

 RAFAEL  
 TOVAR  
 VANEGAS  
A R Q U I T E C T O

PERITO - AVALUADOR - INTERVENTOR  
Magister en Ordenamiento Urbano Regional  
Especialista en Gestión y Planeación Urbana y Regional  
Especialista en Mercados y Políticas del suelo

R.AA No AVAL8664552

## **40 Años en la actividad valuatoria**

**Miembro de la Sociedad Colombiana de Arquitectos**

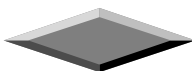
**Miembro de la Lonja de la Sociedad Colombiana de Arquitectos**

**Miembro de la Corporación Lonja Inmobiliaria del Caribe**

**Inscrito en el régimen Registro Abierto de Avaluadores**

 Carrera 53 N° 68-226 Oficina 206 Ed. Ejecutivo 53  3373132 Cel.: 300-8171612

E-mail: [rafael\\_tovar\\_yanegas@hotmail.com](mailto:rafael_tovar_yanegas@hotmail.com) - Barranquilla- Colombia





Magister en Ordenamiento Urbano Regional – Universidad Nacional  
Especialista en Mercados y Políticas del Suelo - Universidad Nacional.  
Especialista en Gestión y Planeación del Desarrollo Urbano y Regional- Universidad del Atlántico y ESAP

**NIT: 8.664.552-2**

Barranquilla, 15 de diciembre de 2022

Señores

**COOPERATIVA MULTIACTIVA DEL SISTEMA DE GESTIÓN EMPRESARIAL  
Y SOCIAL SIGESCOOP EN INTERVENCIÓN**

Ciudad.

***Ref: INT-177-2021- 040-216474 Avalúo comercial de un lote sin  
Construcción en Villa Campestre.***

En respuesta a su solicitud presento propuesta para la elaboración de avalúo comercial de inmueble de propiedad de: Dellys Margarita Herrera de Medina y otros, ubicado en KRA 27 No. 3 – 117 AVENIDA CAYENA REAL LOTE No. 9 Villa Campestre, del municipio de Puerto Colombia. Con el fin de determinar su valor comercial a la fecha.

El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, de acuerdo Resolución No. 620 del IGAC de septiembre 23 de 2008, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y su decreto reglamentario 1420 de 1998.

En el informe adjunto le suministro los datos que se utilizaron en el avalúo mencionado.

Cordialmente,

Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS

# AVALÚO DE INMUEBLE

## “LOTE SIN CONSTRUCCIÓN EN VILLA CAMPESTRE”

**PROPIEDAD DE** : Dellys Margarita Herrera de Medina y otros.

**SITUADO EN** : Kra 27 no. 3 – 117 Avenida Cayena Real loteNo. 9 Villa  
Campestre, del municipio de Puerto Colombia

**MUNICIPIO** : Puerto Colombia – Área Metropolitana de Barranquilla,  
Departamento del Atlántico.

**FECHA** : 15 de diciembre de 2022

---

**Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS**  
Perito Avaluador

# AVALÚO DE INMUEBLE

## 1. INTRODUCCIÓN

<b>Dirección de los inmuebles</b>	: Kra 27 no. 3 – 117 Avenida Cayena Real loteNo. 9 Villa Camprestre, del municipio de Puerto Colombia.
<b>Ciudad</b>	: Puerto Colombia – Área Metropolitana de Barranquilla Departamento del Atlántico.
<b>Solicitante</b>	: Cooperativa Multiactiva del Sistema de Gestión Empresarial y Social SIGESCOOP en intervención
<b>Objetivo</b>	: Determinar el valor comercial del inmueble a la fecha.
<b>Fecha de visita al inmueble</b>	: 14 de diciembre de 2022
<b>Nombre del Avaluador</b>	: RAFAEL TOVAR VANEGAS
<b>RAA No.</b>	: AVAL8664552

## 2. TITULACIÓN

*Documentos suministrados para el avalúo:*

- *Matrícula Inmobiliaria N.º: 040-216474*
- *Identificación Catastral: 01-03-0034-0009-000*  
*Valor Catastral: \$904.161.000*
- *Estos documentos acreditan la propiedad a nombre de: Dellys Margarita Herrera de Medina y otros.*

LOTE NÚMERO NUEVE (09): Lote de terreno marcado con el número 9, situado en la carrera que de Barranquilla conduce a Puerto Colombia, Villa campestre en jurisdicción del Municipio de Puerto Colombia, Departamento del Atlántico, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos; POR EL NORTE: mide 28.00 metros, linda calle en medio, con el conjunto residencial refugio y con predios de la Sociedad Pucherker Limitada. POR EL SUR: mide 29.70 metros, linda con el lote número 12 de propiedad de Impuche Limitada, donde funciona la fábrica de propiedad de la misma sociedad. POR EL OESTE: mide 61.20 metros, linda con el lote número 10 de propiedad de Impuche Limitada. POR EL ESTE: mide 66.50 metros, linda con el lote número 8 de propiedad de Impuche Limitada. Tiene un área de 1.829,20 metros cuadrados.

