

INFORME
AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

Avaluador
ARQ. HENRY BARRAZA RESTREPO
RAA/AVAL-72187576



CORPORACION COLEGIO INMOBILIARIO
DE BARRANQUILLA



ASOCIACION COLOMBIANA
DE ARQUITECTOS



ASOLONJAS
Asociación Nacional de Ejecutores
y Colegios Inmobiliarios

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE



Solicitante:

**CORPORACION ALIADA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LOS
TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO-CORPOSER- EN TOMA DE
POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCION NIT 900.778.323-8**

**DIRECCIÓN: CALLE 41 # 43-32 LOCAL 2
BARRIO: EL ROSARIO**

**ABRIL 21 DE 2021
BARRANQUILLA-COLOMBIA**

CONTENIDO

- 1- PRESENTACIÓN**
- 2- MARCO JURÍDICO**
- 3- IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN (OBJETO Y DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN)**
- 4. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
- 5- INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 6- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 7- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURIDICA**
- 8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**
- 9- REGLAMENTACIÓN URBANISTICA**
- 10- UBICACIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN**
- 11. ÁREA DE TERRENO**
- 12- ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**
- 13- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
- 14- SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS**
- 15- ASPECTOS ECONOMICOS**
- 16. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**
- 17. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO**
- 18. TECNICAS DE VALUACIÓN**
- 19- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):**

20- MEMORIA (S) DE CÁLCULO (S): VER ANEXO No 1

21- VALOR DE MERCADO ESTIMADO:

22. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

25. ANEXOS

- Registro fotográfico – Anexo 1
- Memorias de cálculo – Anexo 2
- Documentos – Anexo 3
- Autorización de ingreso a predio – Anexo 4

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

1- PRESENTACIÓN

| | |
|--------------------------------|--|
| 1.1 SOLICITANTE | : CORPORACION ALIADA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO-CORPOSER- EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCION NIT 900.778.323-8 |
| 1.2 FECHA DE SOLICITUD | : 3 de Marzo de 2021 |
| 1.3 TIPO DE INMUEBLE | : Bodega |
| 1.4 TIPO DE AVALÚO | : Comercial |
| 1.5 DEPARTAMENTO | : Atlántico |
| 1.6 MUNICIPIO | : Barranquilla |
| 1.7 SECTOR | : Comercial |
| 1.8 BARRIO | : El Rosario |
| 1.9 DIRECCIÓN | : Calle 41 # 43-32 |
| 1.10 DESTINACIÓN ACTUAL | : Local |
| 1.11 FECHA DEL INFORME | : Abril 21 de 2021 |
| 1.12 VIGENCIA | : Abril 21 de 2022 |

2- MARCO JURÍDICO

RESOLUCIÓN 620 DE 2008

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

DECRETO 1420 DE 1998

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.(Artículos 8° al 14°) o cualquier Persona Natural o Jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores y ampliamente acreditada en esas actividades (Ley 566, teniendo en cuenta el

LEY 1673 DE 2013

Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

DECRETO 556 DE 2014

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013.

NORMA TECNICA SECTORIAL NTS I 01

NTS I 01- Contenido de informes de bienes inmuebles urbanos.

3- . IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN (OBJETO Y DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN)

3.1 OBJETO DE VALUACIÓN

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

3.2 USO DE LA VALUACIÓN

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado .

3.3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

CORPORACION ALIADA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO-CORPOSER- EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCION NIT 900.778.323-8

4. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

4.1 CLASE DE AVALÚO:

El Avalúo comercial que se elabora sobre la base del Valor de Mercado del activo.

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

4.2 VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción” (NIV 1).

4.3 VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

4.4 VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

5- INFORMACIÓN CATASTRAL

- 080010102000001120031000000000

6- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

6.1 ESCRITURA PÚBLICA No:

- Escritura Pública N.º 3219 Del 31-10-2015 Notaria 5 De Barranquilla

6.2 REFERENCIA CATASTRAL:

- 080010102000001120031000000000

6.3 FOLIO DE MATRICULA No:

- 040-51337

7- TITULACION E INFORMACIÓN JURIDICA (No constituye estudio de títulos)

7.1 PROPIETARIOS:

- **DEIVYS SUGEY MEDINA HERRERA**
- **JAVIER DAVID MEDINA HERRERA**
- **KELLY JOHANA MEDINA HERRERA**

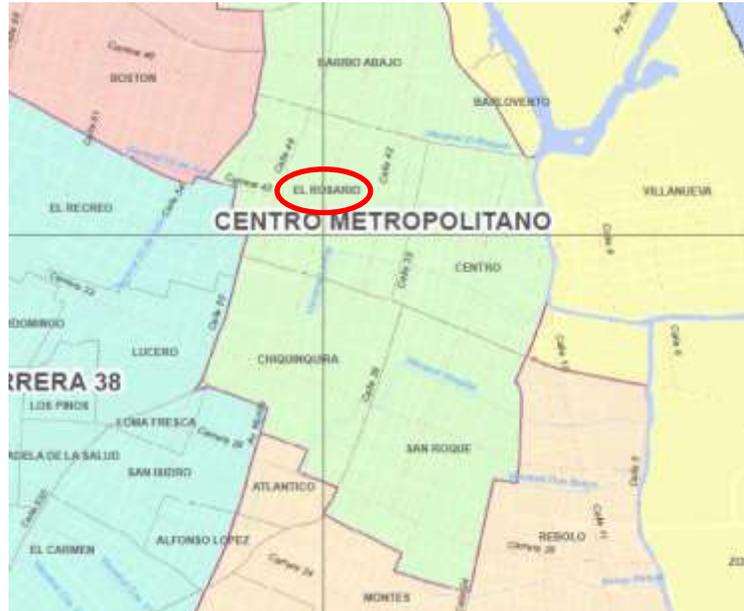
7.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- Dación de pago - Escritura Pública N.º 3219 Del 31-10-2011 Notaria 5 De Barranquilla

7.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

- 040-51337

8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



El inmueble avaluado se encuentra ubicado en el barrio Rosario del Distrito de Barranquilla y colinda con los barrios, Centro, Barrio Abajo, EL Recreo, Boston, entre otros.

8.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

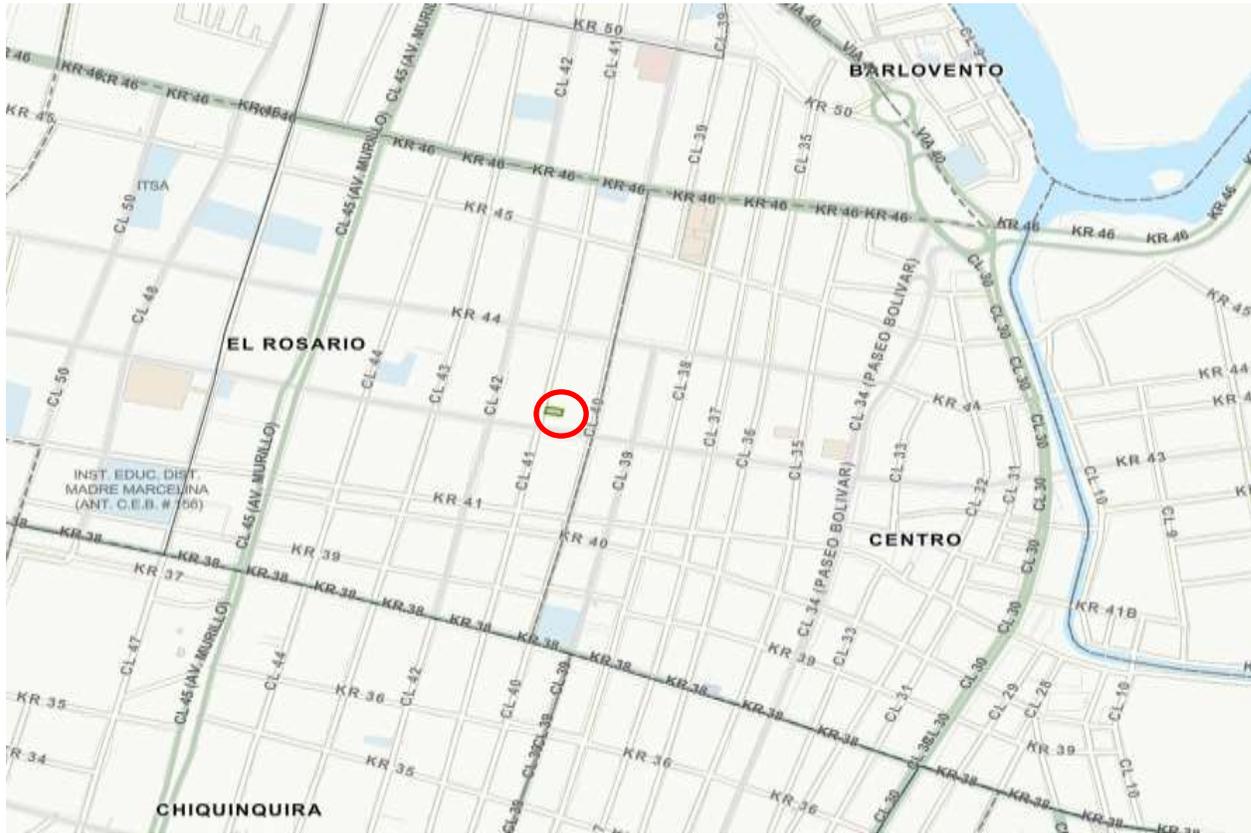
Comercial

8.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:

| Datos Básicos del Predio | |
|--------------------------|-----------------|
| Referencia Catastral: | 010201120031000 |
| Dirección: | C 41 43 32 |
| Código Postal: | 080003 |
| Área Terreno: | 343 |
| Área Construida: | 324 |
| Destino: | COMERCIAL |
| Estrato: | NO DEFINIDO |
| Avaluo: | 365,747,000.00 |
| Estado: | ACTIVO |

El inmueble está clasificado como estrato (NO DEFINIDO), según la clasificación realizada por el Distrito de Barranquilla (Recibo predial).

