/A
ESTADO		BUENO	x	REGULAR		MALO	
						DEMOLICIÓN	

NUMERO DE PISOS: N/A

VIDA UTIL EN AÑOS: 100 VIDA REMANENTE EN AÑOS: 100

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

Al momento de la visita se evidenció un lote baldío, el cual no cuenta con ningun tipo de edificación o anexidad.

DEPENDENCIAS

SALA	0
COMEDOR	0
COCINA	0
CUARTO DE SERVICIO	0
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	0
PATIO INTERNO	0

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	0
BAÑO PRIVADO	0
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	0
BALCÓN	0
GARAJE	
OTROS: (Cuales)	
N/A	

ACABADOS

ITEM	MATERIAL/ESTILO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	OBSERVACIONES
FACHADA	N/A	N/A	N/A	N/A
PAREDES	N/A	N/A	N/A	N/A
PISOS	N/A	N/A	N/A	N/A
COCINA	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑOS	N/A	N/A	N/A	N/A
CUBIERTA	N/A	N/A	N/A	N/A
ESCALERAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CIELO RAZO	N/A	N/A	N/A	N/A
PUERTAS/VENTANAS	N/A	N/A	N/A	N/A
CLOSET	N/A	N/A	N/A	N/A



INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

V.03

ANEXO BUA AVALUO CASA

PARTICULAR

Fecha visita 7/12/2023

FOTO PRINCIPAL



NORMA

Predio sometido a P.H.	No	
Licencia de construcción	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	011 del 2015
Uso principal	S.A.	RESIDENCIAL
Altura permitida	S.A.	1.00 pisos
Asilamiento posterior	S.A.	3.00 m
Aislamiento lateral	S.A.	3.00 m
Antejardín	N.A.	3.00 m
Índice de ocupación	S.A.	0.40
Índice de construcción	S.A.	1.00

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	N/A
Área registrada en títulos	N/A
Área susceptible de legalización	N/A
Área Catastral	
Área licencia de construcción	N/A
Área valorada	N/A

OBSERVACIONES

Predio subdivido físicamente	No	
------------------------------	----	--

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos se cuenta con un área de lote de 2.504,99 m2.

CROQUIS



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

Información general del predio



Información predial

Fecha	05-12-2023
Hora	9:08:47 PM
Núm predial nacional	200010106000095210645000000003
Núm predial anterior	20001000200010993000
Tipo predio	Urbano
Condición predio	No propiedad horizontal

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m ²	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m ²]	Valor [\$ /m ²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.	Re.				
LOTE LA PEDREGOSA	320 5422298	Inferior	Medianero	670	Regular	P	SM	P	0,95	0,83	0,91	\$ 522.388	\$ 475.373,13	\$ 350.000.000	
LOTES SECTOR HURTADO	320 9778066	Similar	Medianero	2.500	Regular	M	SM	M	0,95	1,00	0,73	\$ 700.000	\$ 511.000,00	\$ 1.750.000.000	
LOTES SECTOR HURTADO	320 9778066	Similar	Medianero	7.500	Regular	M	SM	M	0,95	1,17	0,85	\$ 640.000	\$ 544.000,00	\$ 4.800.000.000	
LOTE LA PEDREGOSA	(605) 5742450	Inferior	Medianero	1.000	Regular	SP	S	S	0,96	0,88	0,89	\$ 550.000	\$ 489.500,00	\$ 550.000.000	
LOTE AV MARÍN ELIAS	3106465149	Similar	Medianero	3.000	Irregular	S	S	S	0,95	1,03	0,97	\$ 500.000	\$ 485.000,00	\$ 1.500.000.000	
Área del sujeto:				2.505		PROMEDIO						582477,6119	\$ 500.975	\$ 1.790.000.000	

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Valor Constr \$/m ²	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor [\$ /m ²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	Area			
Edad Sujeto:				0	Área del sujeto:		2.505	PROMEDIO								

Leyenda:

P: Peor S: Similar M: Mejor
 NP: Notoriamente Peor SP: Sensiblemente Peor MM: Mucho Mejor
 MP: Mucho Peor SM: Sensiblemente Mejor NM: Notoriamente Mejor

HOM.	-
Promedio m2 C/T	-
Media Aritmética	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Precio Unit. [\$ /m ² /mes]	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m ² /mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	Area			
Edad Sujeto:				0	Área del sujeto:		2.505	PROMEDIO								

Tasa aplicada = E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al 0,00% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

PARA LOTE: COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Cabe destacar que en un lote colindante, se está adelantando un proyecto de edificación en altura, dicha edificación está perjudicando de manera directa el predio objeto de avalúo, ya se evidencia que hay mal manejo de aguas, lo que ha generado inundación total del lote en referencia, este es un factor negativo en lo que respecta a la posible negociación del mismo, se recomienda tomar medidas de mitigación; para efectos del presente informe castigaremos con factor de inundación (Inum) ya que es representativo dicho ítem en el objeto de avalúo.

CONSIDERACIONES DEL AVALUO

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



MAYA VIAL



ACCESO LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS



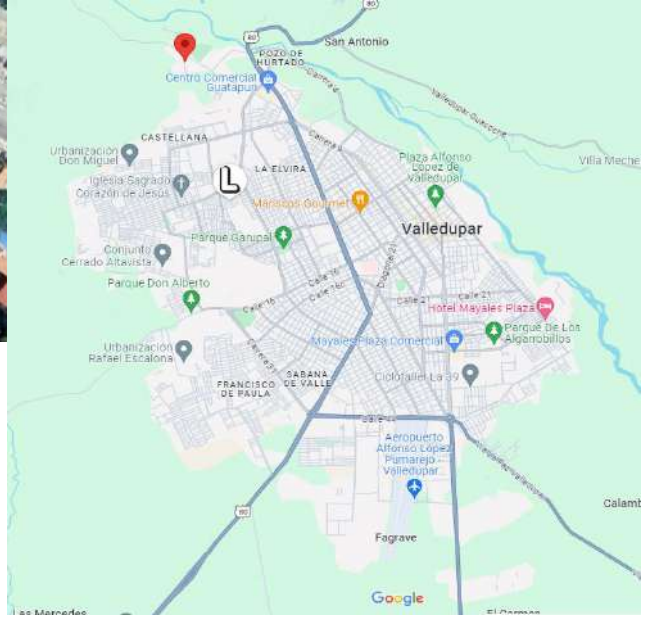
URBANISMO DE LA ZONA



ENTORNO

COORDENADAS **Latitud** 10°29'58.2"N **Longitud** 73°16'50.1"W

PLANOS DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD					
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	COODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)	
RESIDENCIAL	Residencial neta	R-1	[Yellow]	1741,81	
	Residencial con comercio y servicios	R-2	[Light Green]	1099,06	
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3	[Light Orange]	348,85	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1	[Light Red]	20,32	
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2	[Red]	183,88	
	Comercial y de servicios urbanos	C-3	[Dark Red]	161,81	
DOTACIONAL	Dotacional o institucional	D	[Blue]	585,86	
MULTIPLE	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	M-1	[Purple]	1640,87	
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2	[Pink]	150,75	
CENTRO HISTORICO	Centro histórico	CH	[Grey]	25,94	



SECTOR	26	25	27	28	29
TRATAMIENTO	Reglamento integral Completario	Reglamento integral Completario	Reglamento integral Completario	Reglamento integral de regulaciones	Reglamento integral de regulaciones
AREA DE ACTIVIDAD	Comercio 1	Comercio 1	Dotacional	Residencial	Residencial 1
INDICES	Frente 4 9m	Frente 2 9m	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,70	0,85	0,70	0,40	0,40
INDICE CONSTRUCCION MAXIMO	2,00	2,50	2,00	1,50	1,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA H. Nivel	3	4	3	4	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua	Avulsas	Avulsas
OBSERVACIONES				1	2



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO

AVAL - 1065617365 - (RAA)

Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato **BBVA COLOMBIA** transfiere a **LA ADQUIRENTE** y éste adquiere de aquella, en virtud del ejercicio de la Opción de Compra prevista en el contrato de Leasing aludido, el derecho real de dominio y la posesión plena que la primera tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

Un inmueble distinguido con el número uno (1), ubicado en la **FINCA VILLA YENIS**, en la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar, con una extensión de **DOS MIL QUINIENTOS CUATRO PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2.504.99 M2)**, cuyos linderos y demás especificaciones son: **NORTE:** En 36.16 metros, con el predio denominado **HUASIPUNGO** de propiedad de **PEDRO ANGEL DAZA** y **JORGÉ VICTOR FLORES GARCIA**. **SUR:** En 80.78 metros lineales, con callejón común en medio con lotes 13 y 11 de esta lotificación. **ESTE:** En 41.90 metros lineales con lote No. 2 de esta lotificación. **OESTE:** En 61.80 metros lineales con predios que son o fueron de Rafael Morales conforme a plano que se anexa. A este bien inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria número **190-95750** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **Referencia Catastral No. 00-02-0001-0993-000**. -----

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210531775443513776

Nro Matrícula: 190-95750

Pagina 1 TURNO: 2021-190-1-40078

Impreso el 31 de Mayo de 2021 a las 06:59:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 28-09-2000 RADICACIÓN: 2000-7008 CON: ESCRITURA DE: 26-09-2000

CODIGO CATASTRAL: 0002-0001-0993-00 COD CATASTRAL ANT: 20001000200010993000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2159 de fecha 25-09-00 en NOTARIA 1A de VALLEDUPAR **LOTE 1 (NO SERAN DESTINADOS A ACTIVIDADES AGRICOLAS con area de 2.504.99 M2)** (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