**Fuente:** *Escritura pública No. 4129 de 28 de diciembre 2018..*

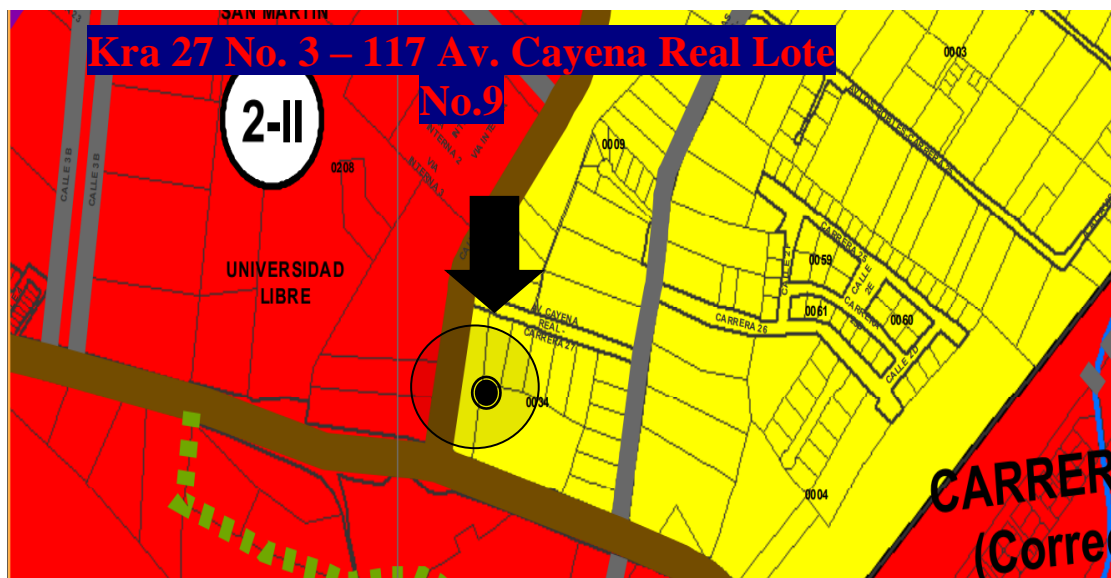
**Este listado no es un estudio jurídico de los títulos.**

**Las áreas extractadas de estas se asumen como correctas.**

**Certifico que inspeccioné personalmente la propiedad materia de este avalúo.**

**Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS**  
Perito Avaluador

### 3. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR



Fuente: CUR-11 "Polígonos Normativos"

<b>Localización</b>	: En la banda sur de la carrera 27 No. 3 -117 Av. Cayena Real en Villa Campestre.
<b>Estratificación socioeconómica</b>	: Sector mixto
<b>Reglamentación Urbana</b>	: U2-III área residencial. Sector normativo 2 sector subsector III, permite hasta 3 pisos y altillo. sector en consolidación.
<b>Usos del suelo</b>	: Residencial
<b>Tendencias de Desarrollo</b>	: Sin desarrollar.
<b>Tendencias económicas</b>	: Valorización.
<b>Edificaciones de la cuadra</b>	: Casas unifamiliares de una y dos plantas.
<b>Infraestructura y Accesos</b>	: Por la carrera 51B y la Avenida Tajamares hasta la Avenida Cayena Real, Son vías pavimentadas en adoquines, buen estado de conservación, bordillos, iluminación pública adecuada.

### 4. CARACTERÍSTICA DEL TERRENO

<b>Forma geométrica</b>	: Rectangular.
<b>Superficie del predio</b>	: Ligeramente inclinada de sur a norte.

<b>Área del terreno</b>	: 1.829,20 metros cuadrados	<b>Fuente:</b> Matrícula inmobiliaria.
<b>Destinación actual</b>	: Sin uso actual.	
<b>Servicios</b>	: Cuenta con disponibilidad en servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, y transporte urbano colectivo.	

## 5. ASPECTO ECONÓMICO

<b>Destino económico</b>	: Residencial
<b>Expectativas de valorización</b>	: Buenas.
<b>Comercialización del bien</b>	: Posible su venta en tiempo medio (9 meses).
<b>Ofrece Garantía</b>	: Sí.