8.3 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:



Se accede al predio por la Calle 41, que permite circulación vehicular en un solo sentido.

Esta vía es concreto; se encuentran en BUEN estado de conservación y tienen sus correspondientes retiros municipales e infraestructura pública de iluminación.

8.4 INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector cuenta con todas las vías pavimentadas concreto, alumbrado público, servicios domiciliarios básicos y complementarios, transporte público entre otros.

8.5 VALORIZACIÓN

El factor de Valorización presenta una tendencia **ALTA**, Se destaca la cercanía a la Avenida Murillo.

9- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- PLAN DE OREDENAMIENTO TERRITORIAL DE BARRANQUILLA
- USO PRINCIPAL: COMERCIAL

| | | | | |
|--|---|--|------------------------|----------------|
|  ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario | PANORAMA URBANO - SIG-POT DISTRITO DE BARRANQUILLA | | Código de Verificación | 51043 |
| | SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Oficina Planeación Territorial | | Versión: | 2.0 |
| | CERTIFICADO DE NOMENCLATURA | | Fecha | 21/04/21 12:13 |
| | | | GD: | |

| | | | |
|------------------------|------------------------|--------|------------|
| Nombre Del Solicitante | Henry Barraza Restrepo | CC | 72187576 |
| Dirección | C 41 43 32 | Barrio | EL ROSARIO |

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta y según lo establecido por el Decreto No.0868 del 23 de Diciembre de 2008, en su artículo 33, ejecutará la coordinación y administración de los procesos de estratificación, nomenclatura, alineamientos, usos del suelo, y el acuerdo 033 de 1989, en sus artículos 17, 24 y 27, en los cuales se fija la metodología para la asignación de la nomenclatura del distrito de Barranquilla, le corresponde la siguiente nomenclatura domiciliaria:

| NOMENCLATURA | REFERENCIA | CÓDIGO POSTAL | PIEZA URBANA | MATRICULA |
|--------------|-----------------|---------------|--------------|-----------|
| C 41 43 32 | 010201120031000 | 080003 | CENTRO | 040-51337 |

Nota: Para validar la autenticidad de este documento se debe consultar en la página web <http://panoramaurbano>.

NOTAS:

1. A todo predio se le asignará una identificación conformada por dos partes: la primera será el número de la vía sobre la cual se encuentra el predio; la segunda o número de la placa, contendrá dos guarismos separados por un guion. El primero será el número de la calle o carrera de menor numeración perpendicular a la vía donde está ubicado el predio. El segundo corresponderá a la distancia en metros entre la esquina que da sobre la vía de menor denominación y el acceso principal del predio (Art. 17, Acuerdo 033 de 1989).
2. La nomenclatura vial y domiciliaria será asignada y fijada por la Oficina de Nomenclatura que para tal efecto se cree, dependiente de la Oficina de Planeación Municipal y ella será la única oficialmente utilizable en todas las actuaciones públicas (Art. 24, Acuerdo 033 de 1989).
3. Es función de la dependencia de Nomenclatura de la Jefatura de Planeación Territorial (Secretaría Distrital de Planeación) determinar los números que correspondan a cada propiedad y que habrán de insertarse en las respectivas placas de identificación del predio (Art. 27, Acuerdo 033 de 1989).
4. Este documento no constituye ni reemplaza cualquier documento de propiedad, Licencia de Construcción, Concepto de Uso del Suelo, Concepto de Norma o similares, ni determina línea de propiedad, cabidas y/o linderos del predio. No otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Secretaría Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial



Calle 34 No. 43 - 31 - barranquilla.gov.co
uencnomencladadistrital@barranquilla.gov.co - Barranquilla, Colombia

| | | | |
|--|---|------------------------|----------------|
|  ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario | SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE BARRANQUILLA | Código de Verificación | 31101 |
| | SISTEMA INTEGRADO NORMAS URBANÍSTICA | Versión: | 2.0 |
| | SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Oficina Planeación Territorial | Fecha de | 21.04.21 13:31 |
| | CONCEPTO EDIFICABILIDAD | GD: | |

| | | | |
|------------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| Nombre Del Solicitante | Henry Barraza Restrepo | Ref. Catastral | 010201120031000 |
| CC | 72187576 | Barrio | EL ROSARIO |
| Dirección | C 41 43 32 | Pieza Urbana | CENTRO |

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta y según lo establecido por el Decreto No.0212 del 28 de febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, en especial, lo contenido en los Mapas No. U-13 (Tratamientos Urbanísticos), No. U-16 (Edificabilidad-Densidades Urbanísticas) y el Anexo Norma Edificabilidad POT le corresponde el siguiente CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD, únicamente podrá accederse a los derechos de desarrollo aquí señalados mediante la obtención de la licencia urbanística correspondiente y cumpliendo el lleno de sus requisitos.

| | | | | | |
|---------------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|
| TRATAMIENTO URBANÍSTICO | | | CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA | | |
| Conservacion | | | Conservacion | | |
| NORMAS DE EDIFICABILIDAD | | | | | |
| EDIFICABILIDAD BASE | | | EDIFICABILIDAD MAXIMA | | |
| RANGO DEL AREA DEL PREDIO (m2) | DENSIDAD MAX. (Viv/m2 Área Predio) | ALTURA MAXIMA (Pisos) | RANGO DEL AREA DEL PREDIO (m2) | DENSIDAD MAX. (Viv/m2 Área Predio) | ALTURA MAXIMA (Pisos) |
| Todos | Conforme al Nivel de Intervención | 3 | Todos | | 8 |

DEFINICIONES

Normas Urbanísticas Generales de Edificabilidad: Corresponde al potencial constructivo definido por el índice de construcción o la altura máxima expresada en pisos de conformidad con los tratamientos urbanísticos asignados a cada sector. La edificabilidad será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el Decreto 0212 de 2014 y los estándares de habitabilidad.
Edificabilidad Básica: Corresponde a los metros cuadrados correspondientes al área que no es objeto de compensación ni cobro, de conformidad con lo señalado en el artículo 352 del decreto 0212/14.
Edificabilidad Máxima: Corresponde al número de pisos a desarrollar en el proyecto específico expresado en metros cuadrados, de conformidad con lo señalado en las tablas de edificabilidad del tratamiento correspondiente. A la edificabilidad máxima podrá accederse mediante la compensación para suelo y construcción de espacio público y para infraestructura vial de la edificabilidad adicional, de conformidad con lo señalado en el artículo 352, decreto 0212/14.
La Edificabilidad Básica, la Edificabilidad Máxima y la Edificabilidad Adicional se estima con base en las directrices para el cálculo de la edificabilidad señalada en el artículo 7 del decreto 0638 del 24 de septiembre de 2014, publicado en la Gaceta Distrital 400-7 del 26 de septiembre de 2014.
Densidad: Corresponde al número de unidades de vivienda que se puede desarrollar en un predio. Aplica para los proyectos donde exista el uso residencial y se determina multiplicando la densidad señalada, de acuerdo al tratamiento, por el área total del predio, de conformidad con lo señalado en el artículo 353 del decreto 0212 de 2014. El proyecto deberá desarrollarse con el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de

| NORMA DE AISLAMIENTOS | | | | |
|-----------------------|------------------------|---|----------|-------------------------------|
| ALTURA MAXIMA (Pisos) | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | AISLAMIENTO LATERAL (MT) | | AISLAMIENTO MINIMO FONDO (MT) |
| | | LATERAL 1 | LATERAL2 | |
| 3 | Continua | N/A | | 2,5 |
| | Pareada | 2 | N/A | |
| | Aislada | 1,5 | 1,5 | |
| 4 | Pareada | 3 | N/A | 4 |
| | Aislada | 2 | 2 | |
| 5 a 6 | Aislada | 3 | 3 | 5 |
| 7 a 9 | | 4 | 4 | |
| 10 a 12 | | 5 | 5 | |
| Más de 12 pisos | | Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas. | | |

| NORMA PARA DIMENSION MINIMA DE PATIOS INTERNOS | | |
|--|------------------|------------|
| PISOS | DIMENSION MINIMA | |
| | LADO (ML) | PATIO (M2) |
| 1 a 4 | 2 | 9 |
| 5 a 12 | 3 | 12 |
| 13 a 16 | 4 | 18 |
| 17 a 20 | 5 | 21 |
| 21 a 24 | 5 | 24 |
| 25 a 28 | 6 | 27 |
| 28 a 30 | 6 | 30 |

Los patios o vacíos internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (4) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.