SUPERINTENDENCIA

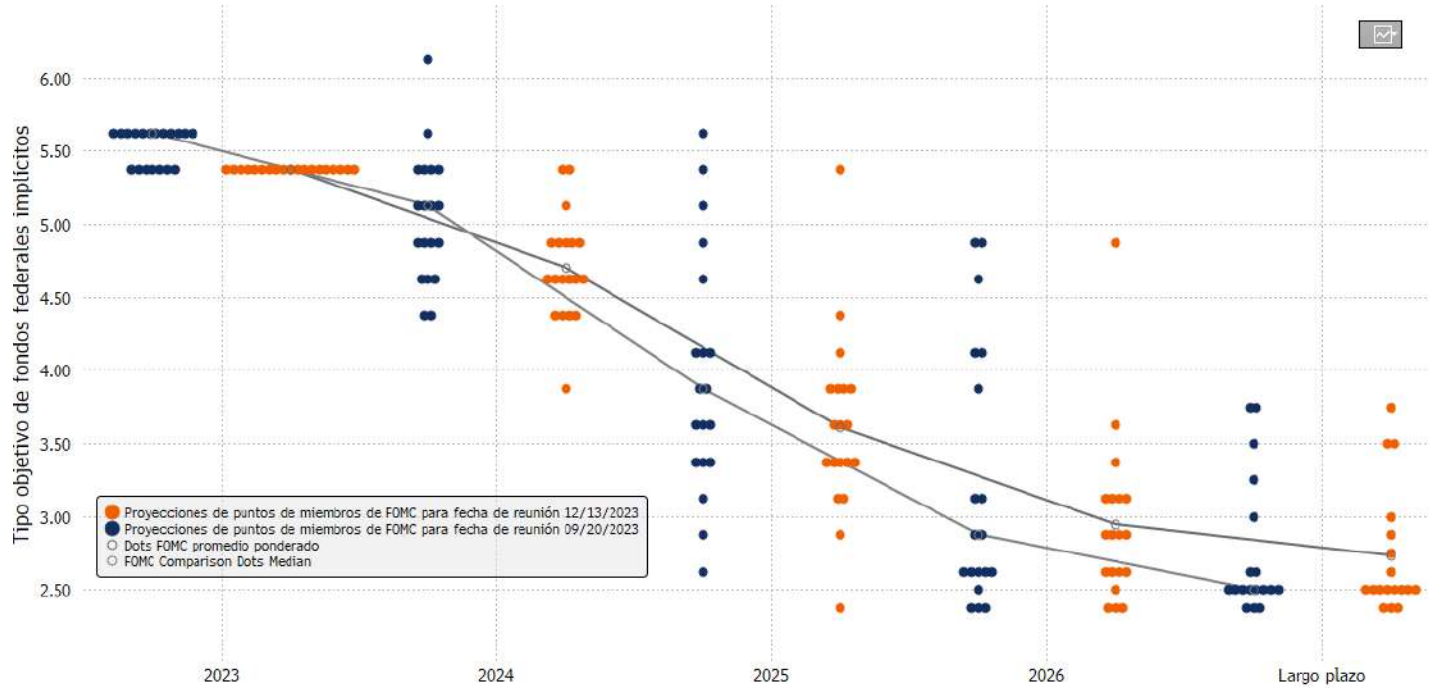


Comportamiento FICS

Entorno internacional

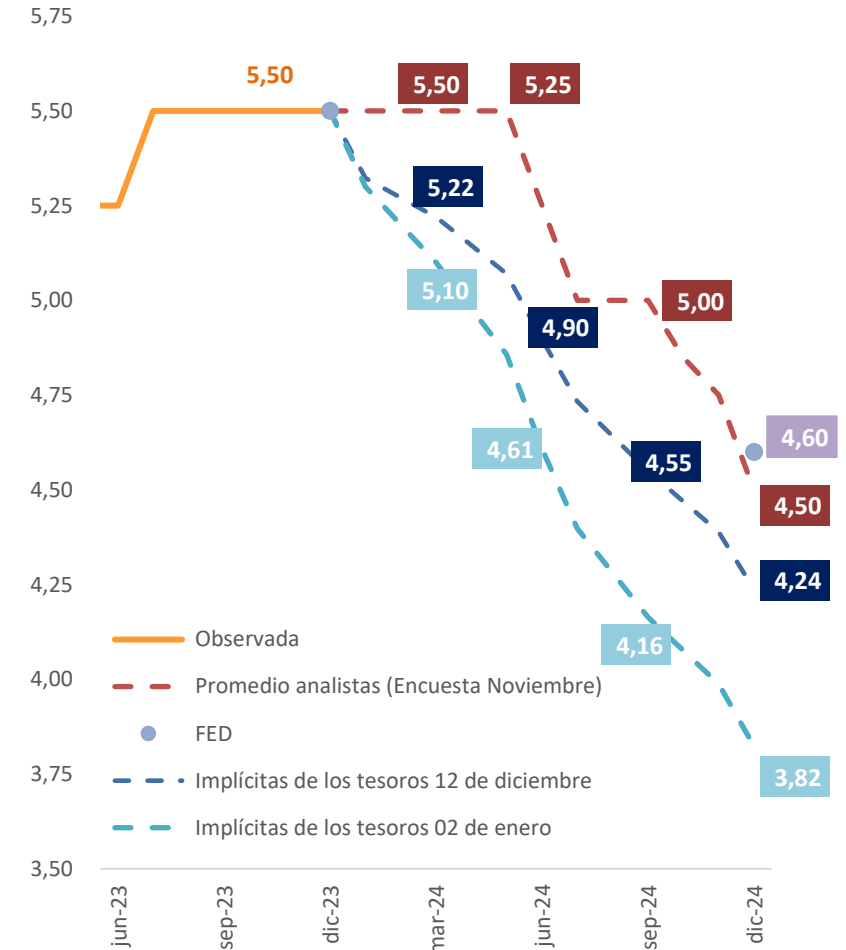
Prevalece la incertidumbre de cuando iniciará el ciclo de bajadas de tasas, con grandes diferencias entre las expectativas de analistas, mercados y la FED.

Diferencia de dot-plots de la FED



Ajuste de proyecciones de la FED										
	PIB		Inflación PCE		Inflación PCE Subyacente		Desempleo		Tasa FED	
	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23
2023	↓ 2,1	↑ 2,6	↑ 3,3	↓ 2,8	↑ 3,7	↓ 3,2	3,8	3,8	↑ 5,6	↓ 5,4
2024	↑ 1,5	↓ 1,4	↑ 2,5	↓ 2,4	↑ 2,6	↓ 2,4	4,1	4,1	↑ 5,1	↓ 4,6
2025	1,8	1,8	↑ 2,2	↓ 2,1	↑ 2,3	↓ 2,2	4,1	4,1	↑ 3,9	↓ 3,6
2026	1,9	1,9	2	2	2	2	4	4,1	2,9	2,9
Largo P.	1,8	1,8	2	2			4	4,1	2,5	2,5

FED

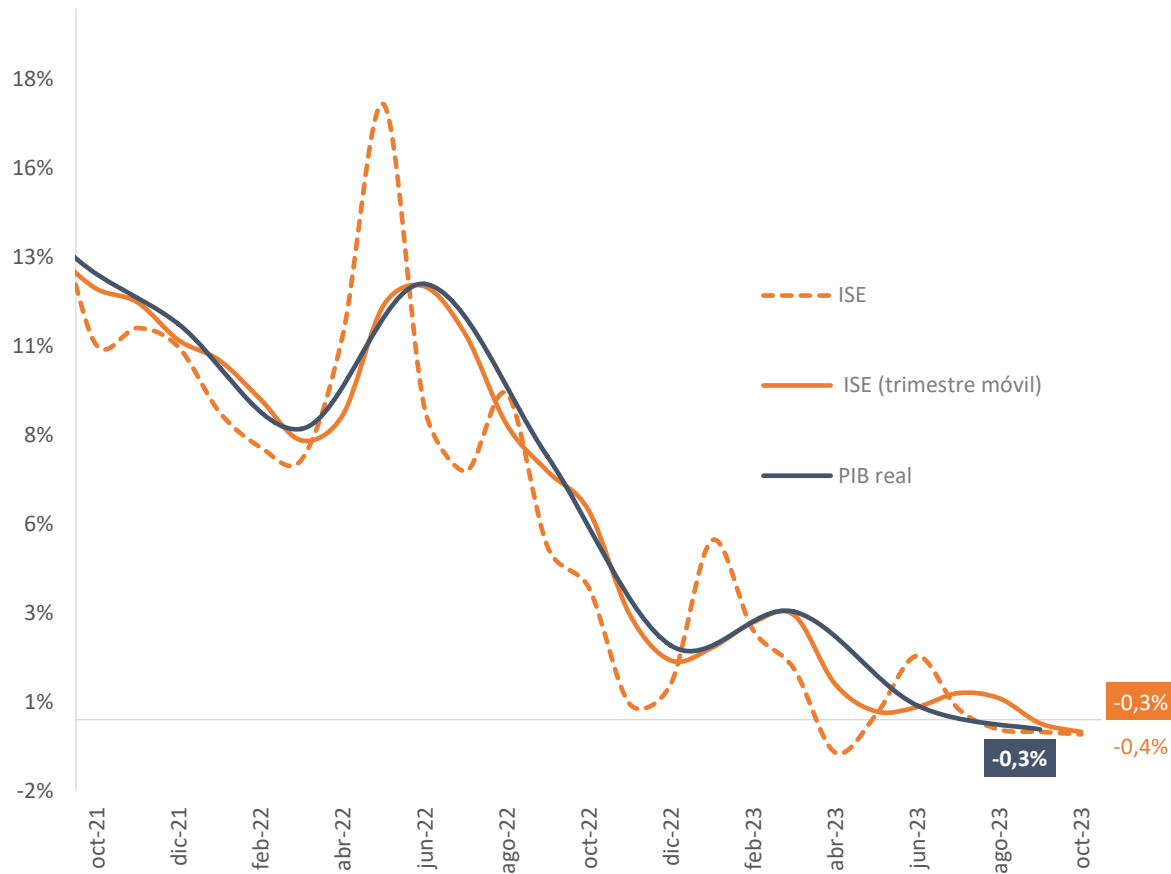


Entorno local

Actividad económica

La actividad económica aceleró su ritmo de contracción en octubre, lo que eleva las preocupaciones sobre el crecimiento nacional. Los datos mostraron un desempeño mixto entre sectores, de los que se resalta el deterioro de los sectores de “Comercio y transporte” y “Manufactura y construcción”, que explicaron la mayor contracción en octubre.