## 6. MÉTODO DE AVALÚO

### **Análisis de antecedentes. Metodologías previas al avalúo. Economía Urbana.**

Adicionalmente a las características más importantes del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en el dictamen del justiprecio comercial (Materia del presente informe), las siguientes particularidades.

#### ❖ Normas

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC

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

#### CAPITULO. I DEFINICIONES

ARTÍCULO 1o. **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (...)

#### CAPITULO. II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

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. (...)

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. (...)

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.

## ❖ Aplicación de las normas

### Investigación de Mercado

INVESTIGACIÓN DIRECTA DE MERCADO						
ANEXO MEMORIAS DE CALCULO						
LOTES VILLA CAMPESTRE						
DIRECCION Y TIPO		ÁREA TOTAL	VR VENTA	VALOR M2 TERRENO + CONST	FUENTE	FECHA
VILLA CAMPESTRE	LOTE	4926,87	3.800.000.000,00	771.280,75	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-villa-campestre/13156-M3358751">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-villa-campestre/13156-M3358751</a>	diciembre-22
VILLA CAMPESTRE	LOTE	3100,00	2.254.543.200	\$ 727.272	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-conjunto-residencial-villa-campestre/2969-5075">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-conjunto-residencial-villa-campestre/2969-5075</a>	diciembre-22
INMUEBLES CON CARACTERISTICAS CERCANOS AL INMUEBLE EN ESTUDIO.				<b>MEDIA</b>	<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>COEFICIENTE DE</b>
				\$ 749.276	31.119	0,04%

El valor del terreno resultante de la investigación, lo afectamos por el coeficiente de Oferta y Demanda de 0.92

$$\$ 749.276 \quad X \quad 0,92 \quad (\text{oferta y demanda}) = \quad \$ 689.334 \quad \approx \quad \mathbf{\$ 689.000}$$

## 7. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO. SALVEDADES.

El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar o recibir por una propiedad determinada en una transacción libre de todo tipo de financiación y de restricciones de mercado que les permite actuar con libertad para negociar.

**Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS**  
Perito Avaluador

En todos los casos el Perito parte en sus apreciaciones de los avalúos y transacciones, recientemente realizados en el sector a manera de antecedentes, complementando la Investigación de Mercado.

Adicionalmente el perito evaluador traslada las siguientes responsabilidades al solicitante, propietario ó entidad financiera que contrata nuestros servicios.

- El solicitar, aceptar y cancelar el avalúo realizado por el Perito, siendo este estudio pieza fundamental para cualquier tipo de negociación, este no se hace responsable por los actos que realice el solicitante con terceros y no desvirtúa la aprobación o negociación de la transacción, dado que para el solicitante existen otros factores involucrados en estas decisiones
- Las fotografías y planos en el presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares de los mismos.
- Certifico que no tengo en los bienes objetos de estos avalúos, interés financiero alguno.
- Los honorarios se calculan de acuerdo a tarifas reglamentadas a nivel gremial.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador".
- Cada propiedad ha sido valuada con libre pensamiento y supuesta libre de gravámenes.
- Estoy en condiciones de ratificar o ampliar las apreciaciones aquí consignados.

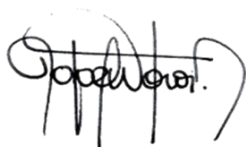
## 8. AVALÚO COMERCIAL

ÍTEM	ÁREA /M2.	VALOR /M2.	VR. TOTAL
ÁREA TERRENO	1829,2	\$ 689.000	\$ 1.260.318.800
		TOTAL	\$ 1.260.318.800

SON: MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/L.

*"HA SIDO AGRADABLE PARA NOSOTROS PRESTARLE ESTE SERVICIO"*

Atentamente,



Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS  
 RAA N° AVAL-8664552.  
 Barranquilla, 15 de diciembre de 2022

**Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS**  
 Perito Avaluador







PIN de Validación: ba030ac0



<https://www.raa.org.co>



## 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) RAFAEL TOVAR VANEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8664552, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-8664552.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL TOVAR VANEGAS 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 de inscripción  
**09 Jun 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 de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba030ac0



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: CRA 53 # 68-226 OFIC. 206  
Teléfono: 3008171612  
Correo Electrónico: rafael\_tovar\_vanegas@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad del Atlántico.  
Especialista en Mercados y Políticas de Suelos en América Latina - Universidad Nacional de Colombia.  
Magíster en Ordenamiento Urbano - Regional - Universidad Nacional de Colombia.

**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) RAFAEL TOVAR VANEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8664552.**

**El(la) señor(a) RAFAEL TOVAR VANEGAS 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 de Validación: ba030ac0



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

**ba030ac0**

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal