

Bogotá D.C., 22 de diciembre del 2023

Señores
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 noviembre 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 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.”

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 ciento ochenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil quinientos setenta pesos m/cte. (\$183.868.570,00). Se detallan a continuación los recursos recibidos durante la vigencia del negocio:

RECURSOS RECIBIDOS				
PERIODO	CTA. AH OCCIDENTE 256-10857-2	FIC No. 10007002663	FIC Reserva No. 10007003187	TOTAL
ACUMULADO OCT/2023	\$ 9.310.531.447,78	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 10.449.420.194,57
11/2023	\$ 183.868.570,00	\$ -	\$ -	\$ 183.868.570,00
TOTAL PERIODO	\$ 183.868.570,00	\$ -	\$ -	\$ 183.868.570,00
ACUMULADO NOV/2023	\$ 9.494.400.017,78	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 10.633.288.764,57

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

FECHA	TERCERO	VALOR	CONCEPTO
8/11/2023	Claudia Iglesias	\$ 30.437.510,00	Abono por venta apartamento 403 y 803 - Maranatha
29/11/2023	Claudia Iglesias	\$ 145.267.115,00	Abono por venta apartamento 403 y 803 - Maranatha
29/11/2023	Claudia Iglesias	\$ 3.265.650,00	Reintegro porcentaje impuesto predial Apartamentos 403 y 803 - Maranatha
29/11/2023	Claudia Iglesias	\$ 3.898.295,00	Reintegro pago administración de septiembre a noviembre - 403 y 803 - Maranatha
30/11/2023	Claudia Iglesias	\$ 1.000.000,00	Reintegro pago administración de diciembre - 403 y 803 - Maranatha
TOTAL		\$ 183.868.570,00	

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."

1.2) Desembolsos y giros

A continuación, se detallan los pagos efectuados durante el mes de noviembre de 2023, los cuales ascienden a la suma de ciento ocho millones setecientos cuarenta y ocho mil quinientos veintitrés pesos con treinta y cinco centavos m/cte. (\$108.748.523,35):

PAGOS REALIZADOS					
PERIODO	N° PAGOS	CTA OCCIDENTE 256-10857-2	FIC 10007002663	FIC Reserva No. 10007003187	TOTAL
ACUMULADO OCT/2023	1471	\$ -	\$ 8.412.447.322,28	\$ -	\$ 8.412.447.322,28
11/2023	26	\$ -	\$ 108.748.523,35	\$ -	\$ 108.748.523,35
TOTAL PERIODO	26	\$ -	\$ 108.748.523,35	\$ -	\$ 108.748.523,35
ACUMULADO NOV/2023	1497	\$ -	\$ 8.521.195.845,63	\$ -	\$ 8.521.195.845,63

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 noviembre del 2023, desde el Encargo Fiduciario.

1.3) Rendimientos

Se especifican a continuación, los rendimientos generados en el Encargo Fiduciario durante el mes de noviembre de 2023, los cuales ascienden a la suma de treinta y seis millones setecientos veintiocho mil novecientos setenta y dos centavos m/cte. (\$36.728.970,92), así:

RENDIMIENTOS FINANCIEROS				
PERIODO	FIC 10007002663 DISPONIBLE	FIC 10007003187 RESERVA	BCO OCCIDENTE 256-10857-2	TOTAL
ACUMULADO OCT/2023	\$ 413.988.574,02	\$ 36.810.086,00	\$ 9.012.070,95	\$ 459.810.730,97
11/2023	\$ 26.627.710,31	\$ 10.039.000,63	\$ 62.259,98	\$ 36.728.970,92
TOTAL PERIODO	\$ 26.627.710,31	\$ 10.039.000,63	\$ 62.259,98	\$ 36.728.970,92
ACUMULADO NOV/2023	\$ 440.616.284,33	\$ 46.849.086,63	\$ 9.074.330,93	\$ 496.539.701,89

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 noviembre de 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. 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."

SALDO FINAL				
ENTIDAD	TIPO	NOMBRE	NÚMERO	VALOR
Banco de Occidente	Ahorros	Cuenta EF Internacional	256-10857-2	\$ 153.559.128,41
Fiducoldex S.A.	FIC Fiducoldex	Fic Bienes Fideicomitidos	10007002663	\$ 1.974.552.789,18
Fiducoldex S.A.	FIC Fiducoldex	FIC Reserva contractual honorarios abogados y comisiones fiduciarias	10007003187	\$ 759.320.700,07
TOTAL A NOVIEMBRE DE 2023				\$ 2.887.432.617,66

La rentabilidad presentada en la cuenta de ahorros No. 256-10857-2 al saldo del 30 de noviembre de 2023 fue de 4.70%, 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	4,70%
De 1.000.000.001 a \$2.000.000.000	6,10%
De \$2.000.000.001 a \$10.000.000.000	10,35%
De \$10.000.000.001 a \$50.000.000.000	11,70%
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 noviembre del 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. 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@umobogadogados.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. 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 cuales se ha realizado la escrituración de un total de quince (15) inmuebles, por lo cual, al corte del presente informe, el negocio cuenta con un total de veintitrés (23) 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	4
Escriturados	15
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

El avalúo comercial de la casa de Chía se actualizó en mayo de este año. Dicho avalúo fue remitido en el mes de septiembre de 2023 por Bancóldex y en ese sentido se realizó la respectiva actualización contable en el mes de octubre. En virtud de lo expuesto en el mes de noviembre esa entidad remitió la cuenta de cobro por valor de cuarenta y nueve mil treinta y tres pesos m/cte. (\$49.033,00) correspondiente al porcentaje de participación del E.F. Internacional, la cual fue atendida dentro del mismo período.

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."

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 30 de noviembre 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 a la fecha de corte del presente informe, el Dr. Aranguren no ha remitido información actualizada del referido proceso.

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."

- 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 noviembre cumplió su sexto 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.
 - 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 24 de noviembre 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 diciembre de 2023.

Así mismo, teniendo en cuenta las observaciones indicadas en los informes mensuales remitidos por la sociedad Armando Soluciones Integrales S.A.S., quienes en su revisión preventiva indican que actualmente el edificio presenta problemas de filtraciones, impermeabilización, y daños entre otros; por parte de la Fiduciaria gestionamos 3 cotizaciones para llevar a cabo dicho arreglo. Estas fueron evaluadas por la Fiduciaria mediante el formato de comparación de ofertas y posteriormente presentadas al comité fiduciario en la sesión No. 8 del 07 de septiembre. Efectuado el análisis por parte de los miembros del comité, se aprobó realizar este arreglo con

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."

el proveedor Armando Soluciones en virtud de la oferta presentada por valor de trece millones seiscientos sesenta y un mil doscientos pesos m/cte. (\$13.661.200).

De acuerdo con lo anterior, el 14 de septiembre se suscribió el contrato de prestación de servicios entre Armando Soluciones Integrales S.A.S., y Fiducoldex en calidad de Administradora del Encargo Fiduciario. Así las cosas y una vez aprobada la póliza de garantía contractual, el proveedor inició las obras el 25 de septiembre del 2023 y dicha labor fue culminada el 02 de octubre, procediendo el 6 de octubre con el pago del 50% restante al contratista, previa recepción a satisfacción de las obras y firma de la respectiva acta de entrega.

Es de indicar que el 9 de noviembre se llevó cabo la liquidación del referido contrato de forma satisfactoria.

- ✓ 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 meses pasados el actual arrendatario de las bodegas M1-10 y M1-11 Novaventa, notificó que, debido a las filtraciones de agua que tuvieron las bodegas a través de la fachada, la pintura interna de algunas de las paredes se levantó y sufrió daños, por lo cual por parte de la fiduciaria se gestionaron 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, así como las lluvias que provocaron nuevas goteras que reportaron en puestos de trabajo y área técnica, filtración de agua en los muros posteriores de las bodegas y filtración de agua por las juntas del piso. 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 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.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el tiempo establecido no fue posible culminar las obras; mediante comunicación del 23 de octubre, el contratista solicitó prorrogar el plazo de ejecución del Contrato de Prestación de Servicios argumentando su solicitud en que el arrendatario 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 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."

inmuebles permitió el ingreso para realizar las reparaciones solo los fines de semana, debido a su alto flujo laboral en las zonas a intervenir, ocasionando un retraso considerable en la ejecución de los trabajos y por otra parte debido a la intensidad en las lluvias que ha ido retrasando el inicio de la impermeabilización de la cubierta en la zona de la planta eléctrica, la cual necesita para su correcta ejecución por lo menos dos días de sol para poder garantizar su labor, situación que no ha ocurrido desde que habilitaron la zona para ingresar.

En virtud de lo enunciado y teniendo en cuenta el vencimiento del contrato, 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 del presente año y en ese sentido el contratista terminó de realizar la labor contratada el 16 de noviembre. 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. 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."

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
TOTAL			\$ 920.664.189,10	\$ 899.740.064,10	\$ -	

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 15 de noviembre 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. 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."

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.

Es importante mencionar que, de acuerdo con lo establecido contractualmente, al perfeccionamiento del contrato el señor Álvaro Rey, realizó la consignación anticipada de (\$1.500.000,00) correspondiente al canon de arrendamiento de los 6 meses iniciales del contrato, es decir, el pago se hizo hasta noviembre de 2023, detallados como sigue:

FACTURAS DE ARRENDAMIENTO						
MES	FACTURA	CONCEPTO	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
sep-23	INCS5	Canon Jun/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
sep-23	INCS5	Canon Jul/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
sep-23	INCS5	Canon Agos/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
sep-23	INCS5	Canon Sep/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
sep-23	INCS5	Canon Oct/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
sep-23	INCS5	Canon Nov/2023	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ -	12/05/2023
TOTAL			\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 0,00	

Es de indicar que el 30 de noviembre del arrendatario realizó abono del canon de arrendamiento de los meses de diciembre de 2023 y enero del 2024, esto es la suma de (\$500.000,00) los cuales serán facturados en cada uno de los períodos correspondientes.

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 47ª 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@umobogados.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 19 de octubre, 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 se hizo seguimiento a esta información los días 7 y 27 de noviembre, 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, 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."

2.4.2. 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 3 y 19 de octubre, así como correo electrónico del 11 de octubre solicitándole la remisión de los documentos faltantes.

Así mismo Freelance indicó mediante llamada telefónica del 19 de octubre, 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 se hizo seguimiento a esta información los días 7 y 27 de noviembre, no obstante a la fecha de corte del presente informe no se ha obtenido respuesta frente a lo informado por el Freelance.

Es pertinente informar que el promitente comprador realizó el 2 de octubre el primer abono de pago al lote por valor de cinco millones de pesos m/cte (\$5.000.000,00), de acuerdo con lo establecido en el plan de pagos remitido en la oferta de compra.

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."

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 dados los incidentes presentados y el término establecido para la firma de estas escrituras, Fiducoldex solicitó a la prometiente vendedora el 16 de noviembre mediante comunicación formal con consecutivo 2023-2-003173 y en aras de continuar con el proceso de venta, atender el pago por concepto de administración de tres meses y el 50% del pago de impuesto predial de la vigencia 2023, esto es la suma de \$ 4.898.295,00 y \$3.265.650,00, respectivamente, sumas que fueron aportadas por la prometiente compradora como se evidencia en el numeral 1.1. del presente informe

2.4.5. Lote No. 12 Picacho – ubicado en Montería/Córdoba.

Se recibió propuesta de compra de la firma Proyecto Sevillana S.A.S. representada legalmente por el señor Javier Andrés Hoyos, sobre el Lote No. 12 Picacho ubicado en la Calle 78 No. 6 – 225 en la ciudad de Montería, en la que el ofertante propuso un valor de compra del 65% es decir la suma de (\$3.755.853.000,00), sobre el valor del avalúo a julio del 2021, el cual estaba en cinco mil setecientos setenta y ocho millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos sesenta y un pesos m/cte. (\$5.778.234.961,00). Dicha propuesta fue evaluada por Fiducoldex mediante un ejercicio financiero y al estar por debajo del 90% del avalúo del lote, la misma fue remitida para validación y aprobación del comité fiduciario. La referida oferta fue aceptada en el mes de junio por los miembros del comité fiduciario y en consecuencia se inició el proceso de validación SARFLAFT del promitente comprador, para lo cual se le solicitó la documentación al tercero Proyecto Sevillana S.A.S. representada legalmente por el señor Javier Andrés Hoyos. Posteriormente se procedió con la elaboración de la promesa de compraventa la cual fue firmada y autenticada el 28 de julio, en la que se estableció la firma de escritura para el 27 de octubre del 2023.

En virtud de lo anterior, el 27 de octubre se llevó a cabo la firma de escrituras del referido lote, previa confirmación del ingreso del total de los recursos correspondientes al pago del Lote No. 12 ubicado en la urbanización Picacho de la ciudad de Montería. Así las cosas, al corte del mes de octubre se encuentra pendiente la recepción de la escritura debidamente registrada del lote y de esta forma finalizar el proceso de venta.

De acuerdo con lo expuesto, el 17 de noviembre se recibió escritura pública de venta No. novecientos veintidós (922) de la notaría cuarta del círculo de Montería mediante la cual quedó formalizada la venta de este inmueble.

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."

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 Ricardo Jaramillo, el 2.8% corresponde a comisión del intermediario y el 0,7% restante para la Fiduciaria, comisión que será cancelada. De acuerdo con lo expuesto, en el mes de noviembre se realizó el pago de la comisión por este concepto.

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 30 de noviembre 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	6/01/3130	Vigente	Terminación de los Procesos	Procesos jurídicos	N/A	N/A	N/A
RICARDO JARAMILLO	6/06/2023	Vigente	Un año, No obstante, se prorroga 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
JULIO CESAR SALAZAR	21/12/2021	Vigente	Un año, No obstante, se prorroga automáticamente cada año según lo establecido contractualmente	Contrato de corretaje para venta inmuebles	N/A	N/A	N/A

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
VASCO SECURITY GROUP LTDA	28/03/2023	Vigente	Tres meses según Otro sí 3, es decir hasta el 28 de junio de 2023	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 prorroga 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
ALVARO REY RONDÓN	17/05/2023	Vigente	seis meses a partir de la fecha de inicio de tenencia sobre el inmueble, es decir hasta el 31 agosto del 2023	Contrato de arrendamiento correspondiente al lote ubicado en el Municipio de San Martín - Meta	Vigente	30-45-101014902	20/03/2024
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
JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO	10/11/2023	Vigente	Un mes contado a partir de su perfeccionamiento	Contrato de prestación de servicios para relación de avalúos	Vigente	47-45-101006722	12/04/2024

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."

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	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 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.

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@umobogados.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 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 noviembre ha adelantado la elaboración de 9 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 2023.

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. 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."

ESTADO ACTUAL DE LOS AVALUOS COMERCIAL DE LOS INMUEBLES			
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 #28-38	\$ 470.365.286,00	30/11/2023

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

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@umobogados.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."

fue reiterada el 27 de octubre mediante comunicación formal con radicado 2023-2-002332, y mediante correo electrónico el 22 de noviembre, sin que a la fecha se haya obtenido respuestas alguna.

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 23 noviembre 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 octubre de 2023.
- En aras de atender la solicitud realizada por Fogafin el 2 de noviembre de 2023, correspondiente a la aclaración del numeral 2.1. Activos en administración Fiducoldex, Fiducoldex el 23 de noviembre, remitió a los miembros del comité fiduciario alcance a la rendición semestral de cuentas del período comprendido entre el primero (01) del mes de abril y el treinta (30) del mes de septiembre de dos mil veintitrés (2023) específicamente para el caso del numeral 2.1. en el que informó que en el desarrollo y ejecución del contrato de fiducia se administran los siguientes activos:

➤ Recursos líquidos:

- ✓ Los recursos que entregó directamente el liquidador de la extinta Internacional Compañía de Financiamiento al momento de la constitución del Encargo Fiduciario.
- ✓ Los recursos provenientes de la venta de los inmuebles administrados en el Negocio.
- ✓ Los recaudos provenientes de los tres (03) predios que se encuentran en arriendo.

➤ Inmuebles:

- ✓ Los inmuebles de propiedad de la extinta Internacional Compañía de Financiamiento Comercial S.A, recibidos al momento de la constitución del Encargo Fiduciario. A la fecha de corte del presente informe en el negocio se administran un total de treinta (24) inmuebles, detallados en el anexo No. 1.

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."

- El 24 de noviembre de 2023, en atención al derecho de Petición radicado por esta Sociedad Fiduciaria el 31 de octubre con consecutivo 2023-2-002578 el señor pablo Tarud en calidad de administrador del Hotel Barranquilla Plaza, informó:
 - Conforme a lo dispuesto en el acta de asamblea del Edificio Camino Real No. 2017-01 de marzo 29 de 2017 la Suite 2006 adeuda al antiguo operador, la sociedad Inversiones Taja S.A. (Antes Hotel Barranquilla Plaza) a corte diciembre de 2016 la suma de \$16.181.313,94 y \$6.641.492,17. Así mismo, informó que la Suite debe al actual operador la suma de \$30.725.268,00 y remitió cuenta de cobro correspondiente para la realización de este pago.
 - Informó en su comunicación que el porcentaje de ocupación de la suite ha sido del 32.51% en el 2021, 47.49% en el 2022 y 44.40% hasta septiembre de 2023.
 - De otra parte el señor Turd manifiesta que las convocatorias a las asambleas se han realizado conforme a lo dispuesto en el RPH y que las citaciones han sido enviadas previamente.

En virtud de lo informado en el párrafo que antecede, la Directora del negocio solicitó al Dr. Turud brindar una respuesta de fondo a esta solicitud, toda vez que para Fiducoldex en calidad de Administradora del Encargo Fiduciario, es necesario participar de dichas Asambleas y hasta el momento no hemos logrado que nos comuniquen la fecha de celebración de estas, pues la Fiduciaria de Comercio Exterior no cuenta con sede en Barranquilla, y por ende no tenemos acceso a las publicaciones que se hace en la versión impresa del periódico local.

Es de indicar que a la fecha de corte del presente informe esa sociedad no ha atendido esta solicitud, por lo que procederemos a requerir mediante comunicación formal nuevamente a esa entidad una respuesta más acertada.

- 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 y comentarios, los cuales se encuentran en validación de la Fiduciaria.

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."

- 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 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.

- 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 avalúos con el fin de obtener su validación y aprobación respecto de un proveedor para

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@umobogados.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."

realizar este proceso. Al corte del 30 de noviembre 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.

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: Juan David Vargas – Coordinador de Negocios
Elaboró: Nubia Isabel Manchego – Ejecutiva de Negocios*

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 COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

CTA DE AHORROS OCCIDENTE No. 256-10857-2	Consolidado a Octubre 2023	noviembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 60.232.620,65	\$ -
INGRESOS	\$ 9.319.543.518,73	\$ 183.930.829,98	\$ 9.503.474.348,71
Rendimientos	\$ 9.012.070,95	\$ 62.259,98	\$ 9.074.330,93
Recaudos de Arrendamientos	\$ 27.931.474,00	\$ -	\$ 27.931.474,00
Recursos de la Venta de Inmuebles	\$ 9.276.572.738,78	\$ 175.704.625,00	\$ 9.452.277.363,78
Recaudo recursos pago impuestos por venta	\$ 4.531.725,00	\$ 3.265.650,00	\$ 7.797.375,00
Recaudo 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	\$ 9.259.310.898,08	\$ 90.604.322,22	\$ 9.349.915.220,30
Retención en la Fuente	\$ 605.107,00	\$ 4.305,00	\$ 609.412,00
GMF	\$ 5.095,08	\$ 17,22	\$ 5.112,30
Comisión Consignación Nacional	\$ 38.400,00	\$ -	\$ 38.400,00
IVA	\$ 7.296,00	\$ -	\$ 7.296,00
Traslado a FIC's	\$ 9.258.655.000,00	\$ 90.600.000,00	\$ 9.349.255.000,00
SALDO FINAL	\$ 60.232.620,65	\$ 153.559.128,41	\$ 153.559.128,41

DISPONIBLE FIC No. 10007002663	Consolidado a Octubre 2023	noviembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 1.967.892.672,40	\$ -
INGRESOS	\$ 11.123.436.018,93	\$ 117.227.710,31	\$ 11.240.663.729,24
Rendimientos	\$ 413.988.574,02	\$ 26.627.710,31	\$ 440.616.284,33
Aporte Encargo	\$ 1.138.888.746,79	\$ -	\$ 1.138.888.746,79
Traslados entre Cta y FIC's	\$ 9.555.089.072,12	\$ 90.600.000,00	\$ 9.645.689.072,12
Pagos Rechazados	\$ 15.469.626,00	\$ -	\$ 15.469.626,00
EGRESOS	\$ 9.155.543.346,53	\$ 110.567.593,53	\$ 9.266.110.940,06
Pago Servicios Públicos Inmuebles	\$ 83.704.990,50	\$ 1.274.503,00	\$ 84.979.493,50
Pago Administración Inmuebles	\$ 507.334.433,00	\$ 3.041.065,00	\$ 510.375.498,00
Pago Vigilancia Inmuebles	\$ 285.675.680,23	\$ 13.358.188,35	\$ 299.033.868,58
Pagos Honorarios Aboogados	\$ 101.563.237,56	\$ -	\$ 101.563.237,56
Pago Gastos Notariales e impuestos ventas de inmuebles	\$ 99.110.812,70	\$ -	\$ 99.110.812,70
Pago Comisión Fiduciaria	\$ 321.160.305,00	\$ 6.902.000,00	\$ 328.062.305,00
Pago Comisión por venta inmuebles - Freelance	\$ 65.950.573,00	\$ 59.491.998,00	\$ 125.442.571,00
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	\$ 227.349.825,00	\$ 8.117.000,00	\$ 235.466.825,00
Pago viáticos	\$ 9.229.392,10	\$ -	\$ 9.229.392,10
Traslado recursos cumplimiento pagos de impuesto PAR	\$ 55.005.940,82	\$ -	\$ 55.005.940,82
Traslado arriendo Alvaro Rey al P.A.R.	\$ 1.500.000,00	\$ -	\$ 1.500.000,00
Avalúos	\$ 45.058.836,00	\$ 16.000.000,00	\$ 61.058.836,00
Mantenimiento Inmuebles	\$ 121.236.428,98	\$ 514.736,00	\$ 121.751.164,98
Reintegro BancoldeX y gastos venta inmuebles	\$ 26.591.866,58	\$ 49.033,00	\$ 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 Internacional	\$ 6.000.000.000,00	\$ -	\$ 6.000.000.000,00
Retención en la Fuente Sobre Retiros	\$ 21.261.000,02	\$ 1.384.076,10	\$ 22.645.076,12
GMF (4*1000)	\$ 9.363.410,79	\$ 434.994,08	\$ 9.798.404,87
SALDO FINAL	\$ 1.967.892.672,40	\$ 1.974.552.789,18	\$ 1.974.552.789,18

RESERVA FIC No. 10007003187	Consolidado a Octubre 2023	noviembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 749.281.699,44	\$ -
INGRESOS	\$ 749.281.699,44	\$ 10.039.000,63	\$ 759.320.700,07
Rendimientos	\$ 36.810.086,00	\$ 10.039.000,63	\$ 46.849.086,63
Traslado desde FIC 10007002663	\$ 712.471.613,44	\$ -	\$ 712.471.613,44
EGRESOS	\$ -	\$ -	\$ -
GMF	\$ -	\$ -	\$ -
SALDO FINAL	\$ 749.281.699,44	\$ 759.320.700,07	\$ 759.320.700,07

CONSOLIDADO BANCO-FIC'S	Consolidado a Octubre 2023	noviembre-23	Consolidado Total
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 2.777.406.992,49	\$ -
INGRESOS	\$ 21.192.261.237,10	\$ 311.197.540,92	\$ 21.503.458.778,02
Rendimientos Financieros	\$ 459.810.730,97	\$ 36.728.970,92	\$ 496.539.701,89
Recaudos de Arrendamientos	\$ 27.931.474,00	\$ -	\$ 27.931.474,00
Recaudo de recursos administración inmuebles	\$ -	\$ 4.898.295,00	\$ 4.898.295,00
Recursos de la Venta de Inmuebles	\$ 9.276.572.738,78	\$ 175.704.625,00	\$ 9.452.277.363,78
Recaudo recursos pago impuestos por venta	\$ 4.531.725,00	\$ 3.265.650,00	\$ 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	\$ 9.555.089.072,12	\$ 90.600.000,00	\$ 9.645.689.072,12
Reintegro Impuesto predial Zipaquirá	\$ 1.119.510,00	\$ -	\$ 1.119.510,00
Pagos rechazados	\$ 15.469.626,00	\$ -	\$ 15.469.626,00
EGRESOS	\$ 18.414.854.244,61	\$ 201.171.915,75	\$ 18.616.026.160,36
Pago Servicios Públicos Inmuebles	\$ 83.704.990,50	\$ 1.274.503,00	\$ 84.979.493,50
Pago Administración Inmuebles	\$ 507.334.433,00	\$ 3.041.065,00	\$ 510.375.498,00
Pago Vigilancia Inmuebles	\$ 285.675.680,23	\$ 13.358.188,35	\$ 299.033.868,58
Pagos Honorarios Aboogados	\$ 101.563.237,56	\$ -	\$ 101.563.237,56
Pagos Gastos Notariales	\$ 99.110.812,70	\$ -	\$ 99.110.812,70
Pago Comisión Fiduciaria	\$ 321.160.305,00	\$ 6.902.000,00	\$ 328.062.305,00
Pago Comisión por venta inmuebles - Freelance	\$ 65.950.573,00	\$ 59.491.998,00	\$ 125.442.571,00
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	\$ 227.349.825,00	\$ 8.117.000,00	\$ 235.466.825,00
Pago viáticos	\$ 9.229.392,10	\$ -	\$ 9.229.392,10
Retención en la Fuente Sobre Retiros	\$ 21.866.107,02	\$ 1.388.381,10	\$ 23.254.488,12
Pago Avalúos	\$ 45.058.836,00	\$ 16.000.000,00	\$ 61.058.836,00
Mantenimiento Inmuebles	\$ 121.236.428,98	\$ 514.736,00	\$ 121.751.164,98
Reintegro BancoldeX - Inmuebles común y proindiviso	\$ 26.591.866,58	\$ 49.033,00	\$ 26.640.899,58
Traslado de recursos al P.A.R. para pago acreedores de Internacional	\$ 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 Rey al P.A.R.	\$ 1.500.000,00	\$ -	\$ 1.500.000,00
GMF (4*1000)	\$ 9.368.505,87	\$ 435.011,30	\$ 9.803.517,17
Traslado a FIC's	\$ 9.971.126.613,44	\$ 90.600.000,00	\$ 10.061.726.613,44
Comisión Consignación Nacional	\$ 38.400,00	\$ -	\$ 38.400,00
IVA	\$ 7.296,00	\$ -	\$ 7.296,00
SALDO CONSOLIDADO BANCO + FIC'S	\$ 2.777.406.992,49	\$ 2.887.432.617,66	\$ 2.887.432.617,66

ANEXO N° 2 - PAGOS REALIZADOS

FECHA	TERCERO	VALOR TOTAL	CONCEPTO
1/11/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 71.971,00	FACTURA DE ACUEDUCTO NO. 46116757 REF 215145 LOCAL A-10
1/11/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 71.971,00	FACTURA DE ACUEDUCTO NO. 46116797 REF 215143 LOCAL A8
1/11/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 71.971,00	FACTURA DE ACUEDUCTO NO. 46116846 REF 215142 LOCAL A7
2/11/2023	PAGO POR TERCERIZACIÓN	\$ 29.745.999,00	Pago por tercerización
3/11/2023	PAGO POR TERCERIZACIÓN	\$ 29.745.999,00	Pago por tercerización
3/11/2023	FIDUCOLDEX S.A.	\$ 6.902.000,00	PAGO DE COMISIÓN FIDUCIARIA
9/11/2023	ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS	\$ 444.736,00	Fra 1324, Mantenimiento número 8 de rejillas y bajantes realizado a la terraza del edificio Madrid Plaza
9/11/2023	EDIFICIO MARANATHA	\$ 807.025,00	Pago Admon Noviembre 2023 Edicio Maranatha - Apartamento CC 2436
9/11/2023	EDIFICIO MARANATHA	\$ 825.740,00	Pago Admon Noviembre 2023 Edicio Maranatha - Apartamento 803 CC 2434
9/11/2023	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER	\$ 1.051.000,00	Pago 3 facturas por concepto de administración de los locales del WTC, local A7 Factura BQW12014, Local A8 Factura BQW12015 y Local A10 Factura BQW12017
14/11/2023	BARRIOS ORTEGA GELKIN ENRIQUE	\$ 850.000,00	CUENTA DE COBRO POR SERVICIO DE VIGILANCIA, DEL INMUEBLE UBICADO EN PLATO - MAGDALENA, MES DE OCTUBRE 2023
14/11/2023	CONJUNTO CAMPESTRE CAZADORES RESORT PH	\$ 357.300,00	Pago Administracion Octubre 2023 Recibo No. 5184 Parcela 59 ubicada en Lebrija - Santander
14/11/2023	MUNICIPIO DE GALAPA	\$ 326.000,00	Pago de ReteICA Galápa V Bimestre 2023
16/11/2023	BARRANTES OSORIO JUAN SEBASTIAN	\$ 16.000.000,00	Pago Cuenta de cobro No. 001 Anticipo 50% de contrato para la prestación del servicio de elaboración y presentación de avalúos
16/11/2023	DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES	\$ 151.000,00	PAGO RETEICA BOGOTA 5TO BIMESTRE 2023
17/11/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 82.410,00	FACTURA DE ACUEDUCTO NO. 44637242 REF 215143 LOCAL A8
17/11/2023	TRIPLE A S.A E.S.P	\$ 82.410,00	FACTURA DE ACUEDUCTO NO. 44637266 REF 215142 LOCAL A7
17/11/2023	U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS	\$ 7.640.000,00	Pago Declaración Rete Fuente octubre 2023
21/11/2023	CARIBE SOL DE LA COSTA S.A.S E.S.P	\$ 159.030,00	Pago 2 facturas de energía barranquilla, apto 403 Maranathá
21/11/2023	CARIBE SOL DE LA COSTA S.A.S E.S.P	\$ 160.250,00	Pago 2 facturas de energía barranquilla, apto 803 Maranathá
22/11/2023	CASTILLO DE AVILA CARLOS ALBERTO	\$ 70.000,00	Pago servicio de limpieza y aseo por animal muerto (rata) en el local A-10 ubicado en el edificio World Trade Center
27/11/2023	ENEL COLOMBIA SA ESP	\$ 529.500,00	PAGO FACTURA NO. 112036807-0 CLIENTE 1405010-6 Y FACTURA NO. 112169461-7 CLIENTE 1405007-3 (OFICINA CALLE 93)
27/11/2023	ENEL COLOMBIA SA ESP	\$ 44.990,00	PAGO FACTURA NO. 112036807-0 CLIENTE 1405010-6 Y FACTURA NO. 112169461-7 CLIENTE 1405007-3 (OFICINA CALLE 93)
27/11/2023	ROMERO RODRIGUEZ ROLANDO	\$ 800.000,00	PAGO VIGILANCIA DEL INMUEBLE UBICADO EN SAN MARTIN PERIODO DEL 16 SEPTIEMBRE AL 15 DE OCTUBRE DE 2023
27/11/2023	VASCO SECURITY GROUP LTDA	\$ 11.708.188,35	VIGILANCIA LOTE SANTA MARTA
28/11/2023	BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A	\$ 49.033,00	Reintegro Bancóldex - Inmueble comun y proindiviso
TOTAL PAGOS		\$ 108.748.523,35	

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

INMUEBLE	ADMINISTRACIÓN	AGUA	ENERGÍA	VIGILANCIA	MANTENIMIENTO	PREDIAL	TOTAL PAGOS MES DE NOVIEMBRE 2023
CASA - LA BALSA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
APARTAMENTO 403	\$ 825.740,00	\$ 82.410,00	\$ 159.030,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.128.234,00
APARTAMENTO 803	\$ 807.025,00	\$ 82.410,00	\$ 160.250,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.092.024,00
LOCAL L-A7 WTC	\$ 450.000,00	\$ 71.971,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.043.653,00
LOCAL L-A8 WTC	\$ 405.000,00	\$ 71.971,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 953.653,00
LOCAL L-A10 WTC	\$ 196.000,00	\$ 71.971,00	\$ -	\$ -	\$ 70.000,00	\$ -	\$ 748.653,00
OFICINA 101 CALLE 93	\$ -	\$ -	\$ 574.490,00	\$ -	\$ 444.736,00	\$ -	\$ 8.099.595,20
SUITE 2006 DE HOTEL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FINCA - CAÑAVERAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
BODEGA M1-10	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
BODEGA M1-11	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 47	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 48	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 72	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 73	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 74	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 6 MANZANILLO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 7 MANZANILLO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 8 MANZANILLO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 1 - VALLEDUPAR	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE PICACHO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 650.000,00
LOTE GAIRA A1 - SANTAMARTA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.708.188,35	\$ -	\$ -	\$ 23.416.376,70
LOTE - PLATO MAGDALENA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 850.000,00	\$ -	\$ -	\$ 1.700.000,00
LOTE - MALAMBO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 4	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE 14	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE - SAN MARTIN META	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 800.000,00	\$ -	\$ -	\$ 1.600.000,00
LOTE PARCELA 59 LEBRIJA	\$ 357.300,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 714.600,00
LOTE LA CASITA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
LOTE EL PORVENIR	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PAGOS	\$ 3.041.065,00	\$ 380.733,00	\$ 893.770,00	\$ 13.358.188,35	\$ 514.736,00	\$ -	\$ 43.146.788,90

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	0,30%
De \$100.000.001	a \$3.000.000.000	0,60%

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

EBG216610



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 30 de Noviembre del 2023.

