



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- 040-277351 Avalúo comercial de un
lote suburbano con construcción en ruinas***

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 Lote A Autopista-Puerto Rico, del municipio de Puerto Colombia sobre la vía al mar Km 14. 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

Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS
Perito Avaluador

AVALÚO DE INMUEBLE

“LOTE SUBURBANO CON CONSTRUCCIÓN EN RUINAS”

PROPIEDAD DE : Dellys Margarita Herrera de Medina y otros.

SITUADO EN : Lote A autopista-Puerto Rico, sobre la vía al mar que de Barranquilla conduce al municipio de Puerto Colombia Km 14.

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

Dirección de los inmuebles	: Lote A #Puerto Rico, sobre la vía al mar Km 14 que de Barranquilla conduce a Puerto Colombia.
Ciudad	: Puerto Colombia – Área Metropolitana de Barranquilla departamento del Atlántico.
Solicitante	: Cooperativa Multiactiva del Sistema de Gestión Empresarial y Social SIGESCOOP en intervención
Objetivo	: Determinar el valor comercial del inmueble a la fecha.
Fecha de visita al inmueble	: 14 de diciembre de 2022
Nombre del Avaluador	: RAFAEL TOVAR VANEGAS
RAA No.	: AVAL8664552

2. TITULACIÓN

Documentos suministrados para el avalúo:

- *Matrícula Inmobiliaria N.º: 040-277351*
- *Identificación Catastral: 000100000856000*
Valor Catastral: \$1.890.472.877
- *Estos documentos acreditan la propiedad a nombre de: Dellys Margarita Herrera de Medina y otros.*

UN LOTE DE TERRENO junto con las construcciones en el existentes, marcado con la leta "A" ubicado en el municipio de Puerto Colombia, corregimiento de Salgar, sector denominado Sabanilla, departamento del Atlántico, en la acera oeste de la autopista que de Barranquilla conduce al municipio de Puerto Colombia, mas o menos en el kilometro (11), cuyas medidas y linderos son: NORTE: partiendo del punto 34 hasta el punto 35, mide 61.60 metros, el punto 35 hasta el punto 37 mide 76.60 metros, desde este último punto hasta el punto 37, mide 57.10 metros y linda con el predio que es o fue del chino juan, ESTE: partiendo del punto 37 hasta el punto 39 mide 231.40 metros linda con la autopista que conduce de Barranquilla al municipio de Puerto Colombia vía al mar, SUR: partiendo del punto 39 hasta el punto 40 mide 108.25 metros; desde el punto 40 hasta el punto 41 mide 48.15 metros y desde este último punto hasta el punto 42 mide 40.70 metros, linda con el predio que es o fue del chino Tulio, OESTE: partiendo del punto 42 hacia el punto 34 mide

Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS
Perito Avaluador

292.57 metros y linda con el predio "B", a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-277351 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla.

Fuente: *Escritura pública No. 579 de fecha 16 de marzo de 2.017.*

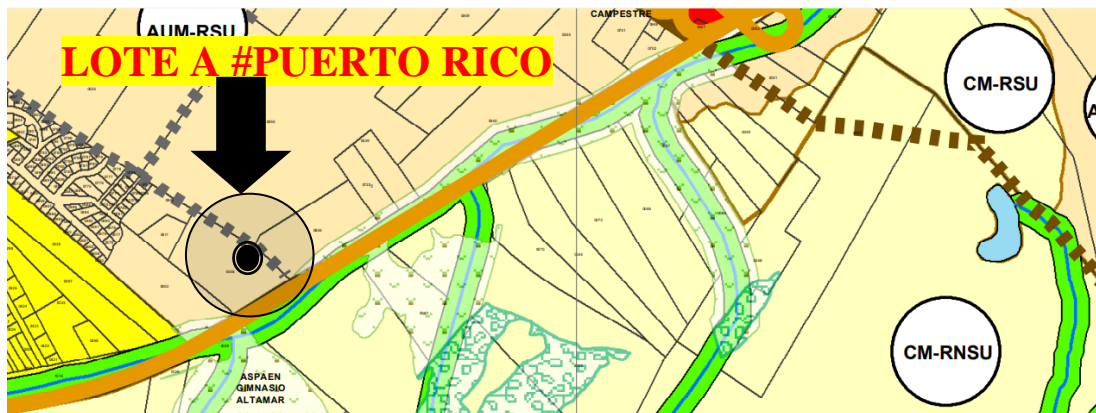
Área del terreno: 47.700 metros cuadrados.