Indicador de seguimiento de la Economía (ISE)

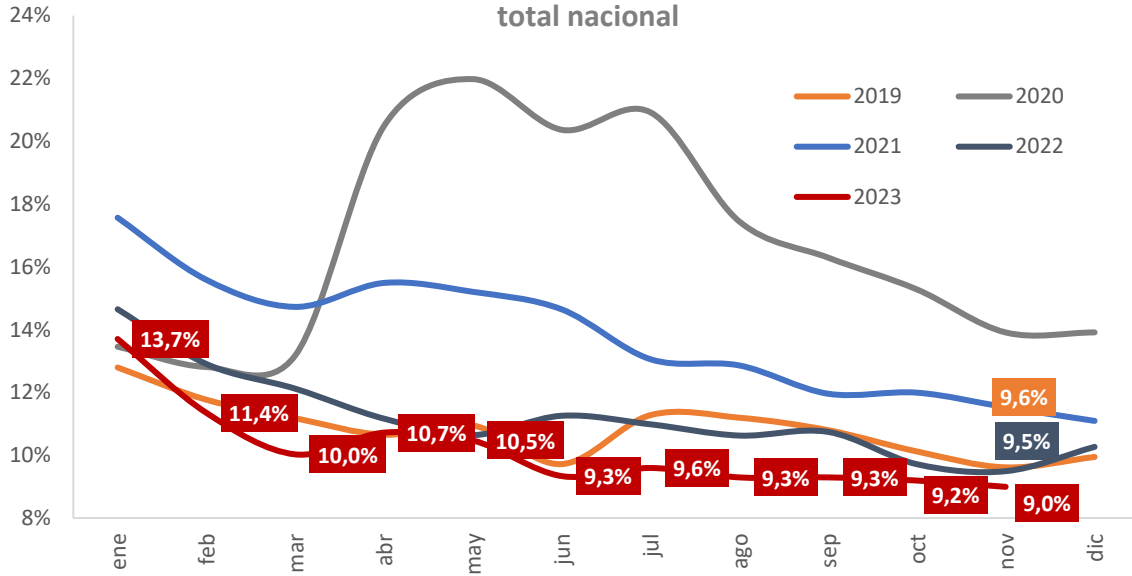


Indicador de Seguimiento a la Economía por sectores

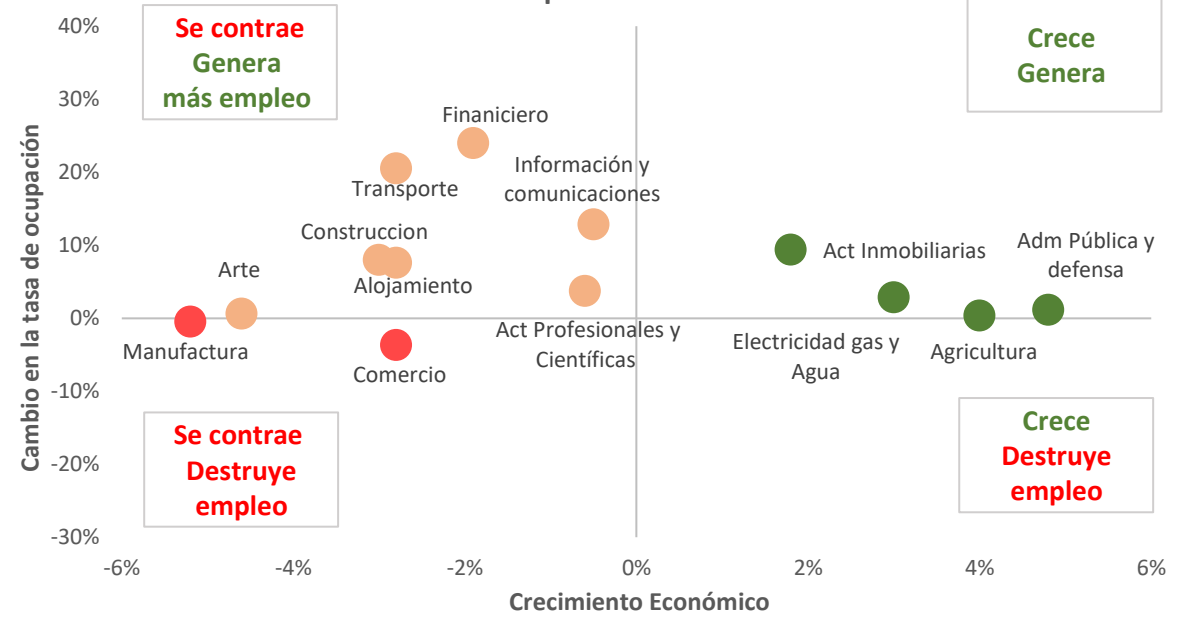


Mercado laboral

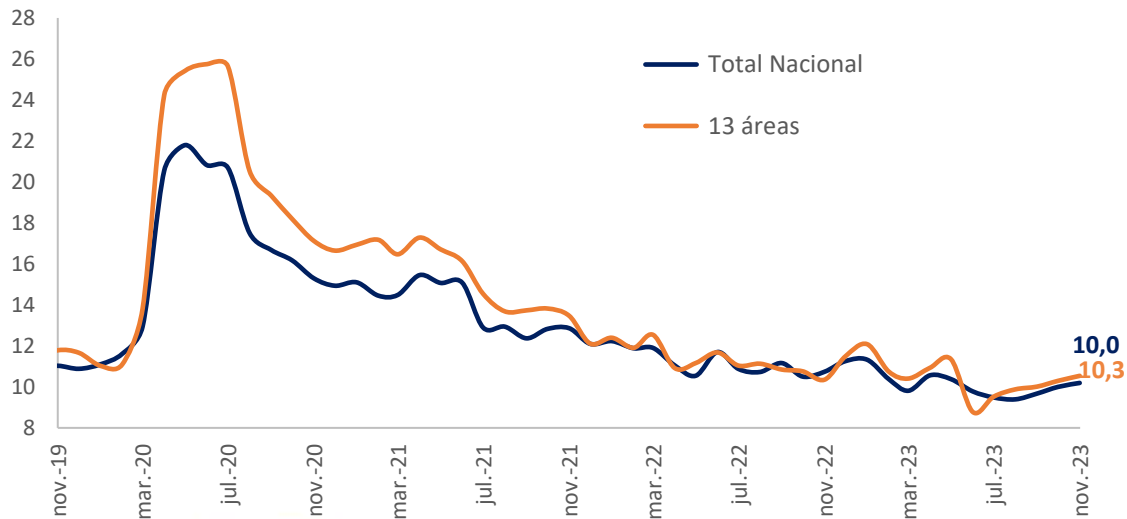
Tasa de desempleo sin desestacionalizar total nacional



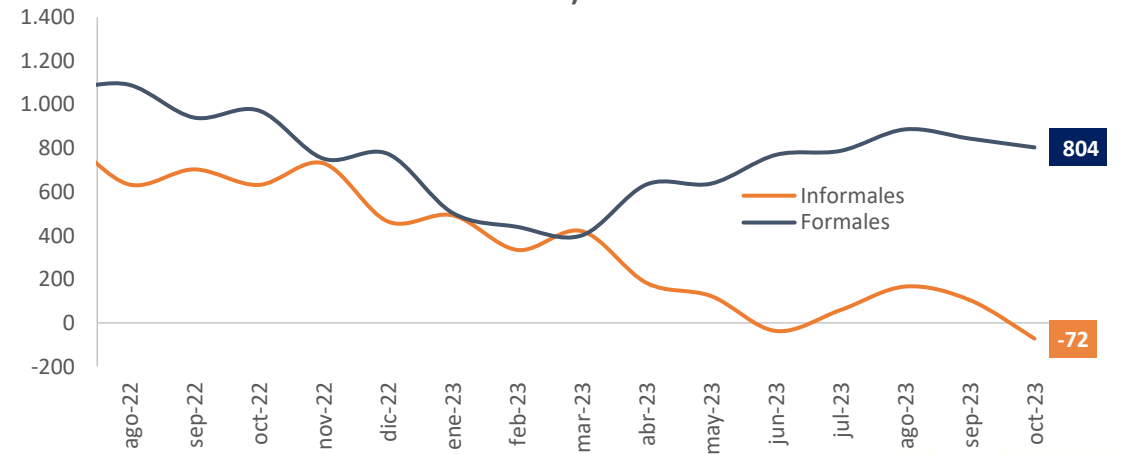
Empleo vs PIB



Tasa de desempleo (desestacionalizada)