RESUMEN	
SALDO ANTERIOR	60,232,620.65
+ 35 CREDITOS	183,930,829.98
- 14 DEBITOS	90,604,322.22
SALDO ACTUAL	153,559,128.41
SALDO PROMEDIO	16,503,765.11

En el Banco de Occidente usted puede realizar el pago de las cesantías de sus empleados afiliados al Fondo Nacional del Ahorro, en cualquiera de nuestras oficinas a Nivel Nacional o a través de PSE, es muy fácil y rápido ¡Justo como su empresa lo necesita!

DIA	TRANSACCIÓN	IDENT.	DEBITOS	CREDITOS	SALDO
02	INTERESES LIQUIDADOS	A136072	0.00	7,574.46	60,240,195.11
02	RETEFUENTE	A136514	530.00	0.00	60,239,665.11
02	GMF	0000000	2.12	0.00	60,239,662.99
03	PAGO TERCEROS EXENTO TIPO 5	A191785	59,400,000.00	0.00	839,662.99
03	INTERESES LIQUIDADOS	A086874	0.00	7,575.34	847,238.33
03	RETEFUENTE	A085939	530.00	0.00	846,708.33
03	GMF	0000000	2.12	0.00	846,706.21
07	INTERESES LIQUIDADOS	A277303	0.00	106.48	846,812.69
07	INTERESES LIQUIDADOS	A277641	0.00	106.49	846,919.18
07	INTERESES LIQUIDADOS	A278279	0.00	106.50	847,025.68
07	INTERESES LIQUIDADOS	A276249	0.00	106.52	847,132.20
08	PAGO TERCERO RECIBIDO DESDE ACH	A789552	0.00	30,437,510.00	31,284,642.20
08	INTERESES LIQUIDADOS	A696412	0.00	106.53	31,284,748.73
09	INTERESES LIQUIDADOS	A360327	0.00	3,934.16	31,288,682.89
09	RETEFUENTE	A360285	275.00	0.00	31,288,407.89
09	GMF	0000000	1.10	0.00	31,288,406.79
10	PAGO TERCEROS EXENTO TIPO 5	A328760	31,200,000.00	0.00	88,406.79
10	INTERESES LIQUIDADOS	A246522	0.00	3,934.62	92,341.41
10	RETEFUENTE	A245756	275.00	0.00	92,066.41
10	GMF	0000000	1.10	0.00	92,065.31
14	INTERESES LIQUIDADOS	A315368	0.00	11.58	92,076.89
14	INTERESES LIQUIDADOS	A314692	0.00	11.58	92,088.47
14	INTERESES LIQUIDADOS	A314574	0.00	11.58	92,100.05
14	INTERESES LIQUIDADOS	A316638	0.00	11.58	92,111.63
15	INTERESES LIQUIDADOS	A580674	0.00	11.58	92,123.21
16	INTERESES LIQUIDADOS	A552182	0.00	11.58	92,134.79
17	INTERESES LIQUIDADOS	A366308	0.00	11.59	92,146.38
20	INTERESES LIQUIDADOS	A200908	0.00	11.59	92,157.97
20	INTERESES LIQUIDADOS	A201403	0.00	11.59	92,169.56
20	INTERESES LIQUIDADOS	A201407	0.00	11.59	92,181.15
21	INTERESES LIQUIDADOS	A673131	0.00	11.59	92,192.74
22	INTERESES LIQUIDADOS	A312530	0.00	11.59	92,204.33
23	INTERESES LIQUIDADOS	A915816	0.00	11.60	92,215.93
24	INTERESES LIQUIDADOS	A767368	0.00	11.60	92,227.53
27	INTERESES LIQUIDADOS	A551438	0.00	11.60	92,239.13
27	INTERESES LIQUIDADOS	A549045	0.00	11.60	92,250.73
27	INTERESES LIQUIDADOS	A548435	0.00	11.60	92,262.33
28	INTERESES LIQUIDADOS	A876563	0.00	11.60	92,273.93
29	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	3,265,650.00	3,357,923.93
29	- CLAUDIA IGLESIAS BARRANQUILLA				
29	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	3,898,295.00	7,256,218.93
29	- CLAUDIA IGLESIAS BARRANQUILLA				



EBG216610

105634 1/1

CUENTA No. 256-10857-2
FECHA DE CORTE: 30/11/2023

DIA	TRANSACCIÓN	IDENT.	DEBITOS	CREDITOS	SALDO
29	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	145,267,115.00	152,523,333.93
29	- CLAUDIA IGLESIAS BARRANQUILLA				
29	INTERESES LIQUIDADOS	A571213	0.00	11.60	152,523,345.53
30	CONSIGNACION CUENTA EFECTIVO OFICINA		0.00	1,000,000.00	153,523,345.53
30	- CLAUDIA IGLESIAS BARRANQUILLA				
30	INTERESES LIQUIDADOS	A716964	0.00	19,180.33	153,542,525.86
30	RETEFUENTE	A716286	1,343.00	0.00	153,541,182.86
30	INTERESES LIQUIDADOS	A794445	0.00	19,308.33	153,560,491.19
30	RETEFUENTE	A795263	1,352.00	0.00	153,559,139.19
30	GMF	0000000	5.41	0.00	153,559,133.78
30	GMF	0000000	5.37	0.00	153,559,128.41

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 Noviembre 2023 **hasta** 30 Noviembre 2023
Valor Unidad Inicial: 22273,999359
Valor Unidad al Corte: 22572,430100
Rentabilidad Neta del periodo: 17.578 % 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	33639,297881	\$ 749.281.699,44
Adiciones	0	\$ 0,00
Retiros	0	\$ 0,00
Rendimientos		\$ 10.039.000,63
Retención	0	\$ 0,00
Gravamen Financiero	0	\$ 0,00
Saldo Final	33639,297881	\$ 759.320.700,07

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 \$
01/11/2023 al 30/11/2023	2	22.273,999359	33639,297881	22.572,430100	33639,297883	759.320.700,07

Detalle de movimientos del mes de Inversión						
Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
31/10/2023	SALDO ANTERIOR		749.281.699,44	22.273,999359	33639,297881	749.281.699,44

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	17.578	11.885	13.994	14.033	9.286	6.237	0.654	0.751	0.718	0.689	0.575	0.545

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	Número de Encargo: XXXXXXX2663-6
Dirección: CALLE 28 NO. 13 A 24 PISO 6	CC o Nit.: 88553
Ciudad: BOGOTA D.C.	Fecha inicial 01 Noviembre 2023 hasta 30 Noviembre 2023
	Valor Unidad Inicial: 22473,391275
	Valor Unidad al Corte: 22778,169894
	Rentabilidad Neta del periodo: 17.809 % E.A
Tipo Participación: 3 FIDEICOMISOS	Comisión Fiduciaria cobra el 1,7 % sobre el valor del fondo.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS		
CONCEPTO	EN UNIDADES	EN PESOS
Saldo Anterior	87565,452331	\$ 1.967.892.672,40
Adiciones	4010,924563	\$ 90.600.000,00
Retiros	-4809,811175	\$ -108.748.523,35
Rendimientos		\$ 26.627.710,31
Retención	-61,13534	\$ -1.384.076,10
Gravamen Financiero	-19,239244	\$ -434.994,08
Saldo Final	86686,191137	\$ 1.974.552.789,18

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 \$
01/11/2023 al 30/11/2023	3	22.473,391275	87565,452332	22.778,169894	86686,191136	1.974.552.789,18

Detalle de movimientos del mes de Inversión						
Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
31/10/2023	SALDO ANTERIOR		1.967.892.672,40	22.473,391275	87565,452331	1.967.892.672,40
01/11/2023	Pago: Triple A S.A E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49006	-3,198986	-71.971,00	22.498,065665	87466,217350	1.967.820.701,40
01/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,125860	-2.831,60	22.498,065665	87466,091490	1.967.817.869,80
01/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,011511	-258,97	22.498,065665	87466,079979	1.967.817.610,83
01/11/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A E.S.P	-0,012796	-287,88	22.498,065665	87466,067183	1.967.817.322,95
01/11/2023	Pago: Triple A S.A E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49006	-3,198986	-71.971,00	22.498,065665	87462,868197	1.967.745.351,95
01/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,011511	-258,97	22.498,065665	87462,856686	1.967.745.092,98
01/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,125860	-2.831,60	22.498,065665	87462,730827	1.967.742.261,38
01/11/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A E.S.P	-0,012796	-287,88	22.498,065665	87462,718031	1.967.741.973,50
01/11/2023	Pago: Triple A S.A E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49006	-3,198986	-71.971,00	22.498,065665	87459,519045	1.967.670.002,50
01/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,125860	-2.831,60	22.498,065665	87459,393185	1.967.667.170,90
01/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,011511	-258,97	22.498,065665	87459,381674	1.967.666.911,93
01/11/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A E.S.P	-0,012796	-287,88	22.498,065665	87459,368879	1.967.666.624,05
02/11/2023	Consig.Bbva Colombia - Jaramillo Jimenez Ricardo Ivan - 0541235875	-1.319,965625	-29.745.999,00	22.535,434580	85994,375577	1.937.920.625,05
02/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-14,671534	-330.629,40	22.535,434580	85979,704043	1.937.589.995,65
02/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-1,166267	-26.282,33	22.535,434580	85978,537776	1.937.563.713,32
02/11/2023	Impuesto 4x1000 - Jaramillo Jimenez Ricardo Ivan	-5,279863	-118.984,00	22.535,434580	85973,257913	1.937.444.729,32
03/11/2023	Aporte : Traslados Nro.47856 Fecha 03/11/2023	2.632,649378	59.400.000,00	22.562,822264	88501,549404	1.996.844.729,32
03/11/2023	Recaudo Cartera Fideicomiso 88553 - Cliente: Encargo Fiduciario Internacional Compañía	-305,901448	-6.902.000,00	22.562,822264	88195,647956	1.989.942.729,32

Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
03/11/2023	Recaudo Cartera Fideicomiso 88553 - Cliente: Encargo Fiduciario Internacional Compañía	-1,223606	-27.608,00	22.562,822264	88194,424351	1.989.915.121,32
03/11/2023	Consig.Bbva Colombia - Jaramillo Jimenez Ricardo Ivan - 0541235875	-1.318,363397	-29.745.999,00	22.562,822264	86876,060954	1.960.169.122,32
03/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,539582	-12.174,50	22.562,822264	86875,521372	1.960.156.947,82
03/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-5,579474	-125.888,68	22.562,822264	86869,941898	1.960.031.059,14
03/11/2023	Impuesto 4x1000 - Jaramillo Jimenez Ricardo Ivan	-5,273454	-118.984,00	22.562,822264	86864,668444	1.959.912.075,14
09/11/2023	Consig.Bancolombia - Armando Soluciones Integrales Sas - 99614027068	-19,652782	-444.736,00	22.629,671075	86588,414505	1.959.467.339,14
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,722055	-16.339,87	22.629,671075	86587,692450	1.959.450.999,27
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,171154	-3.873,17	22.629,671075	86587,521296	1.959.447.126,10
09/11/2023	Impuesto 4x1000 - Armando Soluciones Integrales Sas	-0,078611	-1.778,94	22.629,671075	86587,442685	1.959.445.347,16
09/11/2023	Consig.Banco De Occidente - Edificio World Trade Center - 802010736	-46,443450	-1.051.000,00	22.629,671075	86540,999235	1.958.394.347,16
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,404473	-9.153,08	22.629,671075	86540,594762	1.958.385.194,08
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,706360	-38.614,37	22.629,671075	86538,888402	1.958.346.579,71
09/11/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio World Trade Center	-0,185774	-4.204,00	22.629,671075	86538,702628	1.958.342.375,71
09/11/2023	Consig.Bancolombia - Edificio Maranatha - 77300002647	-35,662251	-807.025,00	22.629,671075	86503,040378	1.957.535.350,71
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,310580	-7.028,32	22.629,671075	86502,729798	1.957.528.322,39
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,310252	-29.650,58	22.629,671075	86501,419545	1.957.498.671,81
09/11/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio Maranatha	-0,142649	-3.228,10	22.629,671075	86501,276896	1.957.495.443,71
09/11/2023	Consig.Bancolombia - Edificio Maranatha - 77300002647	-36,489262	-825.740,00	22.629,671075	86464,787634	1.956.669.703,71
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,317782	-7.191,31	22.629,671075	86464,469852	1.956.662.512,40
09/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,340637	-30.338,18	22.629,671075	86463,129215	1.956.632.174,22
09/11/2023	Impuesto 4x1000 - Edificio Maranatha	-0,145957	-3.302,96	22.629,671075	86462,983258	1.956.628.871,26
10/11/2023	Aporte : Traslados Nro.47982 Fecha 10/11/2023	1.378,275185	31.200.000,00	22.636,988859	87813,307839	1.987.828.871,26
14/11/2023	Consig.Av Villas - Conjunto Campestre Cazadores Resort Reglamiento Propiedad Horizontal	-15,765040	-357.300,00	22.664,071292	87692,610285	1.987.471.571,26
14/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,175232	-3.971,46	22.664,071292	87692,435054	1.987.467.599,80
14/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,561532	-12.726,61	22.664,071292	87691,873521	1.987.454.873,19
14/11/2023	Impuesto 4x1000 - Conjunto Campestre Cazadores Resort Reglamiento Propiedad Horizontal	-0,063060	-1.429,20	22.664,071292	87691,810461	1.987.453.443,99
14/11/2023	Pago: Municipio De Galapa - 890102472 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Operaciones P	-14,384000	-326.000,00	22.664,071292	87677,426461	1.987.127.443,99
14/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,512341	-11.611,74	22.664,071292	87676,914120	1.987.115.832,25
14/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,159881	-3.623,55	22.664,071292	87676,754239	1.987.112.208,70
14/11/2023	Impuesto 4x1000 - Municipio De Galapa	-0,057536	-1.304,00	22.664,071292	87676,696703	1.987.110.904,70
14/11/2023	Consig.Bbva Colombia - Barrios Ortega Gelkin Enrique - 719208738	-37,504294	-850.000,00	22.664,071292	87639,192409	1.986.260.904,70
14/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,416868	-9.447,92	22.664,071292	87638,775541	1.986.251.456,78
14/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,335859	-30.276,01	22.664,071292	87637,439682	1.986.221.180,77
14/11/2023	Impuesto 4x1000 - Barrios Ortega Gelkin Enrique	-0,150017	-3.400,00	22.664,071292	87637,289665	1.986.217.780,77
16/11/2023	Consig.Bancolombia - Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior Fiducoldex Sa - 2076193	-6,655374	-151.000,00	22.688,433635	87536,531288	1.986.066.780,77
16/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,234193	-5.313,47	22.688,433635	87536,297095	1.986.061.467,30
16/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,073693	-1.671,98	22.688,433635	87536,223402	1.986.059.795,32
16/11/2023	Impuesto 4x1000 - Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior Fiducoldex Sa	-0,026621	-604,00	22.688,433635	87536,196780	1.986.059.191,32
16/11/2023	Consig.Bancolombia - Barrantes Osorio Juan Sebastian - 52310739995	-705,205139	-16.000.000,00	22.688,433635	86830,991641	1.970.059.191,32
16/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-11,863024	-269.153,43	22.688,433635	86819,128617	1.969.790.037,89
16/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-3,732921	-84.694,13	22.688,433635	86815,395696	1.969.705.343,76
16/11/2023	Impuesto 4x1000 - Barrantes Osorio Juan	-2,820821	-64.000,00	22.688,433635	86812,574876	1.969.641.343,76

Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
	Sebastian					
17/11/2023	Pago: U.A.E. Direccion De Impuestos Y Aduanas - 800197268 Soporte: 1 - Debito A Cuentas	-336,700211	-7.640.000,00	22.690,808479	86466,788770	1.962.001.343,76
17/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,489370	-11.104,19	22.690,808479	86466,299401	1.961.990.239,57
17/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,333109	-30.249,33	22.690,808479	86464,966291	1.961.959.990,24
17/11/2023	Impuesto 4x1000 - U.A.E. Direccion De Impuestos Y Aduanas	-1,346801	-30.560,00	22.690,808479	86463,619490	1.961.929.430,24
17/11/2023	Pago: Triple A S.A.E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49428	-3,631867	-82.410,00	22.690,808479	86459,987623	1.961.847.020,24
17/11/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A.E.S.P	-0,014527	-329,64	22.690,808479	86459,973096	1.961.846.690,60
17/11/2023	Pago: Triple A S.A.E.S.P - 800135913 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Fact Nro 49428	-3,631867	-82.410,00	22.690,808479	86456,341229	1.961.764.280,60
17/11/2023	Impuesto 4x1000 - Triple A S.A.E.S.P	-0,014527	-329,64	22.690,808479	86456,326701	1.961.763.950,96
21/11/2023	Pago: : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P - 901380930 Soporte: 1 - Seguridad Social.Ps	-7,054914	-160.250,00	22.714,662898	86358,477330	1.961.603.700,96
21/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,208663	-4.739,70	22.714,662898	86358,268668	1.961.598.961,26
21/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,175027	-3.975,68	22.714,662898	86358,093641	1.961.594.985,58
21/11/2023	Impuesto 4x1000 - : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P	-0,028220	-641,00	22.714,662898	86358,065421	1.961.594.344,58
21/11/2023	Pago: : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P - 901380930 Soporte: 1 - Seguridad Social.Ps	-7,001204	-159.030,00	22.714,662898	86351,064217	1.961.435.314,58
21/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,207074	-4.703,62	22.714,662898	86350,857142	1.961.430.610,96
21/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,173694	-3.945,41	22.714,662898	86350,683448	1.961.426.665,55
21/11/2023	Impuesto 4x1000 - : Caribe Sol De La Costa S.A.S E.S.P	-0,028005	-636,12	22.714,662898	86350,655443	1.961.426.029,43
22/11/2023	Consig.Av Villas - Castillo De Avila Carlos Alberto - 812996820	-3,081003	-70.000,00	22.719,870741	86327,781165	1.961.356.029,43
22/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,069181	-1.571,78	22.719,870741	86327,711984	1.961.354.457,65
22/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,091839	-2.086,57	22.719,870741	86327,620145	1.961.352.371,08
22/11/2023	Impuesto 4x1000 - Castillo De Avila Carlos Alberto	-0,012324	-280,00	22.719,870741	86327,607821	1.961.352.091,08
27/11/2023	Consig.Banco De Bogota - Romero Rodriguez Rolando - 556084309	-35,158960	-800.000,00	22.753,801365	86163,716542	1.960.552.091,08
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-1,108876	-25.231,14	22.753,801365	86162,607666	1.960.526.859,94
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,670565	-15.257,90	22.753,801365	86161,937101	1.960.511.602,04
27/11/2023	Impuesto 4x1000 - Romero Rodriguez Rolando	-0,140636	-3.200,00	22.753,801365	86161,796465	1.960.508.402,04
27/11/2023	Pago: Enel Colombia Sa Esp - 860063875 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Fra 1	-23,270837	-529.500,00	22.753,801365	86138,525628	1.959.978.902,04
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,733937	-16.699,86	22.753,801365	86137,791691	1.959.962.202,18
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,443830	-10.098,83	22.753,801365	86137,347861	1.959.952.103,35
27/11/2023	Impuesto 4x1000 - Enel Colombia Sa Esp	-0,093083	-2.118,00	22.753,801365	86137,254778	1.959.949.985,35
27/11/2023	Pago: Enel Colombia Sa Esp - 860063875 Soporte: 1 - Seguridad Social.Pse - Pago Fra 116	-1,977252	-44.990,00	22.753,801365	86135,277525	1.959.904.995,35
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,037711	-858,07	22.753,801365	86135,239814	1.959.904.137,28
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,062361	-1.418,94	22.753,801365	86135,177454	1.959.902.718,34
27/11/2023	Impuesto 4x1000 - Enel Colombia Sa Esp	-0,007909	-179,96	22.753,801365	86135,169545	1.959.902.538,38
27/11/2023	Consig.Av Villas - Vasco Security Group Ltda - 059017970	-514,559662	-11.708.188,35	22.753,801365	85620,609882	1.948.194.350,03
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-4,681410	-106.519,87	22.753,801365	85615,928473	1.948.087.830,16
27/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-2,830967	-64.415,25	22.753,801365	85613,097506	1.948.023.414,91
27/11/2023	Impuesto 4x1000 - Vasco Security Group Ltda	-2,058239	-46.832,75	22.753,801365	85611,039267	1.947.976.582,16
28/11/2023	Consig.Bancolombia - Banco De Comercio Exterior De Colombia S.A - 03121429743	-2,154375	-49.033,00	22.759,731077	85586,580201	1.947.927.549,16
28/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 4%	-0,067870	-1.544,71	22.759,731077	85586,512330	1.947.926.004,45
28/11/2023	Retencion Fuente Sobre Retiros 7%	-0,032050	-729,45	22.759,731077	85586,480280	1.947.925.275,00

Fecha	Detalle	Mov. en Unidades	Valor en \$	Valor de Unidad	Saldo en Unidades	Saldo en \$
28/11/2023	Impuesto 4x1000 - Banco De Comercio Exterior De Colombia S.A	-0,008617	-196,13	22.759,731077	85586,471663	1.947.925.078,87

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
3	17.809	12.105	14.218	14.257	9.512	6.459	0.654	0.751	0.718	0.689	0.575	0.546

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 Rocio 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	34,927,673,900.29	14,966,711,378.14	18,596,538,752.97	31,297,846,525.46
11		EFFECTIVO	NAPL	60,232,620.65	7,439,706,162.20	7,346,379,654.44	153,559,128.41
1115		BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS	NAPL	60,232,620.65	7,439,706,162.20	7,346,379,654.44	153,559,128.41
111505		BANCOS NACIONALES	NAPL	60,232,620.65	7,439,706,162.20	7,346,379,654.44	153,559,128.41
11150501		BANCOS NACIONALES	NAPL	60,232,620.65	7,439,706,162.20	7,346,379,654.44	153,559,128.41
1115050123		BANCO DE OCCIDENTE	NAPL	60,232,620.65	7,439,706,162.20	7,346,379,654.44	153,559,128.41
111505012301		CUENTAS DE AHORROS	NAPL	60,232,620.65	7,439,706,162.20	7,346,379,654.44	153,559,128.41
13		INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	NAPL	2,717,174,371.84	127,266,710.94	110,567,593.53	2,733,873,489.25
1302		INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EMISORES NACIONALES	NAPL	2,717,174,371.84	127,266,710.94	110,567,593.53	2,733,873,489.25
130205		EMISORES NACIONALES	NAPL	2,717,174,371.84	127,266,710.94	110,567,593.53	2,733,873,489.25
13020501		PARTICIPACIONES EN CARTERAS COLECTIVAS MONEDA NACIONAL	NAPL	2,717,174,371.84	127,266,710.94	110,567,593.53	2,733,873,489.25
16		CUENTAS POR COBRAR	NAPL	10,794,000.00	7,399,738,505.00	7,383,738,505.00	26,794,000.00
1614		VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	NAPL	.00	7,383,738,505.00	7,383,738,505.00	.00
161405		BIENES	NAPL	.00	7,383,738,505.00	7,383,738,505.00	.00
16140501		VENTA DE BIENES INMUEBLES	NAPL	.00	7,383,738,505.00	7,383,738,505.00	.00
1632		ANTICIPOS A CONTRATOS Y PROVEEDORES	NAPL	10,794,000.00	16,000,000.00	.00	26,794,000.00
163205		ANTICIPOS A PROVEEDORES	NAPL	10,794,000.00	16,000,000.00	.00	26,794,000.00
16320501		PROVEEDORES MONEDA NACIONAL	NAPL	10,794,000.00	16,000,000.00	.00	26,794,000.00
1632050101		PROVEEDORES MONEDA NACIONAL	NAPL	10,794,000.00	16,000,000.00	.00	26,794,000.00
17		ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	32,139,472,907.80	.00	3,755,853,000.00	28,383,619,907.80
1705		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	37,634,128,062.80	.00	3,755,853,000.00	33,878,275,062.80
170530		INMUEBLES	NAPL	37,634,128,062.80	.00	3,755,853,000.00	33,878,275,062.80
17053001		INMUEBLES	NAPL	37,634,128,062.80	.00	3,755,853,000.00	33,878,275,062.80
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	-4,138,082,557.16	3,866,234,912.82	526,589,342.10	-798,436,986.44
25		CUENTAS POR PAGAR	NAPL	-4,138,082,557.16	3,866,234,912.82	526,589,342.10	-798,436,986.44
2501		COMISIONES Y HONORARIOS	NAPL	-36,647,999.00	194,361,493.00	305,416,309.57	-147,702,815.57
250105		HONORARIOS	NAPL	-29,745,999.00	59,491,998.00	151,893,850.27	-122,147,851.27
25010501		HONORARIOS POR PAGAR MONEDA NACIONAL	NAPL	-29,745,999.00	59,491,998.00	151,893,850.27	-122,147,851.27
250110		COMISIONES	NAPL	-6,902,000.00	134,869,495.00	153,522,459.30	-25,554,964.30
25011001		COMISION FIDUCIARIA	NAPL	-6,902,000.00	134,869,495.00	153,522,459.30	-25,554,964.30
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	-3,701,333,505.00	3,627,885,505.00	175,704,625.00	-249,152,625.00
250705		BIENES INMUEBLES	NAPL	-3,701,333,505.00	3,627,885,505.00	175,704,625.00	-249,152,625.00
25070501		BIENES INMUEBLES	NAPL	-3,701,333,505.00	3,627,885,505.00	175,704,625.00	-249,152,625.00
2511		PROVEEDORES Y SERVICIOS POR PAGAR	NAPL	.00	35,821,257.35	36,034,098.35	-212,841.00

