



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
CERTIFICADO DE SECRETARÍA**

SGC

CARTAGENA DE INDIAS, 4 DE SEPTIEMBRE DE 2015

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO
DE BOLÍVAR**

1568

HACE CONSTAR

Magistrado ponente: HIRINA MEZA RHENALS

Radicación: 13001-23-33-000-2013-00112-00

Acción: REPARACION DIRECTA

Demandante/Accionante: COOABOLSURE

Demandado/Accionado: NACION-MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO-
SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA

QUE DE CONFORMIDAD CON LO ORDENADO EN LA PROVIDENCIA DE FECHA 30 DE JULIO DE 2015, SE DEJA DISPOSICION DE LAS PARTES Y DEL MINISTERIO PUBLICO EN LA SECRETARIA GENERAL DE ESTA CORPORACION, LAS RESPUESTAS ENVIADAS POR LA PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS -ASOLONJAS- Y POR LA RERESENTANTE LEGAL DE LA COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FF.MM. EN RETIRO -COOABOLSURE-, VISIBLE A FOLIOS 1524-1534 Y 1536-1567 DEL EXPEDIENTE, RESPECTIVAMENTE, PARA QUE DENTRO DE LOS TRES (3) DIAS SIGUIENTES, SI A BIEN LO TIENEN, EJERCITEN SU DERECHO DE CONTRADICION Y DEFENSA A TRAVES DE LOS MEDIOS PROCESALES LEGALMENTE ESTATUIDOS.


JUAN CARLOS GALVIZ BARRIOS
Secretario General

AJGZ.-

Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso
E-Mail: stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: 6642718



Bogotá 24 de Julio de 2015

1525

Señores:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR

Atn Dr JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS

Ciudad

Ref: Oficio N° 241-HMR

000-2013-00112-00

Reciba un cordial saludo. El avalúo realizado al inmueble en Referencia se realizó por el Perito Avaluador José Manuel Abello con Registro 0479 afiliado a ASOLONJAS.

Adjuntamos Fotografías del predio tomadas en el momento de la inspección.

Igualmente nos permitimos confirmar que a esa fecha eran los valores consignados en el informe, que en la actualidad y dependiendo de su estado puedan variar.

Reciba un cordial saludo.

Cordialmente

URIEL RAMIREZ GRAEDO
Presidente Ejecutivo

SECRETARIA TRIBUNAL ADM
TIPO: RESPUESTA A OFICIO 241-HMR-SEMD
REMITENTE: CORREO DE PRISA
DESTINATARIO: HIRINA MEZA RHENALS
CONSECUTIVO: 20150719738
No. FOLIOS: 11 --- No. CUADERNOS: 0
RECIBIDO POR: SECRETARIA TRIBUNAL ADM
FECHA Y HORA: 30/07/2015 09:41:50 AM

FIRMA:

1526



1535



1533



1533



1532



1531



1520



15/08/09



1528



1527





COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO
COOABOLSURE
NIT. 800.121.486-7

PERSONERIA JURIDICA No. 0279 DANCOOP

152x

Doctora:

HIRINA MEZA RHENALS

Honorable Magistrada Tribunal de lo Contencioso Administrativo de Bolívar
E.S.D.

000127

1537

Acción : Reparación Directa

Radicación número: 13001-23-31-000-2013-00112- 00

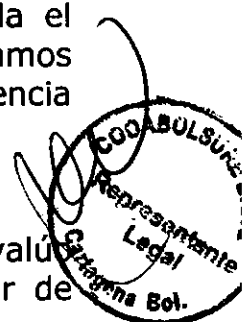
Demandante : Cooperativa Bolivarense de Suboficiales de las F.F.M.M. en Retiro COOABOLSURE –

Demandado : Nación – Superintendencia de Economía Solidaria – Nación- Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

MAYTER ALICIA PERIÑAN LUGO, identificada con cedula de ciudadanía No. 45.504.646 de Cartagena, actuando en calidad de representante legal de la Cooperativa Bolivarense de Suboficiales de las F.F.M.M. en Retiro – COOABOLSURE, mediante el presente escrito de manera respetuosa me permito dar respuesta a requerimiento de documentos solicitados a COOABOLSURE, en audiencia de continuación de pruebas celebrada en fecha julio 30 del año en curso, en la cual se le solicita a COOABOLSURE, "...aporte copia del documento que contiene la propuesta de solución alternativa al déficit acumulado e iliquidez y fortalecimiento de las finanzas de Coabolsure dirigida al Agente Especial de ese entonces Dr Fernán Fortich Palencia, de fecha 15 de febrero de 2008...".

Manifiesto a usted que una vez revisado en forma exhaustiva los archivos de COOABOLSURE, no hemos localizado ni ha sido posible identificar el mencionado documento, cabe señalar que por parte del solicitante de la prueba no se informa con certeza quien es el autor del documento supuestamente entregado al agente especial Fernán Fortich, si el mismo fue entregado por un asesor, un proveedor o un asociado de Coabolsure u otra persona, tampoco se aporta por parte del solicitante de la prueba una constancia del recibido por parte del Agente Especial del mencionado documento, la carencia de dicha información dificulta en gran medida el encontrar el documento solicitado, esta es la razón por la cual no aportamos el mencionado documento solicitado por la apoderada de la Superintendencia de Economía Solidaria.

En cuanto a la prueba solicitada a ASOLONJAS, aporto ratificación del avalúo por parte del señor JOSE MANUEL ABELLO MORENO, perito evaluador de





COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO
COOABOLSURE
 NIT. 800.121.486-7

PERSONERIA JURIDICA No. 0279 DANCOOP

000127

1537

2

ASOLONJAS, el cual certifica el valor promedio del metro cuadrado del terreno donde funcionaba el colegio ABOLSURE.

Igualmente apporto documento original del señalado avalúo.

1537

Atentamente,



MAYTER ALICIA PERIÑAN LUGO

C. G. 45.504.646 de Cartagena

Representante Legal de la COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO "COOABOSURE"

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

TIPO: DOCUMENTOS APODERADO COOABOLSURE 2013-00112-00

REMITENTE: MAYTER ALICIA PERIÑAN LUGO

DESTINATARIO: HIRINA MEZA RHENALS

CONSECUTIVO: 20150820727

No. FOLIOS: 33 — No. CUADERNOS: 0

RECIBIDO POR: SECRETARIA TRIBUNAL ADM

FECHA Y HORA: 19/08/2015 11:28:19 AM

FIRMA:

**JOSE MANUEL ABELLO MORENO
ARQUITECTO S.C.A.
CONSULTOR**

3

1538
NOTA
DEL CIRCULO
CAS
1539

Barranquilla Agosto 12 de 2.015

**Señores
Tribunal Administrativo de Bolivar
Av Venezuela Calle 33 No 8-25
Edificio Nacional
Cartagena.**

Ref: Solicitud ratificación valor avalúo.