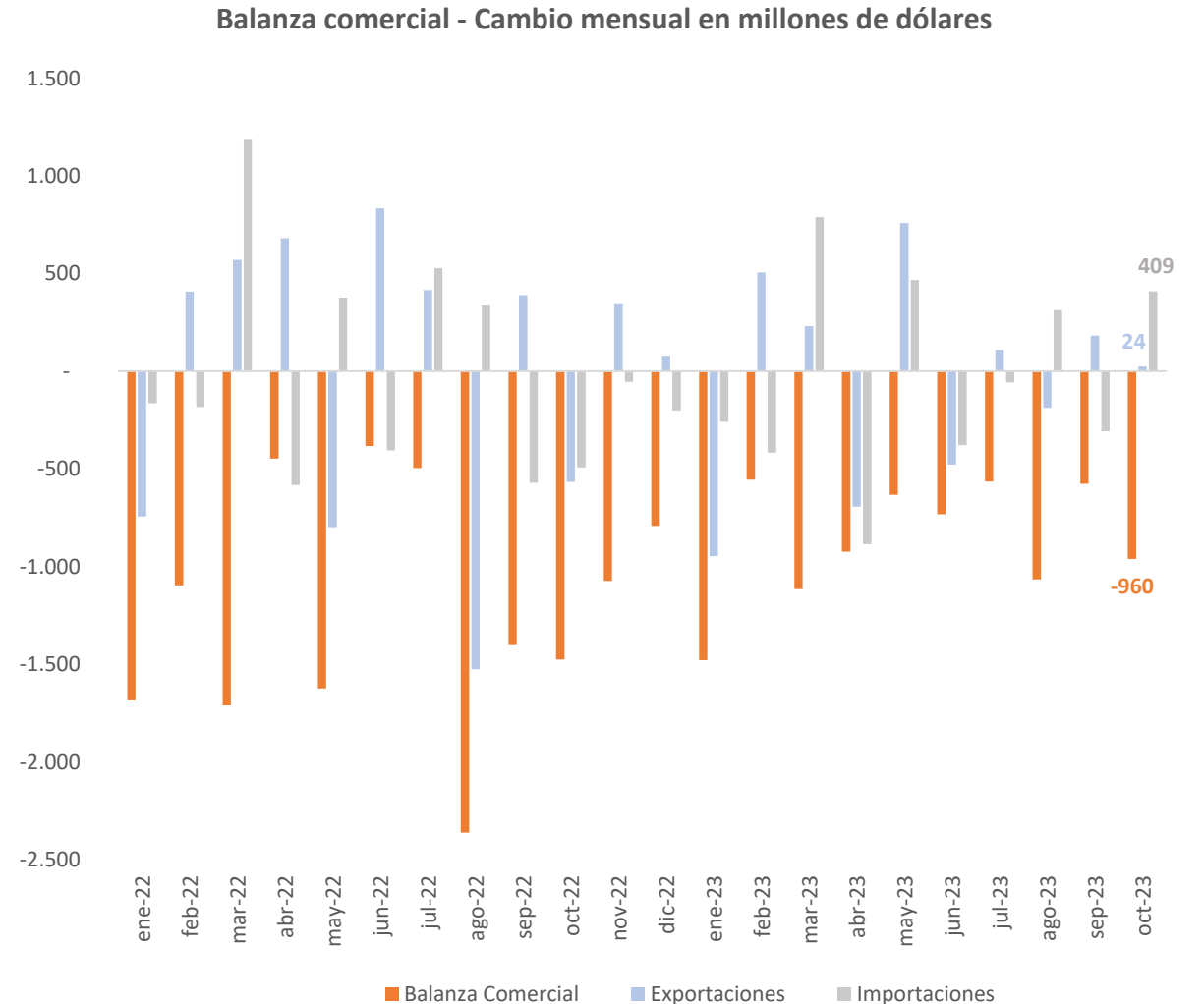
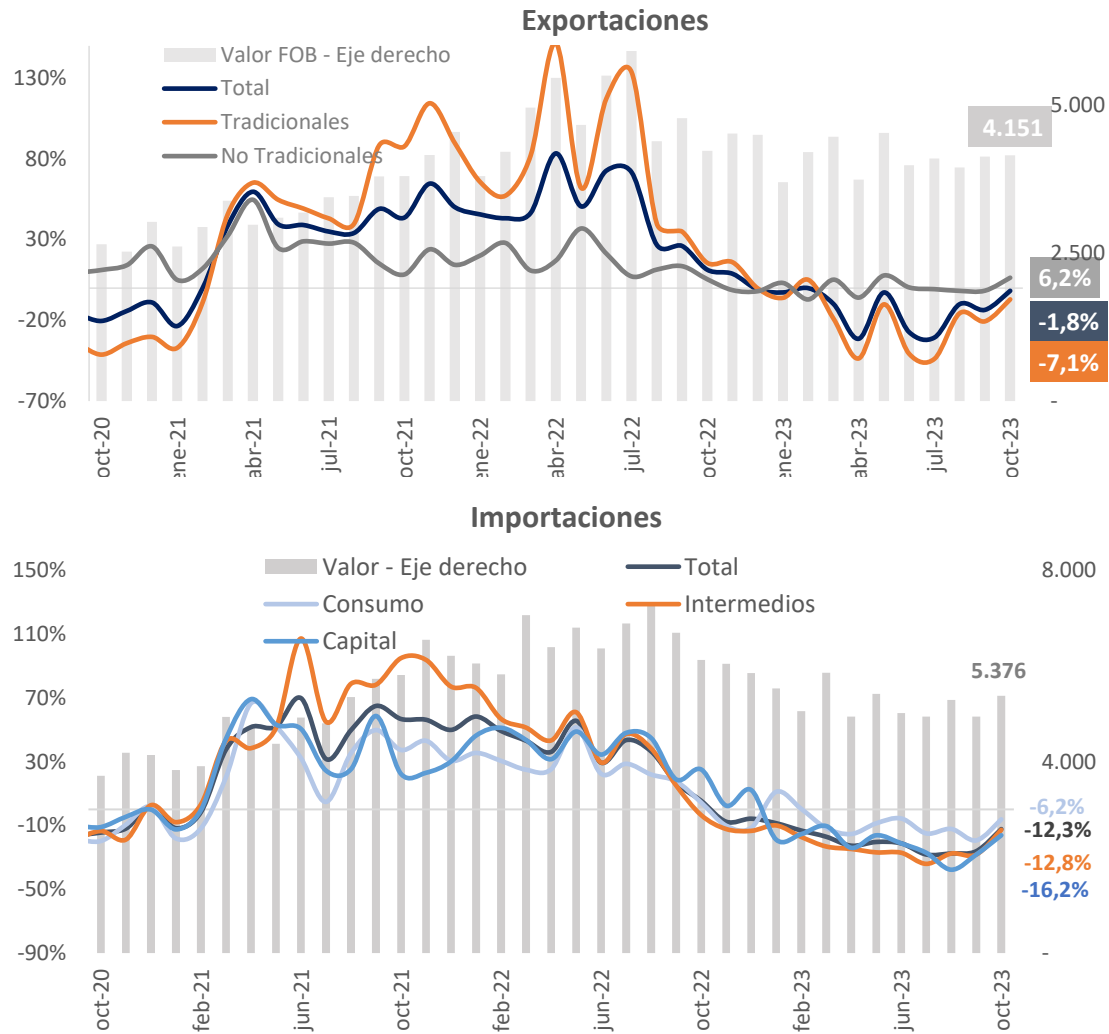


Cambio en el número de ocupados formales e informales (trimestre móvil)



Balanza comercial

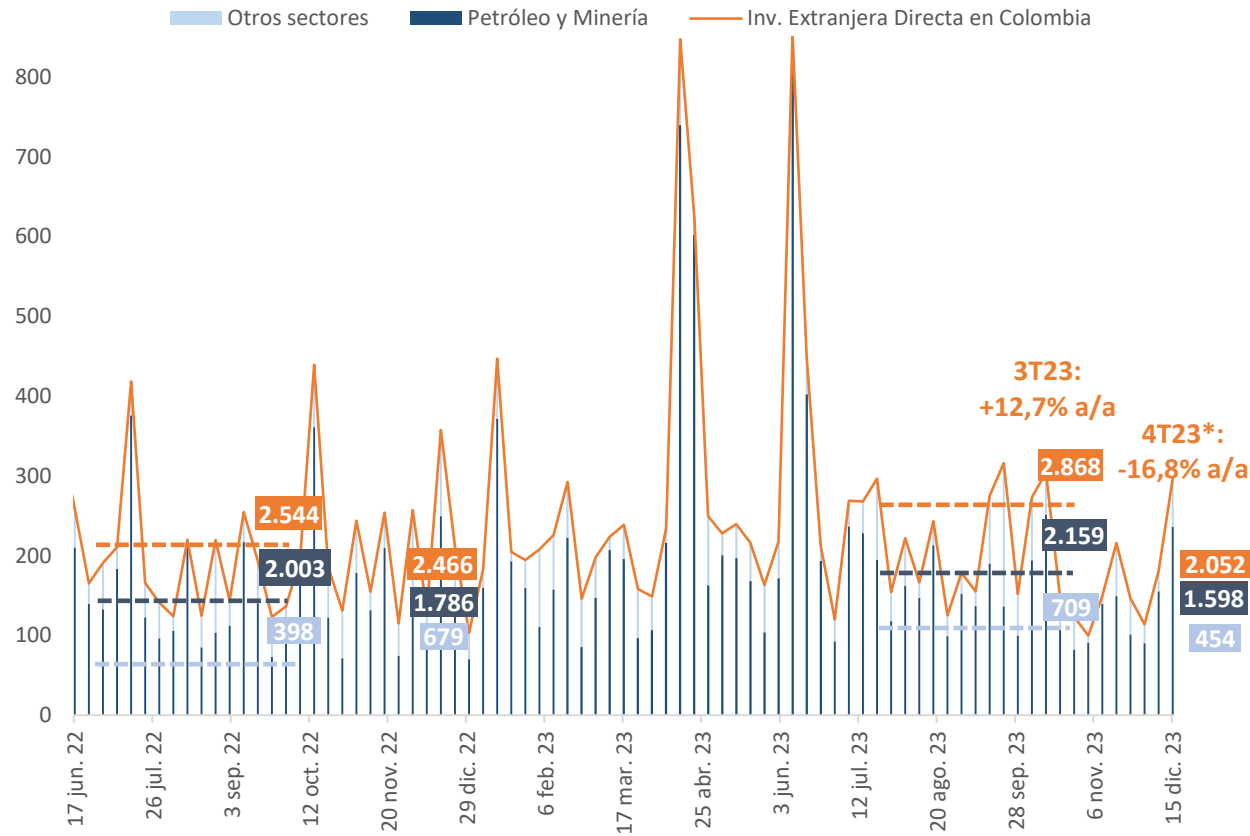
En octubre las exportaciones lograron reducir significativamente su ritmo de contracción, impulsadas por una aceleración en el crecimiento de las exportaciones no tradicionales y de las exportaciones de petróleo. De igual forma, las importaciones se recuperaron e incluso a un mejor ritmo que las exportaciones cuando se comparan con el mes anterior, lo que resultó en incremento del déficit de la balanza comercial.



Balanza cambiaria

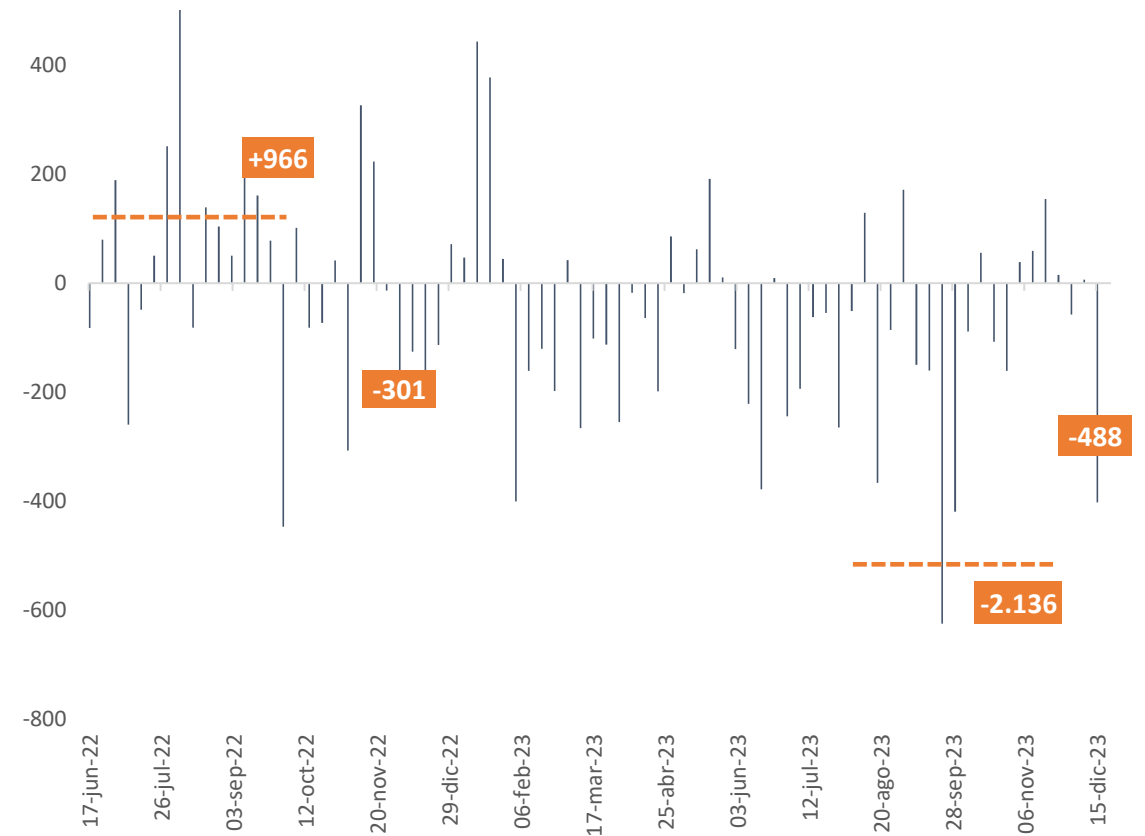
- En lo corrido de 4T23, la IED acumula entradas de US\$2.052 millones, lo que representa una contracción de 16,8% frente al mismo periodo un año atrás.
- Por tu parte, la inversión en portafolio acumula salidas por US\$488 millones en lo corrido de 4T23, explicada casi que en su totalidad por las salidas en la semana terminada el 15 de diciembre.