3. OBSERVACIONES GENERALES:

- (1) El área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del Área Total Construida (ATC).
- (2) En caso dado de que se proponga patio de ventilación, la dimensión mínima de uno de sus lados debe tener el aislamiento lateral mínimo exigido de la altura de la edificación.
- (3) En cuanto a las fracciones decimales se deberá aproximar por exceso o por defecto según sea el caso al número entero anterior o posterior.
- (4) La ocupación máxima permitida será la resultante de aplicar los aislamientos requeridos de acuerdo a la altura permitida en el predio, a excepción de los tratamientos y modalidades en las que se señale en forma específica.
- (5) La densidad aplica para los proyectos donde exista el uso residencial y se determina multiplicando la densidad permitida, de acuerdo con el tratamiento, por el área total del predio. El valor resultante corresponde al número de unidades habitacionales máximas que se pueden desarrollar.
- (6) Si no se requiere utilizar la altura máxima permitida según el nivel de tratamiento en el que se encuentre el predio, podrá utilizar altura inferior junto con los aislamientos y patios que le correspondan a dicha altura, en forma proporcional.
- (7) En todos los casos se seguirán las reglas de adosamiento y paramento señaladas en el Estatuto Urbanístico, en especial, el artículo 505 del decreto 0212 de 2014.

**DOCUMENTO DE CONSULTA
 NO VALIDO TRAMITE ANTE CURADURIA**

Secretaría Distrital de Planeación
 Oficina Planeación Territorial



Calle 34 No. 43 - 31 - barranquillagovco
 atencionciudadano@barranquillagovco - Barranquilla, Colombia

| | | | | |
|--|---|--|------------------------|----------------|
|  ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario | PANORAMA URBANO - SIG-POT | | Código de Verificación | 54366 |
| | DISTRITO DE BARRANQUILLA | | Versión | 2.0 |
| | SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN | | Fecha | 21/04/21 13:34 |
| | Oficina Planeación Territorial | | GD: | |
| CERTIFICADO DE ALINEAMIENTO | | | | |

| | | | |
|-------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| Nombre | Henry Barraza Restrepo | Ref. Catastral | 010201120031000 |
| CC | 72187576 | Barrio | EL ROSARIO |
| Dirección | C 41 43 32 | Pieza Urbana | CENTRO METROPOLITANO |
| Tratamiento Urbanístico | Conservación | Polígono Normativo | C-6CH |

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que teniendo en cuenta la localización suministrada para el predio de consulta y según lo establecido por el artículo 509 del Decreto No.0212 del 28 de febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el Decreto Reglamentario No.0823 del 14 de diciembre de 2015 y lo contenido en los Mapas No. U-01 (Sub-Sistema Vial Urbano: Jerarquía), U-03 (Sub-Sistema Vial Urbano: Perfil) y el Anexo No. 6 perfiles Viales, le corresponde el siguiente ALINEAMIENTO

Dimensión en metros lineales existente desde Línea de Bordillo (LB) a Línea de Construcción (LC)

| NOMBRE VIA | NOMBRE PERFIL | JERARQUIA | LB LC |
|------------|---------------|-----------|-------|
| CL 41 | V6 | Local | 3ML |



- 1.ALINEAMIENTO:** Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
- 2.ZONA DISTRITAL O ESPACIO PÚBLICO:** Corresponde al espacio entre línea de bordillo (LB) y línea de propiedad (LP) en el cual no se podrá desarrollar ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
- 3.ANTEJARDINES:** Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
- 4.LINEA DE BORDILLO (LB):** Es la línea que determina el borde final lateral de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal o de espacio público.
- 5.LINEA DE PROPIEDAD (LP):** Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubica de manera intermedia entre la línea de bordillo y la línea de construcción, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad o línea de o Matricula Inmobiliaria.

OBSERVACIONES:

- Este certificado informa al interesado la definición de línea de construcción u alineamiento en un predio o edificación que vaya a ser construido o intervenido. Se expide de conformidad con el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, en especial el artículo 2.2.6.1.3.1, numeral 3) y las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.
- Este certificado no constituye ni reemplaza cualquier documento de propiedad, Licencia de Construcción, Concepto de Uso del Suelo, Concepto de Norma o similares, ni determina línea de propiedad, cabedra y linderos del predio. No otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que están vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención. No consiente situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.
- Este certificado únicamente aplica de acuerdo con los límites y linderos grafiales señalados en la base alfanumérica y grafica sobre la información catastral del Distrito de Barranquilla que reposa en los archivos de la secretaria de Planeación según convenio de delegación 4392 de 2016 celebrado entre el IGAC y la Alcaldía Distrital. Cualquier Modificación en los límites y/o Linderos, subvención y/o englobe realizada en fecha posterior, modifica la normatividad aplicable en dicho predio, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección y/o matrícula inmobiliaria.
- En el evento en que las franjas de jardín (LB-LP) y antejardín (LP-LC) sean superiores a las establecidas en relación con la dimensión en metros lineales de este certificado, prevalecerán las existentes en el sitio. De cualquier forma, se deberá mantener la línea de propiedad establecida en el Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y no podrán ocupar o extender su dominio sobre las áreas más allá de lo que se establece en el libro de propiedad ni ocupar el espacio público.
- En los casos en los que sea exigido, se deberá mantener el antejardín con zonas verdes, biendó, permeable y empedrado, permitiendo el endurecimiento únicamente de las zonas de acceso peatonal a los edificios y a los garajes o estacionamientos, con excepción de las zonas en las que específicamente se defina otra condición.
- En relación con las proyecciones de ampliación vial definidas en el P.O.T., se mantendrá las líneas de construcción establecidas en el presente alineamiento, el artículo 8 del Decreto Distrital No. 0823 de 2015, y, entre otros, los artículos 165 y 480 y s.s. del Decreto Distrital No. 0212 de 2014.
- En todos los casos, quienes ocupen y/o realicen intervenciones en el espacio público sin contar con la debida licencia y/o en contravención a ella, serán sancionados sin perjuicio de la obligación de restitución de los elementos que forman del espacio público, según los procedimientos establecidos por la Ley y en concordancia con lo señalado por la Constitución Política Nacional y las leyes y normas que reglamentan la materia.
- Este certificado electrónico expedido a través de ese servicio es meramente informativo, contiene información correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital No. 0212 de 2015 y el Decreto Reglamentario No. 0823 de 2015. Para validar la integridad de la información del certificado puede hacer uso del código de verificación que se encuentra en la parte superior del certificado.
- En caso de que el presente certificado presente diferencia con la cartografía oficial del plan de ordenamiento y sus decretos reglamentarios, prevalecerá lo estipulado en este último y sus actos reglamentarios.

10- UBICACIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN



El inmueble se ubica en el barrio **EL ROSARIO**. Sobre la acera **SUR** de la Calle 41. Se destaca la cercanía a: Restaurantes, Banco Popular, Centro Cívico Barranquilla, Registraduría Especial, Alcaldía Municipal de Barranquilla, Gobernación del Atlántico, Centro Comercial Colombia, Parque Los Enamorados, Sena, Museo del Caribe Gabriel García Márquez, entre otros.

El predio se caracteriza por su **BUENA** ubicación en la ciudad.

10.1. COORDENADAS GEOGRAFICAS:



Colcapital Valores S.A.S.
 Local 2 Calle 41 #No. 43 - 32, Barr...
 10.982605, -74.782448

LATITUD: 10°982605"N

LONGITUD: [-74°782448"W]

11. AREA DE TERRENO:



AREA TERRENO: 343 M2

FUENTE: <https://barranquilla.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0c8676d453f64fc39f60952816db523a>

11.1 MEDIDAS Y LINDEROS:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOCAL ESPECIE DE BODEGA DE PAREDES DE LADRILLOS, PISOS DE CEMENTO, TECHOS DE ETERNIT, CIELOS RASOS DE CARTON QUE CONSTA DE SERVICIO Y GARAJE, CON UNA SEGUNDA PLANTA PEQUEÑA, CONSTRUIDA CON PAREDES Y PISOS DE MADERA EN DONDE HAY UN BAÑO Y DOS VESTIDEROS, MARCADA EN SU ENTRADA PRINCIPAL CON LOS NS-43-32, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA EDIFICADA, SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA BANDA ORIENTAL DE LA CALLE 41, ENTRE KRAS 43 Y 44, SOLAR QUE MIDE Y LINDA ASI NORTE, 26.50 MTS, LINDA CON PREDIO DE SAIDA GONZALEZ RUBIO RUBIO DE GONZALEZ, ORIENTE, 11.80 MTS, PREDIO DE AGUSTIJ BALAGUER Y COMPANIA, LTDA, SUR, 26.60 MTS, LINDA CON PREDIO DE FRANCISCO FLOREZ Y OCCIDENTE, 13.50 MTS, LINDA CON LA CALLE 41-

FUENTE: Certificado de tradición y libertad N.º 040-51337

11.2 RELACIÓN FRENTE FONDO:

Frente: 13.50 m

Fondo: 26.60 m

11.3 TOPOGRAFIA Y RELIEVE:

Lote plato.