De la manera más cordial me permito certificarles que el avalúo practicado por el suscrito el 15 de Agosto de 2.008 en la propiedad colegio de la Cooperativa Bolivarenses de Suboficiales de las fuerzas Militares en Retiro Ltda. (COOABOLSURE), en el barrio El Bosque Diagonal 26B No 44 A- 221 de la ciudad de Cartagena, dio en esa fecha como resultado un valor promedio de \$504.824,11 por metro cuadrado referido al valor total sobre los metros cuadrados de terreno.

La valoración se hizo de conformidad a las normas vigentes sobre avalúos en atención a la resolución 620 / 2008, del Igac.

Tanto el suscrito como ASOLONJAS, de la cual tengo Matricula de evaluador, nos ratificamos en el dictamen pericial de esa fecha.

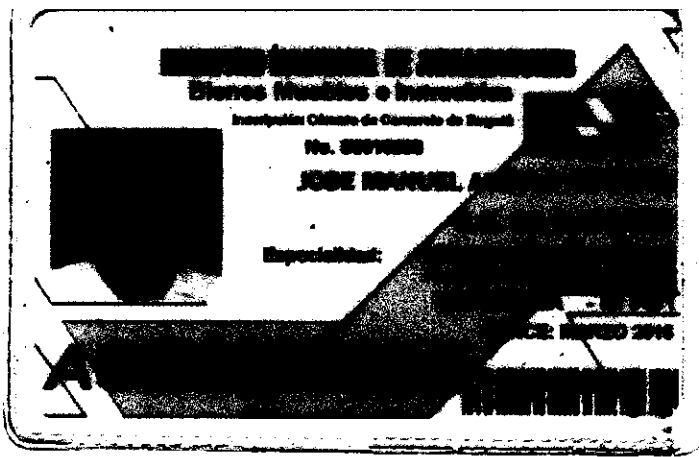
Agradezco anticipadamente su especial atención en este sentido, de ustedes ss,



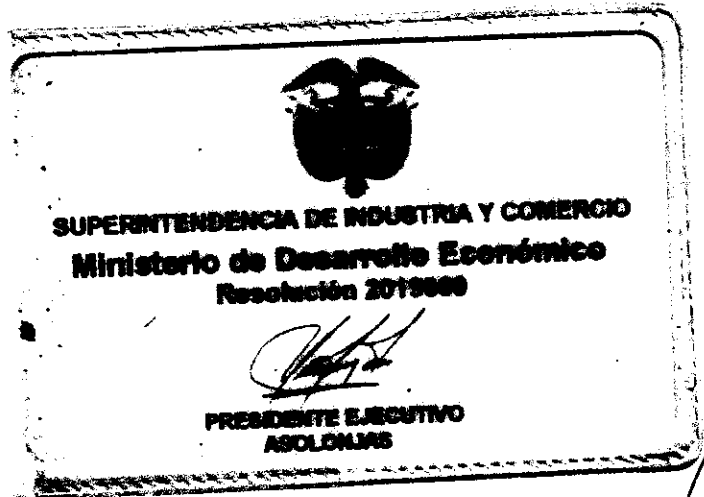
**Arq. Jose Manuel Abello Moreno
Perito evaluador
Matricula R.N.A. M-I 0481
ASOLONJAS**

CALLE 75 No 45-27 TELEFONO 3582698 -- CELULAR 3157225964 MIEMBRO DE LA CORPORACION
COLEGIO INMOBILIARIO DE BARRANQUILLA Y ASOLONJAS.

1539



1540

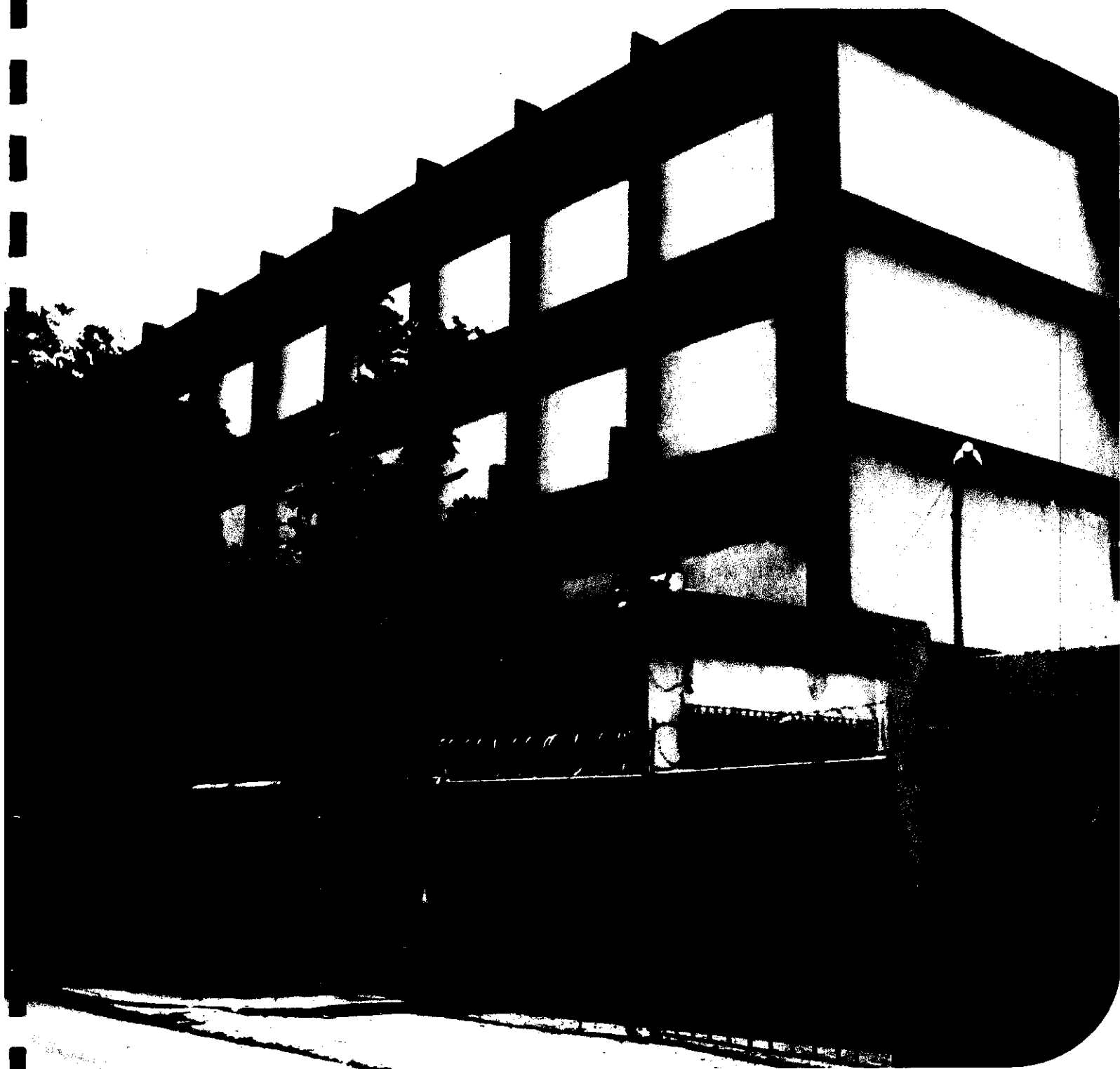


[Handwritten signature]

1570

15A4

DIAGONAL 26B N° 44 A -221 CARTAGENA DE INDIAS





COOABOLSURE
DIAGONAL 26B N° 44A – 221
CARTAGENA DE INDIAS

INFORME CONSOLIDADO AVALUO CORPORATIVO DE INMUEBLE

OBJETO	:
Determinar el <u>VALOR COMERCIAL</u> del inmueble, entendiéndose por valor comercial, el que un comprador estaría dispuesto a pagar y el propietario a recibir sobre el inmueble objeto de la negociación, teniendo en cuenta para este estudio el valor del terreno y su edificación, según las tablas de precios establecidas por la Corporación Colegio Inmobiliario de Barranquilla y Asolonjas a nivel nacional.	