Flujos netos de inversión extranjera directa(USD millones/semanal)



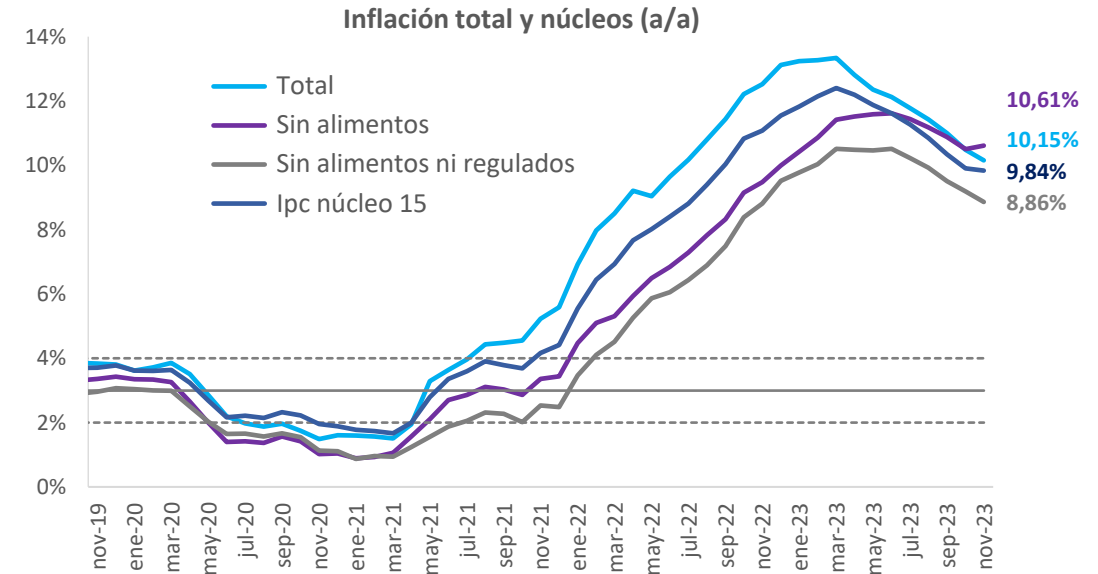
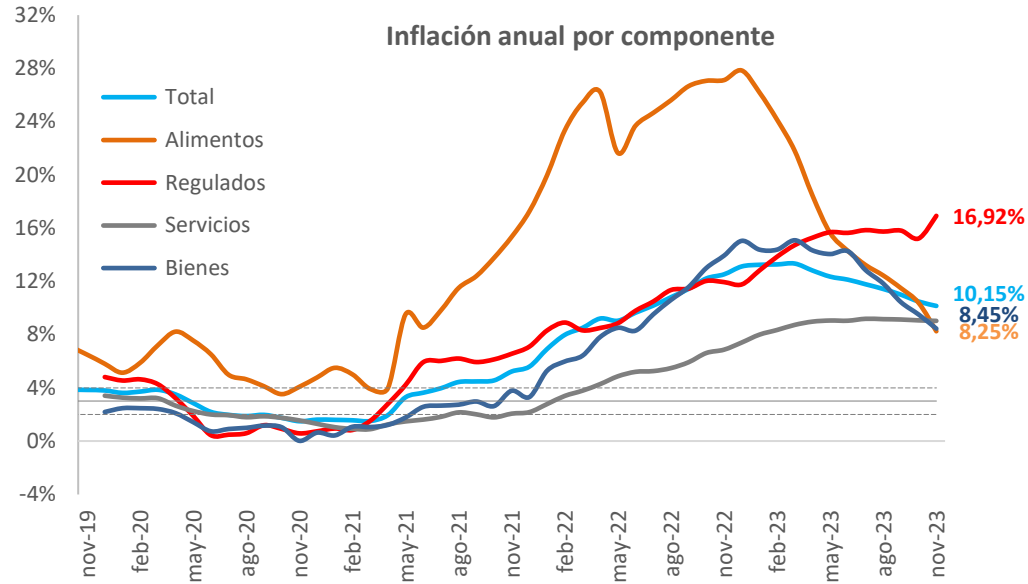
4T23*: Datos disponibles hasta el 15 de diciembre.

Flujos netos de inversión extranjera de portafolio (USD millones/semanal)



Inflación

Inflación de 0,47% m/m, en línea con las expectativas y que permitió nuevamente una desaceleración de la inflación anual.



IPC y sus componentes

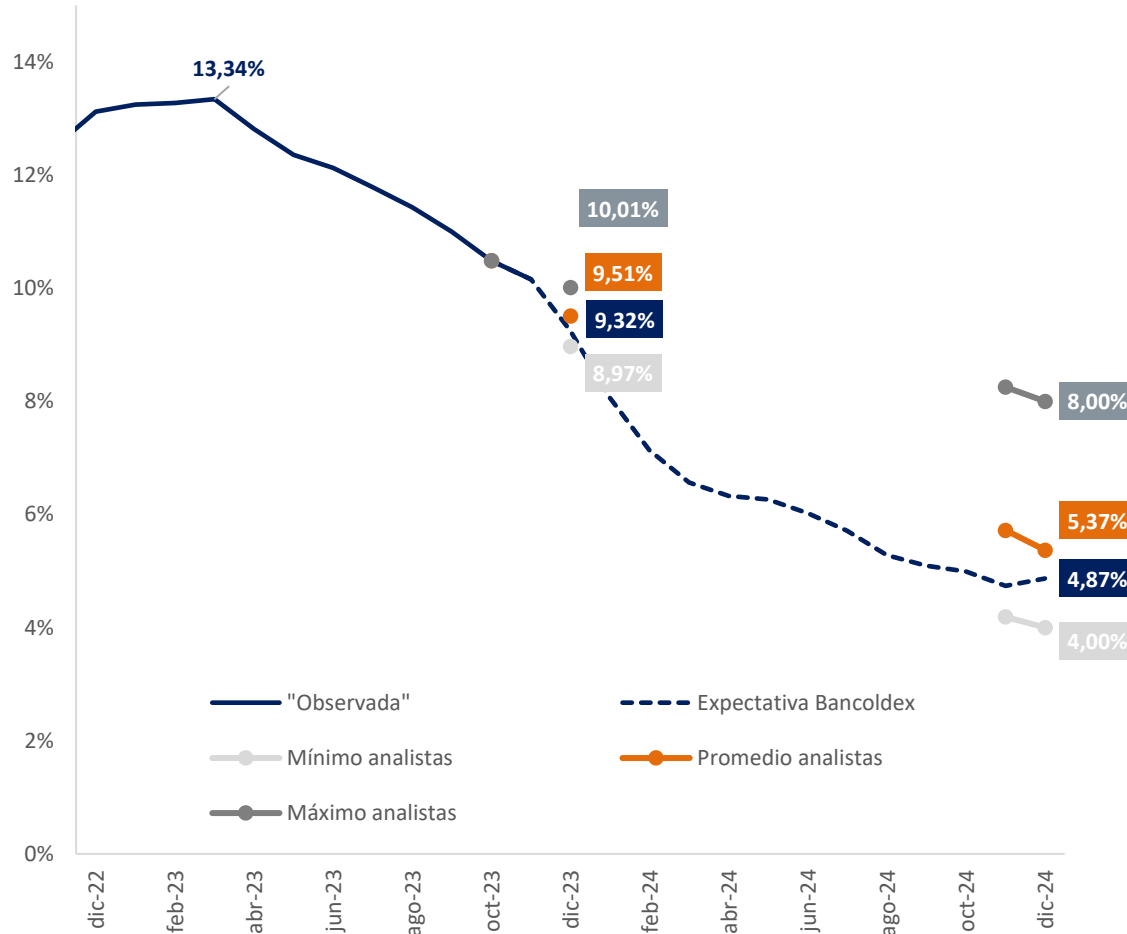
	Variación mensual (%)		Variación anual (%)		Contribución a la inflación anual (p.p.)		Cambio en contribución a la inflación anual (p.p.)
	nov-22	nov-23	oct-23	nov-23	oct-23	nov-23	
TOTAL	0,77	0,47	10,48	10,15	10,48	10,15	-0,33
Alimentos	1,50	-0,46	10,38	8,25	2,01	1,61	-0,40
Perecederos	1,18	-3,96	13,62	7,85	0,62	0,36	-0,26
Procesados	1,60	0,65	9,39	8,37	1,39	1,25	-0,14
Bienes	1,07	0,09	9,51	8,45	1,73	1,54	-0,19
Servicios	0,50	0,46	9,07	9,03	4,07	4,05	-0,03
Regulados	0,36	1,85	15,22	16,92	2,67	2,96	0,29
NÚCLEO							
Sin alimentos	0,60	0,69	10,51	10,61	8,47	8,54	0,07
Sin alimentos ni regulados	0,66	0,35	9,20	8,86	5,80	5,59	-0,22
Núcleo 15	0,59	0,53	9,91	9,84	8,59	8,52	-0,07