11.4 FORMA GEOMETRICA:

Regular

12- AREA CONSTRUIDA:



AREA CONSTRUIDA: 324 M2

FUENTE: <https://barranquilla.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0c8676d453f64fc39f60952816db523a>

13- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| INFORMACIÓN DEL INMUEBLE | CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL: |
|--------------------------|-------------------------|
| TIPO DE INMUEBLE | CLASE - USO |

| | | | | | | | | | | | |
|--------|---|-------------|--|---------------|--|------------------|---|-------------|--|-----------|---|
| Casa | | Apartamento | | Unifamiliar | | Viv. subdividida | | Vivienda | | Comercio | x |
| Bodega | x | Oficina | | Bifamiliar | | Comercial | x | Bodega | | Oficina | |
| Local | | Garaje | | Trifamiliar | | Mixta | | Salud | | Educación | |
| Lote | | Otro | | Multifamiliar | | Otro | | Parqueadero | | Otro | |

| CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|------------|---|--|
| Vida Útil del Inmueble | 100 años | Edad Aproximada | 40 años | Vida Remanente: | 60 años | Altura del Inmueble | 1 | | |
| Estado de conservación | Bueno | | SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL | | | SI | NO | X | |
| Tipo de Construcción: | Tradicional: | X | Muros de carga: | Industrializada: | Mampostería Estructural: | Prefabricada / Mixta: | | | |
| Uso Específico: | Vivienda Unifamiliar: | | Bifamiliar: | Multifamiliar: | Comercial | X | Industrial | | |
| Estilo Arquitectónico | Contemporáneo | | Moderno | Republicano | Bien de Interés Cultural | | Dotacional | X | |

NOTA: SOLO APLICA A INMUEBLES SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL

| 6. EQUIPAMIENTO COMUNAL | | | | | |
|-------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|---------|
| Lobby / Recepción | Escalera de Emergencia | Tanque de Agua | Bicicletero | Equipo Constante | Presión |
| Oficina Administración | Gimnasio | Auditorio | Terraza Comunal | Parqueadero Visitantes | |
| Salón Social | Cancha Múltiple | Sala de Juntas | Lavandería Comunal | Shut Basuras | |
| Ascensor | Sala de Juegos | Piscina | C. C de Televisión | Planta Eléctrica de Emergencia | |
| Zonas Verdes | Sala de Internet | Club House | Cableado Estructurado | Subestación Eléctrica | |
| Citófono | Parque Infantil | BBQ | Cancha de Squash | Cuarto de Bombas | |

13.1 DESCRIPCIÓN FISICA DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble objeto de este estudio, corresponde a una bodega de una planta, diseñada con dependencias y anexidades de uso comercial ubicado sobre un predio medianero identificado con la nomenclatura del Distrito de Barranquilla en la Calle 41 # 43-32 Local 2, barrio Rosario, registro fotográfico adjunto a este informe).

13.2 DESTINO ECONOMICO DEL INMUEBLE :

Comercial – Bodega.

13.3 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

| ITEM | DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
|-------------------|---|------------------------|---|---|---|
| | | E | B | R | M |
| ESTRUCTURA | Tradicional | | X | | |
| CUBIERTA | Lamina ondulada de fibrocemento | | X | | |
| FACHADA | Estuplas y pintura vinilo | | X | | |
| CIELO RASO | Láminas de yeso cartón | | X | | |
| PISOS | Baldosa cerámica | | X | | |
| CLOSET | No tiene | | | | |
| PUERTAS | Portón en aluminio, puertas en aluminio y vidrio. | | X | | |
| VENTANAS | No tiene | | X | | |
| COCINA | No tiene | | | | |
| BAÑOS | Enchape ceramica 100% | | X | | |
| INST.ELECTRICAS | Funcionando | | | | |
| INST. SANITARIAS | Funcionando | | | | |
| INST. GAS NATURAL | Funcionando | | | | |
| INST. AA. | | | | | |

13.4 DISTRIBUCION INTERNA

Bodega

13.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

En términos generales el inmueble presenta un estado de conservación **BUENO**

14- SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS:

| ITEM | DESCRIPCIÓN | ZONA | INMUEBLE | OBSERVACIONES |
|---|-------------------|--|----------|---------------|
| 1 | Acueducto | X | X | |
| 2 | Energía Eléctrica | X | X | |
| 3 | Red Telefónica | X | X | |
| 4 | Alcantarillado | X | X | |
| 5 | Gas Natural | X | X | |
| 6 | Calle | Concreto rígido en buen estado de conservación | | |
| 7 | Andenes | Concreto rígido en buen estado de conservación | | |
| Otros: Cobertura del servicio de Internet. | | | | |

15- ASPECTOS ECONOMICOS

- Ofrece Garantía : SI

15.1 FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN:

En este sector se observa que las transacciones de compra y venta tiene una tendencia alta y su tiempo de comercialización es a mediano plazo.

15.2 ACTIVIDAD EDIFICADORA:

No se observaron nuevos desarrollos de inmuebles con las mismas características del objeto avaluado. El sector está bastante consolidado.

15.3 TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN:

12 meses

15.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Buenas

15.5 ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizaste se encontraron los siguientes:

Predio medianero sobre vía.
Usos permitidos para el inmueble.

15.6 ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizaste se encontraron los siguientes:

El sector no presenta elementos urbanos que afecten el normal comportamiento de valorización.

15.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

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

Su mayor y mejor uso son los determinados en el POT para USO COMERCIAL

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.

Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.

Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

17. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

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

La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales y comerciales.

El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de gran altura, consolidadas para vivienda y comercio.

La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.

La infraestructura de servicios públicos de la zona.

La normatividad urbanística vigente

Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.

La reglamentación urbana del predio

Los valores de oferta del sector de inmuebles similares

Forma del lote

18. TECNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes

para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.

A continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas en la Resolución 620 del 2008-IGAC:

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12. Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

PARÁGRAFO 1o. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2o. Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

ARTÍCULO 14. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. En desarrollo de este método (técnica), se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos,

los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

ARTÍCULO 15. Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu - Cu}{1 + g} \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado.

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

PARÁGRAFO 1o. Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO 2o. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

ARTÍCULO 16. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar

rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los toques legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

ARTÍCULO 17. El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPITULO. III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

ARTÍCULO 19. AVALÚOS DE BIENES NO SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad
A.P. Área Privada
A.T.C. Área Total Construida
A.C. Áreas Comunes
V.U. P. Valor Unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

19- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó lo exigido en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC aplicando los métodos de:

- Método Comparativo de Mercado para el valor integral
- Método de reposición de la construcción

19.1 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S):

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

Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto y Corvini.

19.2 ENFOQUE DEL COSTO:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

18.3 EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CRD):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

20- MEMORIA (S) DE CÁLCULO (S): VER ANEXO No 2

21- VALOR DE MERCADO ESTIMADO:

| VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE | | | | |
|-------------------------------------|----------------|--------|--------------------|-----------------------|
| | UNID | ÁREA | VR. m ² | SUB-TOTAL |
| AREA TERRENO | m ² | 343,00 | \$ 1.490.920,76 | \$ 511.385.821 |
| AREA CONSTRUIDO | m ² | 324,00 | \$ 1.100.838,21 | \$ 356.671.581 |
| VALOR COMERCIAL TOTAL | | | | \$ 868.057.402 |

| | |
|---|-----------|
| VALOR m ² INTEGRAL SOBRE ÁREA CONSTRUIDA | 2.679.190 |
|---|-----------|

SON: OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS M/L.

NOTA:

- ESTE AVALÚO ES A VALOR PRESENTE Y VARIA CON EL TIEMPO O SI CAMBIAN LAS CONDICIONES O FACTORES CON QUE FUE REALIZADO
- ESTE INFORME TIENE UN VIGENCIA DE UN AÑO (Art. 19 Decreto 1420/1198)
- NO SE PERMITEN MODIFICACIONES Y USO DIFRENTES AL ENCARGO VALUATORIO SIN AUTORIZACIÓN DEL AVALUDOR.
- ESTE INFORME ESTÁ SUJETO A LAS NORMAS VIGENTES DE PROPIEDAD INTELECTUAL, POR LO QUE SE PROHIBE LA MODIFICACIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MISMO.