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL
251105		PROVEEDORES	NAPL	.00	35,821,257.35	-212,841.00
25110501		PROVEEDORES MONEDA NACIONAL \$	NAPL	.00	35,821,257.35	-212,841.00
2519		RETENCIONES Y APORTES LABORALES	NAPL	-8,117,400.27	8,117,624.47	-9,385,051.98
251905		RETENCIONES EN LA FUENTE	NAPL	-7,791,314.27	7,791,538.47	-9,058,965.98
25190502		HONORARIOS	NAPL	-645,953.88	645,953.88	.00
2519050202		HONORARIOS 11% - PERSONAS JURIDICAS Y NATURALES	NAPL	-645,953.88	645,953.88	.00
25190504		SERVICIOS	NAPL	-498,321.12	498,321.12	-39,121.12
2519050403		SERVICIOS 2% - EMPRESAS VIGILANCIA Y ASEO	NAPL	-23,121.12	23,121.12	-23,121.12
2519050406		SERVICIOS OTROS SERVICIOS 4%	NAPL	-475,200.00	475,200.00	-16,000.00
25190508		OTRAS RETENCIONES	NAPL	.00	.00	.00
2519050802						
25190509		RETENCIONES P.N.	NAPL	-5,958,509.00	5,958,509.00	-5,958,509.00
2519050901		RETENCIONES ART.383 E.T.	NAPL	-5,958,509.00	5,958,509.00	-5,958,509.00
25190513		RETENCIONES EN LA FUENTE - IVA	NAPL	-537,754.15	537,754.15	-3,041,518.29
2519051301		REGIMEN COMUN	NAPL	-537,754.15	537,754.15	-3,041,518.29
251905130102		REGIMEN COMUN 15% - IVA BASE 100% REFORMA TRIBUTARIA 2012	NAPL	-537,754.15	537,754.15	-3,041,518.29
25190595		RETENCIONES SOBRE ICA	NAPL	-150,776.12	151,000.32	-19,817.57
2519059503		ACTIVIDADES DE SERVICIOS	NAPL	-150,776.12	151,000.32	-19,817.57
251905950302						
251905950303		ICA CODIGO 303 138%	NAPL	-32,151.32	32,151.32	-15,953.57
251905950304		ICA DEMAS ACTIVIDAD 304 0966%	NAPL	-118,624.80	118,849.00	-3,864.00
251905950310						
251995		OTRAS RETENCIONES	NAPL	-326,086.00	326,086.00	-326,086.00
25199503		RETENCIONES DE ICA	NAPL	-326,086.00	326,086.00	-326,086.00
2519950310		ICA MUNICIPIO DE GALAPA	NAPL	-326,086.00	326,086.00	-326,086.00
251995031002		ICA MUNICIPIO DE GALAPA 10*1000	NAPL	-326,086.00	326,086.00	-326,086.00
2519950317		ICASANTANDER	NAPL	.00	.00	.00
251995031702						
2519950322		ICA CARTAGENA - BOLIVAR	NAPL	.00	.00	.00
251995032201						
2519950340		ICA BARRANQUILLA HONORARIOS 304 DEMAS ACTIVIDADES DE SERVICIO	NAPL	.00	.00	.00
251995034001						
2590		DIVERSAS	NAPL	.00	49,033.00	.00
259095		OTRAS	NAPL	.00	49,033.00	.00
25909501		OTRAS EN MONEDA NACIONAL	NAPL	.00	49,033.00	.00
2590950102		REINTEGRO DE GASTOS	NAPL	.00	49,033.00	.00
259095010201		GASTOS ADMINISTRATIVOS	NAPL	.00	49,033.00	.00
3		PATRIMONIO	NAPL	-30,789,591,343.13	290,181,804.11	-30,499,409,539.02
35		PATRIMONIO ESPECIALES	NAPL	-60,233,002,531.02	.00	-60,233,002,531.02
3505		ACREEDORES FIDUCIARIOS	NAPL	-66,233,002,531.02	.00	-66,233,002,531.02
350505		APORTES EN DINERO	NAPL	-1,014,207,012.02	.00	-1,014,207,012.02
35050501		APORTES EN DINERO	NAPL	-1,014,207,012.02	.00	-1,014,207,012.02
350515		APORTES EN ESPECIE	NAPL	-65,218,795,519.00	.00	-65,218,795,519.00
35051505		APORTES EN ESPECIE	NAPL	-65,218,795,519.00	.00	-65,218,795,519.00
3510		PAGOS (DB) PATRIMONIO BIENES FIDEICOMITIDOS	NAPL	6,000,000,000.00	.00	6,000,000,000.00
351005		RESTITUCIONES DE APORTES	NAPL	6,000,000,000.00	.00	6,000,000,000.00

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL
35100501		RESTITUCIONES DE APORTES	NAPL	6,000,000,000.00	.00	6,000,000,000.00
39		GANANCIAS O PERDIDAS	NAPL	29,443,411,187.89	290,181,804.11	29,733,592,992.00
3905		GANANCIAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	NAPL	-2,760,188,173.86	.00	-2,760,188,173.86
390501		UTILIDAD DE EJERCICIOS ANTERIORES	NAPL	-2,760,188,173.86	.00	-2,760,188,173.86
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	2,853,538,295.04	290,181,804.11	3,143,720,099.15
392001		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	2,853,538,295.04	290,181,804.11	3,143,720,099.15
4		INGRESOS DE OPERACIONES	NAPL	-374,711,791.94	.00	44,893,454.07
41		INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES	NAPL	-374,711,791.94	.00	44,893,454.07
4103		INGRESOS FINANCIEROS OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO Y OTROS INTERESES	NAPL	-7,176,292.05	.00	62,259.98
410305		DEPOSITOS A LA VISTA	NAPL	-7,176,292.05	.00	62,259.98
41030501		RENDIMIENTOS CUENTAS DE AHORRO	NAPL	-7,176,292.05	.00	62,259.98
4108		POR VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	NAPL	-357,111,417.84	.00	36,666,710.94
410805		POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO	NAPL	-357,111,417.84	.00	36,666,710.94
41080501		POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO (CR)	NAPL	-357,111,417.84	.00	36,666,710.94
4195		DIVERSOS	NAPL	-10,424,082.05	.00	8,164,483.15
419530		RECOBROS Y RECUPERACIONES	NAPL	-10,423,019.78	.00	8,163,945.00
41953001		REINTEGRO GASTOS	NAPL	-10,423,019.78	.00	8,163,945.00
419595		OTROS	NAPL	-1,062.27	.00	538.15
41959501		APROXIMACIONES	NAPL	-1,062.27	.00	538.15
4195950101		APROXIMACIONES IMPUESTOS	NAPL	-1,062.27	.00	538.15
5		GASTOS	NAPL	374,711,791.94	464,679,840.40	419,786,386.33
51		GASTOS DE OPERACIONES	NAPL	3,228,250,086.98	464,679,840.40	129,604,582.22
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	72,601,900.00	153,526,764.30	127,971,800.00
511512		COMISIONES	NAPL	.00	4,305.00	4,305.00
51151201		COMISIONES BANCARIAS	NAPL	.00	4,305.00	4,305.00
511518		NEGOCIOS FIDUCIARIOS	NAPL	72,601,900.00	153,522,459.30	127,967,495.00
51151801		COMISION FIDUCIARIA	NAPL	72,601,900.00	153,522,459.30	127,967,495.00
5115180101		COMISION FIDUCIARIA	NAPL	72,601,900.00	153,522,459.30	127,967,495.00
5126		ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	NAPL	2,342,929,600.00	.00	2,342,929,600.00
512605		INMUEBLES	NAPL	2,342,929,600.00	.00	2,342,929,600.00
51260501		ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA - INMUEBLES	NAPL	2,342,929,600.00	.00	2,342,929,600.00
5130		HONORARIOS	NAPL	48,490,594.00	161,175,615.96	.00
513035		NEGOCIOS FIDUCIARIOS	NAPL	240,000.00	.00	.00
51303501		HONORARIOS DE ADMINISTRACION	NAPL	240,000.00	.00	.00
513095		OTROS	NAPL	48,250,594.00	161,175,615.96	.00

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL	
51309501		OTRAS ASESORIAS PROFESIONALES	NAPL	48,250,594.00	161,175,615.96	.00	209,426,209.96
5140		IMPUESTOS Y TASAS	NAPL	261,252,416.87	435,028.52	17.22	261,687,428.17
514005		IMPUESTOS Y TASAS	NAPL	261,252,416.87	435,028.52	17.22	261,687,428.17
51400502		PREDIAL	NAPL	219,695,585.00	.00	.00	219,695,585.00
5140050201		PREDIAL	NAPL	219,695,585.00	.00	.00	219,695,585.00
51400504		GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS GMF	NAPL	2,952,623.87	435,028.52	17.22	3,387,635.17
5140050401		GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS GMF	NAPL	2,952,623.87	435,028.52	17.22	3,387,635.17
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	17,707,200.00	476,000.00	.00	18,183,200.00
516060		EDIFICACIONES	NAPL	17,707,200.00	476,000.00	.00	18,183,200.00
51606001		REPARACIONES LOCATIVAS	NAPL	17,707,200.00	476,000.00	.00	18,183,200.00
5190		DIVERSOS	NAPL	446,951,805.70	149,066,431.62	1,632,765.00	594,385,472.32
519005		SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	NAPL	159,011,431.39	13,500,210.64	.00	172,511,642.03
51900501		SERVICIO DE ASEO	NAPL	70,000.00	70,000.00	.00	140,000.00
51900503		SERVICIO DE VIGILANCIA	NAPL	158,941,431.39	13,430,210.64	.00	172,371,642.03
519025		SERVICIOS PUBLICOS	NAPL	38,236,828.00	1,487,344.00	.00	39,724,172.00
51902501		SERVICIOS PUBLICOS	NAPL	38,236,828.00	1,487,344.00	.00	39,724,172.00
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	247,850,107.31	134,078,876.98	1,632,765.00	380,296,219.29
51909501		APROXIMACIONES	NAPL	2,527.79	137.88	.00	2,665.67
5190950101		APROXIMACIONES IMPUESTOS	NAPL	2,527.79	137.88	.00	2,665.67
51909502		CAPITAL DE TRABAJO Y PROYECTOS	NAPL	63,992,749.66	4,673,830.00	1,632,765.00	67,033,814.66
5190950201		ADECUACION DE TIERRAS	NAPL	26,097,140.00	4,673,830.00	1,632,765.00	29,138,205.00
5190950202		INFRAESTRUCTURA	NAPL	36,252,744.66	.00	.00	36,252,744.66
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	.00	.00	31,059,474.38
5190950403		GTOS NOTARIALES AUTENTICACIÓN	NAPL	31,059,474.38	.00	.00	31,059,474.38
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	32,505,418.00	49,033.00	.00	32,554,451.00
5190951302		GASTOS ADMINISTRATIVOS	NAPL	32,505,418.00	49,033.00	.00	32,554,451.00
51909514		IMPUESTOS	NAPL	64,340,000.00	127,967,495.00	.00	192,307,495.00
5190951402		RETENCIONES EN LA FUENTE ASUMIDAS	NAPL	64,340,000.00	127,967,495.00	.00	192,307,495.00
51909518		IMPUESTOS	NAPL	14,902,522.48	1,388,381.10	.00	16,290,903.58
5190951820		RETENCION RENDIMIENTOS FINANCIEROS	NAPL	14,902,522.48	1,388,381.10	.00	16,290,903.58
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	-2,853,538,295.04	.00	290,181,804.11	-3,143,720,099.15
5905		GANANCIAS Y PÉRDIDAS	NAPL	-2,853,538,295.04	.00	290,181,804.11	-3,143,720,099.15
590502		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	-2,853,538,295.04	.00	290,181,804.11	-3,143,720,099.15
59050201		PERDIDA DEL EJERCICIO	NAPL	-2,853,538,295.04	.00	290,181,804.11	-3,143,720,099.15
Total				.00	19,587,807,935.47	19,587,807,935.47	.00



SIFI
CONTABILIDAD

Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
INFORME FINANCIERO CON FINES DE SUPERVISION
88553-EF INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO
Periodo: 202311

Página 5 de 5
12/12/23 05:24 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	EN PROCESO DE VENTA
4	APARTAMENTO 703	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	VENDIDO
5	APARTAMENTO 803	CARRERA 52 NO. 86 – 97 EDIFICIO MARANATHA.	BARRANQUILLA	EN PROCESO DE VENTA
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	LEBRUJA - 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 NOVIEMBRE 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
Apartamento 403 Maranatha con dos Parquederos	\$ 592.927.000,00	\$ 533.634.300,00	Se encuentran en proceso de venta los aptos 403 y 803 por parte de la promitente compradora Claudia Iglesias quien realizó oferta de compra por el 70% sobre el valor del avalúo. Se firmarán 2 escrituras toda vez que un inmueble se pagará con Leasing y el otro en efectivo. Se suscribió el otro sí No. 4 al contrato de promesa de compraventa mediante el cual se estableció fecha de firma de escritura para el 15 de diciembre.
Apartamento 803 Maranatha con dos Parquederos	\$ 63.537.546.906,20	\$ 559.017.900,00	
Local A7 A - Word Trade Quilla	\$ 279.500.000,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Local A8 Word Trade Quilla	\$ 251.206.000,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Local A10 Word Trade Quilla	\$ 142.107.000,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Edificio Calle 93	\$ 9.440.125.000,00	\$ -	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	\$ 1.678.343.300,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Bodegas Metroparque Arrendada M10	\$ 849.772.000,00	\$ -	Se ha mostrado el inmueble a dos posibles interesados, sin embargo a la fecha no se han recibido ofertas. La bodega se encuentra arrendada a Novaventa.
Bodegas Metroparque Arrendada M11	\$ 849.772.000,00	\$ -	Se ha mostrado el inmueble a dos posibles interesados, sin embargo a la fecha no se han recibido ofertas. La bodega se encuentra arrendada a Novaventa.
Lote Santa Marta Playa Gaira	\$ 5.000.000.000,00	\$ -	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 freelancee, 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 sí se recibió el primer abono por la suma de \$5.000.000 de acuerdo con el la oferta del plan de pagos.
Plato Magdalena	\$ 4.477.252.710,00	\$ -	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	\$ 200.000.000,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Lote El Porvenir - Tausa	\$ 78.000.000,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados nuevos.
Suite del Hotel Barranquilla Plaza	\$ 181.843.000,00	\$ -	No se recibieron propuestas ni interesados.
Casa Chía	\$ 154.305.457,20	\$ -	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	\$ 607.946.400,00	\$ -	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 Rendón por valor mensual de \$250.000.

Anexo No. 9												
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 BOURQUEZ ROJAS E INDETERMINADOS	683076000142201701248.	GIROÑ - SANTANDER	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN UNIDAD LOCAL DE FISCALIAS DE GIROÑ	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN 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	JURISDICCIÓN DE TIERRAS	INTERNACIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	CARLOS JULIO HERRERA MATEUS	500013121002801700174.	VILLAVICENCIO	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE VILLAVICENCIO	JUZGADO SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE VILLAVICENCIO	PRIMERA	\$675,496,250	Valencia & Jimenez 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 informa 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 informo que no se eson direcciones de 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 Adminro, no registra la medida porque ya habia sido registrada en la antioquia 6 y 7. 22-01-2019 Apoderado de los solicitantes, allega copias del Edicto emplazatorio 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 8:00 a.m. 19-09-2019 apoderado a la parte solicitante aporta copias de cálculos. 20-09-2019 Apoderado de Carlos Julio Herrera llamada en garantía solicita llevar audiencia via skype. 25-09-2019 figa audiencia para el 31 -10-019 a las 9:00 a.m. 30-09-2019 fija nueva 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 termino sus actividades a partir del 31-10-2019. 14-11-2019 allega 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 llevo 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 correspondiente al magistrado ponente, Jorge Elicer Moyó, 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 fué 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. 30/06/2021: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/07/2021: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/08/2021: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/09/2021: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/10/2021: 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. 28/02/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/03/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/04/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/05/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/06/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/07/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/08/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/09/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 30/10/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 21/03/2023: Ingrese al Despacho con Escritura Publica de la Notaria 34 de Bogotá. 30/04/2023: La apoderada señala en su informe que en auto del 28/04/2023 se requiere por segunda vez a la Notaria 34 de Bogotá. 31/05/2023: El informe de la adoderada menciona que 02-05-2023: Envía notificaciones, requiere a la Notaria 34 de Bogotá y a Héctor Patiño. El 05/05/2023 la Notaria 34 de Bogotá allega copia de la E. P. No. 1663 del 19 de mayo de 1998. El 25/05/2023: Agrega Informe Notificación. El 26/05/2023: Al Despacho y envían notificación. 30/06/2023: 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. 30/09/2023: El informe de la apoderada no reporta nuevas actuaciones. 31/10/2023: La apoderada no reportó 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. 9 MANTENIMIENTO PREVENTIVO TERRAZA Y REJILLAS EDIFICIO FIDUCOLDEX
DICIEMBRE 01 DE 2023**

ARMANDO SOLUCIONES INTEGRALES SAS.

- 1. A PESAR DE LAS LLUVIAS INTENSAS QUE CAYERON EN EL MES DE NOVIEMBRE LAS OBRAS REALIZADAS EN EL MES DE SEPTIEMBRE POR NUESTRA EMPRESA DE 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. SE OBSERVA AL LADO DE CUARTO ELECTRICO Y ASCENSORES UN CUMULO DE EXCREMENTO Y PLUMAS DE PALOMAS POR NIDOS UBICADOS EN LA PARTE ALTA DE LOS ASCENSORES, 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, A FINALES DE NOVIEMBRE LLOVIO POR LA ZONA NORTE DE BOGOTA Y EL ESTANCAMIENTO ES NULO, 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



@RMANDO 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 novena visita de mantenimiento de la terraza realizado el 24 de noviembre 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, LAS REPARACIONES QUE SE DEBEN HACER SON DE FONDO, ES DECIR PARA EVITAR FILTRACIONES EN LOS PISOS Y NO DAÑAR LOS TECHOS FALSOS EXISTENTES.

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

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

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
Coefficiente principal	6.540%
Coef. AP/AC	0,90

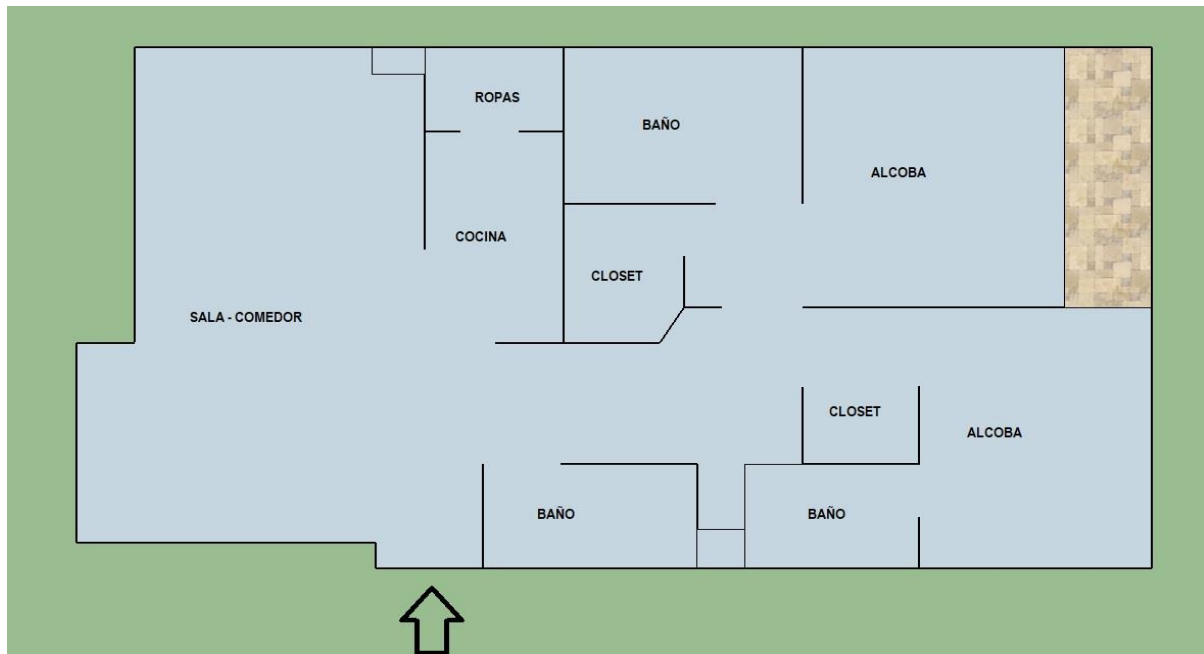
CONSTRUCCION

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



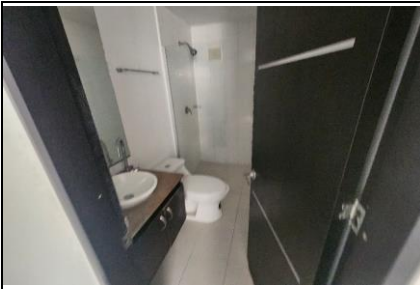
NOMENCLATURA APARTAMENTO



SALÓN-COMEDOR



ALCOBA



BAÑO SOCIAL



ALCOBA



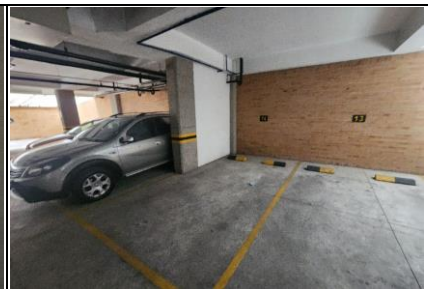
BAÑO PRIVADO



COCINA



ZONA DE ROPAS



PARQUEADERO No 14



NOMENCLATURA PARQUEADERO



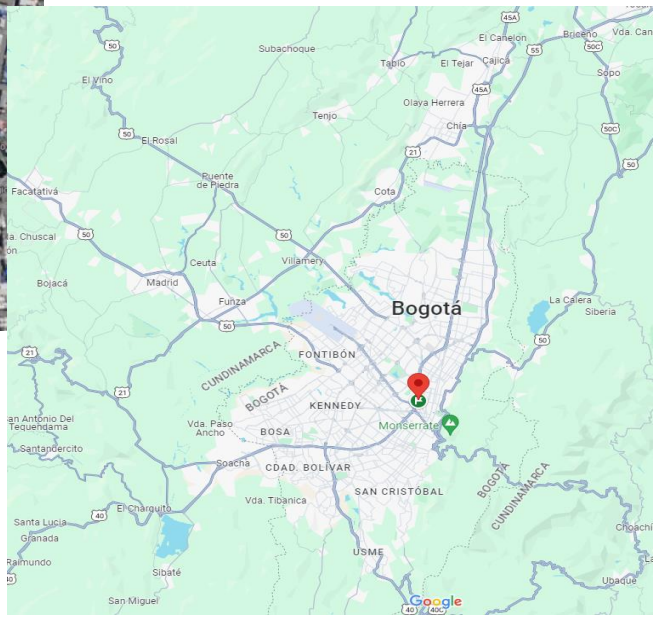
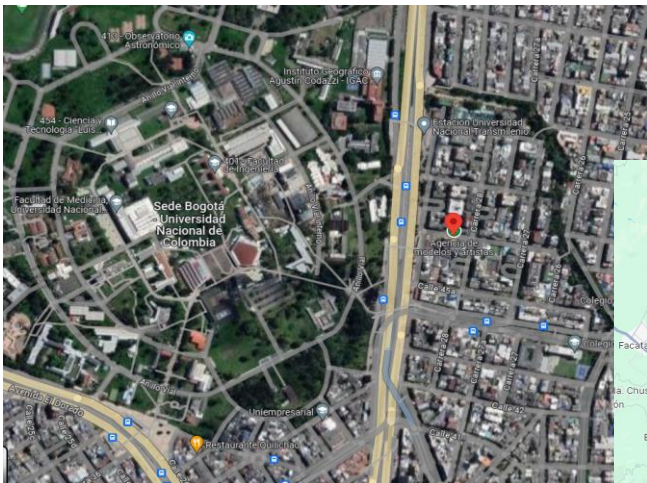
DÉPOSITO No 5



NOMENCLATURA DÉPOSITO

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

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA

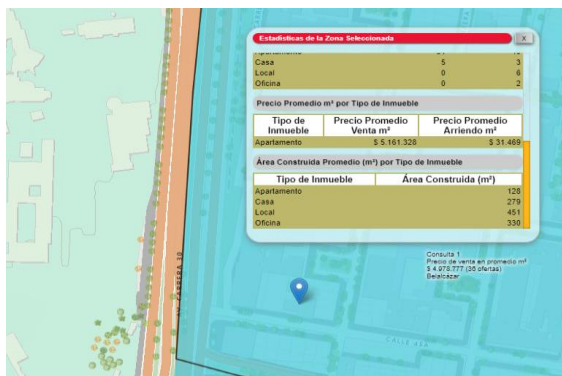


DOCUMENTOS / ANEXOS

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
 Pagina 1 TURNO: 2023-16405

Nro Matrícula: 50C-1831707

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 RADICACIÓN: 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 10,08 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
 Pagina 1 TURNO: 2023-16267

Nro Matrícula: 50C-1831702

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 RADICACIÓN: 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 6,54% (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
 Pagina 1 TURNO: 2023-16404

Nro Matrícula: 50C-1831679

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 RADICACIÓN: 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 0,15% (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		
CEDULA CATASTRAL	08001000300000000901900000871		
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
Índice de ocupación	S.A.	PH
Índice de construcción	S.A.	PH

CONSTRUCCION

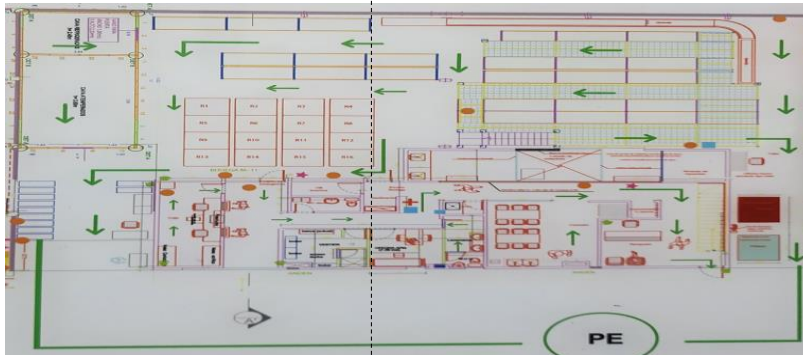
Área medida en la inspección	323,00 m ²
Área registrada en títulos	No Registra
Área susceptible de legalización	323,00 m ²
Área Catastral	No Registra
Área licencia de construcción	No Suministra
Área valorada	323,00 m ²

OBSERVACIONES

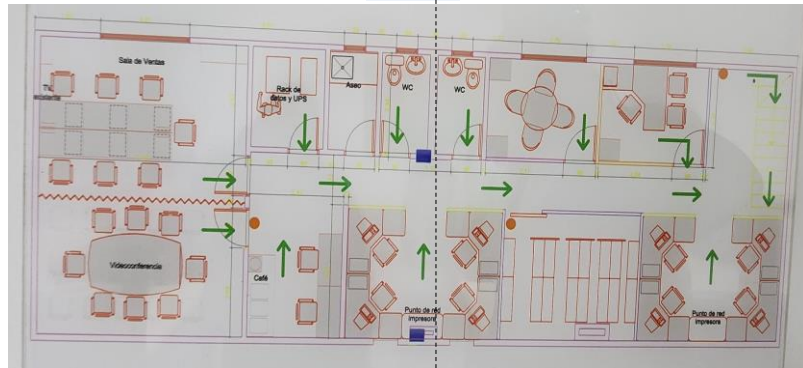
Predio subdivido físicamente	No
------------------------------	----

Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y fueron verificadas mediante inspección técnica al predio. Según títulos 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



METODO 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)	Comparación	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				Área
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)	Comparación	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				Área
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



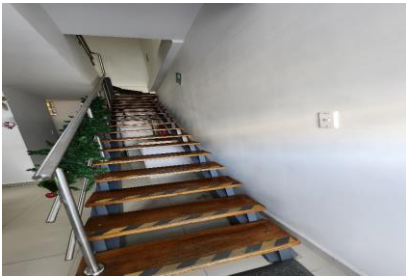
FACHADA BODEGA



RECEPCIÓN



COCINA EMPLEADOS



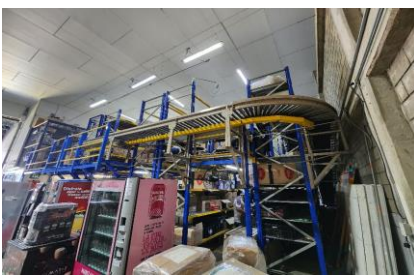
ESCALERAS



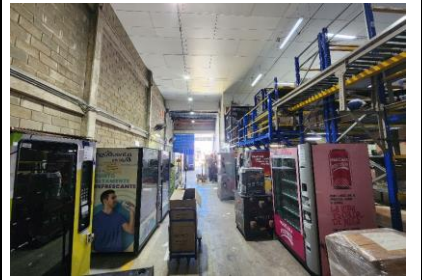
VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



BATERIAS SANITARIAS



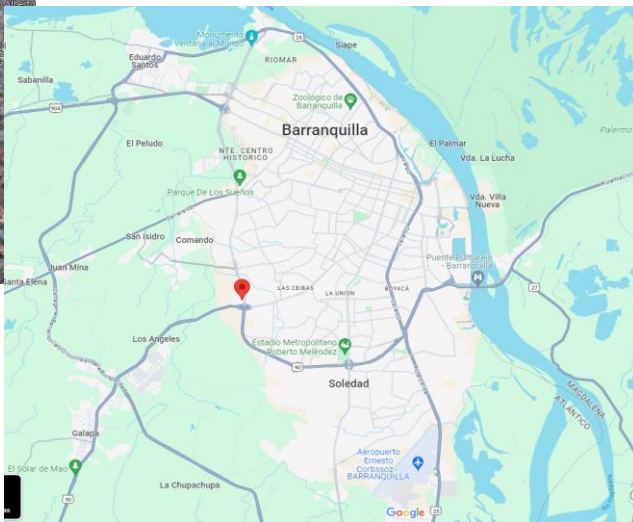
FACHADA UNIDAD ECONOMICA



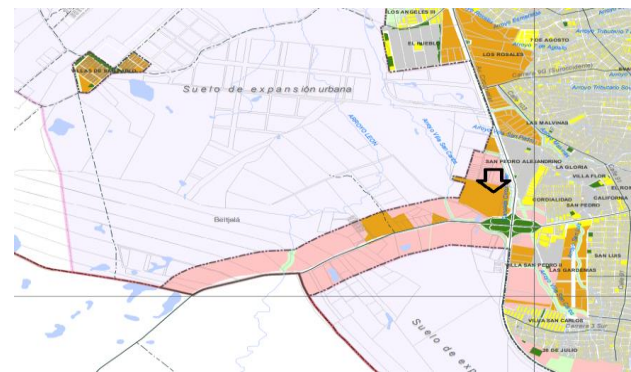
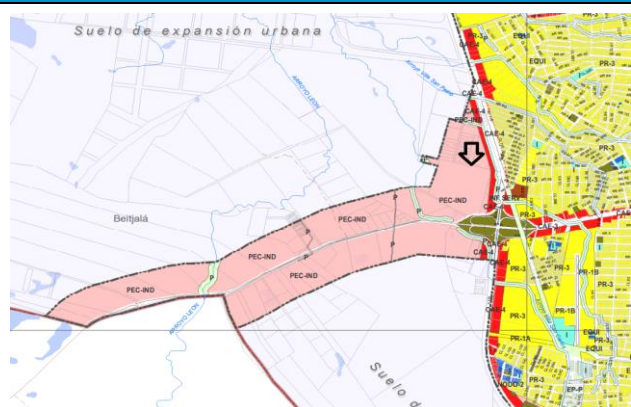
ENTORNO

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

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



POLÍGONOS NORMATIVOS

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

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CONVENCIONES	LEYENDA	TIPO DE TRATAMIENTO
Arroyos	Espacio público	Desarrollo
Vías principales	Espacio público propuesto	Consolidación
Caminos	Suelo de protección	Conservación
Perímetro urbano		Mejoramiento Integral
Límite distrial		Renovación
Límite municipios		
Suelo expansión urbana		
Cuerpos de agua		
Predios		



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 No.
502860969

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		FECHA DE VENCIMIENTO	31/03/2023
REFERENCIA CATASTRAL	01-26-00-00-0009-0047-8-00-00-0042	DIRECCION DEL PREDIO	C1108 335 BODEGA 10-1-30
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO			
AREA DEL TERRENO (M2)		AREA CONSTRUIDA (M2)	MTRCLA DOMILIARIA
603	455	040-325241	
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 *****	
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023		Avalúo Vigencia Actual: \$ 518.398.000	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET			
VALOR CAPITAL:		5.962.000	
VALOR INTERESES:		0	
DESCUENTO:		596.200	
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA		TOTAL A PAGAR:	
		5.365.800	

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	17,84%
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 594.643.969,00	Afectación
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	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
<ul style="list-style-type: none"> Estructura metálica muros en 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

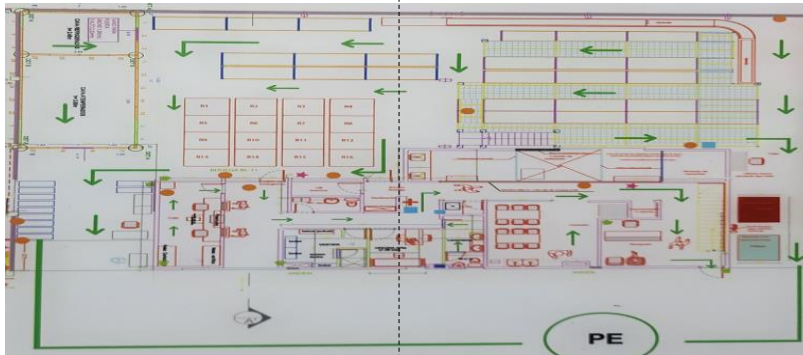
Area medida en la inspección	323,00 m ²
Area registrada en títulos	No Registra
Area susceptible de legalización	323,00 m ²
Area Catastral	No Registra
Area licencia de construcción	No Suministra
Area valorada	323,00 m ²

OBSERVACIONES

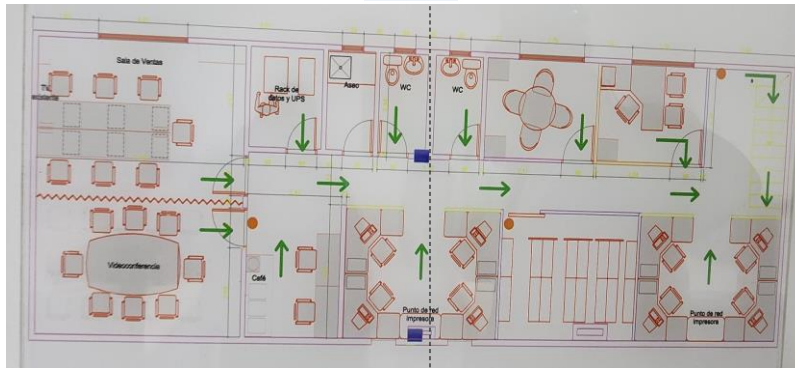
Predio subdivido fisicamente	No
------------------------------	----

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

METODO 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			
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.