Fuente: Dane. Cálculos: Bancoldex

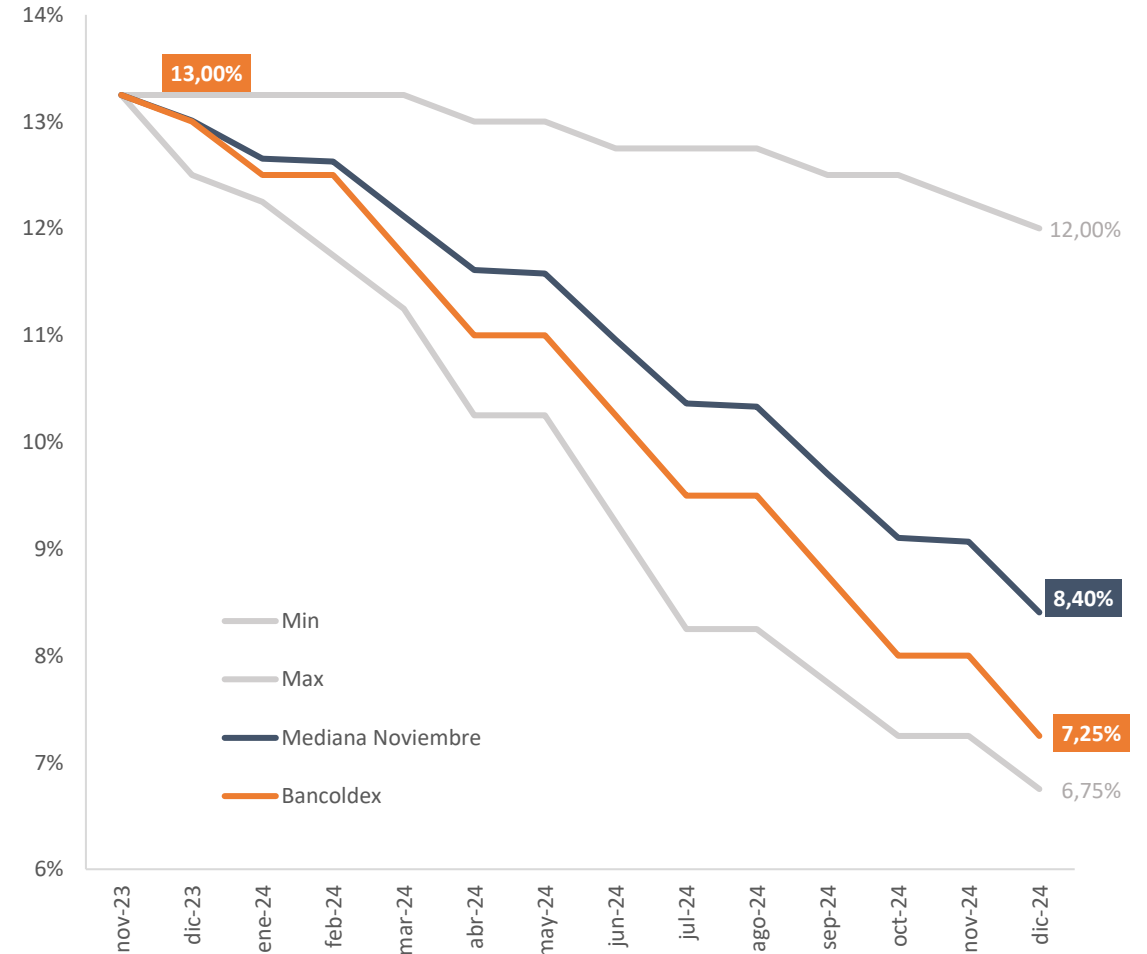
Expectativa inflación y tasas de interés

- Esperamos la inflación cierre en 2023 en 9,32%, y que continúe su senda de desaceleración en 2024 hasta 4,87%.
- Así las cosas, prevemos continuidad en el ciclo de recortes de la tasa de referencia del Banrep, hasta bajar a 7,25% a final de 2024.

Expectativa de Inflación

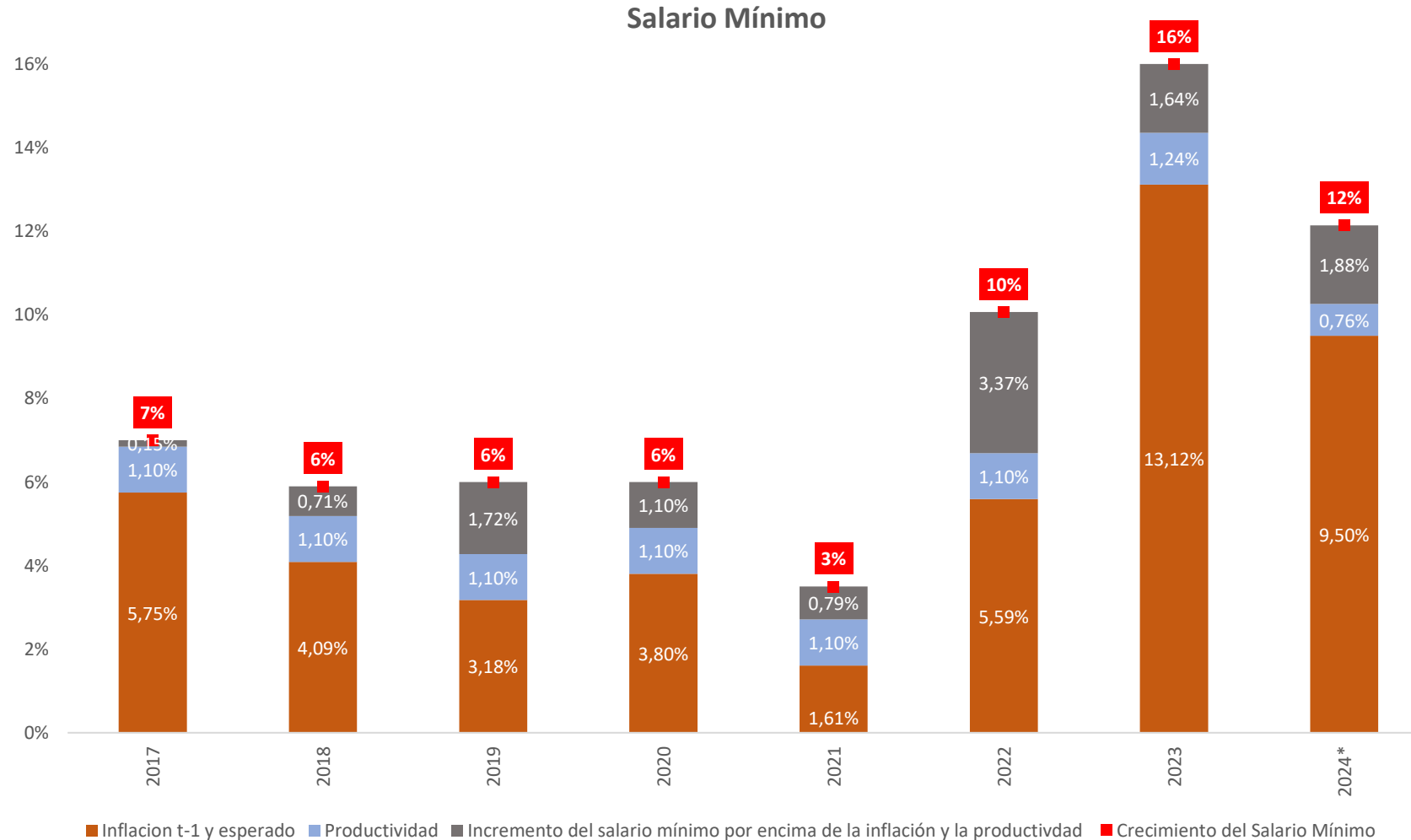


Tasa BanRep- Encuesta Analistas



Salario mínimo

Luego de unas negociaciones fallidas, las presiones de los sindicatos por un incremento del 18% del SMMLV y un resultado de productividad negativo, el salario mínimo aumentó 12%, en línea con nuestra expectativa y la del promedio de analistas.



Proyecciones Colombia



PIB

	2023	2024
Escenario Base	0,8	1,6
Rango de Pronóstico	0,3 - 1,5	0,8 - 2,0

Inflación

	2023	2024
Escenario Base	9,32	4,87
Rango de Pronóstico	9,19 - 9,97	3,83 - 6,98



Tasa Repo

	2023	2024
Escenario Base	13,00	7,25
Rango de Pronóstico	12,75 - 13,25	5,00 - 9,50

Tasa de cambio

	2023	2024
Escenario Base	4.043	4.001
Rango de Pronóstico	3.985 - 4.098	3.942 - 4.057