21.1. FIRMA DEL AVALUADOR



HENRY BARRAZA RESTREPO
 Arquitecto
 Registro Abierto de Avaluadores
 RAA AVAL 72.187.576
 Registro Nacional de Avaluadores
 RNA-MI 1531
 Presidente de comité de avalúos CIB

22. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

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

25. ANEXOS

- Registro fotográfico – Anexo 1
- Memorias de cálculo – Anexo 2
- Documentos – Anexo 3



HENRY BARRAZA RESTREPO
Arquitecto
Registro Abierto de Avaluadores
RAA AVAL 72.187.576
Registro Nacional de Avaluadores
RNA-MI 1531
Presidente de comité de avalúos CIB

Anexo 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO DIRECCIÓN: CALLE 41 # 43 – 32 LOCAL 2 BARRIO: EL ROSARIO



FACHADA



VISTA INTERNA BODEGA



VISTA INTERNA BODEGA

Anexo 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO DIRECCIÓN: CALLE 41 # 43 – 32 LOCAL 2 BARRIO: EL ROSARIO



VISTA INTERNA BODEGA



ESCALERA

Anexo 2 MEMORIAS DE CÁLCULO

TAMAÑO DE LA MUESTRA (Coeficiente de variación 7.5%) –Res. 620 2008)

n = Tamaño de la muestra requerida
cv = Desviación estándar (7,5% - Igac)
m = Margen de error (entre el 3% y 5%)
t = Nivel de confianza deseado

$$n = \frac{t^2 \times cv^2}{m^2}$$

$$n = \frac{(1,96)^2 \times (0,075)^2}{(0,05)} = 8,64 \rightarrow 9 \text{ Datos}$$

| | | |
|----|----------------|------|
| n | Tamaño muestra | |
| cv | 0.075 | IGAC |
| m | 0.05 | % |
| t | 1.65 | 90% |

Los niveles de confianza comúnmente usados son 90%, 95% y 99%

| Nivel de Confianza | Valor Crítico, z |
|--------------------|------------------|
| 80% | 1.28 |
| 90% | 1.65 |
| 95% | 1.96 |
| 98% | 2.33 |
| 99% | 2.58 |
| 99.8% | 3.08 |
| 99.9% | 3.27 |

$$n = \frac{2.7225 \times 0.00563}{0.0025}$$

$$n = 6.13$$

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN EL SECTOR DE BARRANQUILLA

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Fuente: Resolución 620 de 2008

COMPARABLES (COMP)

COMP -1

Bodega en Venta
Barranquilla barrio abajo

\$ 1.700.000.000

Usado



833,00 m²

Ambientes : 4

Baños: 3

Celular: 3017880696 3206947917

| | | |
|-----------------------|--------------------------|----------|
| Área Const: | Precio m ² : | Estrato: |
| 833,00 m ² | 2.040,816/m ² | 3 |
| Antigüedad: | Sector: | |
| 1 a 5 años | Norte Centro Histórico | |

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6166402

Se alquila y se acepta permuta precio negociable. en la parte de atras del sena turistico y la aduana.

| TIPO O DIRECCIÓN |
|--|
| Se alquila y se acepta permuta precio negociable. en la parte de atras del sena turistico y la aduana. |

| FUENTE | |
|---|----------------------------------|
| https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/barranquilla/barrio_abajo-det-6166402.aspx | |
| TELEFONO: | 3017880696 |
| PROMOTOR | |
| CODIGO | Código Fincaraiz.com.co: 6166402 |

| | |
|------------------------|------------|
| FECHA DE TOMA DEL DATO | 16/04/2021 |
|------------------------|------------|

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 833 |
| | ÁREA DE TERRENO | 780 |
| | No DE ALCOBAS | 0 |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 39 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 3 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 1.700.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 2.179.487 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 2.040.816 |

COMP -2

Local en venta Barranquilla centro

#venta 16382020 #precio \$1.080.000.000 #codigo 646323

Financar
Inmobiliaria Real Estate Broker

FINANCAR

Nombre: _____
Email: _____
Telefono: _____

Este inmueble se localiza en venta Barranquilla centro

[VER MAS FOTOS](#)

DESCRIPCION

LOCAL DE DOS PISOS. EL PRIMER PISO CONSTA DE UNA OFICINA, AREA DE BODEGA Y HERRAMIENTAS Y UN BAÑO. EL SEGUNDO PISO CONSTA DE CINCO OFICINAS Y TRES BAÑOS

Interiores Exteriores Secundario

- Pisos en cemento
- Pisos en baldosa
- Zona Comercial
- Tiene Alcobas
- Tiene Aire Acondicionado
- Tiene Sala Comunal
- Limpio

TIPO O DIRECCIÓN

LOCAL DE DOS PISOS. EL PRIMER PISO CONSTA DE UNA OFICINA, AREA DE BODEGA Y HERRAMIENTAS Y UN BAÑO. EL SEGUNDO PISO CONSTA DE CINCO OFICINAS Y TRES BAÑOS.

FUENTE

http://viviendo.la/inmueble/646323/13/viviendo/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

| | |
|-----------|-----------------------|
| TELEFONO: | |
| PROMOTOR | FINANCAR INMOBILIARIA |
| CODIGO | 646323 |

FECHA DE TOMA DEL DATO: 16/04/2021

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 266 |
| | ÁREA DE TERRENO | 458 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 48 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 3,5 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 1.080.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 2.358.079 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 4.060.150 |

COMP -3

Bodega en Venta Barranquilla Abajo \$800.000.000

Usado

5300 m² 3 Baños 3 Baños

Comparar Ver fotos Ubicación

Telefono: 3104736731 03033865777 03033864800

Área privada: 458.00 m² Área Const.: 530.00 m² Precio est.: 1.509.434 m²

Estado: 3 Estado: Bueno Antigüedad: 16 a 30 años

Sector: Norte Centro Histórico

Ver otras propiedades de Grupos Arenas

Descripción: Código FincaRaiz.com.co: 5818990

5 OFICINAS - 3 BAÑOS - CIMIENTOS PARA CONSTRUIR MEZANINE DE 80M APROX - ALTURA DE TECHO 8.5M - A UNA CUADRA DE LA ADUANA.

TIPO O DIRECCIÓN

5 OFICINAS - 3 BAÑOS - CIMIENTOS PARA CONSTRUIR MEZANINE DE 80M APROX - ALTURA DE TECHO 8.5M - A UNA CUADRA DE LA ADUANA.

FUENTE

<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-venta/barranquilla/abajo-det-5818990.aspx>

| | |
|-----------|----------------------------------|
| TELEFONO: | 3104736731 |
| PROMOTOR | ARENAS INMOBILIARIA |
| CODIGO | Código FincaRaiz.com.co: 5818990 |

FECHA DE TOMA DEL DATO: 16/04/2021

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 530 |
| | ÁREA DE TERRENO | 456 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 30 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 3 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 800.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 1.754.386 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 1.509.434 |

COMP -4

Bodega en Venta
Barranquilla ROSARIO
NEGOCIABLE

\$ 1.500.000.000



783,00 m² Sin especificar Ubicación

Área privada: 783,00 m² Área Const.: 783,00 m² Precio/m²: 1.915,709 m²
Estrato: 3 Antigüedad: 14 a 20 años Sector: Norte Centro Histórico

767-692 SE VENDE BODEGA DE 783 MT2 QUE CONSTA DE TRES OFICINAS Y DOS BAÑOS. ACTUALMENTE ESTÁ ARRENDADA EN \$6 MILLONES SEÑOR INVERSIONISTA ESCUCHAMOS OFERTA. INCLUYE DOS APARTAMENTOS TAMBIÉN ARRENDADOS. MAYOR INFORMACIÓN Y CITAS FAVOR AL WHATSAPP.

TIPO O DIRECCIÓN

767-692 SE VENDE BODEGA DE 783 MT2 QUE CONSTA DE TRES OFICINAS Y DOS BAÑOS. ACTUALMENTE ESTÁ ARRENDADA EN \$6 MILLONES SEÑOR INVERSIONISTA ESCUCHAMOS OFERTA. INCLUYE DOS APARTAMENTOS TAMBIÉN ARRENDADOS. MAYOR INFORMACIÓN Y CITAS FAVOR AL WHATSAPP.

FUENTE

https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/barranquilla/rosario_negociable-det-3003362.aspx

| | |
|-----------|----------------------------------|
| TELEFONO: | 3003679088 Y 3234669536 |
| PROMOTOR | INMOBILIARIA INVERCAR SAS |
| CODIGO | Código Fincaraiz.com.co: 3003362 |

FECHA DE TOMA DEL DATO 16/04/2021

| | | |
|------------------------|----------------------------------|-----------|
| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 400 |
| | ÁREA DE TERRENO | 783 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 40 |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | | 3 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 1.500.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 1.915.709 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 3.750.000 |

COMP -5

Bodega en Venta
Barranquilla Rosario

\$ 1.800.000.000



1.279,00 m² Sin especificar Baños: 7

Área privada: 789,00 m² Área Const.: 1.279,00 m² Precio/m²: 1.402,349 m²
Estrato: 6 Estado: Bueno Antigüedad: Más de 20 años Sector: Norte Centro Histórico

BODEGA COMERCIAL DE ROPA, CONFECCIÓN, SE ENTREGA CON MAQUINA, AIRES, COMPUTADORES Y CLIENTES QUE TIENE EN LA ACTUALIDAD, TIENE 6 OFICINAS, VESTIER Y 7 BAÑOS.