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA PARQUE INDUSTRIAL



FACHADA BODEGA



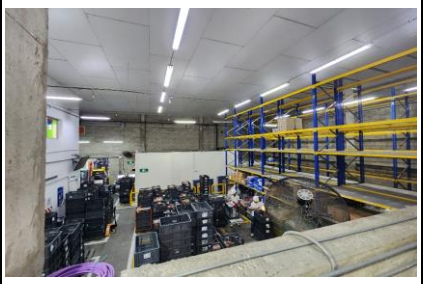
VISTA GENERAL BODEGA



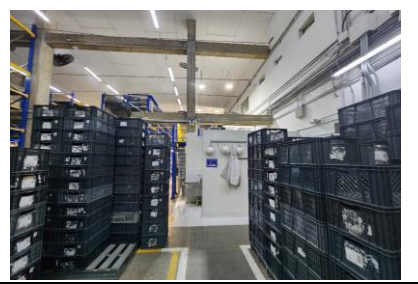
ZONA LABORES



VISTA GENERAL BODEGA



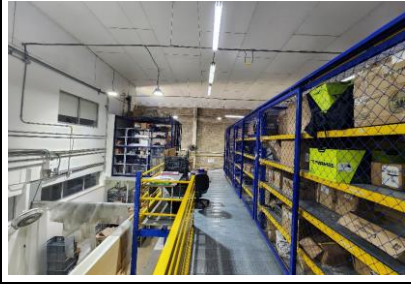
VISTA GENERAL BODEGA



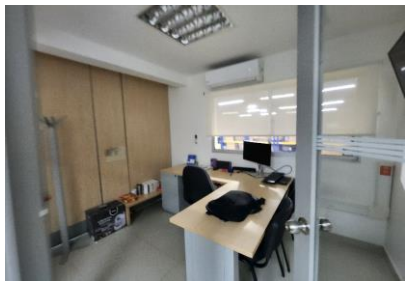
VISTA GENERAL BODEGA



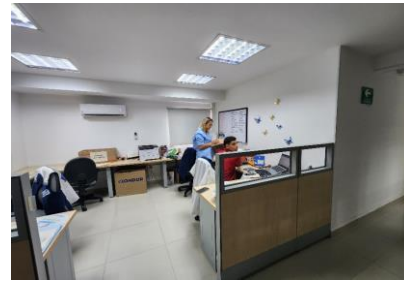
VISTA GENERAL BODEGA



VISTA GENERAL BODEGA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA



BAÑOS



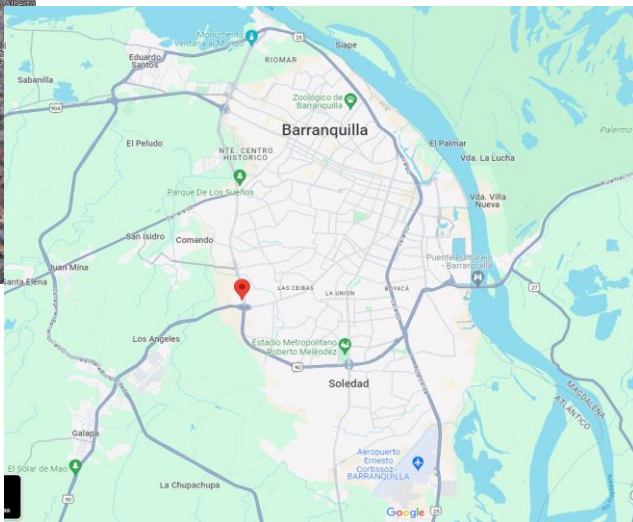
VISTA GENERAL UNIDAD ECONOMICA



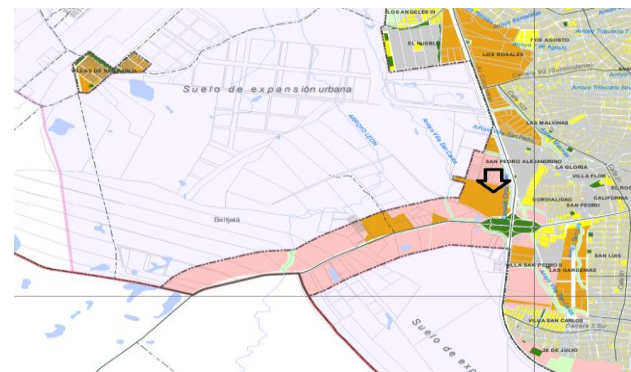
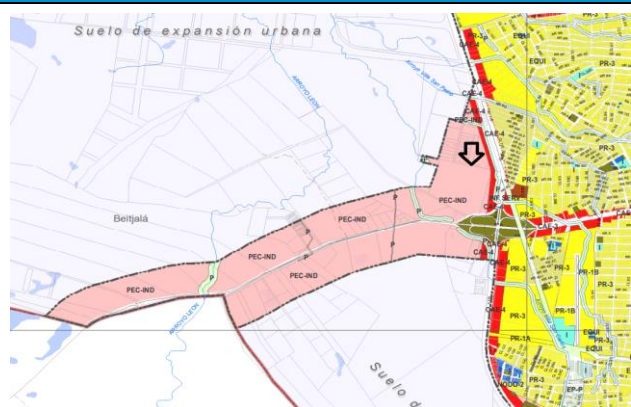
ENTORNO

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

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



POLÍGONOS NORMATIVOS

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

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CONVENCIONES	LEYENDA	TIPO DE TRATAMIENTO
Arroyos	Espacio público	Desarrollo
Vías principales	Espacio público propuesto	Consolidación
Caminos	Suelo de protección	Conservación
Perímetro urbano		Mejoramiento Integral
Límite distrital		Renovación
Límite municipios		
Suelo expansión urbana		
Cuerpos de agua		
Predios		



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-1-11. 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 cédula catastral número **000300000R72001**.



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 31/03/2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-26-00-00-0009-0047.8-00-00-0043	DIRECCION DEL PREDIO	C11104357 BODEGA M-1-11
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO		CODIGO POSTAL	
AREA DEL TERRENO (M2)	603	AREA CONSTRUIDA (M2)	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	
*****		TIPO **	NUMERO *****
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023		Avalúo Vigencia Anual: \$ 519,454,000	
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
<small>ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTÁ - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BNY - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIDVEGA - AV VILLAS - RECINCHA - ENTIO - CAJILLA - CASA SOCIAL - BANCOLOMBIA (SINAF - TRAF - S. CITIBANK)</small>			

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	17,84%					
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 594.643.969,00	<table border="1"> <tr><th>Afectación</th></tr> <tr><td>100%</td></tr> <tr><td>0%</td></tr> <tr><td>0%</td></tr> <tr><td>0%</td></tr> </table>	Afectación	100%	0%	0%	0%
Afectación							
100%							
0%							
0%							
0%							
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						
VALOR 2º PISO (Total / Afectación)							
VALOR 3º PISO (Total / Afectación)							
VALOR PISOS RESTANTES (Total / Porcentaje)							
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (Sin Afectaciones)	\$ 489.000.000,00						
COEFICIENTE DE MERCADO	1,00						
VALOR M ² POR PISO (Sin Afectaciones)	\$ 1.512.512,83						
VALOR M ² ADOPTADO	\$ 1.512.600,00						

FUENTE VALOR A NUEVO DE REPOSICIÓN



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

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

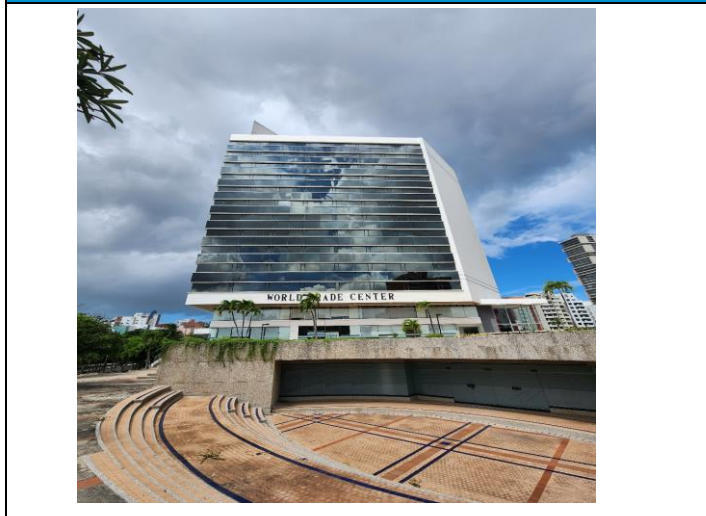
OBJETO AVALUO	Originación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

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	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

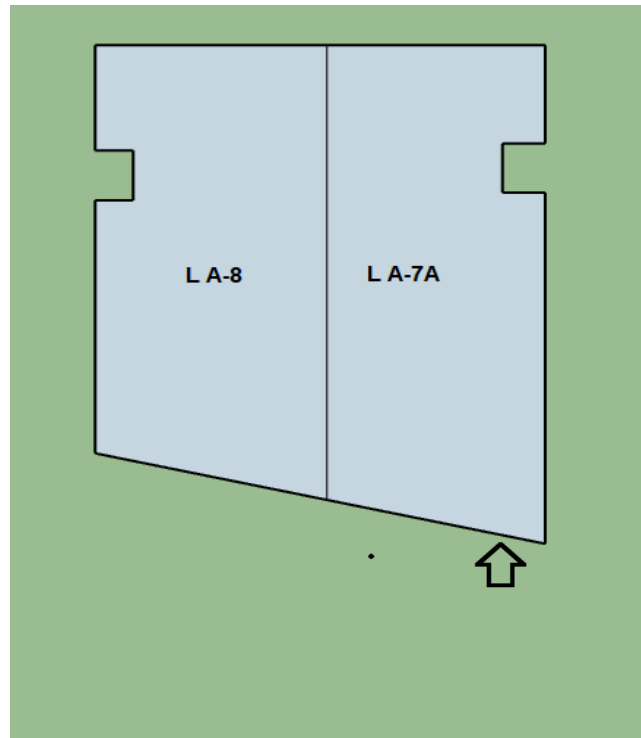
CONSTRUCCION

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 inspección	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.** Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.) \$ 2.047.609
0,61% M.V. 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



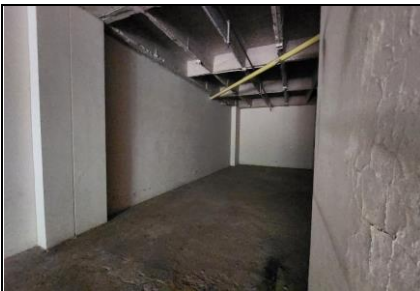
ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



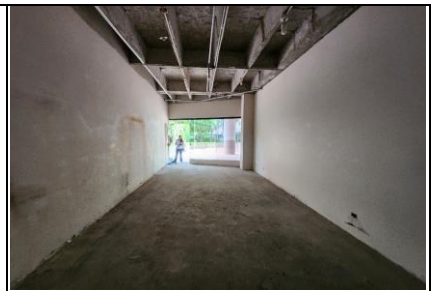
ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



VACANCIA EDIFICIO



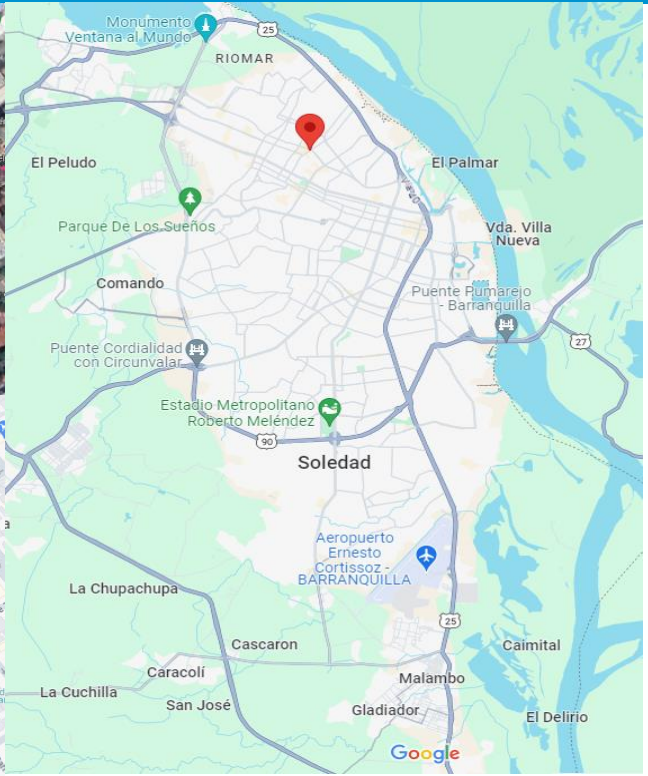
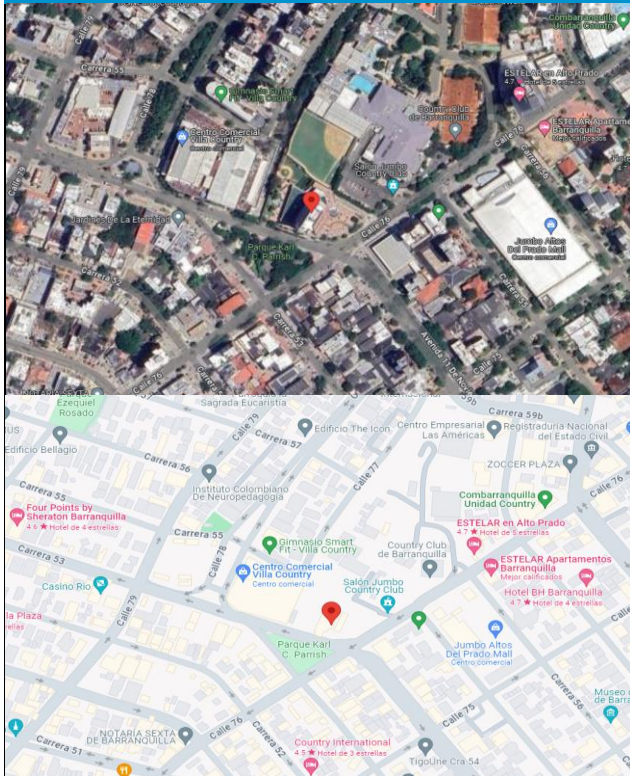
VACANCIA EDIFICIO



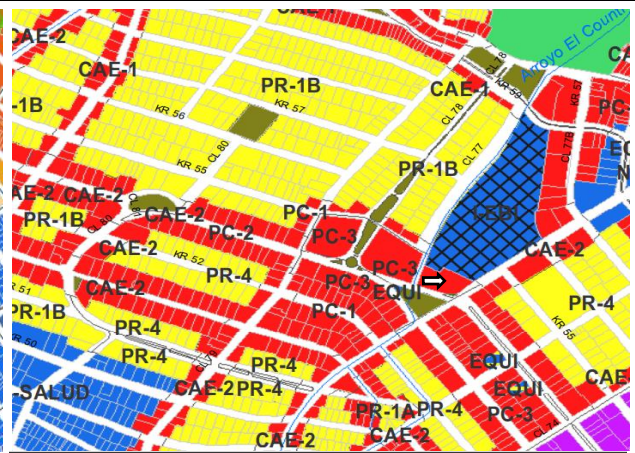
VACANCIA EDIFICIO

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	CONVENCIONES
Vías principales	Vías principales
Caminos	Caminos
Perímetro urbano	Perímetro urbano
Límite distal	Límite distal
Límite municipios	Límite municipios
Suelo expansión urbana	Suelo de Expansión Urbana
Cuerpos de agua	Cuerpos de agua
Predios	Predios
Espacio público	Espacio público Actual (EP)
Espacio público Propuesto	Espacio público propuesto (EP-P)
Suelo de Protección	Suelo de Protección y Reserva (P)

CONVENCIONES	LEYENDA
Consolidación	DESARROLLO
Nivel IA (2 pisos)	Bajo (8 Pisos)
Nivel IB (5 Pisos)	Medio (16 Pisos)
Nivel II (11 Pisos)	Alto (50 Pisos)
Nivel III (16 Pisos)	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Especial (a)	Mejoramiento I (5 Pisos)
Especial Plan Reordenamiento (b)	Mejoramiento II (8 Pisos)
RENOVACIÓN	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (8 Pisos)
Reactivación (40 Pisos) (c)	
Redesarrollo (40 Pisos) (d)	

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 municipios	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	

CONVENCIONES	LEYENDA
Arroyos	Infraestructura de Servicios Públicos
Vías principales	Institucional Anexo Res. Distrital 0019 de 2016-Gaceta Dist. 418-2 (I)
Caminos	Institucional (INST)
Perímetro urbano	Institucional con EBI (INST-EBI)
Límite distal	Institucional con PRO (INST-PRO)
Límite municipios	Equipamiento (EQUI)
Manzanas urbanas	
Cuerpos de agua	
Predios	
Suelo de Expansión Urbana	



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.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210531418943515583

Nro Matrícula: 040-317727

Pagina 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 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: 08001010300000350901900000185COD 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 0.511462 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
 Distrito 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 LOCAL A-7a con area de 65.00 Mts2	CÓDIGO POSTAL 080001	
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO			
ÁREA DEL TERRENO (M2) 27	ÁREA CONSTRUIDA (M2) 65	MATRÍCULA INMOBILIARIA 040-317727	
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	
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023		TIPO **	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET		Avalúo Vigencia Actual: \$ 227,212,000	
 (415)770727260016(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 BOGOTÁ - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICHINCHA - ENITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMEVA - HELM - ITALY - S. CITIBANC



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

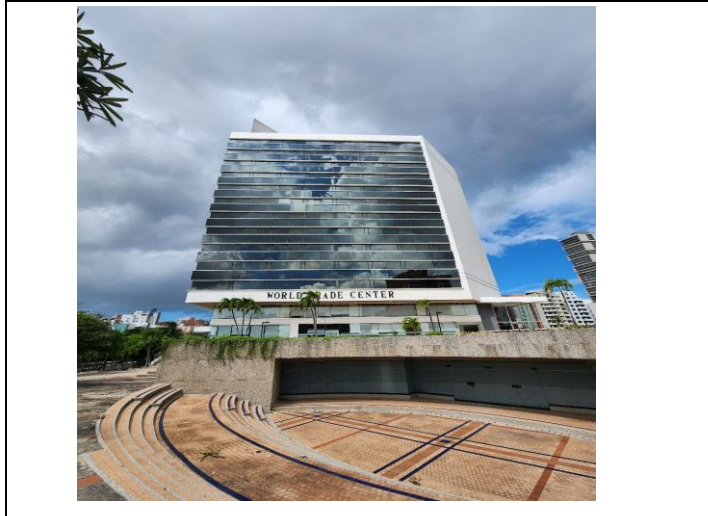
OBJETO AVALUO	Originación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

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	8001010300000030000000000000		
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	Área 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	Área 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

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-8 con área 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

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 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	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

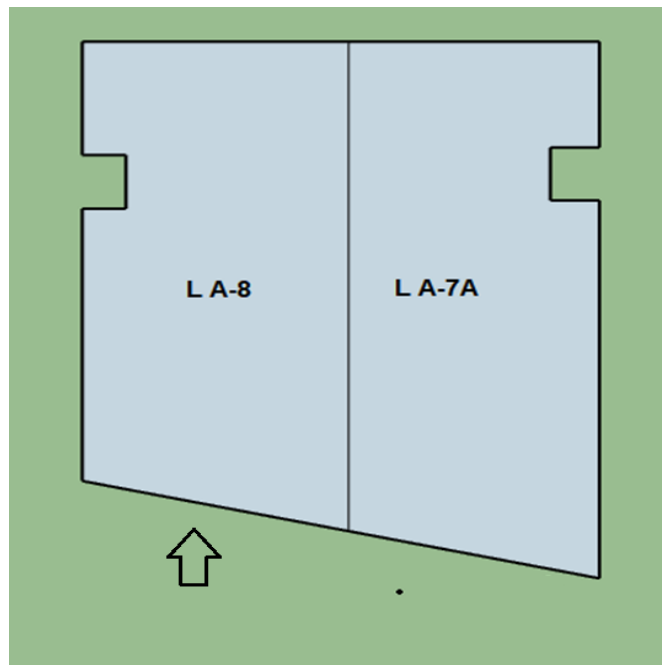
CONSTRUCCION

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 \$	
							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	0,93	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							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 \$	
							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	0,92	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							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. Deduciones \$ 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



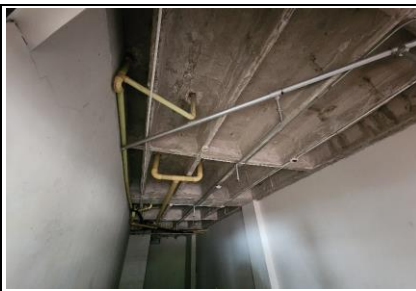
ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



VACANCIA EDIFICIO



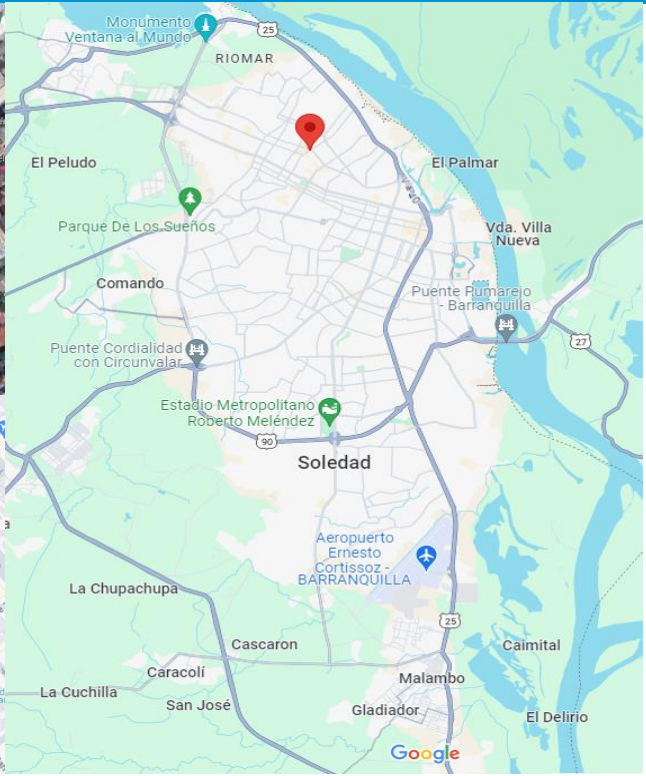
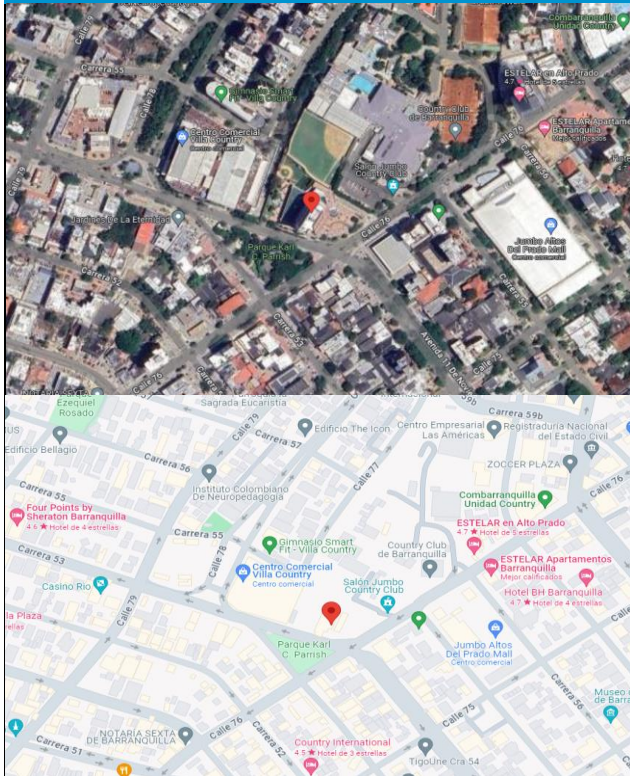
VACANCIA EDIFICIO



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	CONVENCIONES →
Vías principales	DESARROLLO
Caminos	Perímetro urbano
Perímetro urbano	Límite municipal
Límite municipal	Suelo expansión urbana
Suelo expansión urbana	Cuerpos de agua
Cuerpos de agua	Predios
Predios	Espacio público
Espacio público	Espacio público Propuesto
Espacio público Propuesto	Suelo de Protección
Suelo de Protección	

POLÍGONOS NORMATIVOS

CONVENCIONES	LEYENDA
Arroyos	GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD
Vías principales	Comercial (COM)
Caminos	Actividad Central (C)
Perímetro urbano	Industrial (IND)
Límite municipal	Portuario (PORT)
Límite municipal	Residencial (RES)
Manzanas urbanas	Espacio Público Actual (EP)
Cuerpos de agua	Espacio público Propuesto (EP-P)
Predios	Suelo de Expansión Urbana
Suelo de Expansión Urbana	



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.snrbotondepago.gov.co/certificado/

 <p>SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO de la parte de la R.Pública</p>	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: 98-29829 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 Mts ² con coeficiente de 0.459686 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).		
COMPLEMENTACION:		



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.

502860873

FECHA DE VENCIMIENTO 31/03/2023

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		FECHA DE VENCIMIENTO 31/03/2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-00-00-0035-0901-9-00-00-0186	DIRECCION DEL PREDIO	C 76 54 11 L A-8
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO		CODIGO POSTAL 080001	
AREA DEL TERRENO (M2)	24	AREA CONSTRUIDA (M2)	58
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	NO DEFINIDO
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO		TARIFA 11.5/1000 % EXENCION 0	
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
*****		TIPO **	
*****		NUMERO *****	
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023		Avalúo Vigencia Actual: \$ 202,621,000	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET			
 (415)770727260016(8020)000502860873(3900)00000002097000(96)20230331		VALOR CAPITAL:	2,330,000
		VALOR INTERESES:	0
		DESCUENTO:	233,000
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA		TOTAL A PAGAR:	2,097,000

ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTÁ - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICHINCHA - ENITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMEVA - HELM - 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	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

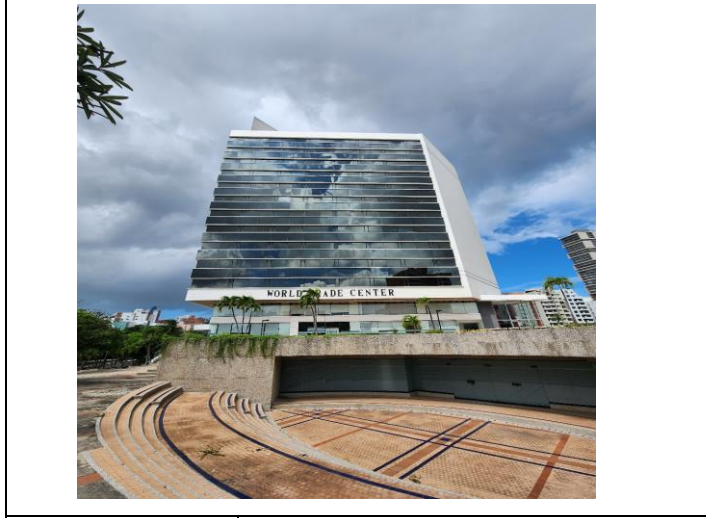
OBJETO AVALUO	Origenación
TIPO VIVIENDA	NO APLICA
FECHA	28 de noviembre de 2023
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

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	VR. x M2	\$ 6.965
COEFICIENTE PRINCIPAL	0,2214%		24 horas

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

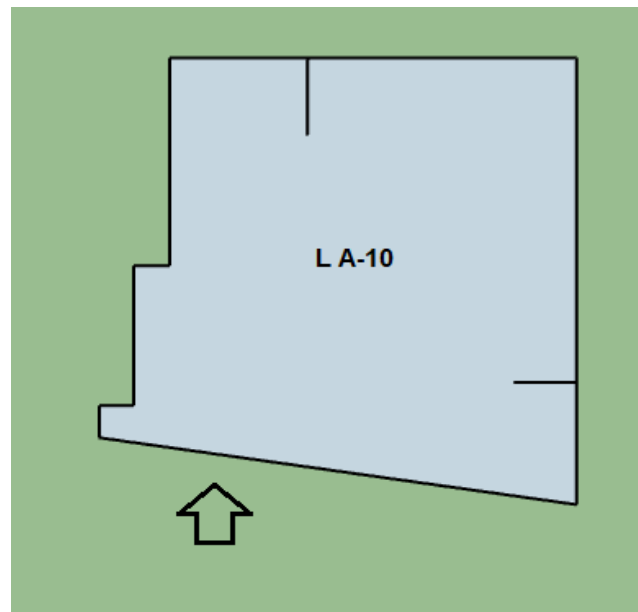
CONSTRUCCION

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



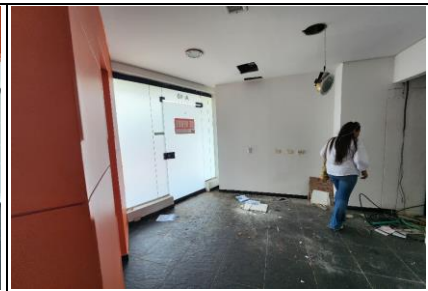
ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



ESPACIO DISPONIBLE



VACANCIA EDIFICIO



VACANCIA EDIFICIO



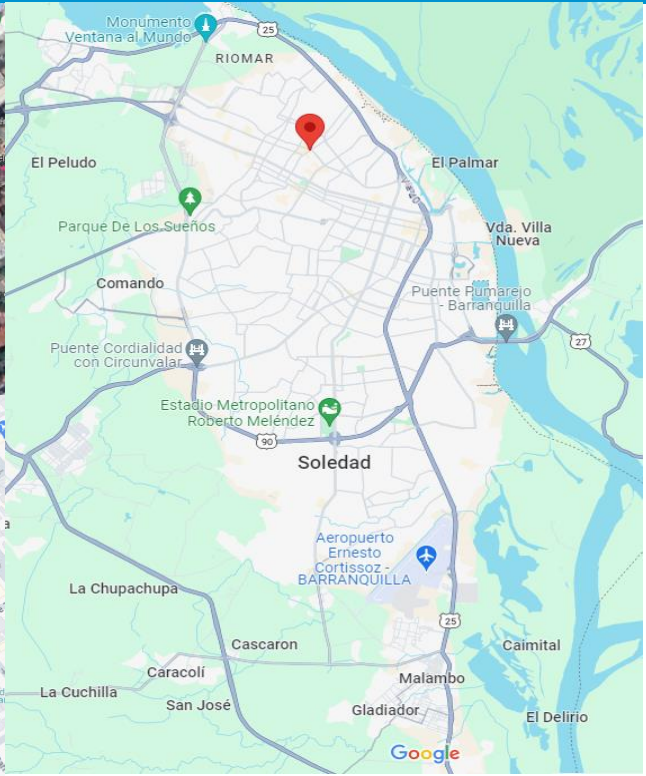
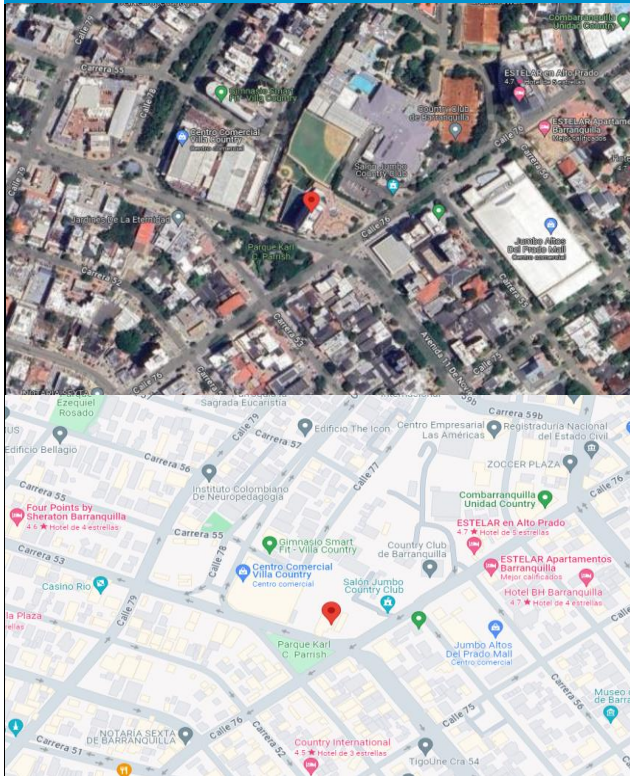
VACANCIA EDIFICIO



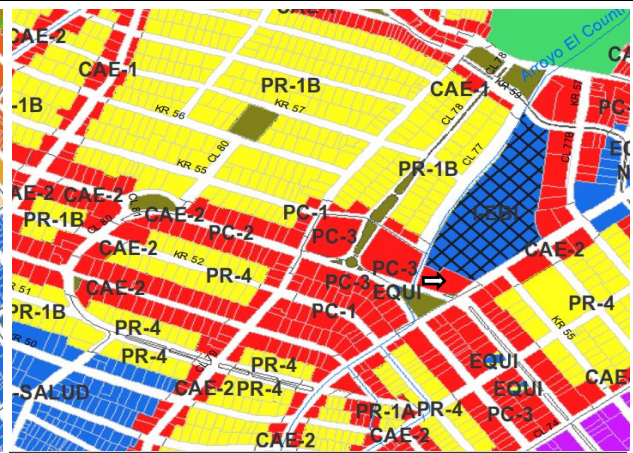
VACANCIA EDIFICIO

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 (16 Pisos)
Límite municipios	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	

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 municipios	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	



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.snrbotondepago.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: 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 última 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 GESTIÓN 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 L A-10
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO		CODIGO POSTAL 080001	
AREA DEL TERRENO (M2)	12	AREA CONSTRUIDA (M2)	28
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	NO DEFINIDO
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
APELIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		TIPO **	NUMERO *****
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2023		Avalúo Vigencia Actual: \$ 98,366,000	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET		VALOR CAPITAL:	1,131,000
 (415)770727260016(8020)000502860842(3900)0000001017900(96)20230331		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 - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICHINCHA - EXITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMEVA - BEM - ITAU - S. 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
FECHA	22/03/2017		
CIUDAD ESCRITURA	BARRANQUILLA	DEPARTAMENTO	ATLANTICO
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



Tipo o Dependencia	Área M2
ÁREA LOTE	5000
VALOR COMERCIAL	
	\$ COP

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	Valor M2	Área M2	Total
ÁREA LOTE	\$ 828.990	5000	\$ 4.144.950.000
		\$	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		TRANSPORTE	SI	NO
ANDENES	No Tiene	BUSES	X	
SARDINELES	No Tiene	TAXIS	X	
PAVIMENTO	Tiene	MOTOTAXIS	X	
OBRAS ESPECIALES	No Tiene	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	JARDÍN	0	ALCOBAS	0
COMEDOR	0	ESTUDIO	0	BALCÓN	0
COCINA	0	ESTAR	0	GARAJE	
CUARTO DE SERVICIO	0	BAÑO SOCIAL	0	OTROS: (Cuales)	
BAÑO DE SERVICIO	0	BAÑO PRIVADO	0	N/A	
ZONA LAVADO	0	CLOSET / VESTIER	0		
PATIO INTERNO	0	TERRAZA	0		

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 m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m²]	Valor [\$m²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Inun	F.Ne	Sup.	Re.				
Bello Horizonte Troncal C.	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	
Rodadero Reservado	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	
Rodadero - Gaira	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	
Rodadero Reservado	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	
				Área del sujeto:	5.000	PROMEDIO						1187243,936	\$ 828.990	\$ 4.429.125.000	

Media Aritmética	\$ 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 \$/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			
		Edad Sujeto	0	Área del sujeto:	5.000	-	PROMEDIO									

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

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)	Comp. 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	Area			
		Edad Sujeto	0	Área del sujeto:	5.000	-	PROMEDIO									

Tasa aplicada = **E.A.** 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. 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



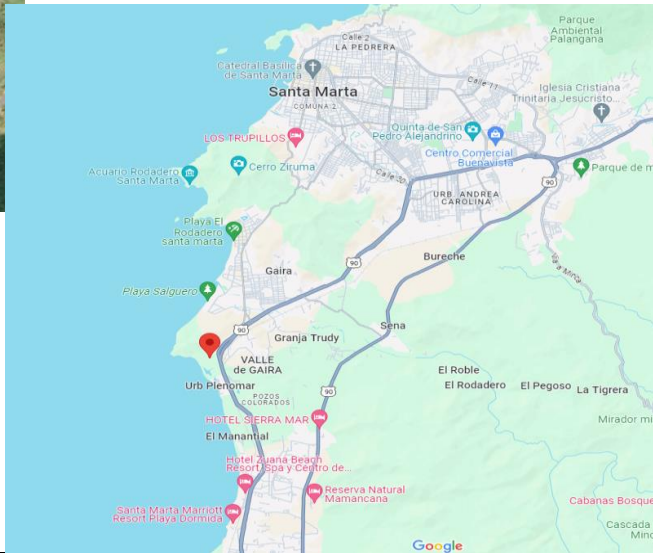
ENTORNO LOTES COLINDANTES



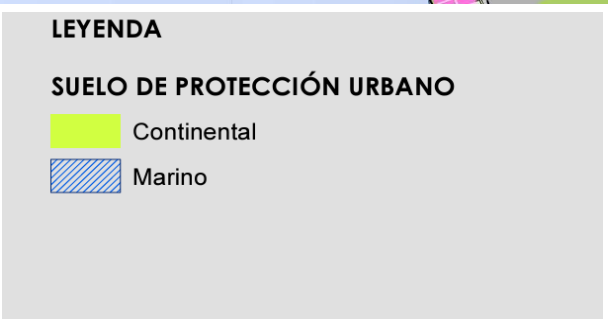
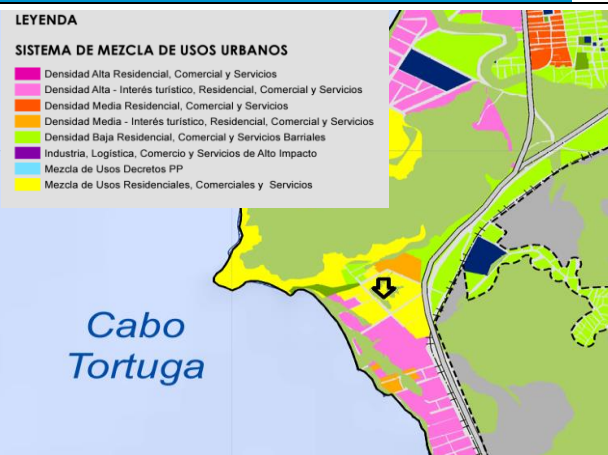
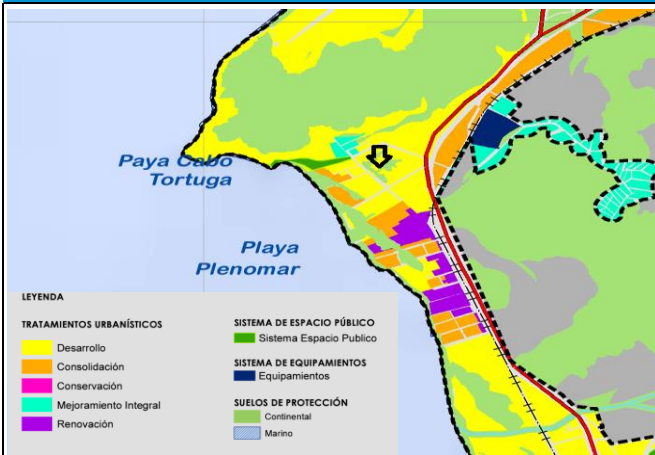
ENTORNO

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

PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS





INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

ANEXOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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: 2022-080-1-44049

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 tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: GAIRA
 FECHA APERTURA: 26-03-1993 RADICACION: 1632 CON ESCRITURA DE: 20-03-1993
 CODIGO CATASTRAL: 4790101100090907090COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
 NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 EN ESCRITURA 1010 MARZO 2093 NOTARIA 2 STA MTA. AREA: 5.000 METROS CUADRADOS

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

COMPLEMENTACION:
 1) ESC 4485 DIC 1592 NOT 2 STA MTA, REG DIC 17992 - FOLIO 080-0842752 VICTOR ABELLO NOGUERA Y LUIS EFRAIN PEREZ BARROS HICIERON DIVISION MATERIAL 2) RESOL 467 NOV 1673 REG ABRIL 979 VICTOR ABELLA NOGUERA Y LUIS EFRAIN PEREZ BARROS ADQUIRIERON POR ADJUDICACIONE INCORPORA

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: URBANO

materia a favor de INTERNACIONAL COMPAÑIA 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 m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit. [\$m²]	Valor [\$m²] ajustado	Valor Comercial \$	
						Ubic	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	
Area 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%

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

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

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. 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		IRREGULARIDAD EN ALTURA	NO	REFUERZOS	NO
ESTADO	ÓPTIMO	BUENO	X	REGULAR		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

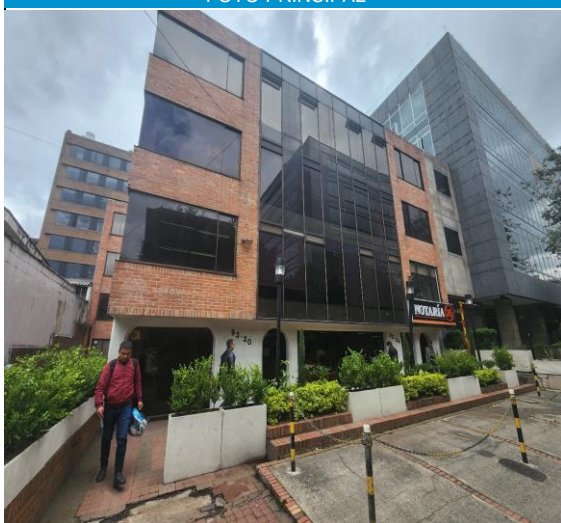
ANEXO BUA AVALUO APARTAMENTO

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

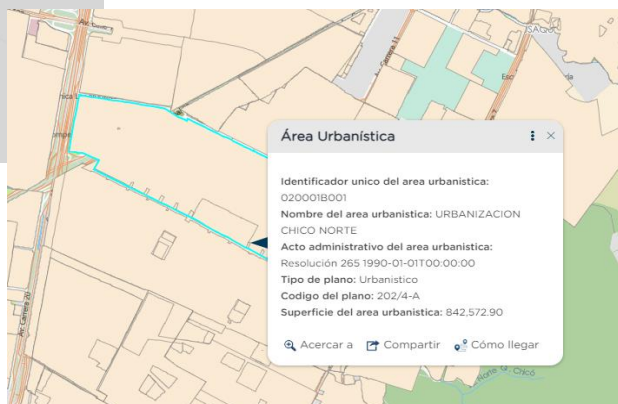
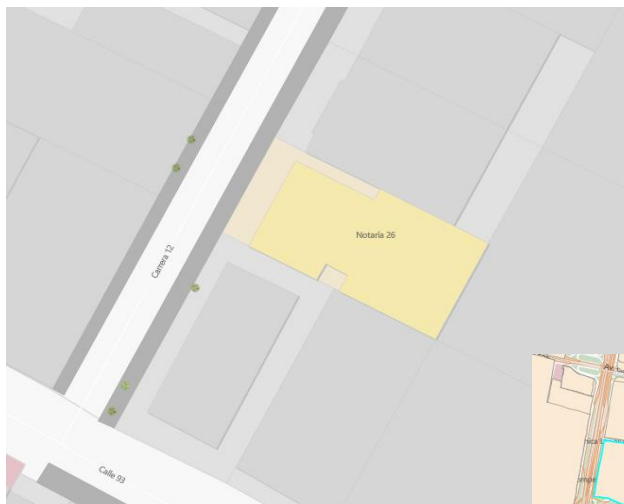
CONSTRUCCION

Área privada	1.329,25 m ²
Área construida	1.329,25 m ²
Área libre	Tiene Area 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.**
0,60% M.V.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)	\$ 60.544.389
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



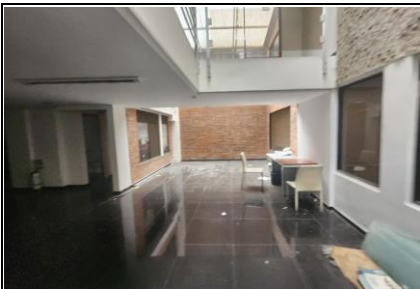
INTERIOR EDIFICIO



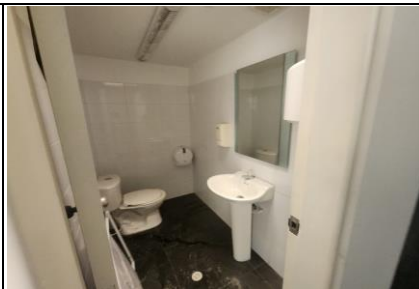
INTERIOR EDIFICIO



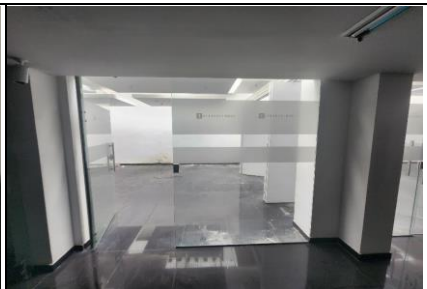
INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



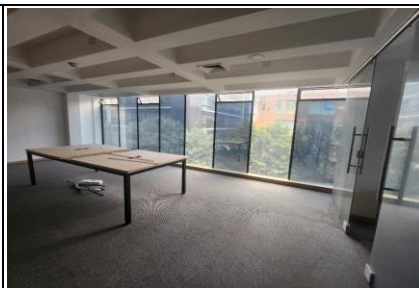
INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



INTERIOR EDIFICIO



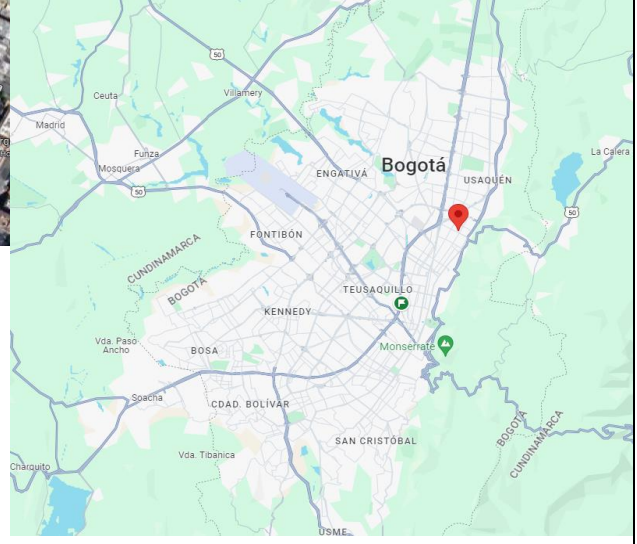
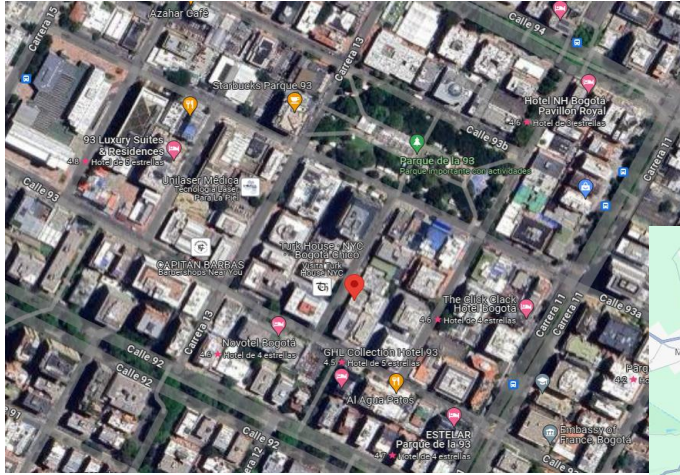
INTERIOR EDIFICIO



ACCESO A GARAJES

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

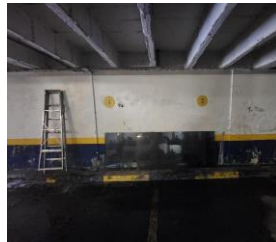
PLANOS DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS



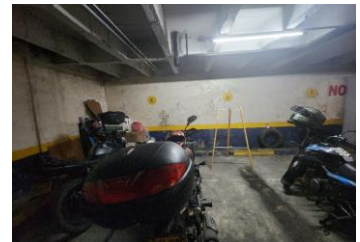
GARAJE No 28 SIN DEMARCAR



GARAJES No 1 y 2



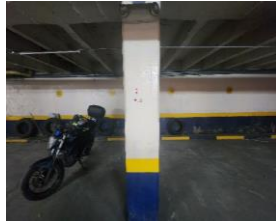
GARAJES No 3 y 4



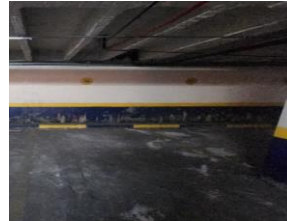
GARAJES No 5 y 6



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



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: AAA0095MDXSCOD 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 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 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.º 482 DE FEBRERO 2/88, 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

	SI	NO
BUSES	<input checked="" type="checkbox"/>	<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	DAÑOS PREVIOS		NO	REPAROS	NO
TIPO	CONCRETO REFORZADO	ESTRUCTURA	DUAL O COMBINADO	IRREGULARIDAD EN ALTURA	NO	NO	REFUERZOS	NO
ESTADO		ÓPTIMO	X 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		

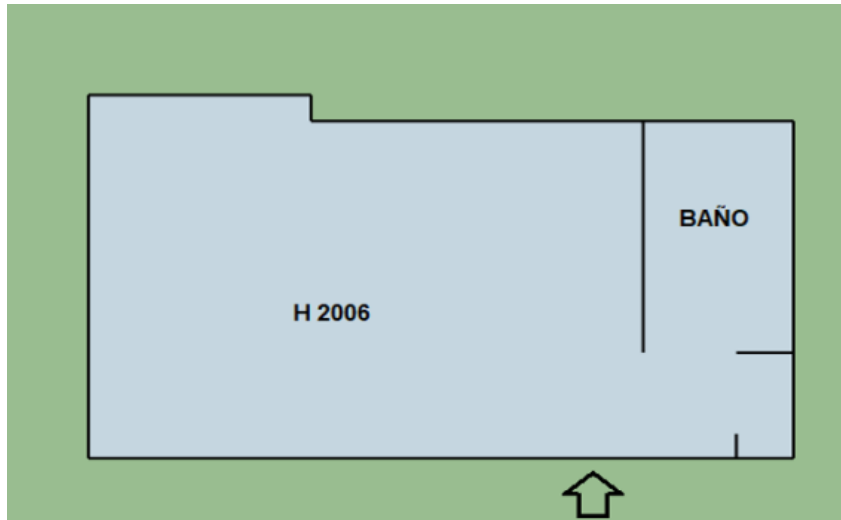
CONSTRUCCION

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 \$	
							Ubic.	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 \$
							Ubic.	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.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



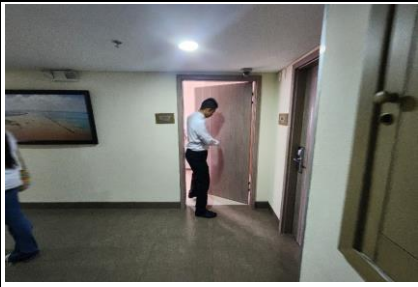
FACHADA EDIFICIO



ENTORNO



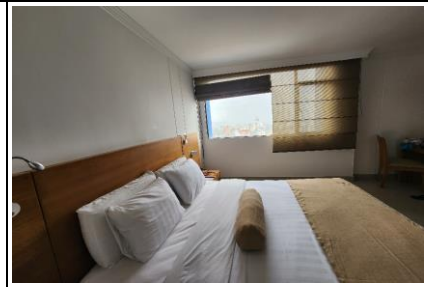
NOMENCLATURA



ACCESO ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



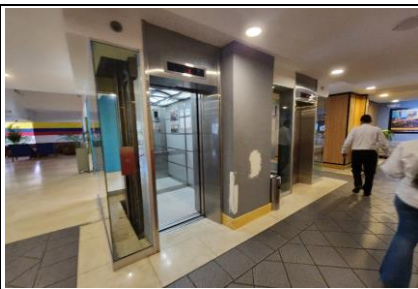
ALCOBA



CLOSETS



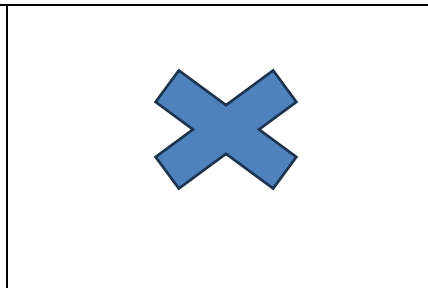
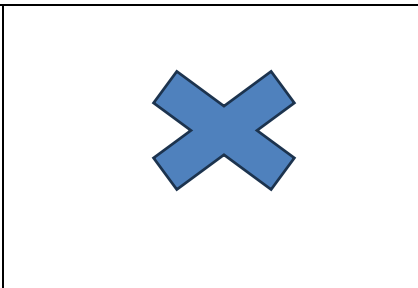
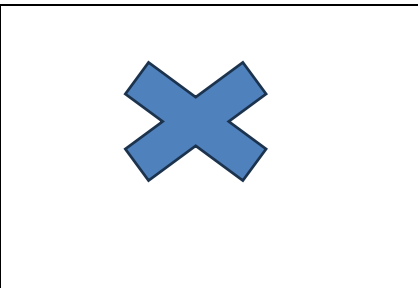
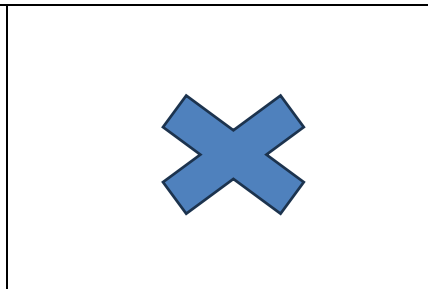
BAÑO PRIVADO



DOTACIÓN COMUNAL

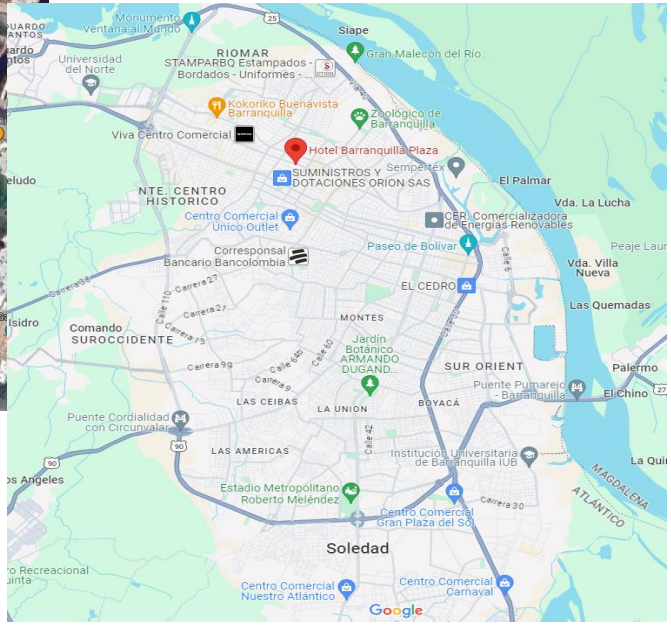
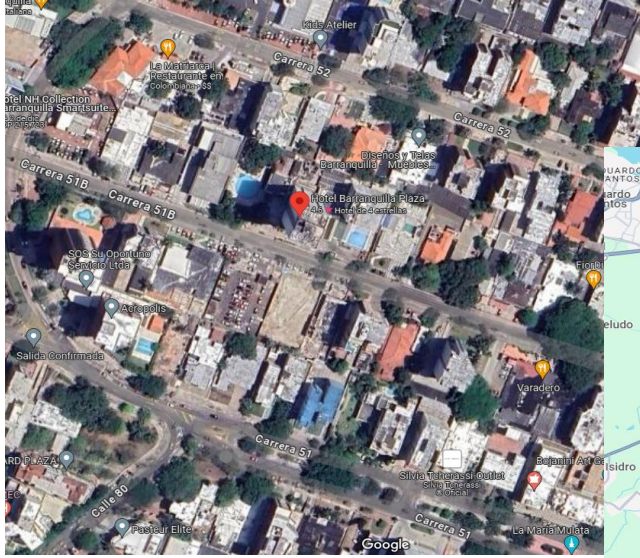


DOTACIÓN COMUNAL

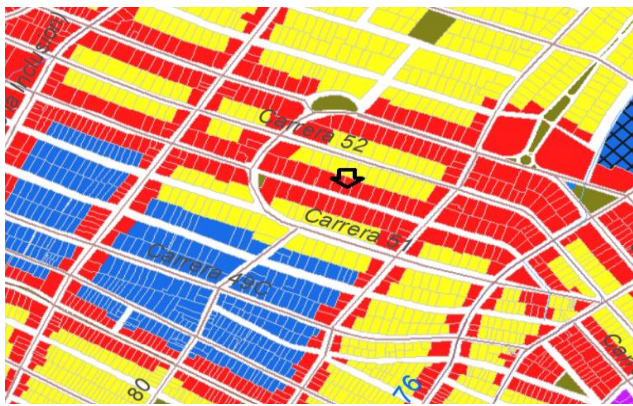


COORDENADAS Latitud 11°00'12.4"N Longitud 74°48'40.4"W

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 municipios Manzanas urbanas Cuerpos de agua Predios Suelo de Expansión Urbana 	<p>GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD</p> <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) Suelo de Protección y Reserva (P) Infraestructura de Servicios Públicos Institucional Anexo Ries. Distrital 0019 de 2016-Gaceta Dist. 418-2 (I) Institucional (INST) Institucional con EBI (INST-EBI) Institucional con PRO (INST-PRO) Equipamiento (EQUI)



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	
CONVENCIONES	LEYENDA
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Caminos Perímetro urbano Límite distrital Límite municipios Suelo expansión urbana Cuerpos de agua Predios 	<p>TIPO DE TRATAMIENTO</p> <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.servicioobpago.gov.co/certificados/

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: 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: 04-08-1988 RADICACION: 66-016274 CON: ESCRITURA DE: 02-02-1988
 CODIGO CATASTRAL: 080010103000007909022900000307COD CATASTRAL ANT: 08001010300780307802

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 HABITACION 2004 (1900 25) / AREA APROXIMADA 24.01 M2. CONSTA DE ALCOBA, BAÑO Y CLOSET. LINDEROS: 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 ASENCENSORES Y ESCALERAS. PROPORCION 0.4839. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA N.º 482 DE FEBRERO 2/88. NOTARIA 29 BOBOTA (ART. 11 DEC LEY 1711 DE JULIO 6/84), MODIFICACION COEFICIENTE SEGUN ESCRITURA 1071088, NOTARIA 29 BOGOTA. 0.3342.