FECHA DE ENTREGA INFORME	:	V, 15 de Agosto de 2008
FECHA DE VISITA	:	X, 13 de Agosto de 2008
SOLICITANTE	:	COOABOLSURE
INMUEBLE	:	COLEGIO NAVAL ABOLSURE

1. INFORMACIÓN BASICA

TIPO DE INMUEBLE	:	INSTITUCIONAL- COLEGIO
PROPIETARIO	:	COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO LTDA. COOABOLSURE.
SITUADO EN	:	LOTE DE TERRENO – UBICADO EN EL BARRIO EL BOSQUE. DIAGONAL 26B N° 44 A – 221
MUNICIPIO / CIUDAD	:	Cartagena – Bolívar
PERITO AVALUADOR	:	ASOLONJAS. José Manuel Abello Moreno Registro Nacional de Avaluador::R. N.A. - M.I 0481.

Calle 90 No. 14-26 Oficina 215
Teléfonos: 621 3692 - 623 4044
256 1455 - Fax: 256 4962
e-mail: asolonjas@sky.net.co
www.asolonjas.com
Bogotá, D.C. - Colombia

2. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

ACTIVIDAD PREDOMINANTE		:	Institucional				
BARRIO		:	Uruguay				
ESTRATO		:	Institucional - Vivienda				
2.3 SERVICIOS PUBLICOS							
SERVICIOS PUBLICOS			DETALLES DEL SECTOR	B	R	M	DETALLE
Acueducto	SI	Alumbrado Publico	SI	Transporte	X		Público y particular
Alcantarillado	SI	Señalización	SI	Pavimentos	X		
Teléfono	SI	Aseo (R. B)	SI	Andenes	X		
Gas	SI	Zonas Verdes	NO				
Energía	SI	Arborización	NO				
NOTA:							

2.4 INFRAESTRUCTURA VIAL		:	
VIAS DE ACCESO		:	Diagonal 26
VIAS DE INFLUENCIA DEL SECTOR		:	Diagonal 26 , calle 44 A
2.6 NORMAS URBANAS		:	Suelo Urbano

<p>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR: <i>Plan de Ordenamiento Territorial -POT- Decreto 0977 del 2001.</i></p>
<p>EL USO INSTITUCIONAL. El uso institucional es aquel que se adelanta en establecimientos destinados al funcionamiento de las instituciones nacionales, departamentales, municipales y locales que prestan los diferentes servicios y cumplen funciones constitucionales y legales requeridos para el soporte de todas las actividades de la población. Asistencial, Educativo, Administrativo, Cultural, seguridad, Culto y Recreativo.</p> <p>El predio en estudio esta clasificado dentro de Institucional 3: Servicio de tipo Distrital, Este esta ubicado dentro de un área de actividad mixta , guardia distancia de la vivienda permitiendo ajustarse al POT. La altura máxima de 4 pisos Índice de construcción 4 pisos : 1.8 Aislamientos : Estas van marcadas de acuerdo a las exigencias del sistema vial. Antejardín : 7MTS Lateral : 4.00 MTS Estacionamientos: Este incluirá estacionamientos para empleados y para visitantes. Uno por cada 25m2, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.</p>

<p>3.1 DERECHOS DE PROPIEDAD : Los derechos de propiedad del inmueble avaluado son respaldados por el Certificado de Tradición, se define este como el grado máximo posible que una persona posee en una propiedad. El Certificado de Tradición es el derecho de propiedad más completo y absoluto que lo acredita como propietario de la tierra y la edificación sobre ella y mejoras de duración indefinida, libremente transferible y heredable. <u>NOTA: EL ANTERIOR RESUMEN NO CONSTITUYE ESTUDIOS DE TITULACION DEL INMUEBLE.</u></p>	
<p>3.2 PROPIETARIO COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO LTDA. COOABOLSURE.</p>	
<p>3.3 DESTINO ACTUAL : Colegio Naval Abolsure.</p>	
<p>3.4 ADQUISICIÓN (Escritura): CESION GRATUITA Nº 1464 del XX de 14 de Junio de 1988 Notaria 38 de Bogotá.</p>	<p>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 060-47635 Julio 22 de 2008</p>
<p>CEDULA CATASTRAL :01-01-0108-0006-000</p>	<p>PROPIEDAD HORIZONTAL: NO APLICA</p>

3.5 MEDIDAS Y LINDEROS :
▪ NORTE 110.00 MTS, Linda con terrenos que son o fueron de Ismael Porto
▪ SUR 110.00 MTS, Linda con calle en Medio frete al acueducto y colegio.
▪ ESTE 90.00 MTS , Linda con el Municipio
▪ OESTE 90.00 MTS, Linda con terrenos que son o fueron de Ismael Porto.

EL ESTUDIO JURÍDICO ES RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO				
4.1	▪ TERRENO	: Pendiente del 10.88% cota 14.50 a cota 29.50.		
	ARAE DEL TERRENO	: 9.900.00 MTS2		
	AREAS DE CONSTRUCCION	TOTAL	Area nueva	Remodelada
	Area de construcción Oficinas, laboratorios y depósitos.	: 974.00		
	Area de aulas, circulaciones y escaleras.	: 2.284.00		
	Area de canchas múltiples	: 1.300.00		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA 4 : 4.558.00 MTS2			
	PISOS			
	NOTA: Las áreas aquí consignadas fueron suministradas por la entidad contratante, para mayor precisión se recomienda un levantamiento arquitectónico del inmueble.			
	UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA : Ocupación de la manzana			
	FORMA GEOMETRICA : Rectangular - irregular			

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD
<p>COLEGIO Albosure ubicado en la diagonal 26B, se ingresa a este por portón principal , llegando a un área de parqueadero de visitantes y profesores, se observa en esta área el modulo de bloque donde se ubican los salones de clase , biblioteca, baños, oficinas de coordinadores.</p> <p>El primer bloque distribuido en 4 Pisos</p>