TIPO O DIRECCIÓN

BODEGA COMERCIAL DE ROPA, CONFECCIÓN, SE ENTREGA CON MAQUINA, AIRES, COMPUTADORES Y CLIENTES QUE TIENE EN LA ACTUALIDAD, TIENE 6 OFICINAS, VESTIER Y 7 BAÑOS.

FUENTE

<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/barranquilla/rosario-det-4706400.aspx>

| | |
|-----------|----------------------------------|
| TELEFONO: | 3168333731 |
| PROMOTOR | FINANCAR INMOBILIARIA |
| CODIGO | Código Fincaraiz.com.co: 4706400 |

FECHA DE TOMA DEL DATO 16/04/2021

| | | |
|------------------------|----------------------------------|-----------|
| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 1279 |
| | ÁREA DE TERRENO | 789 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 30 |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | | 2,5 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 1.800.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 2.281.369 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 1.407.349 |

COMP -6

LOCAL- BODEGA



1.500.000.000 Pesos

337 m² (4.451.038 Pesos/m²)
 Barranquilla, Departamento del Atlántico
 Código de Referencia: 2979986

Enviar este anuncio por Correo
 Mas opciones

¿Algo está mal en este aviso?
 ¿Cree que es un fraude?

[Agregar a Facebook](#)

[Ver otras fotos \(8\)](#)

LOCAL- BODEGA

| TIPO O DIRECCIÓN |
|---|
| 337 m ² (4.451.038 Pesos/m ²) Barranquilla, Departamento del Atlántico |

| FUENTE |
|---|
| http://www.doomos.com.co/de/6147650_local--bodega.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrerr |

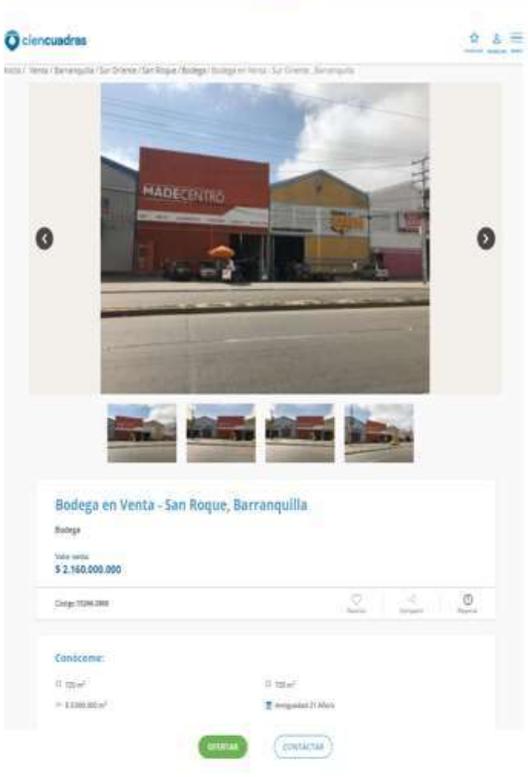
| | |
|-----------|---------------|
| TELEFONO: | |
| PROMOTOR | INDEPENDIENTE |
| CODIGO | 2979986 |

| | |
|------------------------|------------|
| FECHA DE TOMA DEL DATO | 16/04/2021 |
|------------------------|------------|

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 500 |
| | ÁREA DE TERRENO | 337 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 38 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 3 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 1.500.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 4.451.039 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 3.000.000 |

COMP -7



Bodega en Venta - San Roque, Barranquilla

Bodega
 Valor venta
 \$ 2.160.000.000

Código: 1206159

Condiciones:
 12 120 m²
 = 1.800.000 m²

[CONTACTAR](#)

| TIPO O DIRECCIÓN |
|--|
| Bodega en Venta - San Roque, Barranquilla Bodega Valor venta \$ 2.160.000.000 |

| FUENTE |
|---|
| https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-san-roque-barranquilla-1206159?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrerr |

| | |
|-----------|---------------|
| TELEFONO: | |
| PROMOTOR | INDEPENDIENTE |
| CODIGO | |

| | |
|------------------------|------------|
| FECHA DE TOMA DEL DATO | 16/04/2021 |
|------------------------|------------|

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 720 |
| | ÁREA DE TERRENO | 720 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 35 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 3 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 2.160.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 3.000.000 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 3.000.000 |

COMP -8

Bodega En Venta Y Arriendo, Barranquilla, El Centro

\$ 800.000.000

Barranquilla, Atlántico - Venta - Bodega - 508 m²

Barrio abajo es conocido por ser uno de los primeros barrios de barranquilla. Materiales de construcción, fierros y aceros, comestibles, entre otros Esta bodega...

17/12/2020 en Metrocuadrado

Ver en el mapa

TIPO O DIRECCIÓN

Barrio abajo es conocido por ser uno de los primeros barrios de barranquilla. Materiales de construcción, fierros y aceros, comestibles, entre otros Esta bodega...

FUENTE

<https://casas.mitula.com.co/casas/bodegas-centro-barranquilla/3>

| | |
|-----------|---------------|
| TELEFONO: | INDEPENDIENTE |
| PROMOTOR: | |
| CODIGO: | |

| | |
|------------------------|------------|
| FECHA DE TOMA DEL DATO | 16/04/2021 |
|------------------------|------------|

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 508 |
| | ÁREA DE TERRENO | 350 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 31 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 2 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 800.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 2.285.714 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 1.574.803 |

COMP -9

BODEGA en venta en BARRANQUILLA - CHIQUINQUIRA

Cod. 10705

Volver al listado < Anterior Siguiente >



venta
\$1.300.000.000

Área

730m²

Baños

6

TIPO O DIRECCIÓN

AMPLIA BODEGA EN BARRIO CHIQUINQUIRA MEZANINNE EN MADERA OFICINA Y BAÑOS DE BODEGA AREA DE CARGUE Y DESCARGUE BLOQUE INT DOS PISOS OFICINAS RECEPCION SALA DE ESPERA COCINETA 2 BAÑOS SEGUNDO PISO 2 OFICINAS 2 BAÑOS SALA DE JUNTAS

FUENTE

<https://www.sales.com.co/inmueble-venta/bodega-en-venta-en-barranquilla/10705>

| | |
|-----------|--------------------|
| TELEFONO: | 3174234819 |
| PROMOTOR: | SALES INMOBILIARIA |
| CODIGO: | 10705 |

| | |
|------------------------|------------|
| FECHA DE TOMA DEL DATO | 16/04/2021 |
|------------------------|------------|

| VARIABLE | USO | COMERCIAL |
|----------|----------------------------------|-----------|
| | ÁREA DE CONST. (m ²) | 730 |
| | ÁREA DE TERRENO | 500 |
| | No DE ALCOBAS | |
| | EDAD DEL INMUEBLE | 30 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | 3 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL DE VENTA | 1.300.000.000 |
| VALOR m ² TERRENO | 2.600.000 |
| VALOR m ² VENTA (CONST) | 1.780.822 |

CONSOLIDADO INFORMACIÓN DE COMPARABLES

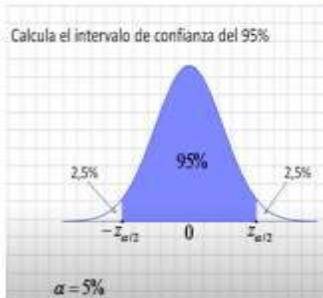
DATOS COMPARABLES DE MERCADO

| | |
|-------------------|----------------|
| VERSIÓN | 1 |
| CODIGO | CGA-001 |
| FECHA DE CREACIÓN | CGA-24-04-2020 |



| COMPARABLES | VARIABLES CRITERIOS) | | | | | | |
|---------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------|-------------------|------------------------|
| | VALOR DE VENTA | VALOR m ² VENTA (CONST) | ÁREA DE CONST. (m ²) | ÁREA DE TERRENO | No DE ALCOBAS | EDAD DEL INMUEBLE | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
| COMP -1 | 1.700.000.000 | 2.040.816 | 833 | 780 | 0 | 39 | 3 |
| COMP -2 | 1.080.000.000 | 4.060.150 | 266 | 458 | 0 | 48 | 3,5 |
| COMP -3 | 800.000.000 | 4.060.150 | 530 | 456 | 0 | 30 | 3 |
| COMP -4 | 1.500.000.000 | 3.750.000 | 400 | 783 | 0 | 40 | 3 |
| COMP -5 | 1.800.000.000 | 1.407.349 | 1279 | 789 | 0 | 30 | 2,5 |
| COMP -6 | 1.500.000.000 | 3.000.000 | 500 | 337 | 0 | 38 | 3 |
| COMP -7 | 2.160.000.000 | 3.000.000 | 720 | 720 | 0 | 35 | 3 |
| COMP -8 | 800.000.000 | 1.574.803 | 508 | 350 | 0 | 31 | 2 |
| SUJETO | | | 324 | 343 | 0 | 40 | 3 |