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. 502860903

FECHA DE VENCIMIENTO 31/03/2023

REFERENCIA CATASTRAL 01-03-00-00-0079-0902-9-00-00-0307 DIRECCION DEL PREDIO K 21B 79 246 HABITACION 2004 P 25

B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO CODIGO POSTAL 080020

AREA DEL TERRENO (M2) 5 AREA CONSTRUIDA (M2) 25 MTRCLA 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 *****

Ud. 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

ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTA - POPULAR - BANCOLOMBIA - SICAMERB - BPIA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AVIVILLAS - PROFINCHA - FALTO - CAJALLA - CASA SOCIAL - BANCOLOMBIA - HELM - ITAU - CITIBANK

mercado libre Buscar productos, marcas y más...

Ingresar tu ubicación Categorías Ofertas Historial **NUOVO** Supermercado Moda Vender Ayuda / PQR Crear 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

Información de la inmobiliaria

Tupredy

+57 302 8438288
 +57 302 8438288

Ubicación

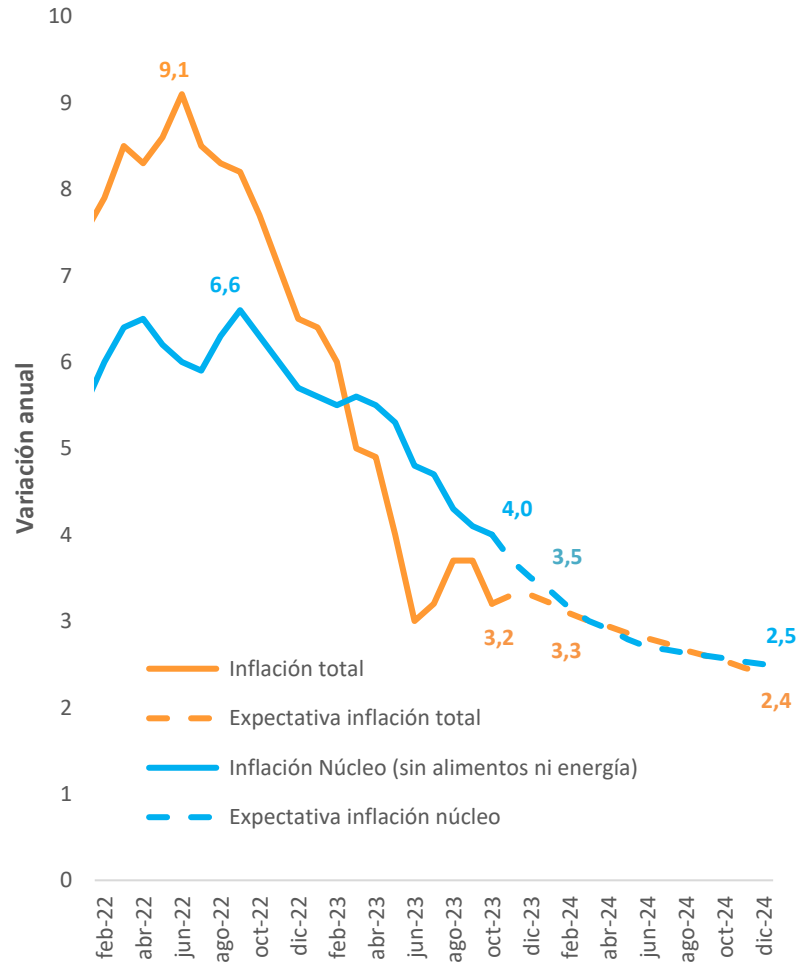


Comportamiento FICS

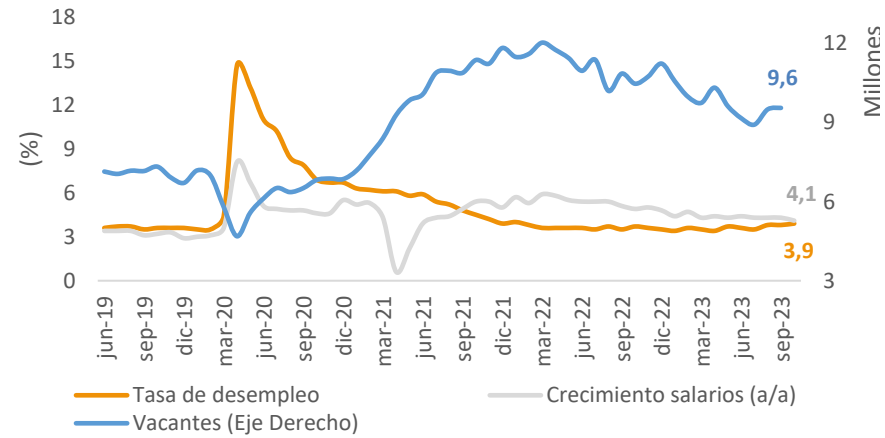
Entorno internacional

Prevalece la incertidumbre de cuando iniciará el ciclo de bajadas de tasas, con grandes diferencias entre las expectativas de analistas, mercados y la FED.

Inflación



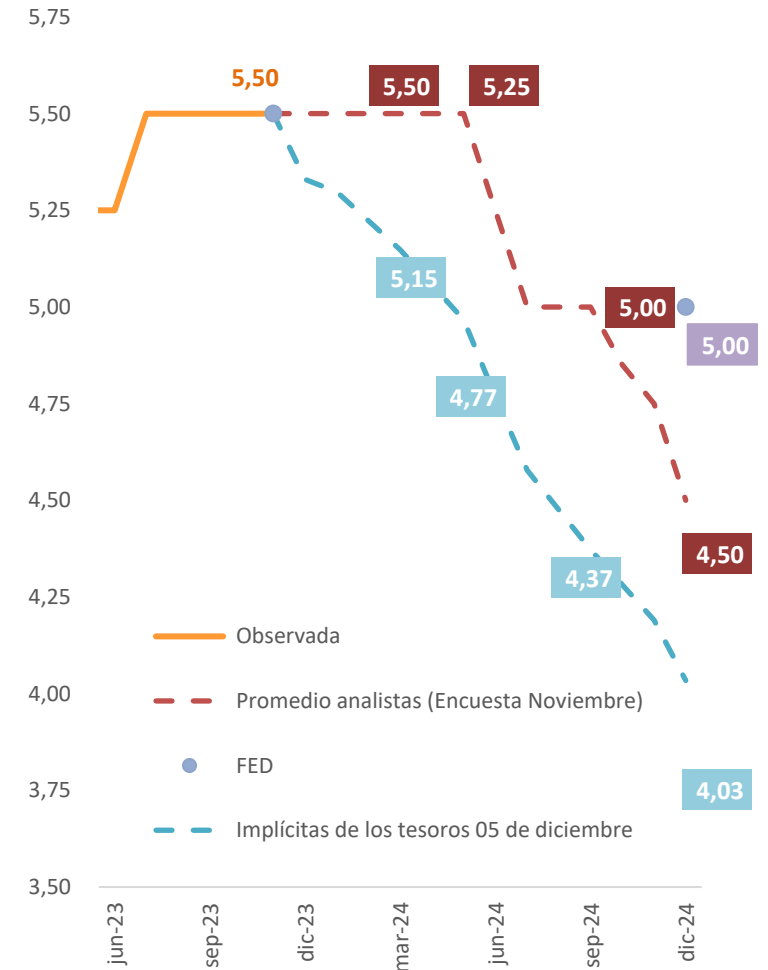
Mercado laboral



Crecimiento



FED

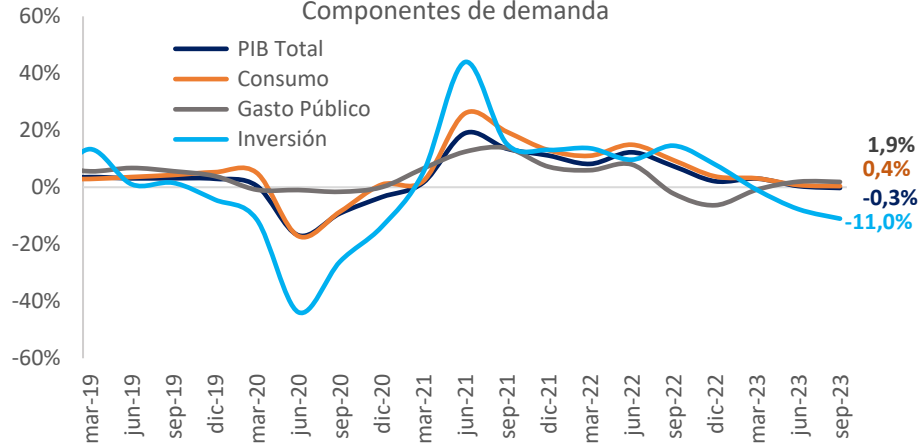


Entorno local

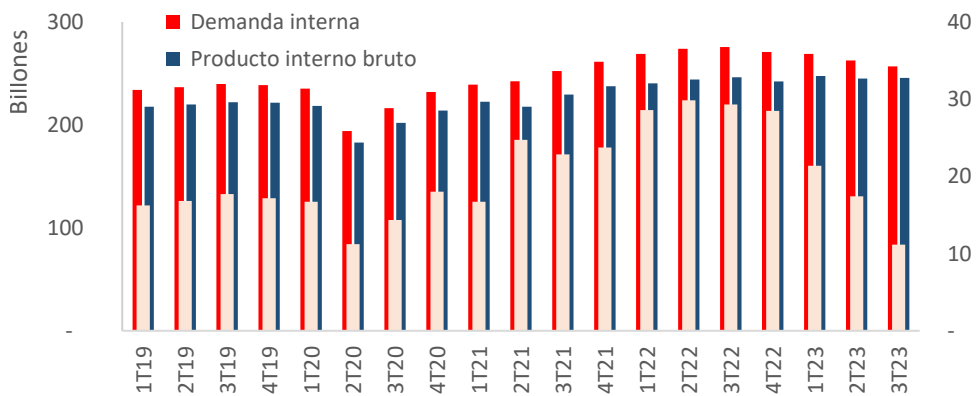
PIB

El PIB se contrajo 0,3% a/a, contrario a la expectativa de los analistas, que preveían una ligera aceleración del crecimiento hasta 0,5% a/a desde el 0,4% a/a reportado en 2T23 (cifra que fue revisada al alza desde 0,3% a/a)

Crecimiento anual del PIB
Componentes de demanda



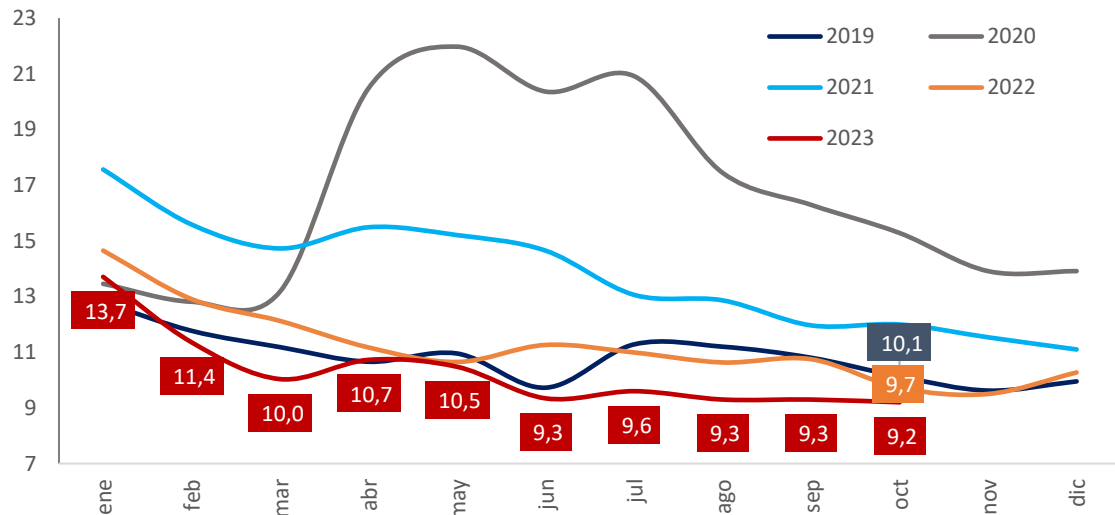
Demanda interna vs PIB



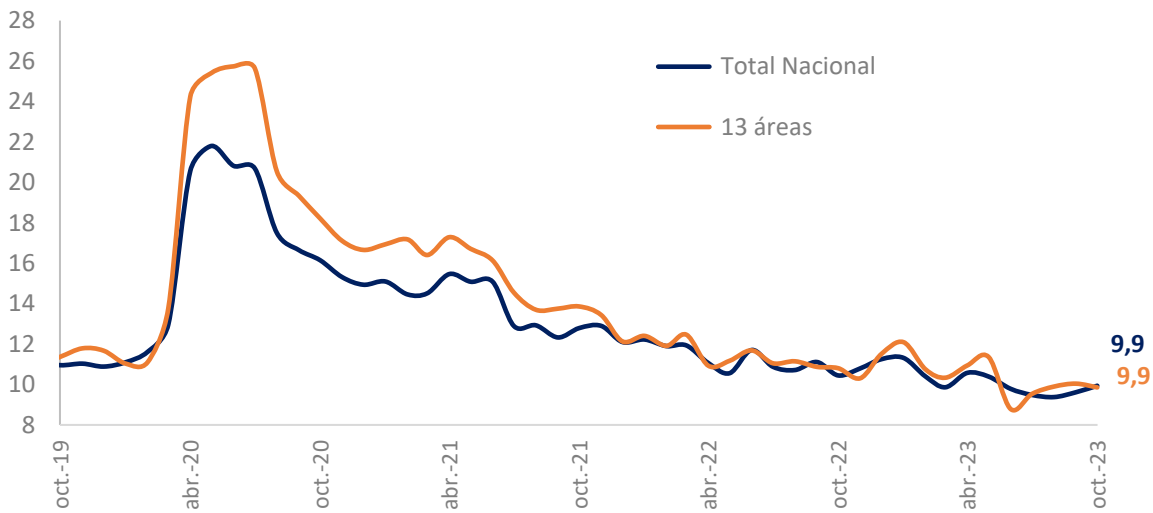
	Crecimiento real anual del trimestre (%)			Contribución al crecimiento (p.p)		Cambio en contribución (p.p.)
	3T22	2T23	3T23	2T23	3T23	
PIB	7,4	0,4	-0,3	0,4	-0,3	-0,7
Consumo de los hogares	9,5	0,8	0,4	0,6	0,3	-0,3
Bienes durables	3,7	-13,9	-12,8	-0,5	-0,5	0,1
Bienes no durables	3,0	-0,2	0,6	-0,1	0,1	0,2
Bienes semidurables	10,3	-8,3	-7,2	-0,5	-0,4	0,1
Servicios	14,9	4,0	2,2	1,7	1,0	-0,8
Gasto público	-2,2	1,9	1,9	0,3	0,2	-0,1
Formación bruta de capital	16,8	-24,6	-33,5	-4,9	-8,5	-3,6
Formación bruta de capital fijo	14,6	-7,7	-11,0	-1,4	-2,0	-0,6
Vivienda	11,4	-2,3	-3,2	-0,1	-0,1	0,0
Otros edificios y estructuras	10,0	-6,4	-13,0	-0,3	-0,7	-0,4
Maquinaria y equipo	20,6	-13,8	-15,8	-1,3	-1,5	-0,2
Acumulación de inventarios	-	-	-	-3,5	-6,5	-2,9
Balanza comercial	-	-	-	4,8	7,1	2,3
Exportaciones	16,1	3,2	4,2	0,7	0,9	0,2
Importaciones	21,6	-14,8	-21,5	4,1	6,2	2,1
DEMANDA INTERNA	9,4	-4,1	-6,8			
SECTORES						
Agricultura	-1,6	-1,2	1,8	-0,1	0,1	0,2
Minas	6,5	3,8	3,5	0,3	0,3	0,0
Manufactura	7,2	-4,0	-6,2	-0,5	-0,7	-0,3
Gas y agua	2,9	1,4	2,5	0,0	0,1	0,0
Construcción	13,8	-3,4	-8,0	-0,1	-0,3	-0,2
Edificaciones	20,3	3,2	-5,0	0,1	-0,1	-0,2
Obras Civiles	1,5	-16,9	-15,0	-0,2	-0,2	0,0
Actividades especializadas	15,0	-2,8	-7,1	0,0	-0,1	0,0
Comercio	10,5	-3,2	-3,5	-0,6	-0,6	-0,1
Información y comunicaciones	14,0	0,9	-1,2	0,0	0,0	-0,1
Financiero	9,3	3,7	1,6	0,2	0,1	-0,1
Inmobiliario	2,0	1,8	1,8	0,1	0,1	0,0
Actividades profesionales y científicas	8,4	-0,3	-0,8	0,0	-0,1	0,0
Adm. pública y defensa	0,5	4,5	5,3	0,6	0,7	0,0
Arte	39,0	12,1	4,9	0,4	0,2	-0,2
Impuestos	11,4	1,1	-1,8	0,1	-0,2	-0,3

Colombia: Mercado laboral

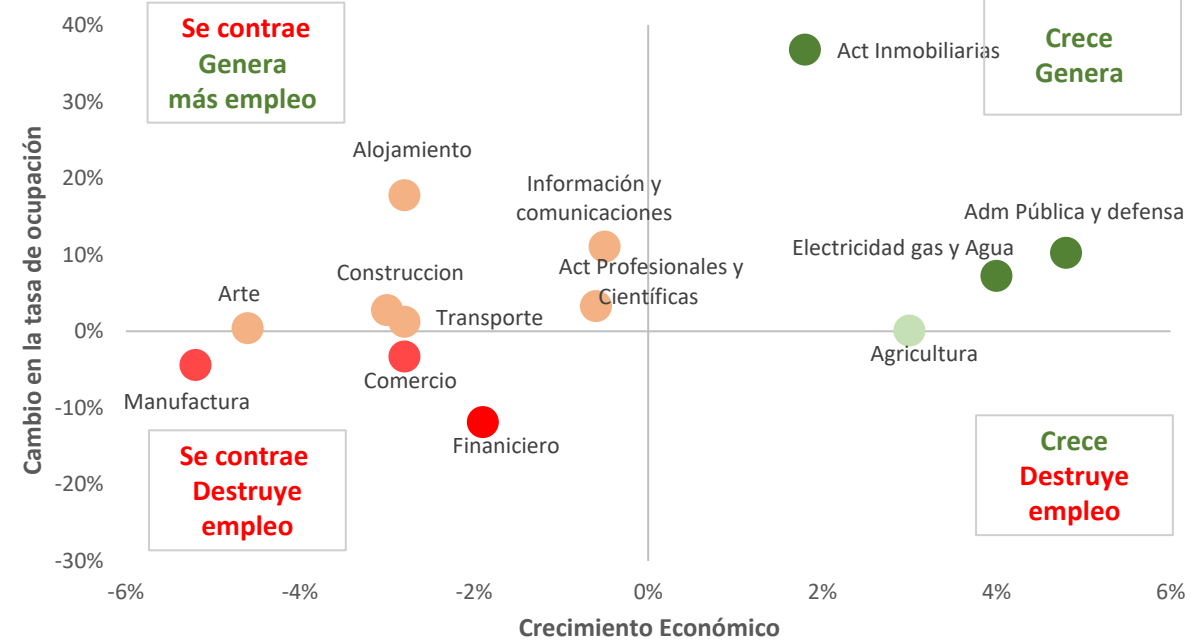
Tasa de desempleo sin desestacionalizar total nacional



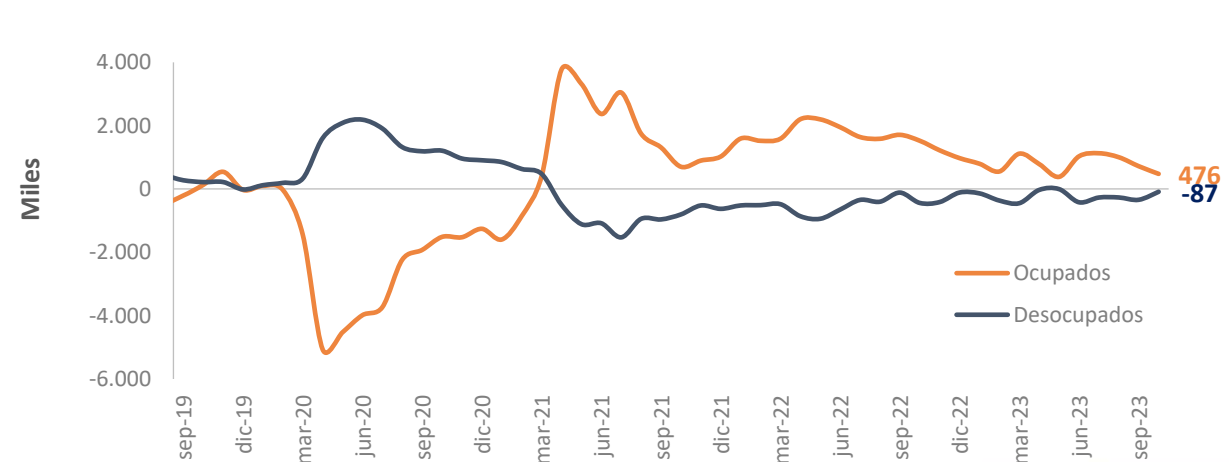
Tasa de desempleo (desestacionalizada)



Empleo vs PIB



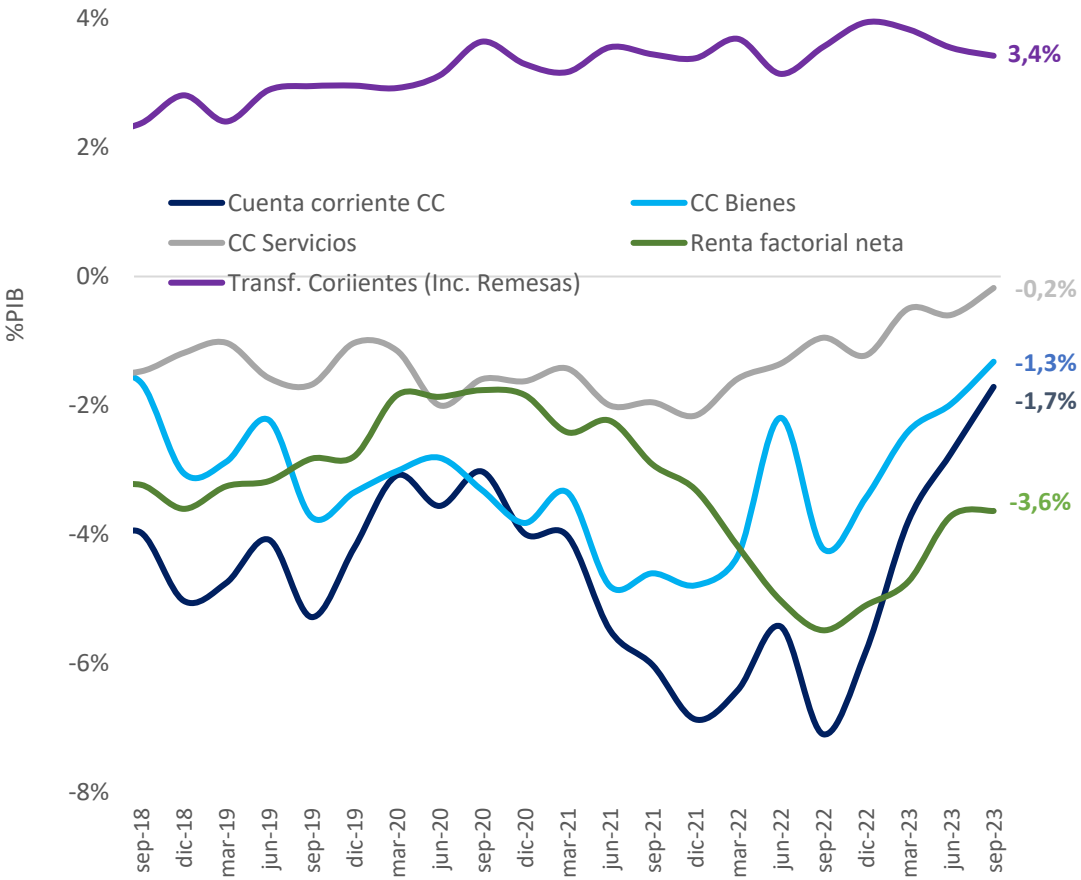
Variación anual en el número de ocupados y desocupados



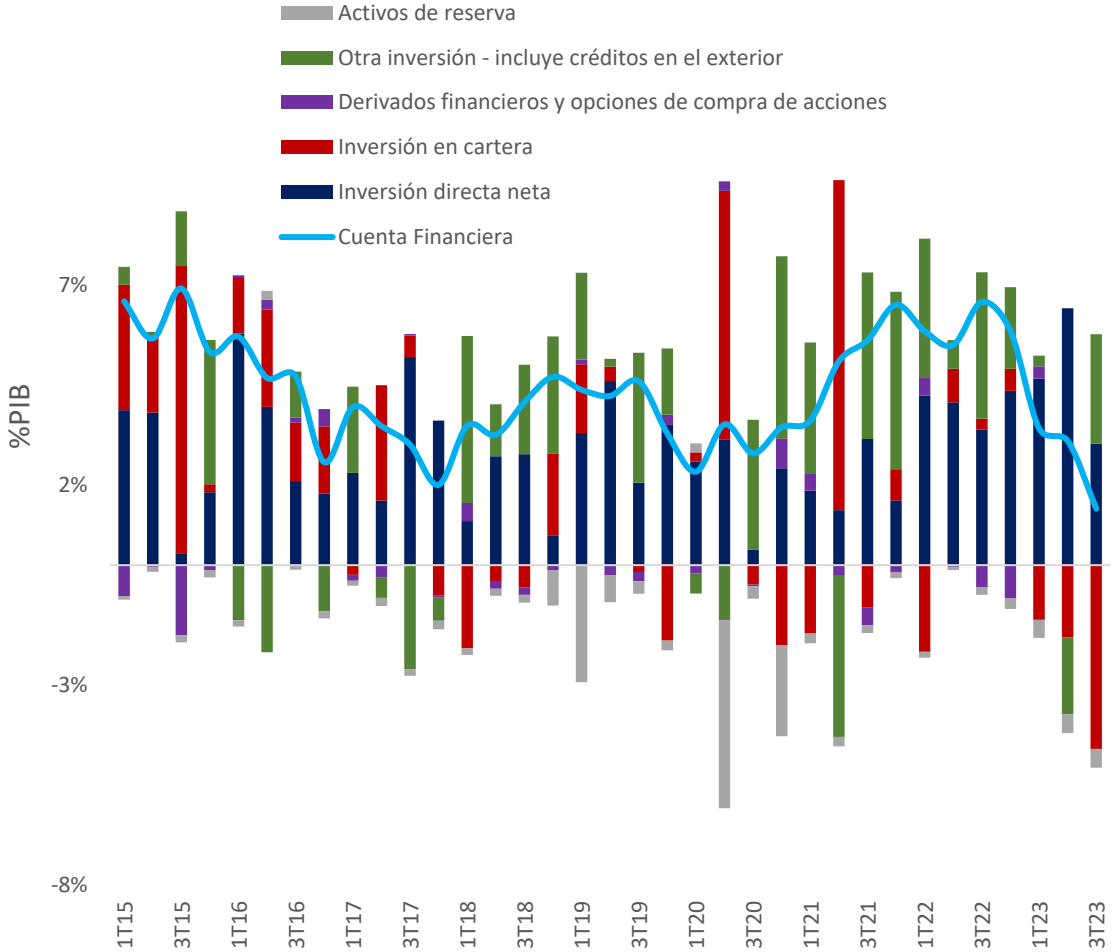
Colombia: Balanza de pagos

El déficit de cuenta corriente fue de US\$1.680 millones en 3T23, equivalente a 1,7%/PIB y que se reduce desde el 2,7% a/a de 2T23. Por su parte, la cuenta financiera registró entradas netas de capital por US\$1.268 millones, equivalentes a 1,4%/PIB, que se reduce desde el 3,1%/PIB un trimestre atrás.