Cuenta Corriente

	2023	2024
	-4,0	-3,6

* BanRep

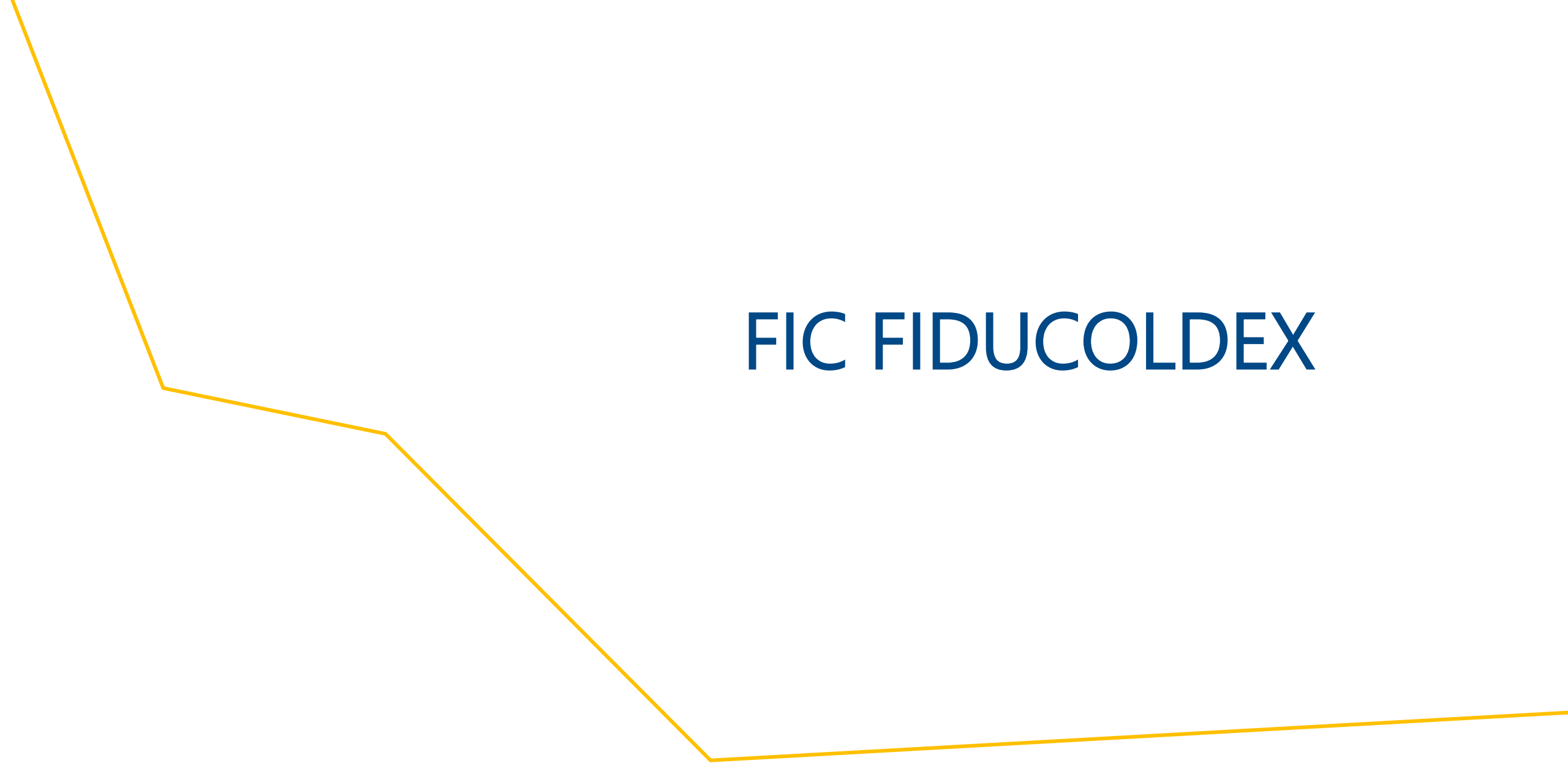
Déficit Fiscal

	2023	2024
	4,3	4,5

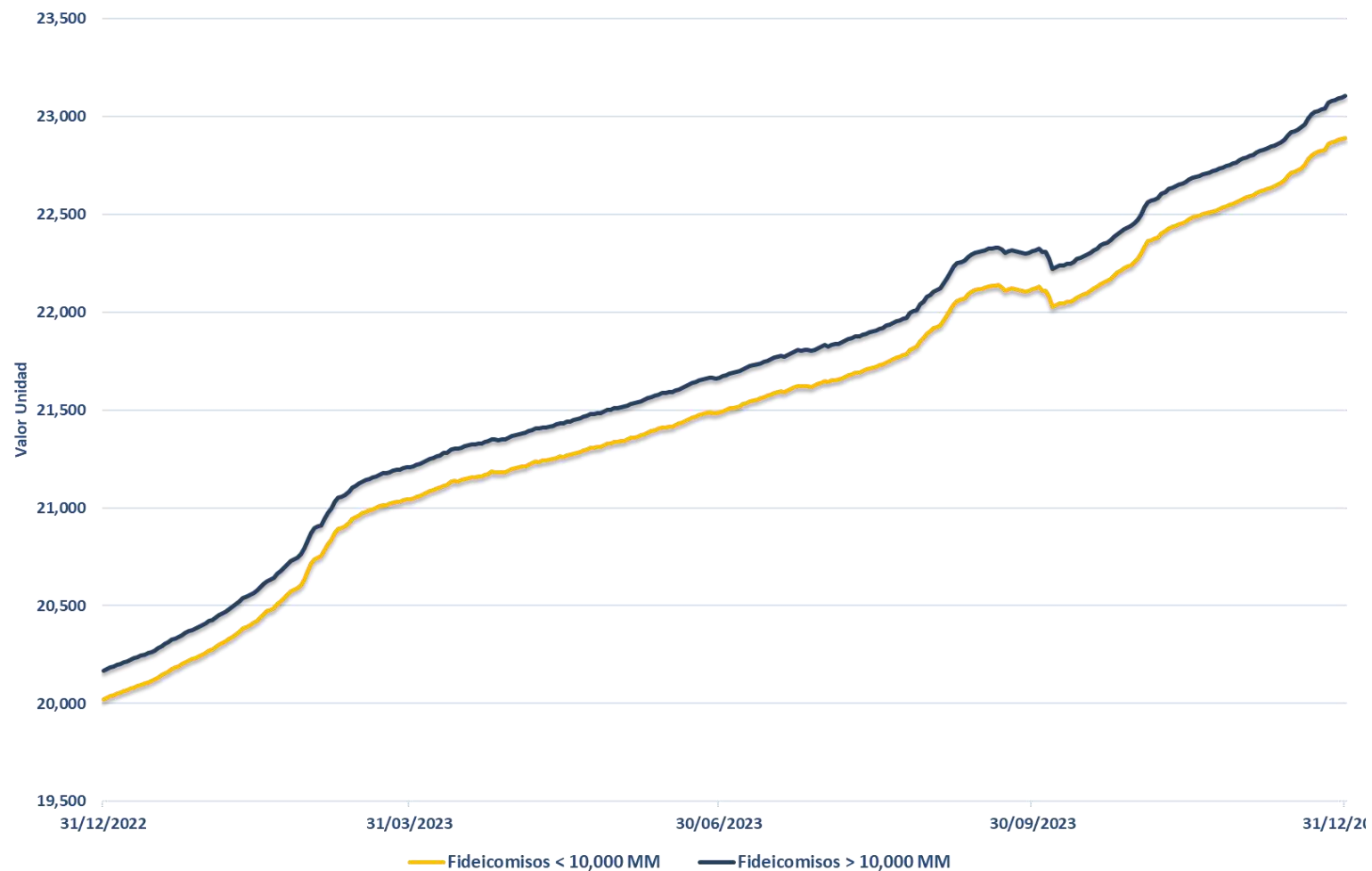
* Ministerio de Hacienda



FIC FIDUCOLDEX



Evolución Valor de la Unidad

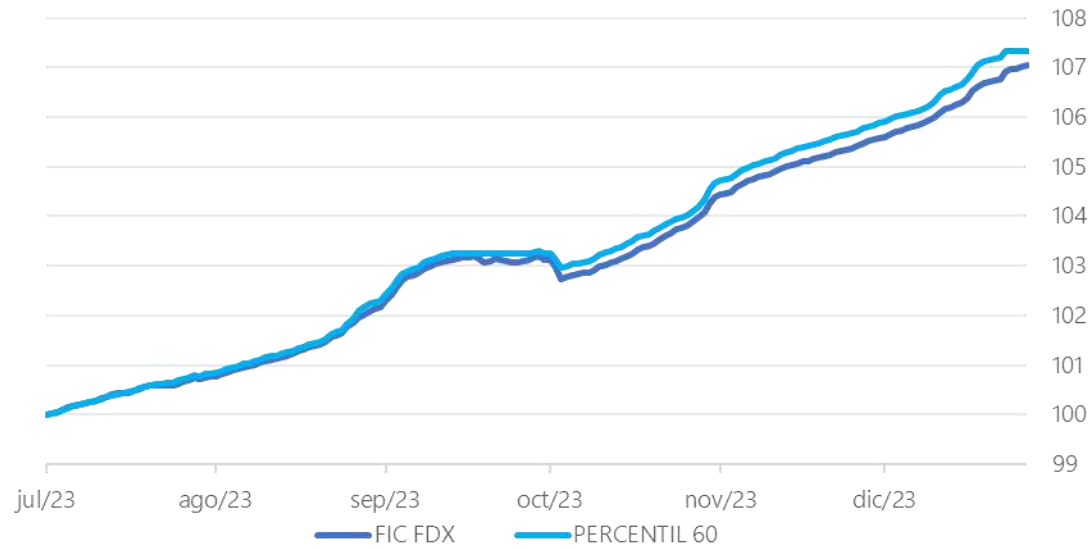


31/12/2023		
Rentabilidad	Fideicomisos < 10,000 MM	Fideicomisos > 10,000 MM
Mensual	18.00%	18.23%
Semestral	13.39%	13.62%
Año Corrido	14.33%	14.55%
1. Año	14.33%	14.55%
2 años	9.94%	10.17%

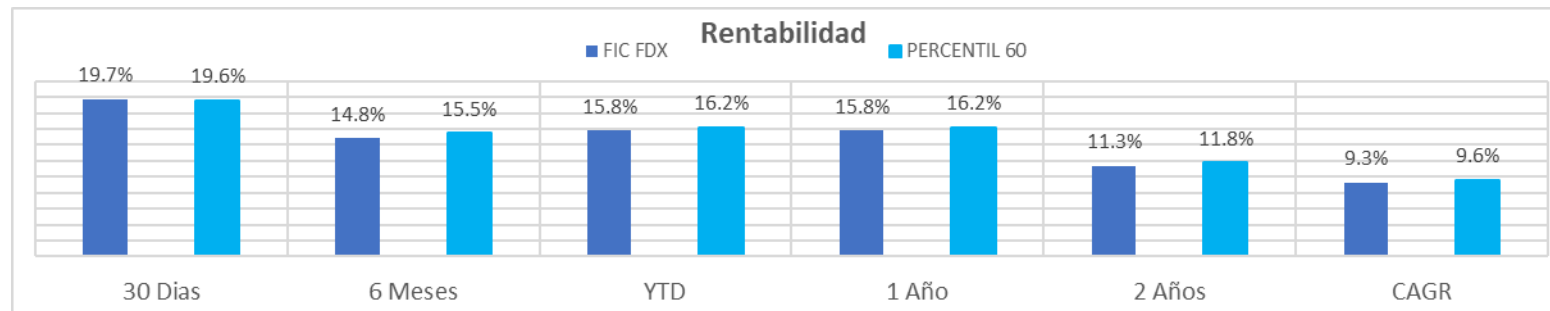
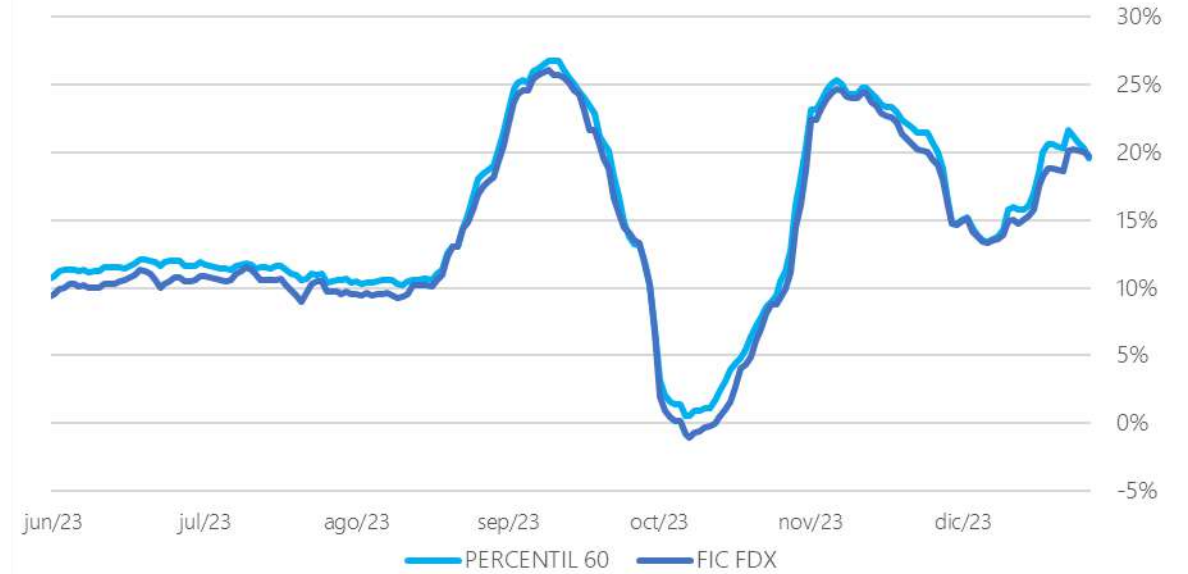
Fecha de corte: Diciembre 31, 2023
CAGR: 900 días