BLOQUE AULAS	ESTADO DE CONSERVACION
<p>PISO 1°: Se encuentra ubicada la biblioteca, una amplia zona de circulación, oficina, Almacén.</p> <p>PISO 2° 3° y 4: En estos tres pisos se encuentran localizados 22 salones, batería de baños de Hombres y mujeres, sala de sistemas .</p>	ESTADO REGULAR
BLOQUE ADMINISTRACION Modulo de dos pisos	
<p>Aquí se localiza la sala de profesores y oficinas administrativas repartidas en dos niveles.. En el primer piso de este modulo encontramos dos áreas destinadas a peluquería.</p>	REGULAR ESTADO
BLOQUE LABORATORIOS	
<p>Estos construidos en un solo piso con una doble altura, observamos dos con mesas fijas uno en granito fundido en sitio y otro en baldosa de cerámica.</p>	REGULAR ESTADO
BLOQUE DE SERVICIOS	ESTADO DE CONSERVACION
<p>En la parte de atrás del modulo Administrativo encontramos cuarto de archivo este localizado frente a una cancha, cuarto para guardar equipos de banda, cuarto de costura. De igual manera se encuentra mirando hacia cancha multiple la tienda del colegio y al fondo remata con una construcción de una sola planta en un nivel inferior aquí se localizan varios espacios dentro de los que se pudo observar un comedor, taller de artes y otros.</p>	DEFICIENTE
CANCHAS	
<p>Cuando se accede al predio por el área de parqueaderos encontramos una primera área dura donde se tiene demarcada cancha múltiple y en esta área se localiza un Kiosco, con muros bajos, tablón vitrificado , estructura metálica y lamina de zinc.</p> <p>En la parte de atrás del modulo de laboratorios encontramos una cancha de microfutboll.</p> <p>Adicional cuenta con una amplia zona de terreno utilizada para recibir los buses escolares que transportan a los alumnos.</p>	BUENO

4.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN			CLASE DE INMUEBLE				ESTADO DE LA CONSTRUCCION			
Unifamiliar		Institucional	X	Restaurante		Oficina		Nuevo		Bueno
Bifamiliar		Industrial		Bodega		Hospital		Usado	X	Regular
Multifamiliar		Otro		Kioscos		Colegio	X	En construcción		Malo
X		Piso(s)	4°	Apartamento		Años prom	25			Uso

NOTA: El área se promedia, existe zonas mas viejas unas que otras y de igual manera los mantenimientos y calidades de los materiales son diferentes.

4.4 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION	
CIMENTOS : Zapatas, columnas, losas	CARPINTERÍA METÁLICA : Puerta de acceso en aluminio
MUROS : Bloque, pañete pulido, pintura.	CARPINTERÍA MADERA : Puerta de oficinas y de baño.
PISOS : Interiores: Boque Aulas : Granito fundido en sitio en los pisos 1,2,3,4. En biblioteca baldosa de cemento. Boque Oficinas: baldosa de cemento	ENCHAPES : Cerámica: de 11 x 11 Paredes baños y cerámica de modulo de 0.20 x 15 y accesorios.
ESTRUCTURA: Columna y losa.	FACHADA : Pintura.
CUBIERTA : Encontramos en su gran mayoría lamina de asbesto cemento canaleta, lamina de zinc, lamina asbesto .	EQUIPAMIENTO :
CIELO RASO : Laminas de cartón presado, laboratorio uno con machimbre.	CIELO RASO : Pintura
OTROS:	

5 METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALUO

METODO DE INVESTIGACIÓN PARA HALLAR EL VALOR MTS2 DE TERRENO.

VALOR RESIDUAL: Valoración del terreno **Métodos Residual:** Con este se busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible.

METODO PARA HALLAR EL VALOR MTS2 DE LA CONSTRUCCIÓN.

COSTO DE REPOSICION valor construcción este método busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad

6 ASPECTO ECONOMICO – VALORACIÓN

6.1 COMERCIALIZACION MERCADO

Oferta: 1.11804	Demanda: 0.89
Comercialidad: Moderada	Potencialidad:
Valorización del Inmueble: Estable	Aplicación de la Tasa de Interés

6.2 FACTORES UTILIZADOS

Método : Terreno: Residual y comparativo para hallar promedio terreno. : Construc: Reposición	Rentabilidad : \$
Depreciación edad : Veinte años años (25) = 25%	Tiempo de comercialización: Inmediata.
Depreciación por estado : Regular: 3.00 Deficiente: 3.5 en área restante.	Vías de acceso: 90%
Depreciación acumulada: 30.89%	Utilidad

1598



FACTORES VALORIZANTES	FACTORES DEPRECIANTES
✓ La ubicación dentro del contexto general.	✓ El estado de la construcción
✓ La rentabilidad del inmueble	✓ La edad del inmueble y el tipo de acabados.
✓	✓ Obsolescencia en los materiales de acuerdo a su uso e algunas zonas.

7 ANALISIS DE VALORES

AVALUO

ITEM	CANTIDAD M ²	VR/UNIT	VR/TOTAL
TERRENO	9.900.00	\$ 301.013.00	\$ 2.980.028.700.00
TOTAL TERRENO	9.900.00		\$ 2.980.028.700.00

CONSTRUCCION	CANTIDAD M ²	VR/UNIT	VR/TOTAL
Area de Aulas, circulaciones y escaleras.	2.284.00	\$ 633.024.00	\$ 1.445,826.816.00
Área de oficinas, laboratorios y depósitos.	974.00	\$ 527.108.00	\$ 513.403.192.00
Canchas múltiples	1.300.00	\$ 45.000.00	\$ 58.500.000.00
	4.558.00	\$ 1.123.492.00	\$ 2.017,730.008.00


RESUMEN

INMUEBLE	CANTIDAD M ²	VR/UNIT	VR/TOTAL
TERRENO	9.900.00		\$ 2.980.028.700.00
CONSTRUCCION	4.558.00		\$ 2.017,730.008.00
TOTAL PREDIO			\$ 4.997,758.708.00

Valor promedio referido a la construcción \$ 1,096.481,00

VALOR TOTAL DEL PREDIO \$ 4.997,758.708.00

SON: CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M/L.


 Calle 90 No. 14-26 Oficina 215
 Teléfonos: 621 3692 - 623 4044
 256 1455 - Fax: 256 4962
 e-mail: asolonjas@sky.net.co
 www.asolonjas.com
 Bogotá, D.C. - Colombia

1549

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias



8 CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO

Para su valoración se tuvo en cuenta :

- La ubicación con respecto a su entorno
- La comercialidad de la zona , a su vez el efecto que tiene sobre el predio en particular.
- Las perspectivas de valorización del inmueble
- Se realizo investigación de precios del sector.