Componentes de la Cuenta Corriente (Trimestre)



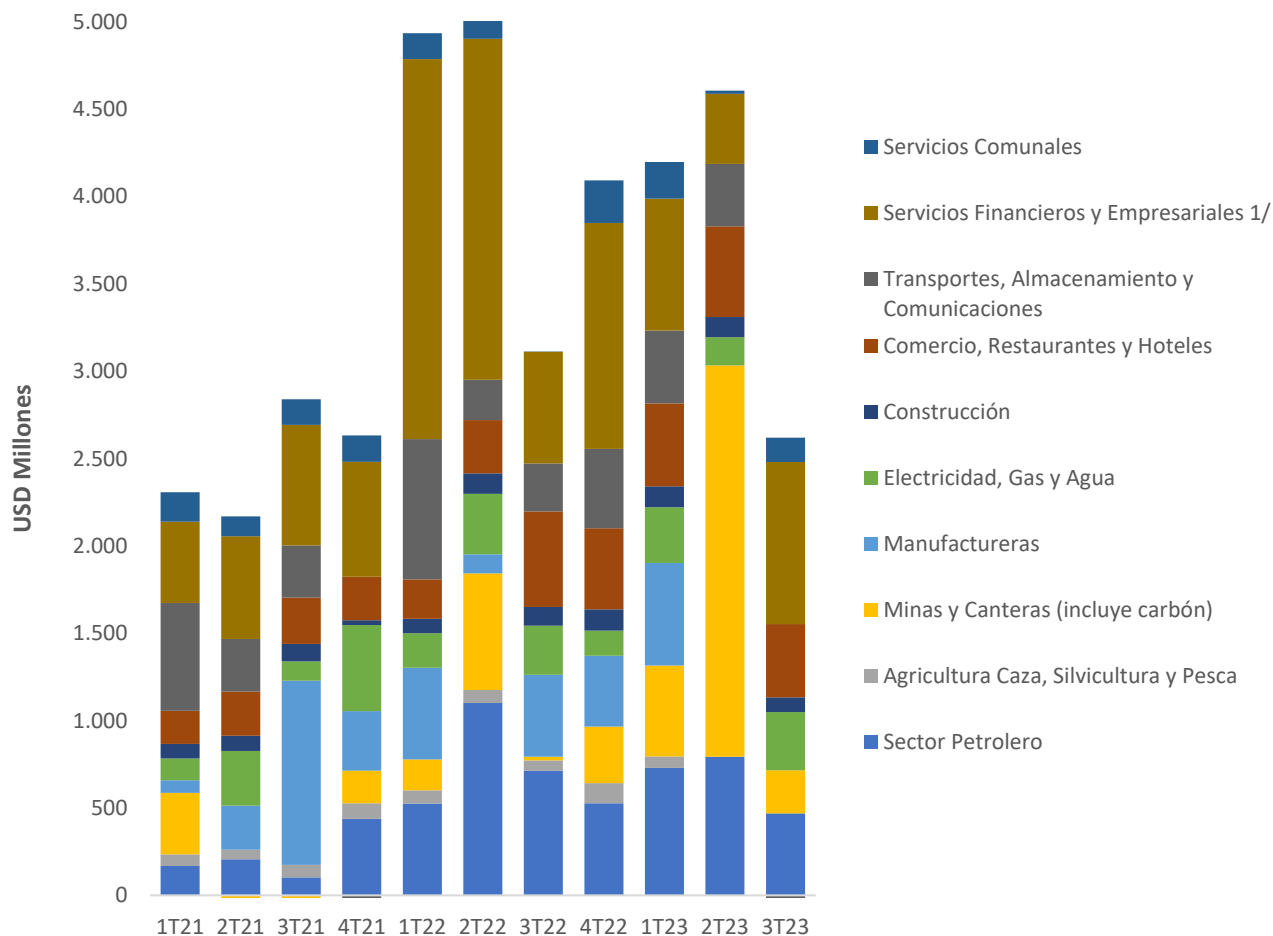
Componentes de la Cuenta Financiera (Trimestre)



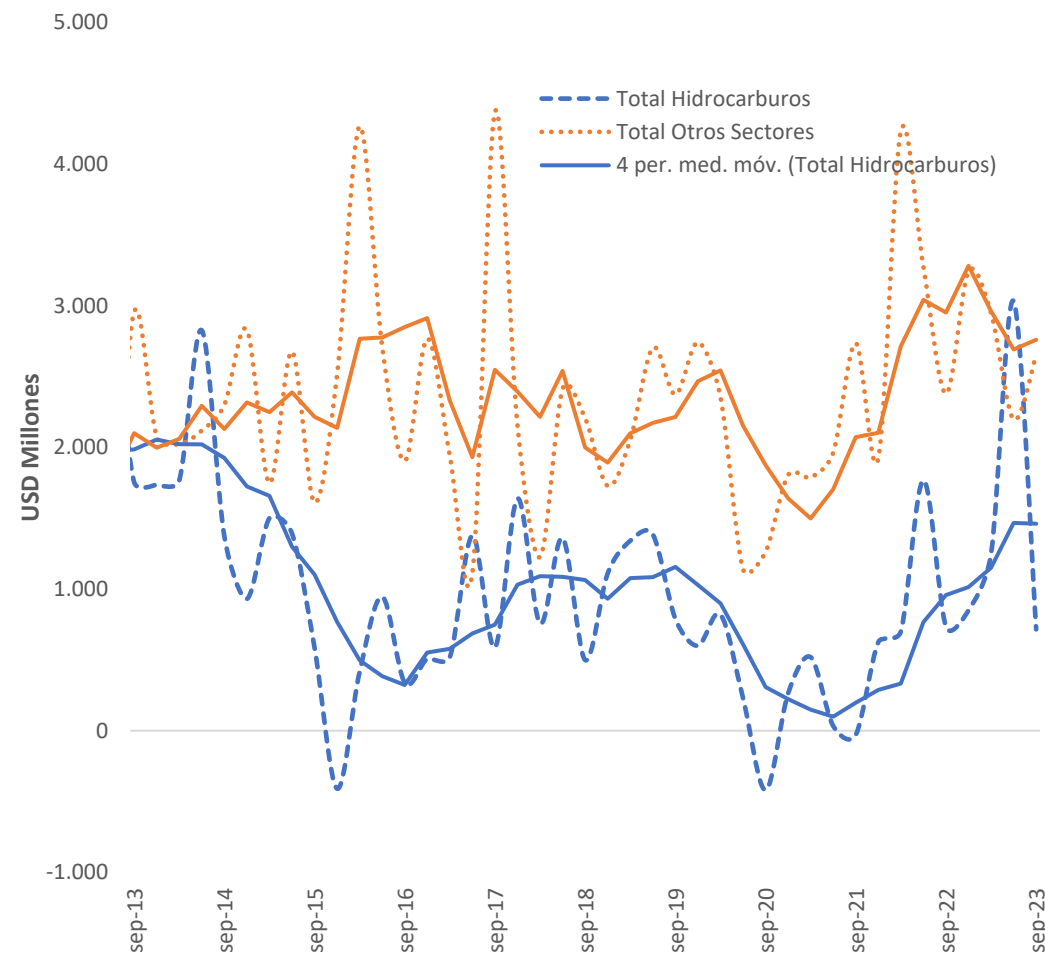
Colombia: Balanza de pagos

La inversión extranjera directa aceleró su ritmo de crecimiento hasta 8,0% en 3T23, superior al crecimiento de 4,0% en 2T23. Además de registrar una buena distribución entre sectores productivos. En los que se destaca la manufactura, financiero y minas y canteras (distinto de petróleo).

Inversión Extranjera Directa

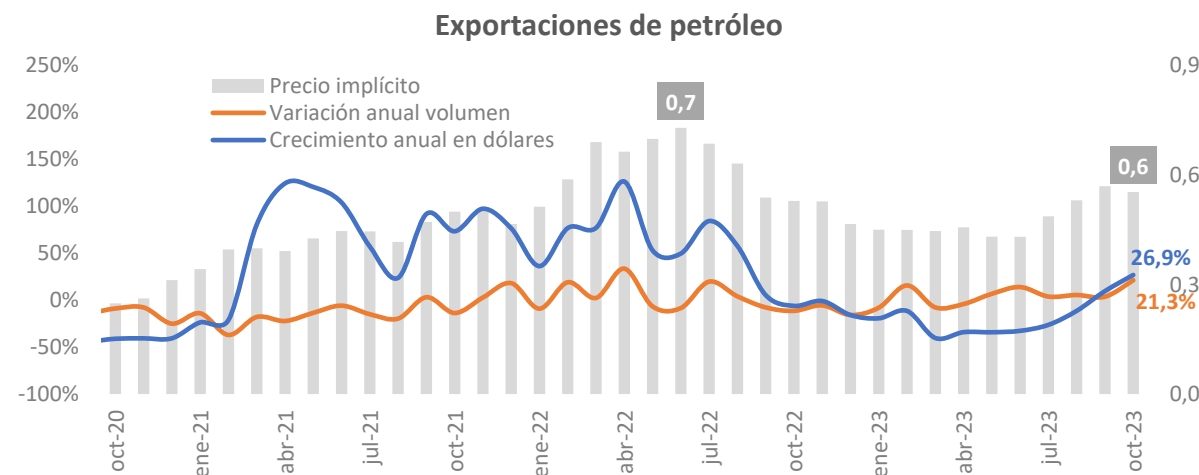
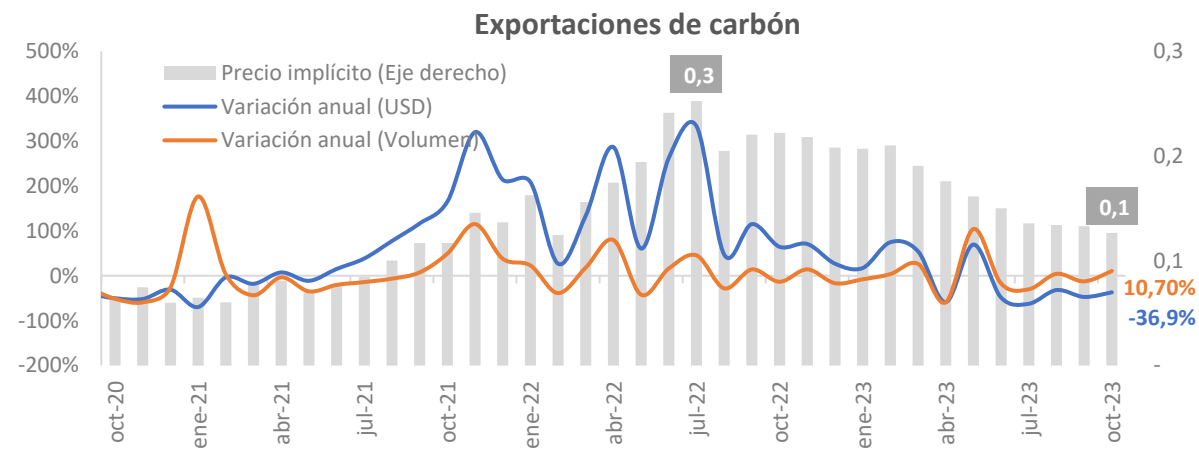
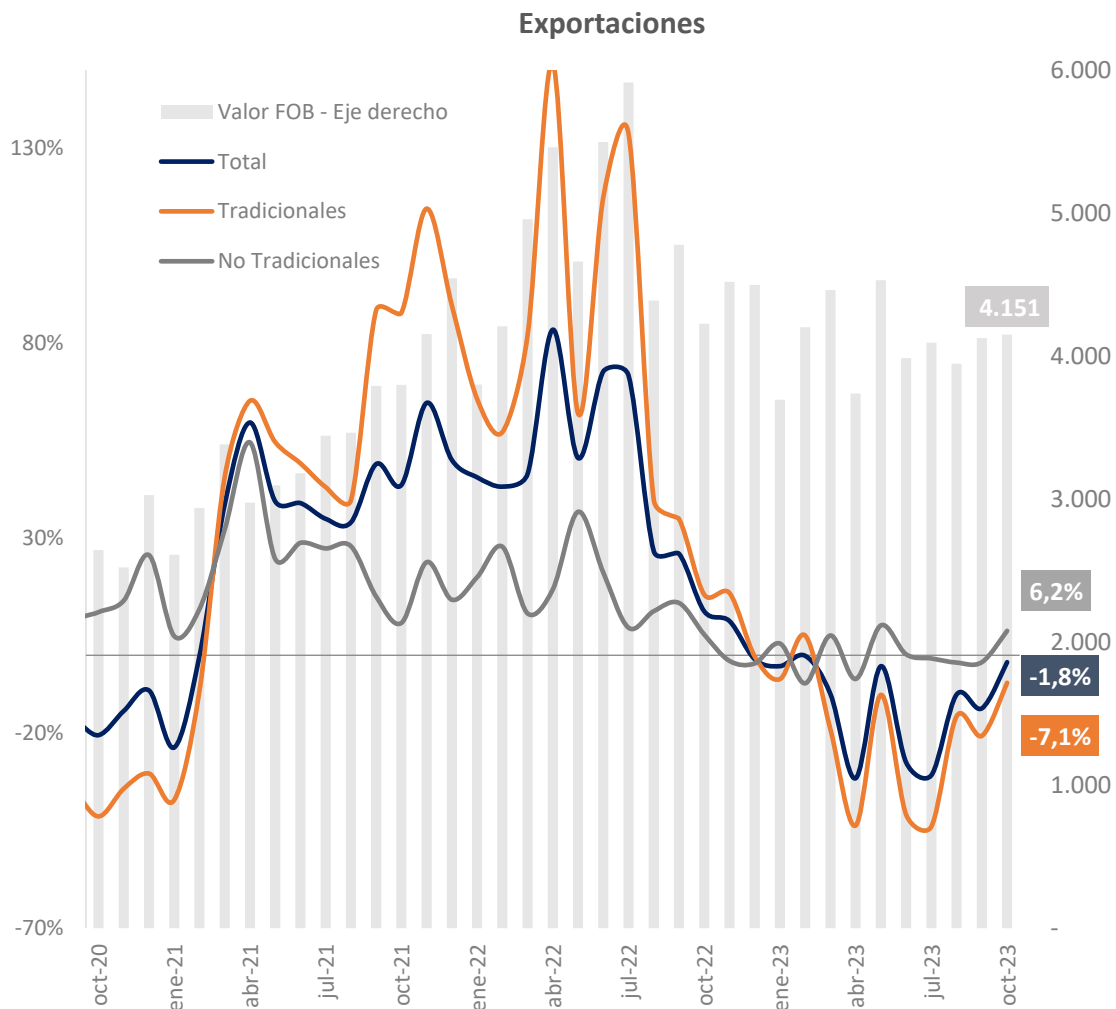


IED



Exportaciones

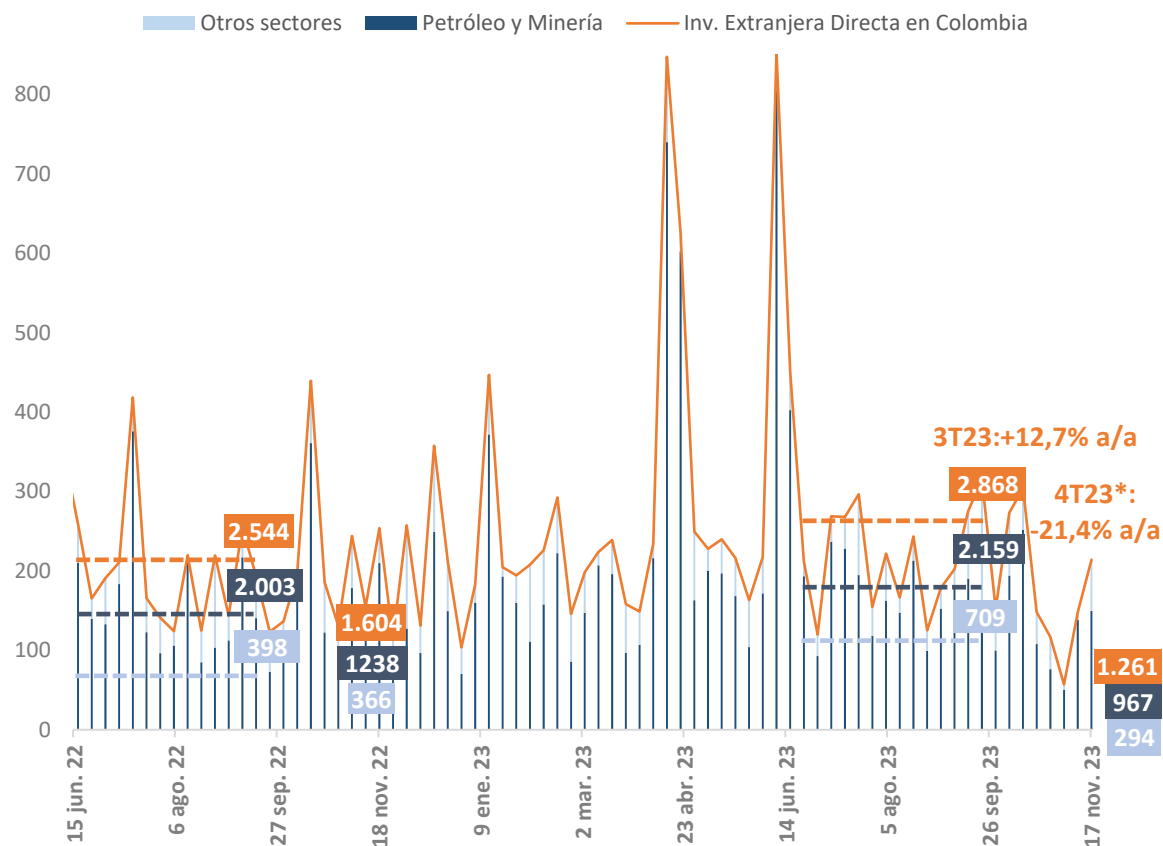
En octubre las exportaciones lograron reducir significativamente su ritmo de contracción, impulsadas por una aceleración en el crecimiento de las exportaciones no tradicionales y de las exportaciones de petróleo. En contraste, las exportaciones de carbón continúan contrayéndose a un ritmo significativo, a pesar de los mayores volúmenes de exportaciones y como consecuencia de los menores precios internacionales de la materia prima.



Balanza Cambiaria

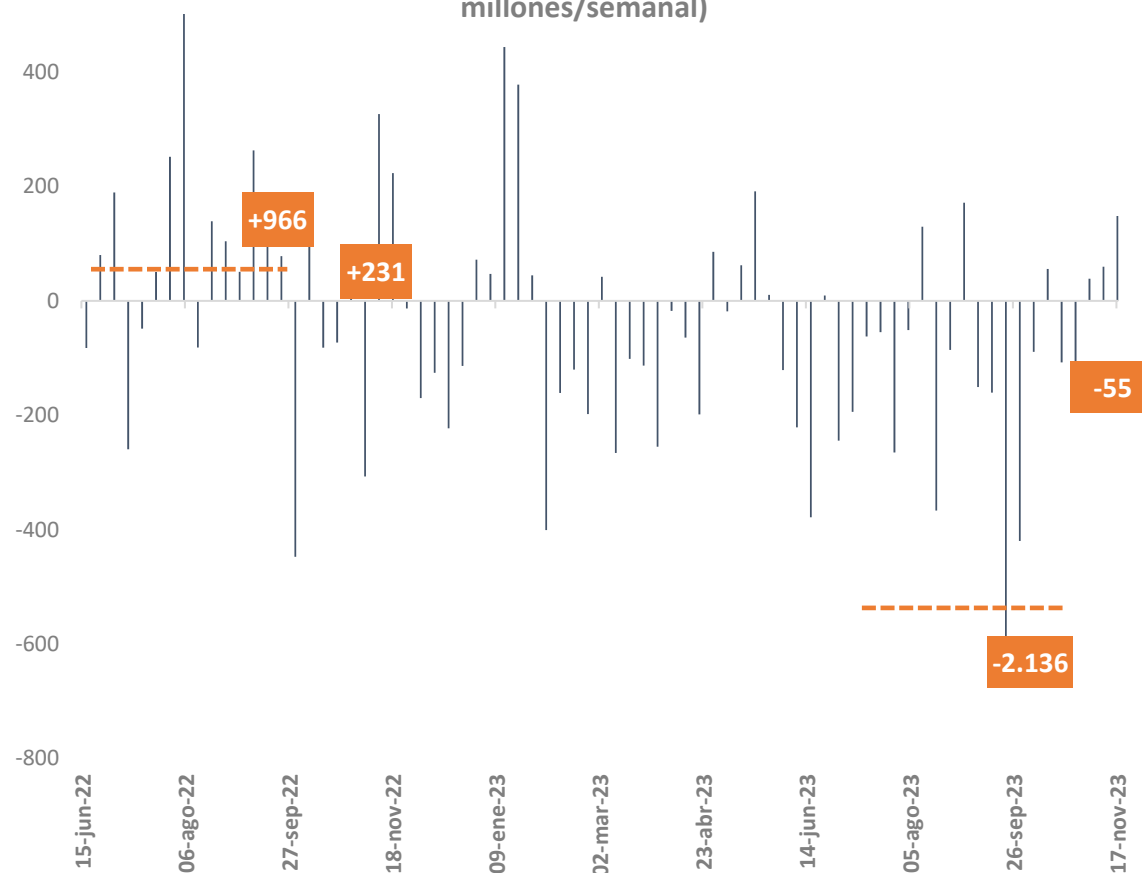
- En lo corrido de 4T23, la IED acumula entradas de US\$1.261 millones, lo que representa una contracción de 21,4% frente al mismo periodo un año atrás.
- Por tu parte, la inversión en portafolio acumula salidas por US\$53 millones en lo corrido de 4T23, con un mejor desempeño en las últimas semanas conocidas, pero deteriorándose significativamente frente al mismo periodo un año atrás.

Flujos netos de inversión extranjera directa (USD millones/semanal)



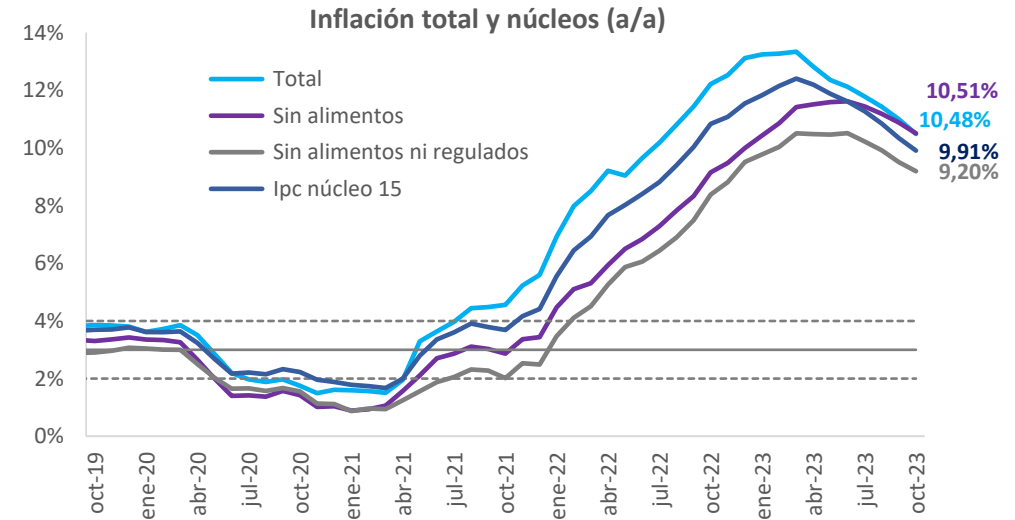
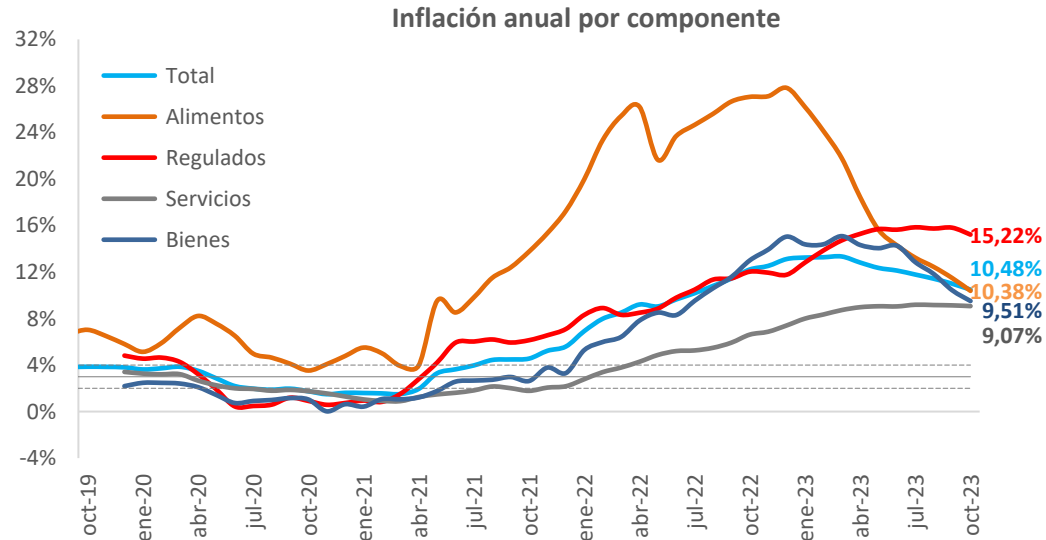
4T23*: Datos disponibles hasta el 17 de noviembre.

Flujos netos de inversión extranjera de portafolio (USD millones/semanal)



Inflación

A pesar de 7 meses consecutivos de desaceleración de la inflación anual, esta lo ha hecho menos de lo que se esperaba y se mantiene alejada del objetivo del banco central.



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*	
IPC Total	0,77	0,63	10,48	10,33	10,48	10,33	-0,16
Alimentos	1,50	1,38	10,38	10,26	2,01	2,00	-0,01
Perecederos	1,18	0,46	13,62	12,81	0,62	0,59	-0,03
Procesados	1,60	1,68	9,39	9,48	1,39	1,42	0,02
Bienes	1,07	0,12	9,51	8,48	1,73	1,55	-0,18
Servicios	0,50	0,36	9,07	8,92	4,07	4,00	-0,08
Regulados	0,36	0,98	15,22	15,92	2,67	2,78	0,11

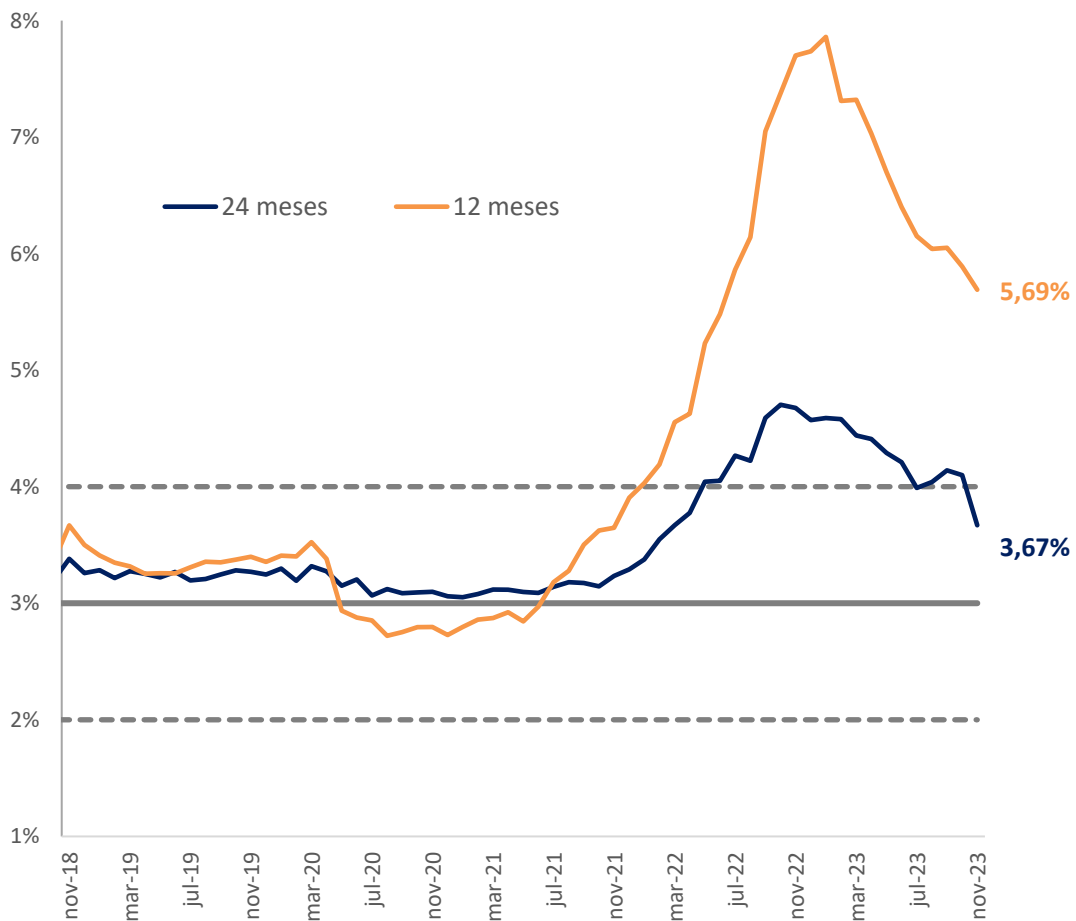
Fuente: Dane. Cálculos: Bancoldex

Tasas de interés

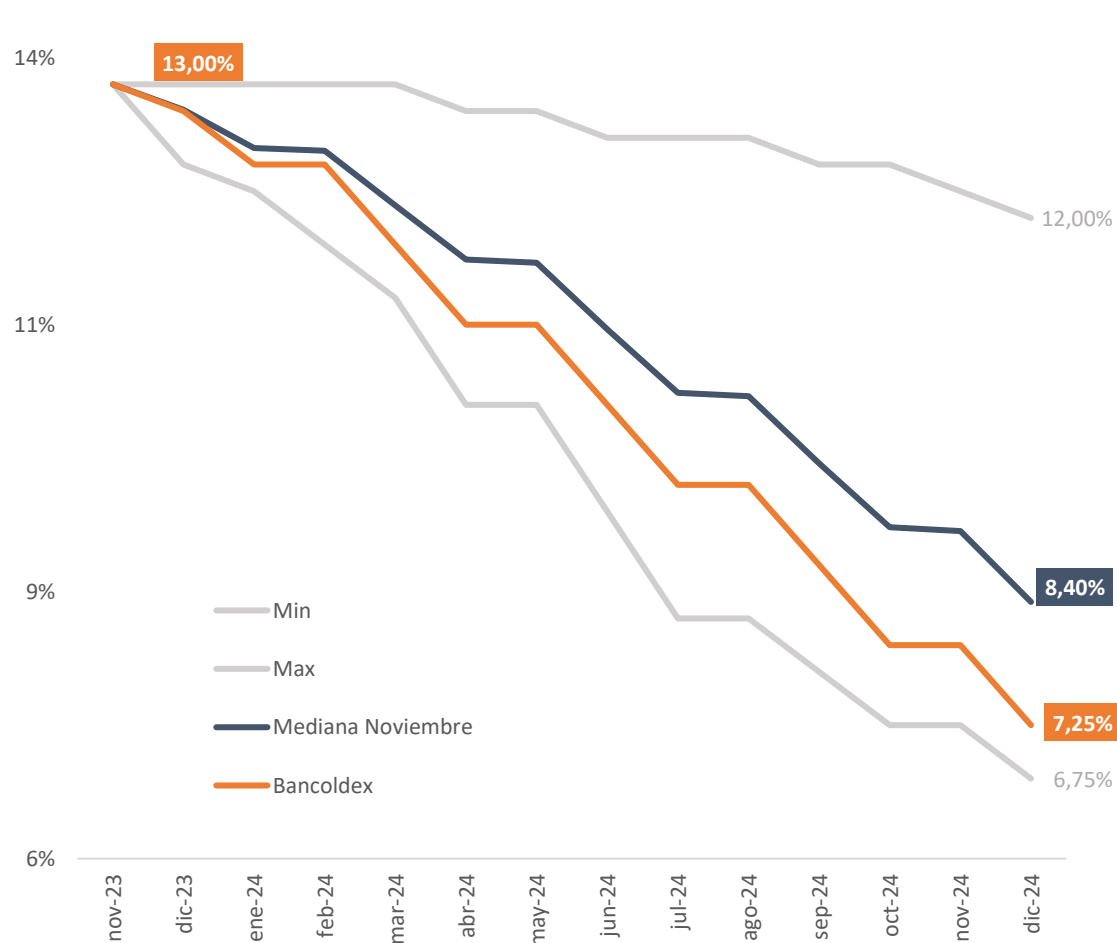
La expectativa de inflación a un año se desaceleró en la encuesta de octubre hasta 5,69%, y la de 24 meses volvió a anclarse en el rango alto del objetivo de BanRep.