NIVEL DE CONFIANZA DE LOS DATOS - 95%



| NIVEL DE CONFIANZA 95% | |
|---|------------------|
| NIVEL DE CONFIANZA | 0,975 |
| VALOR CRITICO "Z" | 1,96 |
| ■ Los niveles de confianza comúnmente usados son 90%, 95% y 99% | |
| Nivel de Confianza | Valor Crítico, z |
| 80% | 1.28 |
| 90% | 1.65 |
| 95% | 1.96 |
| 98% | 2.33 |
| 99% | 2.58 |
| 99.8% | 3.08 |
| 99.9% | 3.27 |



| COMPARABLE | VALOR m ² VENTA (CONST) |
|------------|------------------------------------|
| COMP -1 | 2.040.816 |
| COMP -2 | 4.060.150 |
| COMP -3 | 4.060.150 |
| COMP -4 | 3.750.000 |
| COMP -5 | 1.407.349 |
| COMP -6 | 3.000.000 |
| COMP -7 | 3.000.000 |
| COMP -8 | 1.574.803 |
| COMP -9 | 1.780.822 |

| | |
|-----------------|--------------|
| PROMEDIO | 2.741.566 |
| DESVEST.M | 1118034,2667 |
| COEF. VARIACIÓN | 0,408 |

$$z = \frac{x - \mu}{\sigma}$$

| | VALOR CRITICO "Z" | DESVEST.M | PROMEDIO |
|--------------|-------------------|--------------|-----------|
| VALOR DE -X1 | -1,96 | 1118034,2667 | 2.741.566 |
| VALOR DE X2 | 1,96 | 1118034,2667 | 2.741.566 |

| INTRVALO DE CONFIANZA 80% | |
|---------------------------|-------------|
| VALOR DE - X1 | VALOR DE X2 |
| 550.219 | 4.932.913 |



| | |
|-------------------|----------------|
| VERSIÓN | 2 |
| CODIGO | CGA-001 |
| FECHA DE CREACIÓN | CGA-30-12-2020 |

| | | |
|---------------------|----|-----|
| AREA DE LOTE-SUJETO | m² | 343 |
|---------------------|----|-----|

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -1 | 39 | 100 | 39,00% | 3 | 40,30% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. Sujeto | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$752.319 | 833,00 | \$626.681.835 | 1.700.000.000,00 | \$ 1.073.318.165 | \$ 1.376.049 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -2 | 48 | 100 | 48,00% | 3,5 | 56,84% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. Sujeto | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$1.061.095 | 266,00 | \$282.251.267 | 1.080.000.000,00 | \$ 797.748.733 | \$ 1.741.809 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -3 | 30 | 100 | 30,00% | 3 | 34,07% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$636.035 | 530,00 | \$337.098.728 | 800.000.000,00 | \$ 462.901.272 | \$ 1.015.134 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -4 | 40 | 100 | 40,00% | 3 | 41,03% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. Sujeto | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$766.005 | 400,00 | \$306.401.983 | 1.500.000.000,00 | \$ 1.193.598.017 | \$ 1.524.391 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -5 | 30 | 100 | 30,00% | 2,5 | 25,99% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. | VR. Construcción | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$485.189 | 1.279,00 | \$620.556.484 | 1.800.000.000,00 | \$ 1.179.443.516 | \$ 1.494.859 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -6 | 38 | 100 | 38,00% | 3 | 39,57% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. | VR. Construcción | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$738.786 | 500,00 | \$369.393.192 | 1.500.000.000,00 | \$ 1.130.606.808 | \$ 3.354.916 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -7 | 35 | 70 | 50,00% | 3 | 48,81% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. Sujeto | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$911.283 | 720,00 | \$656.123.539 | 2.160.000.000,00 | \$ 1.503.876.461 | \$ 2.088.717 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -8 | 31 | 70 | 44,29% | 2 | 33,68% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. Sujeto | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$628.715 | 508,00 | \$319.387.310 | 800.000.000,00 | \$ 480.612.690 | \$ 1.373.179 |

| ÍTEM | Edad aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | EDAD EN % DE VIDA | Estado de conservación según Fitto-Corvine. | Porcentaje a depreciar | |
|------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|----------------|
| COMP -9 | 30 | 70 | 42,86% | 3 | 43,17% | |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | Área de Const. Sujeto | VR. Construcción Depreciada | VR. Venta Comp. | Valor Final | VR. M² Terreno |
| \$1.866.843 | \$805.951 | 730,00 | \$588.344.105 | 1.300.000.000,00 | \$ 711.655.895 | \$ 1.423.312 |

| | |
|-------------------|----------------|
| VERSIÓN | 2 |
| CODIGO | CGA-001 |
| FECHA DE CREACIÓN | CGA-30-12-2020 |

HOMOGENIZACIÓN DE COMPARABLES

| COMPARABLE | Valor Terreno M ² | Factor Oferta | Factor Ubicación | Factor Area | VR. Terreno Homogenizado | % de lote Homog. por tamaño |
|------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| COMP -1 | \$ 1.376.048,93 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.307.246,48 | 0,4 |
| COMP -2 | \$ 1.741.809,46 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.567.628,51 | 0,7 |
| COMP -3 | \$ 1.015.134,37 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 964.377,65 | 0,8 |
| COMP -4 | \$ 1.524.390,83 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.371.951,74 | 0,4 |
| COMP -5 | \$ 1.494.858,70 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.420.115,77 | 0,4 |
| COMP -6 | \$ 3.354.916,35 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.019.424,71 | 1,0 |
| COMP -7 | \$ 2.088.717,31 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.879.845,58 | 0,5 |
| COMP -8 | \$ 1.373.179,12 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.304.520,16 | 1,0 |
| COMP -9 | \$ 1.423.311,79 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 1.352.146,20 | 0,7 |

| NOTAS |
|---|
| FACTOR OFERTA |
| Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo. |

| FACTOR TAMAÑO | | | |
|--|---------------|------|---|
| "No existen fórmulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero) | | | |
| Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu tamaño: | | | |
| RANGO TAMAÑO | | | |
| TAMAÑO | FACTOR | | |
| 1 - 2 VECES | 1,00 | 1,00 | % |
| 2 - 4 VECES | 0,95 | 1,05 | % |
| 4 - 6 VECES | 0,90 | 1,10 | % |
| 6 - 8 VECES | 0,85 | 1,15 | % |
| 8 - 10 VECES | 0,80 | 1,20 | % |
| 10 - 15 VECES | 0,75 | 1,25 | % |
| 15 VECES O MAS | 0,70 | 1,30 | % |

| FACTOR UBICACIÓN |
|---|
| Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato |

TRATAMIENTO DE LOS DATOS

(Clasificación, Análisis e Interpretación de los datos- Art. 1 Resolución 620 de 2008)

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
 COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.
 % de lote/flomog. por ORDENADOS DE MENOR A MAYOR

| | tamaño | ORDENADOS DE MENOR A MAYOR |
|--------|--------------|----------------------------|
| COMP-1 | 1.307.246,48 | 1.063.596,29 |
| COMP-2 | 1.567.628,51 | 1.415.079,93 |
| COMP-3 | 964.377,65 | 1.421.708,23 |
| COMP-4 | 1.371.951,74 | 1.426.396,05 |
| COMP-5 | 1.420.115,77 | 1.510.075,38 |
| COMP-6 | 3.019.424,71 | 1.525.677,20 |
| COMP-7 | 1.879.845,58 | 1.645.987,77 |
| COMP-8 | 1.304.520,16 | 1.995.716,11 |
| COMP-9 | 1.352.146,20 | 3.158.797,78 |

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

| PROMEDIO MOVIL | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|
| No DE DATOS Y UBICACIÓN | PROMEDIO | DESVIACIÓN ESTANDAF | COEFICIENTE DE VARIACIÓN |
| 9 DATOS | 1.684.848,3037 | 604257,4515 | 0,359 |
| 8 DATOS - ARRIBA / ABAJO | 1.500.604,6191 | 261020,9617 | 0,174 |
| 8 DATOS - ABAJO/ARRIBA | 1.762.504,8060 | 596036,8974 | 0,338 |
| 7 DATOS - ARRIBA / ABAJO | 1.429.874,4061 | 181093,3773 | 0,127 |
| 7 DATOS - ABAJO/ARRIBA | 1.812.136,9313 | 625682,3918 | 0,345 |
| 7 INTERMEDIO | 1.563.034,3810 | 207631,4794 | 0,133 |
| 6 DATOS - ARRIBA / ABAJO | 1.393.855,5121 | 168688,8956 | 0,121 |
| 6 DATOS - ABAJO/ARRIBA | 1.877.208,3817 | 745327,5028 | 0,397 |
| 6 INTERMEDIO | 1.490.320,7535 | 89720,97061 | 0,060 |
| VALOR m2 TERRENO EN NÚMEROS REDONDOS | | | 1.490.321 |

TRATAMIENTO DE LOS DATOS (ART. 11. RESOLUCIÓN 620 DE 2008-IGAC)

Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valorativos, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tendió a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37°.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valorativos.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

- V = coeficiente de variación
- S = desviación estándar
- \bar{X} = media aritmética.