NOTAS IMPORTANTES :

- Este avalúo debe revisarse anualmente.
- Las partes se obligan a mantener la confidencialidad de la información

9 ANEXOS

9.1	LOCALIZACION	X	9.4	PLANOS DE LEVANTAMIENTO	
9.2	MEMORIA DE REPOSICION- RESIDUAL	X	9.5	CERTIFICADO DE TRADICION	X
9.3	REGISTRO FOTOGRAFICO	X			

Atentamente,



ASOLONJAS
 José Manuel Abello Moreno
 Perito - Avaluador

Calle 90 No. 14-26 Oficina 215
 Teléfonos: 621 3692 - 623 4044
 256 1455 - Fax: 256 4962
 e-mail: asolonjas@sky.net.co
 www.asolonjas.com
 Bogotá, D.C. - Colombia

1850




7. CERTIFICACION DE AVALUO

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICAMOS QUE:

1. **NO TENEMOS INTERÉS PRESENTE, NI FUTURO DE LA PROPIEDAD EN MENCIÓN.**
2. **NO TENEMOS INTERÉS NI PREJUICIOS CON RESPECTO A LA MATERIA EN CUESTIÓN DE ESTE INFORME DE AVALÚO O DE LAS PARTES INVOLUCRADAS. NUESTRAS CONCLUSIONES NO ESTAN INFLUENCIADAS POR LOS HONORARIOS QUE SE RECIBEN.**
3. **EN LO MEJOR DE NUESTRO CONOCIMIENTO Y CONVENCIMIENTO, EL CONTENIDO DE ESTE INFORME DE AVALÚO, SU ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES EXPRESADAS, SON VERDADERAS Y CORRECTAS.**
4. **ESTE REPORTE DE AVALÚO HA SIDO ELABORADO EN CONFORMIDAD Y ESTA SUJETO A LOS REQUERIMIENTOS DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y LOS ESTANDARES DE CONDUCTA PROFESIONAL, DE ASOLONJAS.**
5. **EN LO QUE A PROPIEDAD RAIZ SE REFIERE, NADIE DISTINTO A LOS FIRMANTES PREPARÓ EL ANÁLISIS, LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES MANIFESTADAS EN ESTE REPORTE DE AVALÚO.**
6. **ESTE INFORME NO ES UN ESTUDIO JURÍDICO DE LOS TÍTULOS, LA DESCRIPCIÓN LEGAL Y LAS ÁREAS EXTRACTADAS FUERON DADAS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE Y PLANOS DE LEVANTAMIENTO UBICADO EN DIAGONAL 26B N° 44 A - 221 BARRIO PARAGUAY DE LA CIUDAD DE CARTAGENA - BOLIVAR.**
7. **CERTIFICAMOS QUE INSPECCIONAMOS PERSONALMENTE LA PROPIEDAD MATERIA DE ESTE AVALÚO.**
8. **BASADO EN LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE INFORME Y EN NUESTRA EXPERIENCIA COMO AVALUADORES, EL VALOR EN EL MERCADO DE LA PROPIEDADES EN LA FECHA DE AGOSTO 15 DE 2008 ES DE CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS (\$4.997.758.708.00) M/L.**
9. **ESTE VALOR PUEDE VARIAR CON EL TIEMPO.**

HA SIDO MUY GRATO PARA NOSOTROS PRESTARLES ESTE SERVICIO.



ASOLONJAS
José Manuel Abello Moreno
Perito - Avaluador

Calle 90 No. 14-26 Oficina 215
Teléfonos: 621 3692 - 623 4044
256 1455 - Fax: 256 4962
e-mail: asolonjas@sky.net.co
www.asolonjas.com
Bogotá, D.C. - Colombia

1552

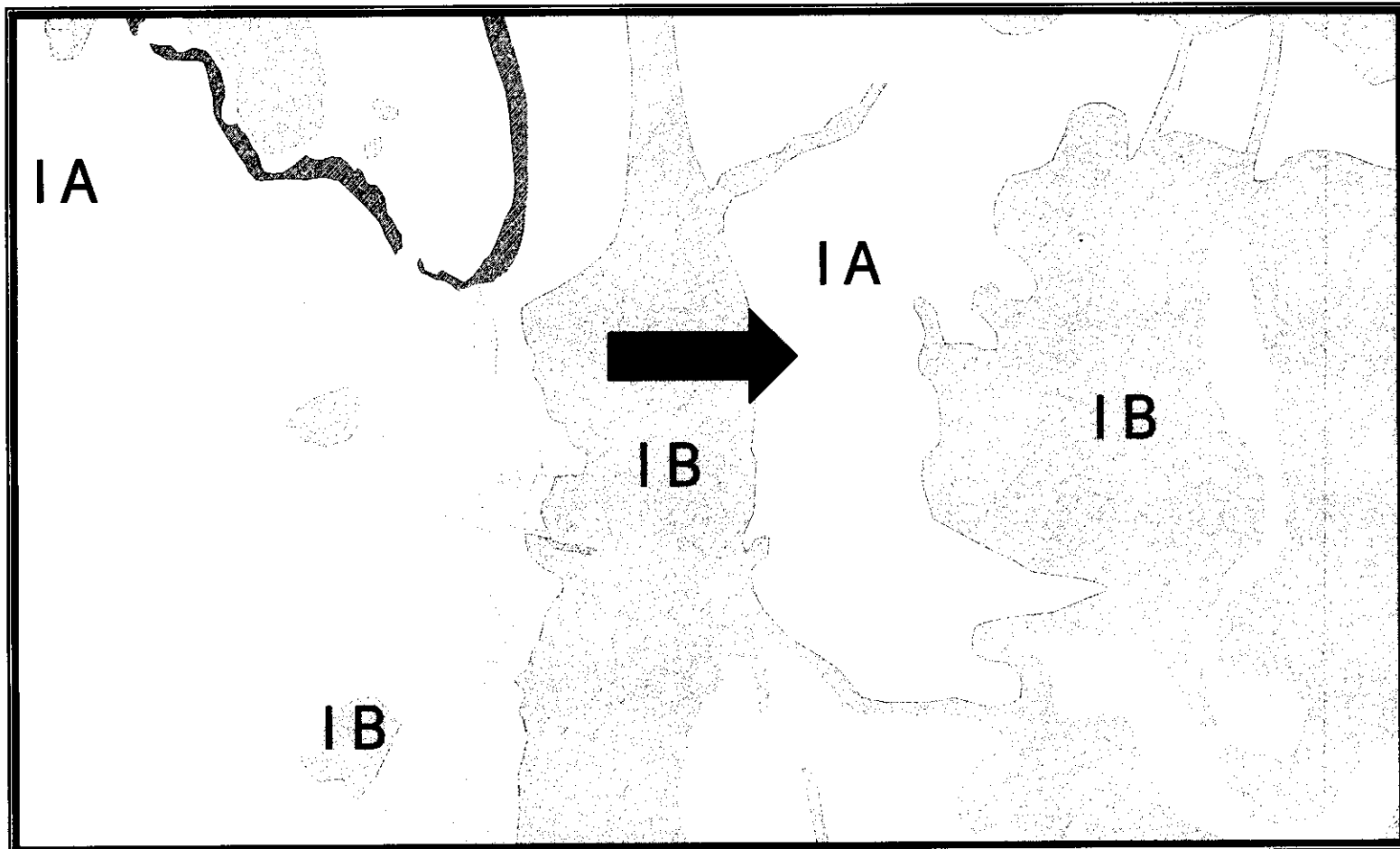
LOCALIZACION

UBICACIÓN: Diagonal 26 N° 44 A – 221 Barrio Uruguay - Cartagena

USO DEL SUELO: Residencial, Institucional y comercio

APTITUD URBANISTICA: AI

CERTIFICADO DE TRADICION: 060-47635 de Julio 22 de 2008



ARO. JOSE MANUEL ABELLO MORENO
Matricula RNA – MI 0481

PROYECTO: AVALUO COLECHO NAVAL ABSOLURE
 DIRECCION: DIAGONAL 268 F 44A- 221
 MUNICIPIO CARTAGENA POLIVAR
 MEMORIA DE CALCULO RESIDUAL