Se espera que en diciembre inicie el ciclo de descensos con un recorte de 25 pbs.

Expectativas de inflación (encuesta BanRep)

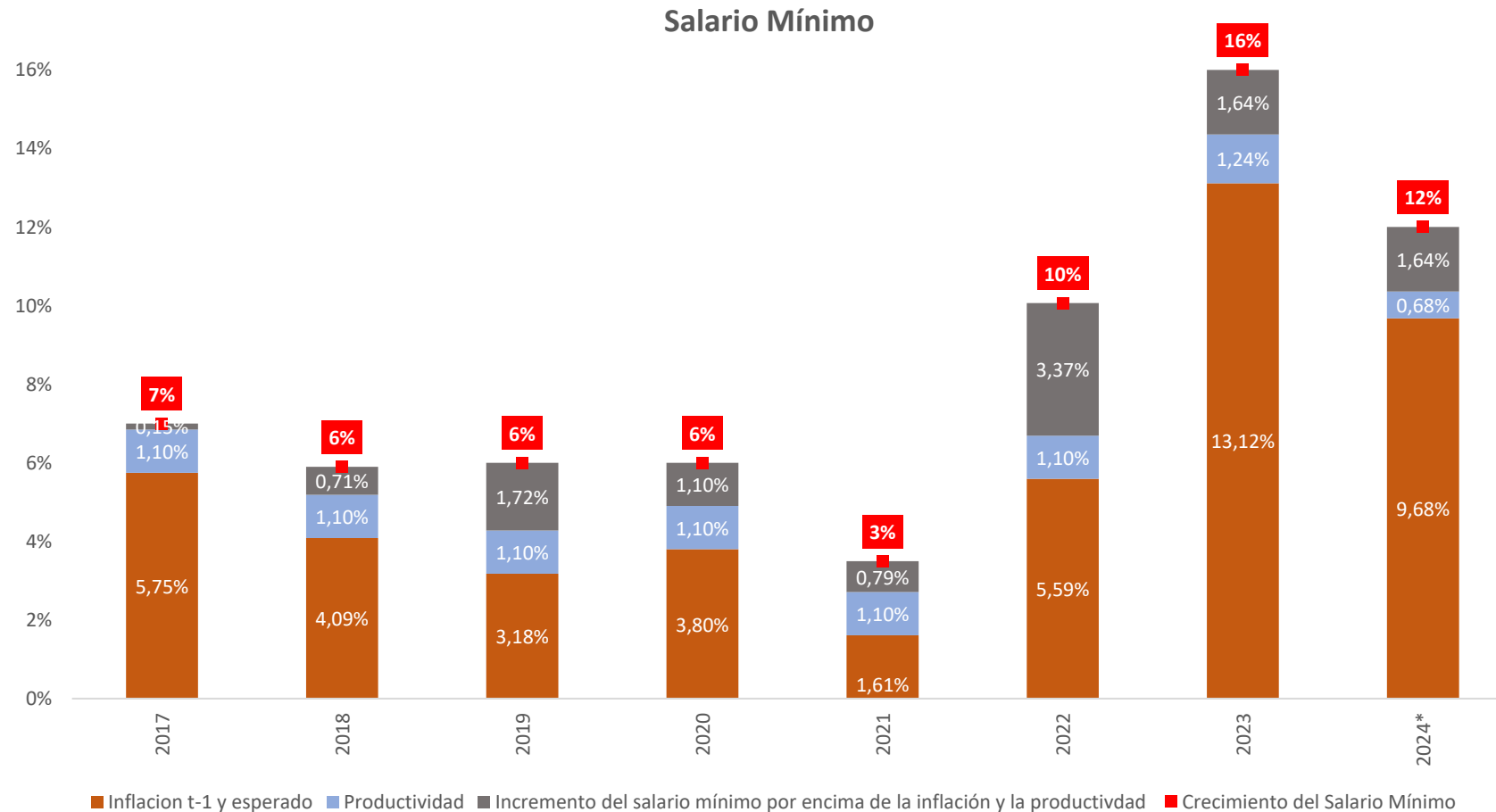


Tasa BanRep- Encuesta Analistas



Salario Mínimo

- Nuestra expectativa inicial era que se registraría un incremento del 12%, sustentado en nuestra expectativa de cierre de inflación de 9,68%, la productividad que esperábamos antes de ser publicado el cálculo del Dane, y el incremento por encima de esos dos valores realizado el año pasado.
- El DANE reveló que la productividad total de factores fue de -1,0%, la laboral por hora trabajada es de +0,76%, la laboral por persona empleada de -0,7% y la media del trabajador del -0,3%. No es claro cual tomará el gobierno para determinar el cálculo.



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	9,68	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

Déficit Fiscal

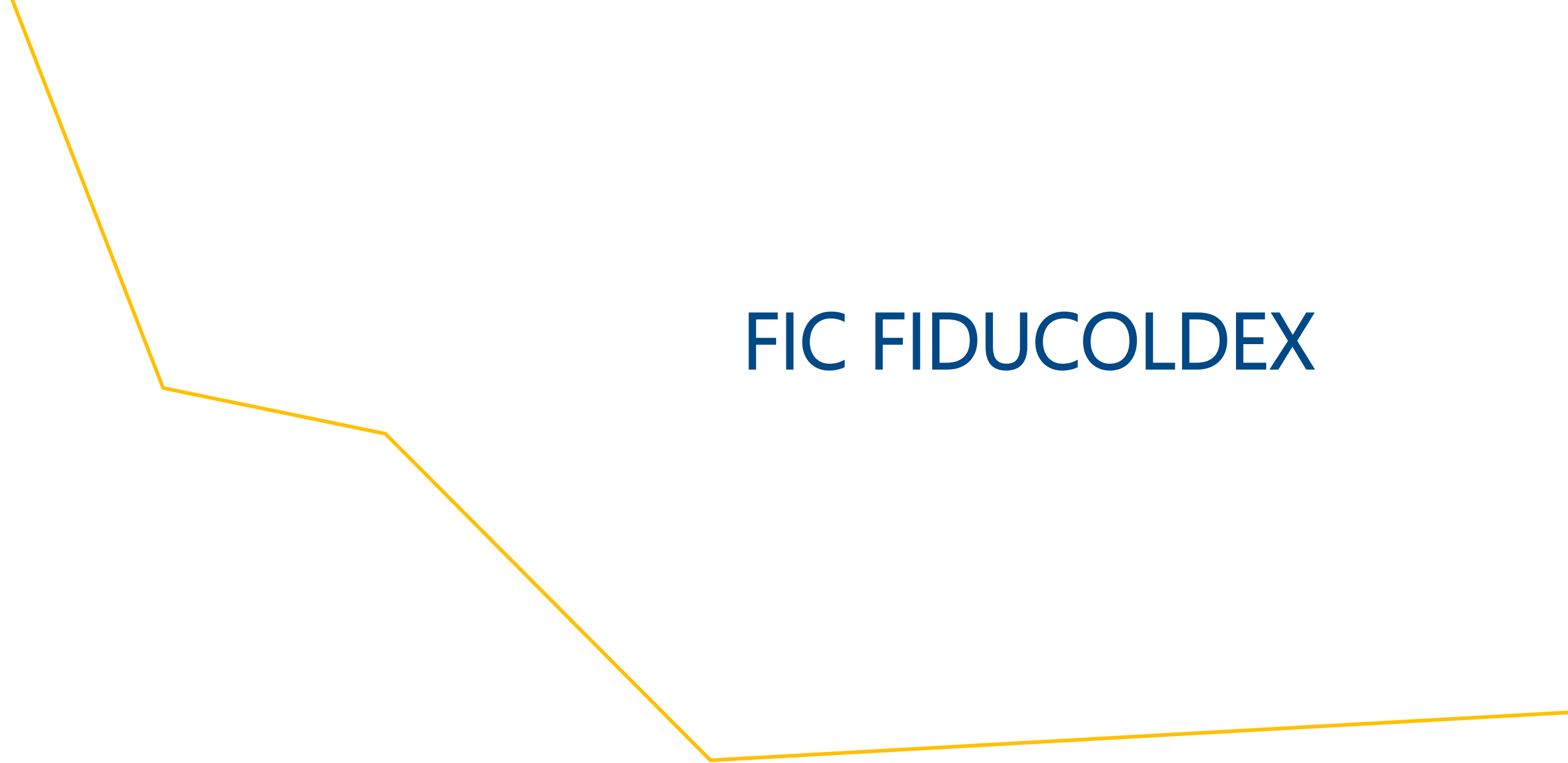
	2023	2024
	4,3	4,5



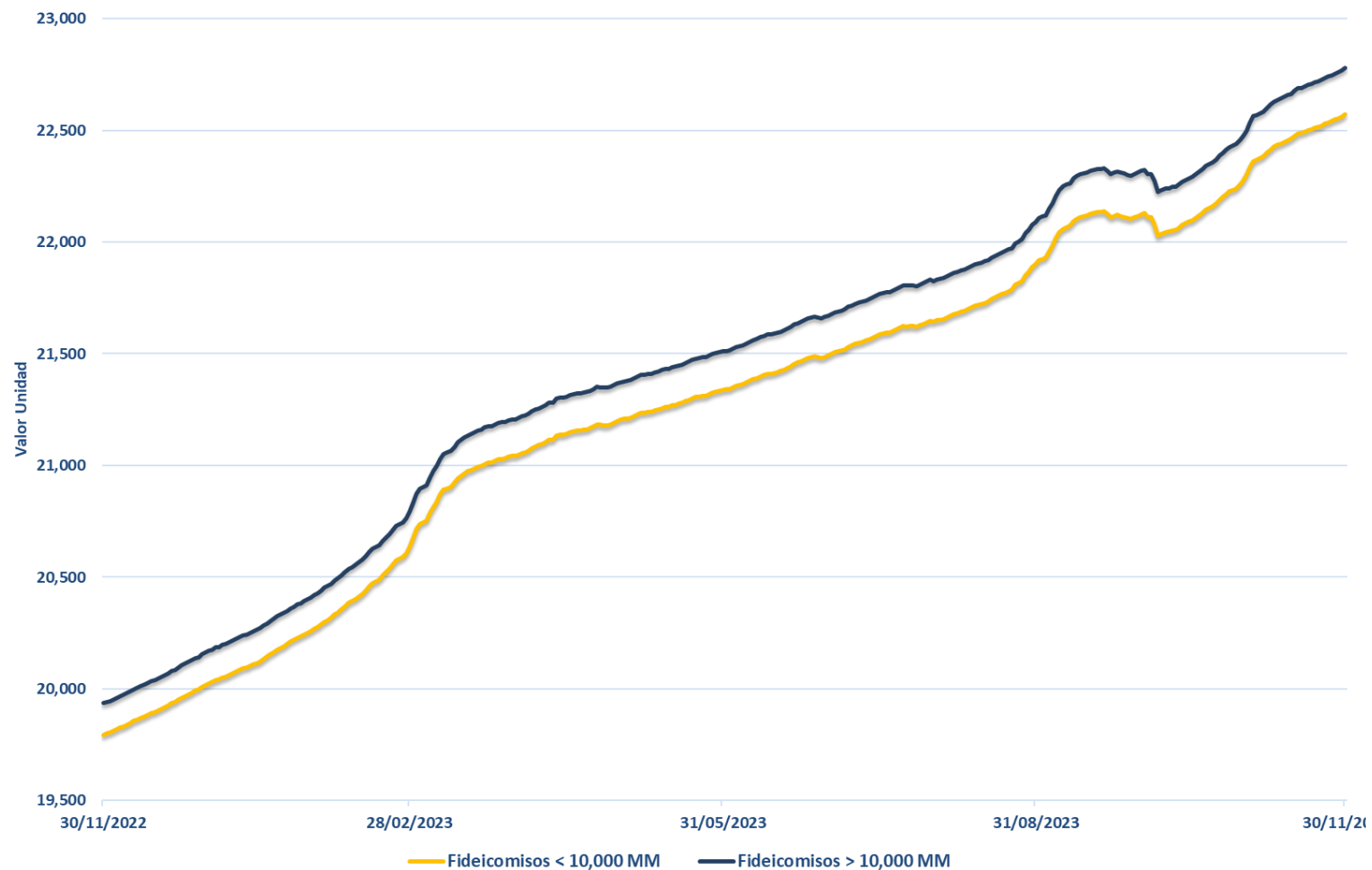
* BanRep

* Ministerio de Hacienda

FIC FIDUCOLDEX



Evolución Valor de la Unidad



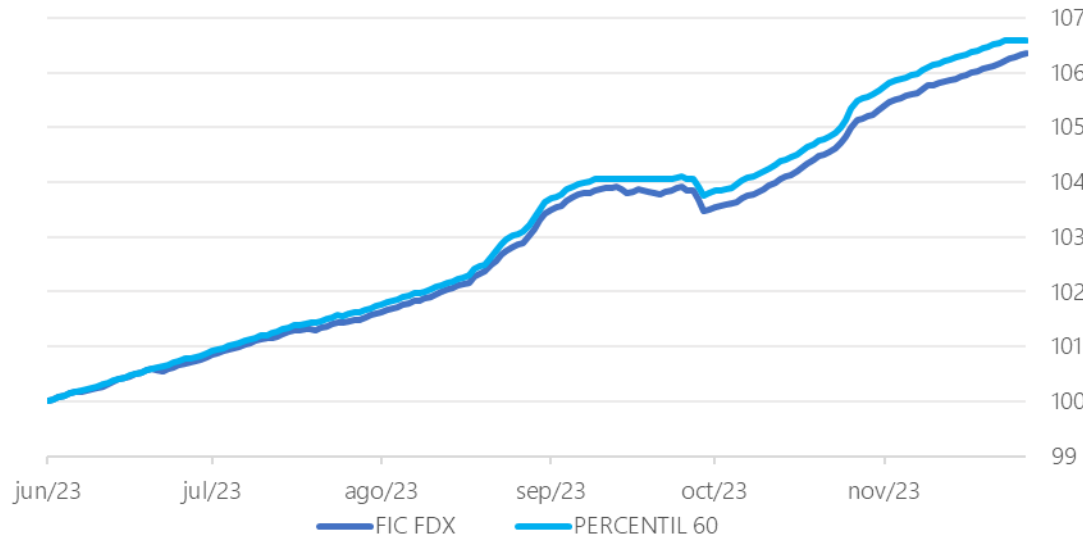
30/11/2023

Rentabilidad	Fideicomisos < 10,000 MM	Fideicomisos > 10,000 MM
Mensual	17.58%	17.81%
Semestral	11.89%	12.11%
Año Corrido	13.99%	14.22%
1. Año	14.03%	14.26%
2 años	9.29%	9.51%

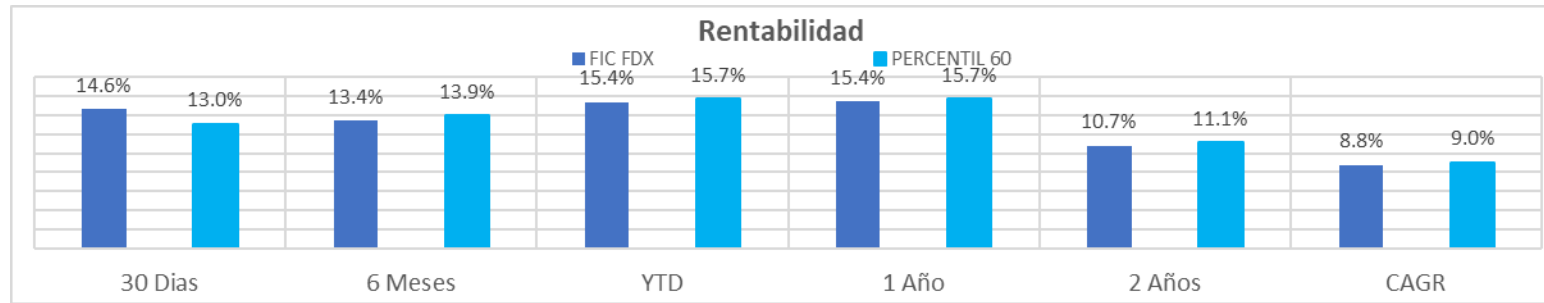
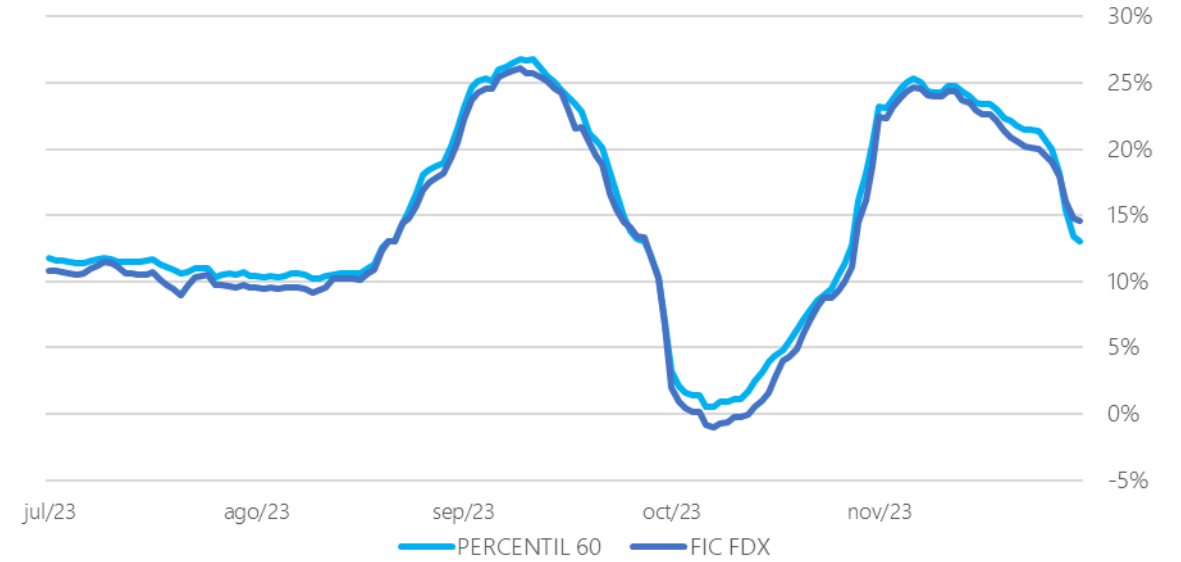
Fecha de corte: Noviembre 30, 2023
CAGR: 900 días

Comparativo FIC FiducolDEX

Valor de Unidad Últimos 6 Meses



Rentabilidad 30 Días

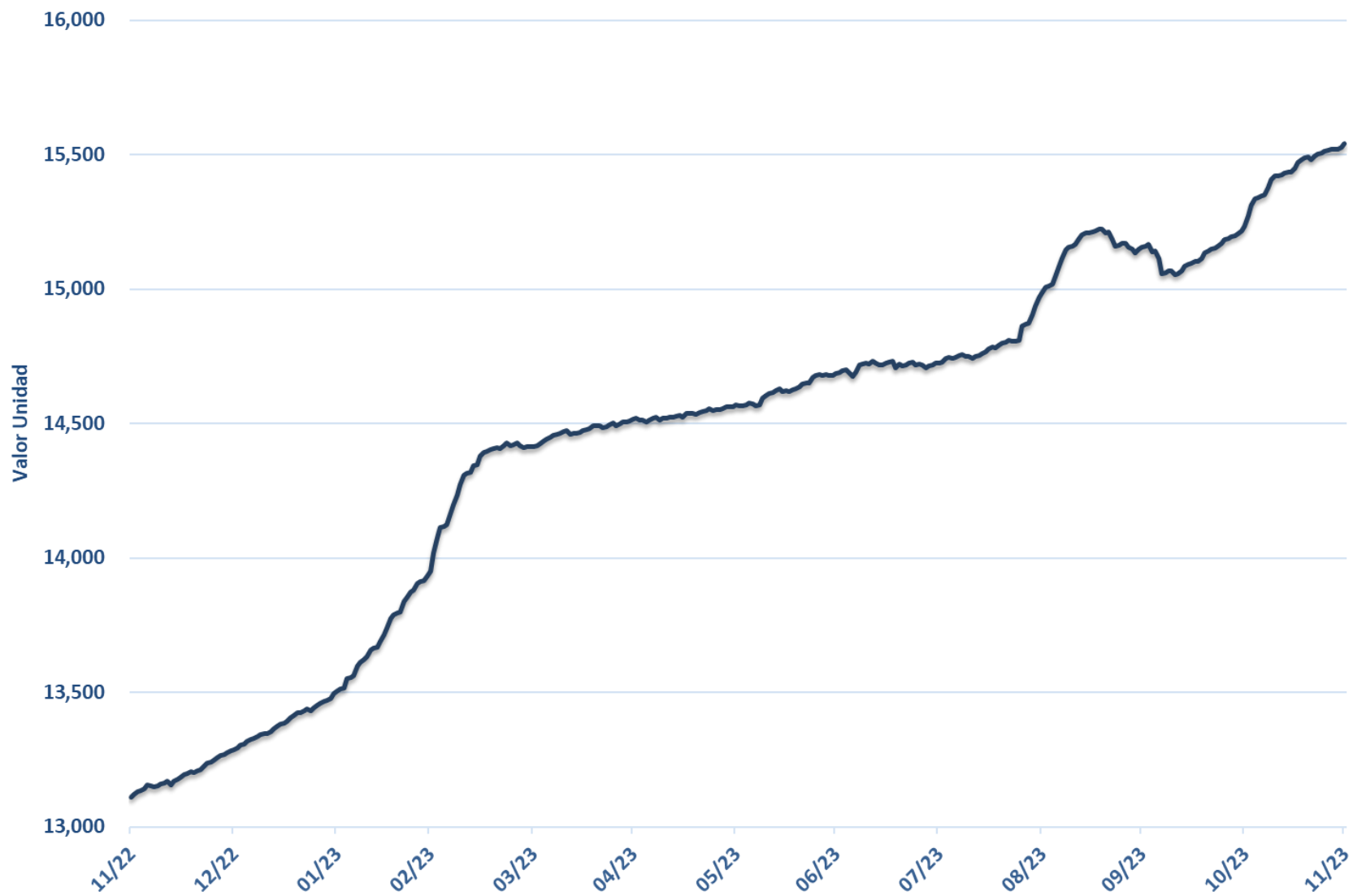


Fecha de corte: Noviembre 30, 2023
CAGR: 900 días

FIC F60 MODERADO



Evolución Valor de la Unidad

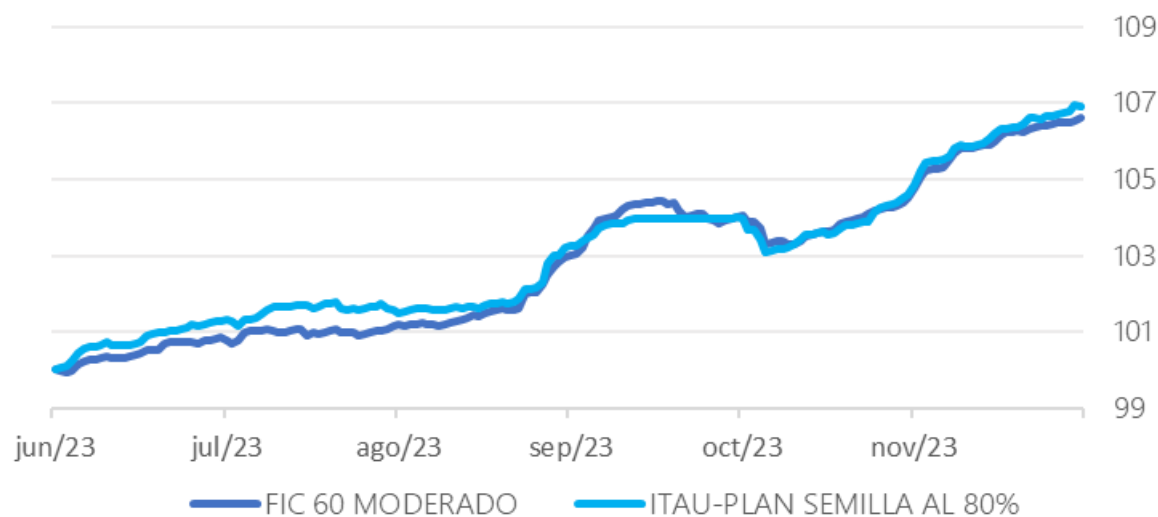


30/11/2023	
Rentabilidad	
30 días	27.55%
180 días	13.77%
Año Corrido	18.69%
360 días	18.57%
2 años	9.24%
3 años	5.73%

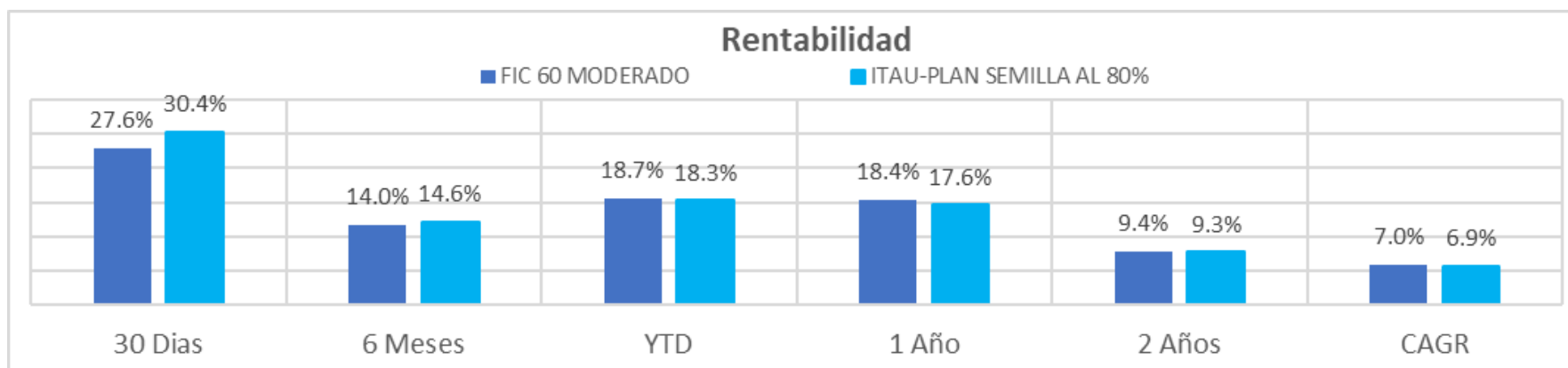
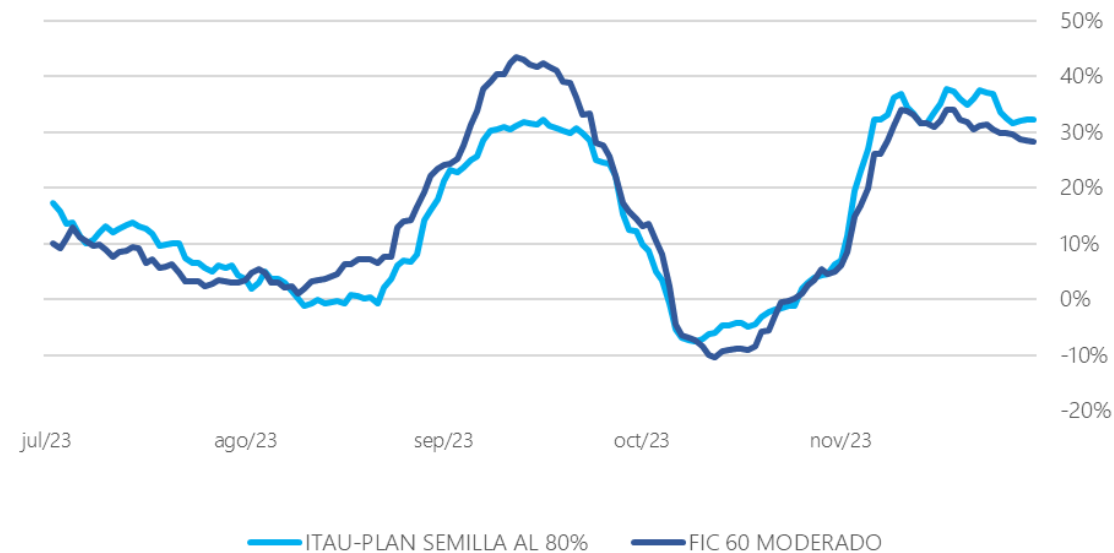
Fecha de corte: Noviembre 30, 2023
CAGR: 900 días

Comparativo FIC 60 Moderado

Valor de Unidad Últimos 6 Meses



Rentabilidad 30 Días



Fecha de corte: Noviembre 30, 2023
CAGR: 900 días



El progreso
es de todos

Mincomercio

Gracias



Somos Confianza, Seguridad y Transparencia.