4.2 DESVIACIÓN ESTÁNDAR

La desviación típica o estándar mide la dispersión respecto a la media y es la raíz cuadrada de la varianza siendo esta la media aritmética de los cuadrados de las desviaciones de las variables respecto a la media aritmética.

Varianza:

$$S^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}$$

Sendo:

- S^2 = Varianza
- x_i = Medias de las variables
- n = número de variables

Desviación estándar:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

Sendo:

S = Desviación estándar

La utilización de la Desviación estándar para detectar outliers consiste en medir la distancia de cada uno de los datos a la media y compararla con la Desviación estándar, de

| COMP | DATOS ORDENADOS DE MENOR A MAYOR |
|---------|----------------------------------|
| COMP -1 | 1.415.080 |
| COMP -4 | 1.421.708 |
| COMP -8 | 1.426.996 |
| COMP -9 | 1.510.075 |
| COMP -5 | 1.525.677 |
| COMP -2 | 1.645.988 |



REPOSICION DE LA CONSTRUCCIÓN

| | |
|-------------------|----------------|
| VERSION | 2 |
| CCODIGO | CGA-002 |
| FECHA DE CREACION | CGA-30-12-2020 |

| CÓDIGO DE AVALUO | Edad Técnica aproximada de la construcción en años | Vida útil o técnica en construcción | Edad en % de Vida | Estado de conservación según Fitto-Corvine | Porcentaje a depreciar |
|------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
| CGA-584-2021 | 40 | 100 | 40,00% | 3 | 41,03% |
| Valor Reposición | VR Depreciado por M2 | VR. M² Const. Gastado | Área construcción del Sujeto Avaluado | Valor de La Construcción Hoy (Depreciada) | |
| \$1.866.843 | \$766.005 | 1.100.838,21 | 324 | 356.671.581,45 | |

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
 SEDE CENTRAL

Destinación de la Residencia: Por la cual se establece los procedimientos para los análisis catastrales dentro del sistema de la Ley 186 de 1981.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
 Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
 Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o paredes.
 Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
 Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como Estado 4.5

Además:
 X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (en años) por la vida útil, multiplicado por 100.
 Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.
 $A = V_n - (V_n * Y) + V_v$

En donde:
 A = avalúo del bien
 V_n = valor nuevo de la construcción.

| RESULTADO DEL AVALUO | | | |
|----------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| ESPECIFICACION | AREA TOTAL m² | VR. ADOPTADO | VALOR TOTAL |
| SUJETO | 324,00 | \$ 1.100.838,21 | \$ 356.671.581,45 |

9. Depreciación

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

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
 Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
 Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
 Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
 Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
 Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
 Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
 Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

COSTOS

RESOLUCION IGAC 620 DE 2008

REVISTA SISPAQ N° 176
 MUNICIPIO / CIUDAD BARRANQUILLA

| DETERMINACION DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCION EDIFICIO COMERCIAL | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-----------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------------|-----------|--|
| BASE CALCULO | | | | | | | | | | |
| COSTO DIRECTO | \$ | 1.385.104 | 1.385.104 | 1.534.416 | 1.534.416 | 1.521.966 | 1.521.966 | 2.182.366 | 2.182.366 | |
| Fuente: Revista SISPAQ | | | | | | | | | | |
| | TIPOLOGIA | | BODEGA TI1 | BODEGA | | BODEGA TIPO | | MULTIFAMILIAR MED | | |
| A | ADMINISTRACION | 8% | 110.808 | 122.753 | | 121.757 | | 174.589 | | |
| I | IMPREVISTOS | 5% | 69.255 | 76.721 | | 76.098 | | 109.118 | | |
| U | UTILIDAD | 12% | 166.212 | 184.130 | | 182.636 | | 261.884 | | |
| IYA | IMPUESTO | 19% | 31.589 | 34.995 | | 34.701 | | 49.758 | | |
| BASE CREDITO | COSTO DIRECTO | | 1.385.104 | 1.534.416 | | 1.521.966 | | 2.182.366 | | |
| xBASE BCO DEL COSTO DIR | | 30,00% | 415.531 | 460.325 | | 456.590 | | 654.719 | | |
| TASA BCO | | 25,00% | 103.883 | 115.081 | | 114.147 | | 163.677 | | |

| TASA CREDITO CONSTRUCTOR-BANCIARIO | | | |
|------------------------------------|-------|--------|----------|
| | MES | ANUAL | ADOPTADO |
| MINIMO | 1,50% | 19,56% | 20,00% |
| PROMEDIO | 1,85% | 24,68% | 25,00% |
| MAXIMO | 2,20% | 29,84% | 30,00% |

| APLICA PARA METODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN Y METODO RESIDUAL | | | | | |
|--|-----------|-----------|----------|------------|-------------|
| TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION | COMERCIAL | | | | |
| | DIRECTO | INDIRECTO | GERENCIA | FINANCIERO | TOTAL COSTO |
| BODEGA TIPO 1 | 1.385.104 | 267.049 | 110.808 | 103.883 | 1.866.843 |
| BODEGA TIPO 2 | 1.534.416 | 295.835 | 122.753 | 115.081 | 2.068.086 |
| BODEGA TIPO 3 | 1.521.966 | 293.435 | 121.757 | 114.147 | 2.051.306 |
| MULTIFAMILIAR MEDIO | 2.182.366 | 134.419 | 174.589 | 163.677 | 2.655.052 |



PIN de Validación: b7348ad1



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72187576, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-72187576.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
| Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | Fecha 27 Abr 2017 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | Fecha 15 Nov 2019 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos | | |
| Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. | Fecha 15 Nov 2019 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | |
| Alcance • Avances de obras | Fecha 15 Nov 2019 | Regimen Régimen Académico |



PIN de Validación: b4640a9d



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CARRERA 46 # 76-158
Teléfono: 301-4935927
Correo Electrónico: hbarraza72@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano -
COMPUESTUDIO
Arquitecto - Universidad del Atlántico.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72187576.

El(la) señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4640a9d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANEXO 4 AUTORIZACIÓN DE INGRESO A PREDIO

Se presenta la siguiente complementación a solicitud del contratante y de deja como constancia de la trazabilidad en la obtención de los permisos para ingresar a los predios.

SOLICITUD CORPOSER:

De otra parte, en los locales que atendió la diligencia el señor Eduardo Luis Cuervo, este señor no es el intervenido ni el dueño de esos locales, pero los locales están ocupados según su informe, pero no se dice quién es el ocupante y en calidad de que (arrendatario, poseedor, etc...."

RESPUESTA

Si bien es cierto el señor Eduardo Luis Cuervo no es el intervenido ni el propietario, una vez radicamos las cartas para solicitud de visita y nos dieron fecha y hora para realizarla el señor Cuervo se presentó con nosotros y manifestó ser la persona DELEGADA Y AUTORIZADA por los intervenidos (propietarios) para atendernos en la visita a los predios ubicados en la: CALLE 41 43-32 (040-51337), CALLE 41 43-44 (040-51338), CALLE 41 43-65 (040-111255), CALLE 40 43-35(040-68384).

Ahora bien, En los predios CALLE 41 43-32 (040-51337), CALLE 41 43-44 (040-51338) funciona actualmente la empresa llamada COLCAPITAL VALORES de la cual no se brindó información sobre el inmueble es ocupado en calidad de propietarios o arrendatarios.

En el predio de CALLE 41 43-65 (040-111255), Se encuentra con dos locales comerciales en arriendo a las empresas INVERSIONES EL JADE Y GESERVIK S.A.S y la parte posterior es usada como parqueadero del cual no se brindó información sobre si tiene algún contrato de arriendo.

El predio de la CALLE 40 43-35 (040-68384), se encuentra arrendado el local del primer piso a la empresa COOCREDITO, el cual por efecto de la pandemia se encontraban laborando virtualmente, razón por la cual se encontraba cerrado al momento de la visita.

El segundo piso se encuentra desocupado y en el resto del predio se encuentra el parqueadero del edificio.

NO SE SOLICITAN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO DEBIDO A QUE NO HACEN PARTE DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA FORMULACIÓN DE AVALÚOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008, QUE ES LA NORMA BAJO LA CUAL SE SUSCRIBIÓ EL CONTRATO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTOS INFORMES VALUATORIOS.



HENRY BARRAZA RESTREPO

Arquitecto

Registro Abierto de Avaluadores

RAA AVAL 72.187.576

Registro Nacional de Avaluadores

RNA-MI 1531

Presidente de comité de avalúos CIB