NORMA

Fronte lote	110,00	Mts.
Retiros laterales	8,00	Mts.
Retiro de frente	7,00	Mts.
Retiro de fondo		Mts.
Altura maxima permitida (PISOS)	4	

SERVICIO METROPOLITANO

METODOLOGIA

Predio en estudio: Fronte 110,00 Fondo Promedio 90,00 Area del LOTE en MTS 2 9.900,00

Aplicación de la norma

El FRENTE util es : 102,00
 El FONDO util es : 83,00

MAX Area DE CONSTRUCCION

Area de venta = 33.864,00 x 50% = 16.932,00

Valor de venta = 16.932,00 x \$ 1.600.000 = 27.091.200.000

AREA META DEL LOTE 8.466,00
 AREA CONST DEL PROYECTO 33.864,00

	Descripción	% UTIL/ VR. Venta	VR. Venta mte2	Area
1	Construcción	50%	\$ 1.600.000	800.000,00
2	Planos	10%	sobre el vr. Construcción	13.545.600.000,00
3	Financiación	50% sobre construcción x interes 2*16		1.354.560.000,00
4	Escrituración	6% sobre valor de venta		2.167.296.000,00
5	Utilidad	20% de la venta		1.625.472.000,00
6	SUBTOTAL			5.418.240.000,00
	Valor Lote (venta menos costo de construcción)			24.111.168.000,00
				11,00%
				2.980.032.000,00

VALOR RESERVADO EN EL VALUO: 9.900,00

VIVIENDA			AFECTACIONES DEL LOTE		
BAJO	MEDIO	ALTO	AREA REGULAR EN EL LOTE		
20%	12-15%	25%	8.466,00		
8-10%	10-12%	12-15%	K de IRREGULARIDAD	1,00	2.980.032.000,00
			K de TOPOGRAFIA	1	2.980.032.000,00
			FACTOR DE ESQUINA	1	2.980.032.000
			K DE NEGOCIACION	1	\$ 2.980.032.000
			K. DE FRENTE	1,00	\$ 2.980.032.000
			K. DE COMERCIALIZACION (T. DE HERWET)	1,00000	\$ 2.980.032.000

Tabla de HERWET (de COM)

OFERTA BAJA 1,26493
 DEMANDA NORMAL 1

AKS
155

20 1554

PROYECTO : AVALUO COLEGIO NAVAL ABOLSURE

USO SUELO: INSTITUCIONAL

DIRECCION : DIAGONAL 26B N° 44A- 221

CIUDAD CARTAGENA

MEMORIA DE CALCULO

AREA CONSTRUIDA 2.284,00 Bloque salones clases

VALOR DE REPOSICION MAS FACTOR ARQUITECTONICO M2

%			
COSTOS DIRECTOS	80%	\$	640.000
COSTOS INDIRECTOS	20%	\$	160.000
COSTOS TOTALES (CT)	100%	\$	800.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	17%	\$	136.000
TOTAL DE REPOSICION A=		\$	2.137.824.000
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	8%	\$	171.025.920
			1.010.880,00

Depreciación por edad y conservación (Fitto y Corvini)

%			
	100		
EDAD APROX.	25		
VIDA REMANENTE	75		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	25%		
ESTADO DE CONSERVACION REGULAR	3,0	\$	660.373.834

Determinación actual de la construcción

%			
TOTAL REPOSICION		\$	2.137.824.000
MENOS DEPRECIACION ACUMULADA		\$	660.373.834
SUBTOTAL		\$	1.477.450.166
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$	171.025.920

VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION \$ 721.750

NOTA: Los porcentajes tomados para realizar la evaluación de las obras con las cuales cuenta el apartamento actualmente fueron tomadas de la revista SIPAC. Información Regional para la Construcción.

K de COMERCIALIZACION 0,877065 \$ 633.021
 OFERTA BAJA 1,26493
 DEMANDA BAJA 0,69337

VALOR FINAL INMUEBLE \$ 1.445.819.878

27/1555

PROYECTO : AVALUO COLEGIO NAVAL ABOLSURE

USO SUELO: INSTITUCIONAL

DIRECCION : DIAGONAL 26B N° 44A- 221

CIUDAD CARTAGENA

MEMORIA DE CALCULO

AREA CONSTRUIDA 974,00 BLOQUE ADMINISTRACION, LABORAT.

VALOR DE REPOSICION MAS FACTOR ARQUITECTONICO M2

	%		
COSTOS DIRECTOS	80%	\$	560.000
COSTOS INDIRECTOS	20%	\$	140.000
COSTOS TOTALES (CT)	100%	\$	700.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	17%	\$	119.000
TOTAL DE REPOSICION A=		\$	797.706.000
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	8%	\$	63.816.480
			884.520,00

Depreciación por edad y conservación (Fitto y Corvini)

	%		
EDAD APROX.	25		
VIDA REMANENTE	75		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	25%		
ESTADO DE CONSERVACION DEFICIENTE	3,5	\$	348.118.898

Determinación actual de la construcción

	%		
TOTAL REPOSICION		\$	797.706.000
MENOS DEPRECIACION ACUMULADA		\$	348.118.898
SUBTOTAL		\$	449.587.102
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$	63.816.480

VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION \$ 527.108

NOTA: Los porcentajes tomados para realizar la evaluación de las obras con las cuales cuenta el apartamento actualmente fueron tomadas de la revista SIPAC. Información Regional para la Construcción.

K de COMERCIALIZACION 1,000003 \$ 527.110
 OFERTA BAJA 1,26493
 DEMANDA BAJA 0,79056

VALOR FINAL INMUEBLE \$ 513.405.153

A este predio se le aplica la comercialización por la gran valorización comercial que tiene el punto y el sector.