Comparativo FIC FiducolDEX

Valor de Unidad Últimos 6 Meses



Rentabilidad 30 Días

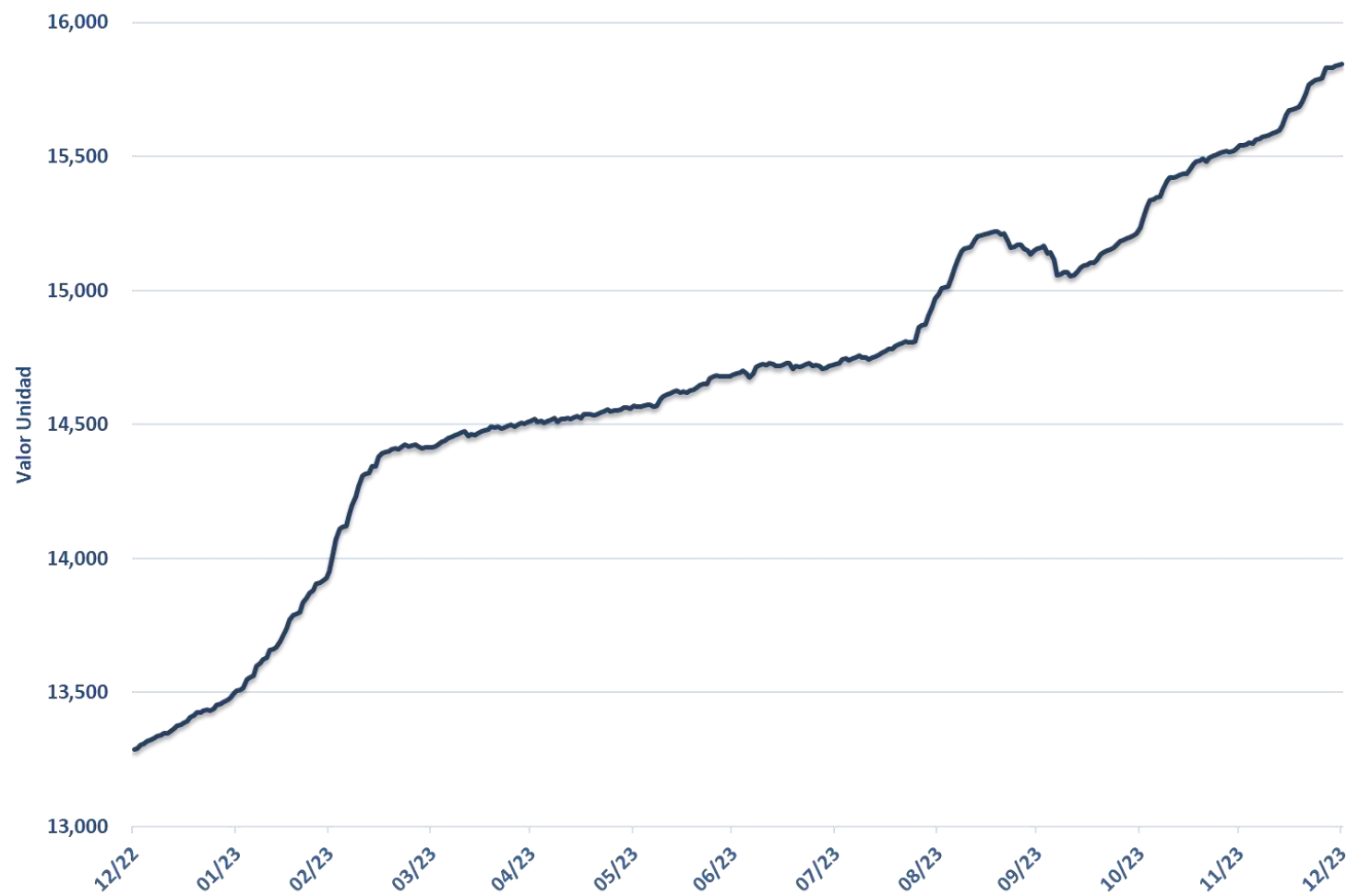


Fecha de corte: Diciembre 31, 2023
CAGR: 900 días

FIC F60 MODERADO



Evolución Valor de la Unidad



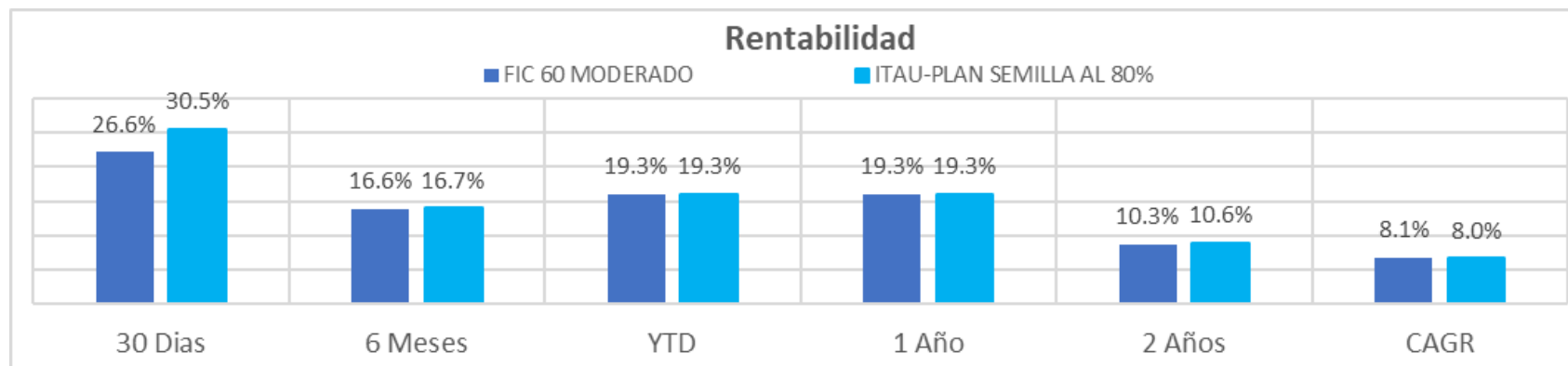
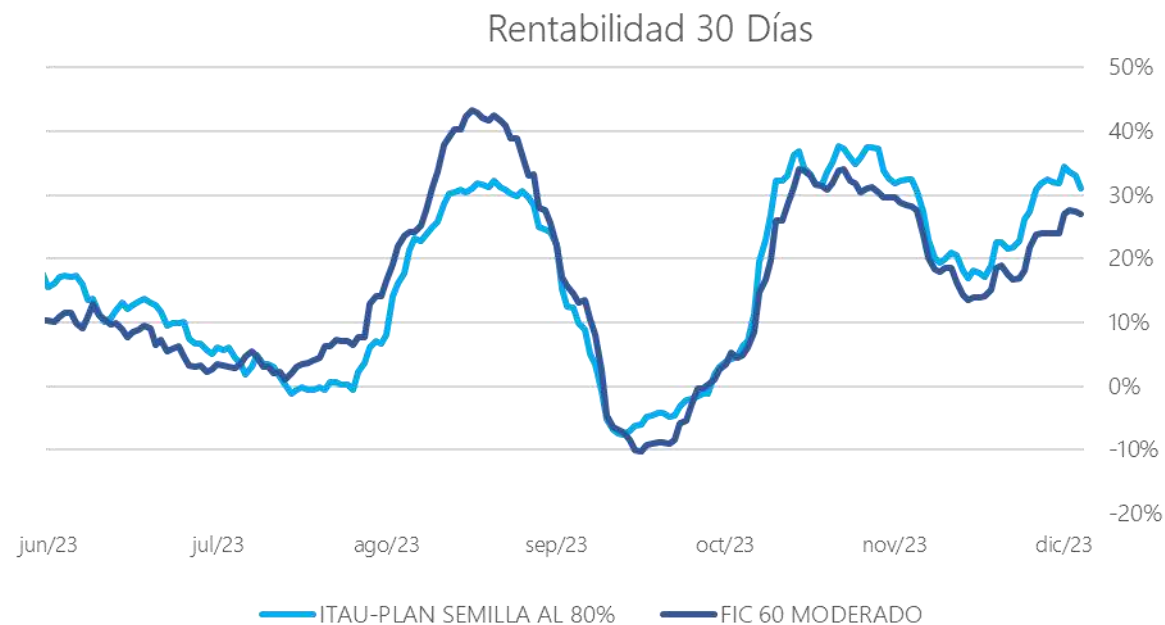
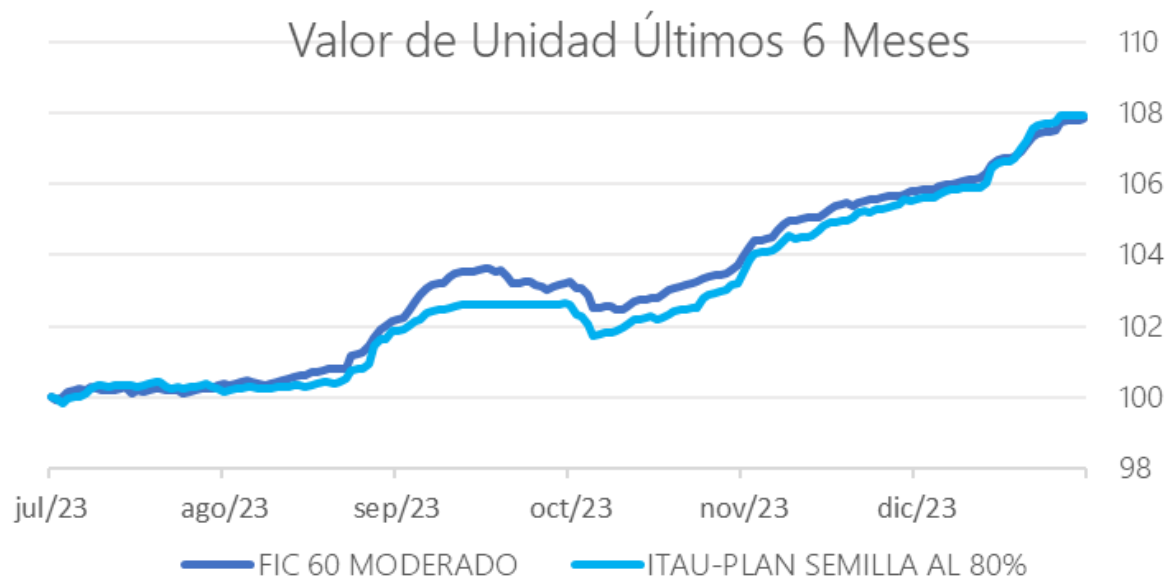
31/12/2023

Rentabilidad

30 días	25.55%
180 días	16.29%
Año Corrido	19.25%
360 días	19.25%
2 años	10.20%
3 años	6.37%

Fecha de corte: Diciembre 31, 2023
CAGR: 900 días

Comparativo FIC 60 Moderado



Fecha de corte: Diciembre 31, 2023
CAGR: 900 días



El progreso
es de todos

Mincomercio

Gracias



Somos Confianza, Seguridad y Transparencia.