1556





[Handwritten signature]

ACCESO A MODULO ADMINISTRACION
ACCESO A
MODULO ADMINISTRACION

30
156A



BAÑOS ALUMNOS BAÑOS ALUMNOS



BAÑO PROFESORES BAÑO PROFESORES



BATERIA DE BAÑOS BATERIA DE BAÑOS



ALAMACEN 1ER PISO ALAMACEN 1ER PISO



KIOSCO FRENTE A TIENDA Y CANCHA



HALL DE REPARTO SALONES
SALONES



FACHADA AREA DE TIENDA
FACHADA AREA DE TIENDA



FACHAD POSTERIUOR OFICINAS



CUARTO DEPOSITO CUARTO DEPOSITO



BLOQUE DE SALONES DE CLASE ZONA DE



BIBLIOTECA BIBLIOTECA



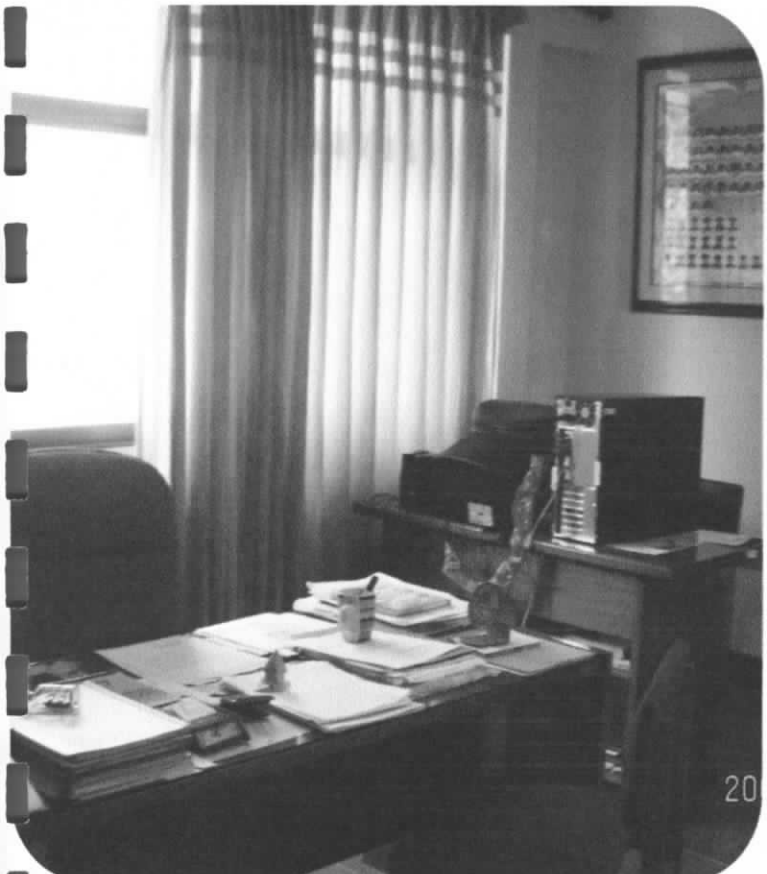
BAÑOS BAÑOS



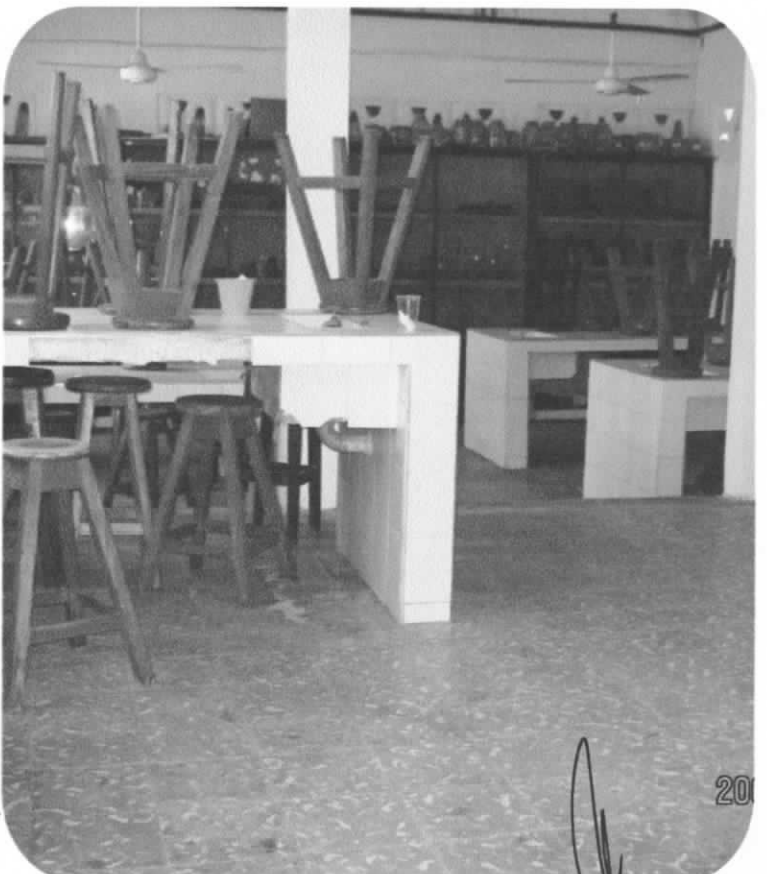
OFICINA 3 OFICINA 3



OFICIAN ADMINISTRATIVA OFICIAN ADMINISTRATIVA



OFICANA ADMINISTRATIVA OFICANA ADMINISTRATIVA



LABORATORIO 1 LABORATORIO 1

[Handwritten signature]



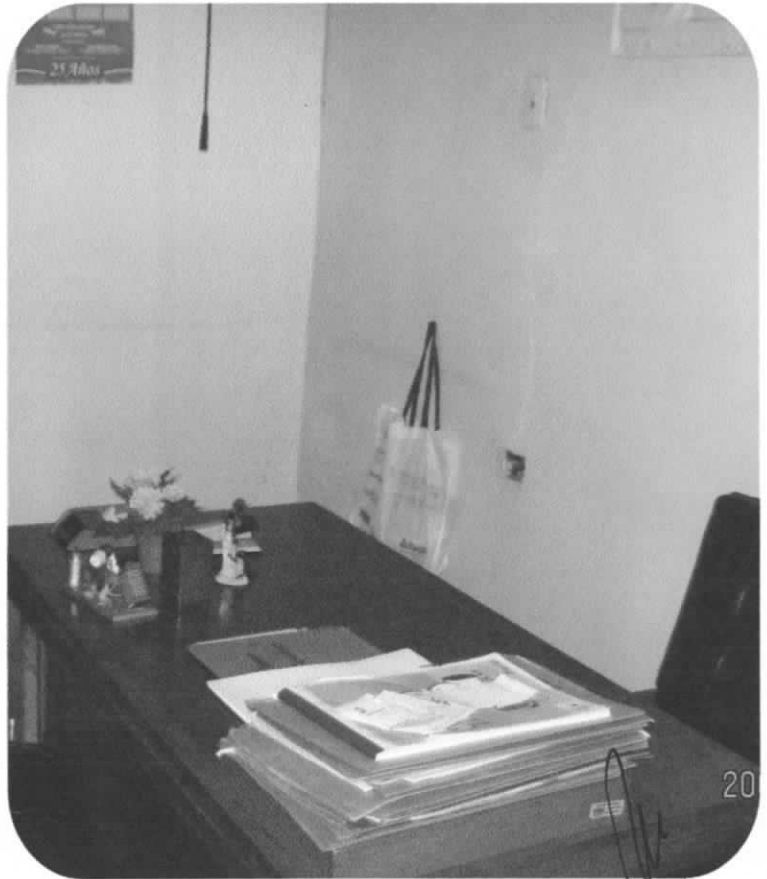
SALON DE CLASE Y TIPO DE CIELO RASO
SALON DE CLASE Y TIPO DE CIELO RASO



MODULO DE ADMINISTRACION
MODULO DE ADMINISTRACION



OFICINA 5
OFICINA 5



OFICINA 4
OFICINA 4



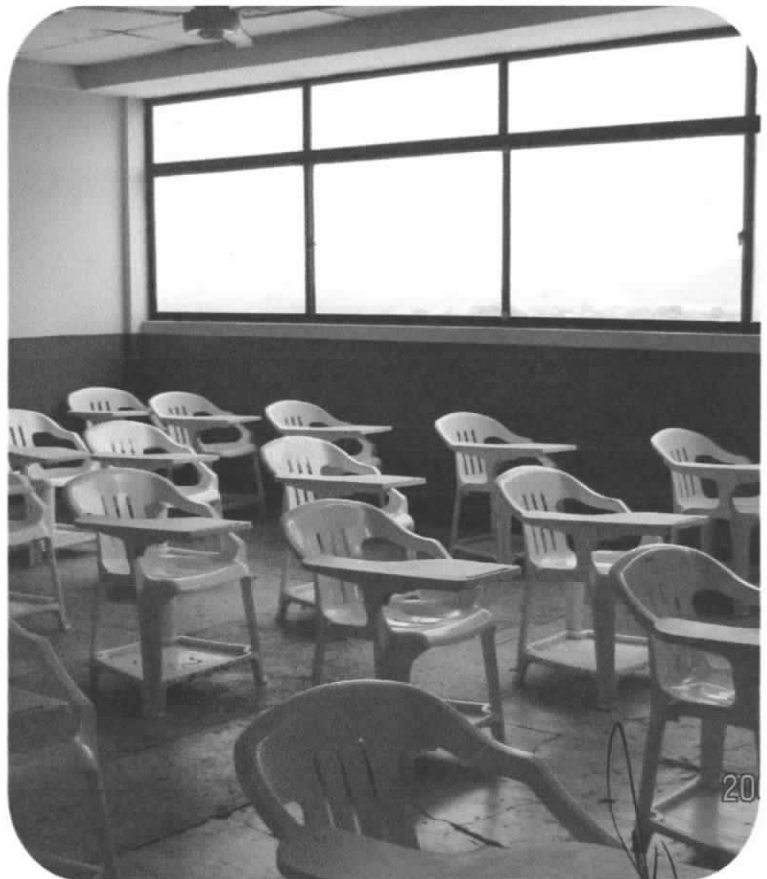
VISTA BLOQUE SALONES DE CLASE VISTA BLOQUE SALONES DE CLASE



VISTA DEL BLOQUE DE SALONES DE



TIPO DE SALON DE CLASES TIPO DE SALON DE CLASES



SALON DE CLASES SALON DE CLASES

EF

1558



VISTA GENERAL EN EL ENTORNO AL



VISTA GENERAL DESDE EL INMUEBLE
VISTA GENERAL DESDE EL INMUEBLE



VISTA DEL COLEGIO Y SU ENTORNO
VISTA DEL COLEGIO Y SU ENTORNO



VISTA DEL BLOQUE DE SALONES Y ACCESO



VISTA GENERAL DEL PREDIO EN ESTUDIO
VISTA GENERAL DEL PREDIO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DE COLEGIO
VISTA INTERIOR DE COLEGIO



VISTA TIENDA Y PARQUEADEROS
VISTA TIENDA Y PARQUEADEROS



VISTA GENERAL CANCHA MULTIPLE
VISTA GENERAL CANCHA MULTIPLE

22 1566

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula 060-47635

Collegio

Impreso el 22 de Julio de 2008 a las 11:03:42 am
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 10/3/1983 RADICACIÓN: 83-1340 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 27/3/1983

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 01-01-0108-0008 000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

POR EL FRENTE COLINDA CON TERRENO DEL ACUEDUCTO Y MIDE 110.00 MTS; POR LA DERECHA COLINDA CON TERRENO MUNICIPAL Y MIDE 90.00 MTS; POR LA IZQUIERDA COLINDA CON CARRETERA AL ACUEDUCTO Y MIDE 90.00 MTS; Y POR EL FONDO COLINDA CON PROPIEDAD DEL SE/OR ISMAEL PORTO Y MIDE 110.00 MTS...

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACION

UBICACIÓN DEL TERRENO ...- UBICADO EN EL BARRIO DEL EOSQUE.

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ABOTACION: Nro: 1 Fecha 14/10/1964 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 808 DEL: 24/9/1964 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 103 DONACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA
ASOCIACION COLOMBIANA DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES DE RETIRO (ACOLSURE) SECCIONAL BOLIVAR. X

ABOTACION: Nro: 2 Fecha 13/7/1988 Radicación: 8385
DOC: ESCRITURA 1464 DEL: 14/6/1988 NOTARIA 38 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 CESION GRATUITA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE LA ASOCIACION COLOMBIANA DE SUBOFICIALES DE LAS F.F.M.M. EN RETIRO (ACOLSURE)
DE LA ASOCIACION BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS F.F. M.M. EN RETIRO (ABOLSURE)

ABOTACION: Nro: 3 Fecha 9/5/1991 Radicación 5391
DOC: ESCRITURA 1054 DEL: 3/5/1991 NOTARIA 1 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 CAMBIO DE RAZON SOCIAL ESTE Y OTROS MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE LA COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO LTDA. COOABOLSURE. X

ABOTACION: Nro: 4 Fecha 11/10/1993 Radicación 17566
DOC: ESCRITURA 1881 DEL: 1/10/1993 NOTARIA 4 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE LA COOPERATIVA BOLIVARENSE DE SUBOFICIALES DE LAS FUERZAS MILITARES EN RETIRO LTDA. COOABOLSURE. X
AL BANCO UNION COOPERTATIVA NACIONAL BANCO UCONAL.

ABOTACION: Nro: 5 Fecha 22/12/2004 Radicación 2004-22714
DOC: OFICIO VALDF2247 DEL: 21/12/2004 VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0/23 CANCELACION DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

3 1567

DEPENDENCIA
DE NOTARIADO
Y EL REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3

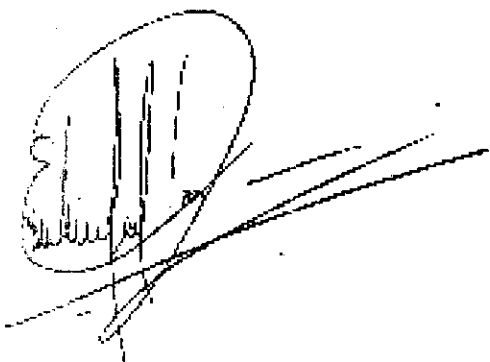
Nro Matrícula 060-47635

Impreso el 22 de Julio de 2008 a las 11:03:42 am
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 50261 Impreso por: 50261
TURNO: 2008-060-1-68270 FECHA: 22/7/2008
EXPEDIDO EN: CARTAGENA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL EMILIA FADUL ROSA