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.

3. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR



Fuente: CUR-11 "Polígonos Normativos"

Localización	: Lote A #Puerto Rico, sobre la vía al mar Km 14 que de Barranquilla conduce a Puerto Colombia.
Estratificación socioeconómica	: Sector mixto Fuente: Recibo predial.
Reglamentación Urbana POMCA	: AUMS-RSU área de uso mixto suburbano. Tratamiento: zona de rehabilitación productiva. Polígono Normativo: subcuenca del cisne Edificabilidad: sin reglamentar Fuente: PBOT acuerdo 13 de 2017
Erosión	: alta.
Inundación	:moderada
Riesgo sísmico	:moderado.
Remoción en masa	:baja.
Tejido Urbano	:continuo.
Usos del suelo	: Zona de rehabilitación productiva.
Tendencias de Desarrollo	: Lotes rurales suburbanos con limitaciones en su desarrollo.
Tendencias económicas	: Valoración normal.

Edificaciones de la cuadra	: Polideportivo uniautonoma. Urbanización campestre. Empresas constructoras de infraestructura.
Infraestructura y Accesos	: Por la vía al mar que de Barranquilla conduce a Puerto Colombia.

4. CARACTERÍSTICA DEL TERRENO

Forma geométrica	: Rectangular
Superficie del predio	: Plana
Área del terreno	: 47.700 metros cuadrados Fuente: Recibo predial
Destinación actual	: Sin uso. Abandonado. Desvalijado.
Servicios	: Suspendidos
Observaciones:	: Tiene una vía secundaria de acceso al predio en concreto asfáltico.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Características	: Antigua bodega de una empresa constructora de impacto nacional con obras de infraestructura, cuenta con muro de cerramiento pavimental, área administrativa y bodega de mantenimiento de equipo pesado. Totalmente desvalijados con pisos en concreto y muros reforzados en pre. Abandonada desde hace 20 años.
Área de Construcción	: 3.978 metros cuadrados Fuente: Recibo predial
Altura y número de pisos	: una planta.
Edad del inmueble	: 35 años
Cimentación	: concreto
▪ Cubierta	: No tiene
▪ Cielos rasos	: No tiene
▪ Fachada	: Bloque a la vista.
▪ Mampostería	: Bloque a la vista
▪ Pisos	: Concreto

- **Puertas** : No tiene
 - **Ventanas** : No tiene
 - **Baños** : No tiene
- Tipo de Construcción** : Industrial en ruina.
- Estado general del inmueble** : Abandonado
- Uso del inmueble** : No se usa actualmente.
- Observaciones** : Para efectos del avalúo la construcción en ruinas solo tiene valor de salvamento, por esto no se tiene en cuenta.

6. ASPECTO ECONÓMICO

- Destino económico** : Servicios
- Expectativas de valorización** : Normales
- Comercialización del bien** : Posible su venta en tiempo largo 1 año
- Ofrece Garantía** : Sí.

7. 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

El terreno se avalúa por aparte tomando valores del estudio “Comportamiento de los precios del suelo y construcciones en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla y sus áreas metropolitanas”.

Investigación de Mercado

INVESTIGACIÓN DIRECTA DE MERCADO						
ANEXO MEMORIAS DE CALCULO						
LOTES VÍA PUERTO COLOMBIA						
DIRECCION Y TIPO		ÁREA TOTAL	VR VENTA	VALOR M2 TERRENO + CONST	FUENTE	FECHA
VÍA AL MAR	LOTE	50000,00	9.000.000.000	\$ 180.000	https://www.lamudi.com.co/lote-en-venta-puerto-colombiapuerto-colombia-351995-14.html	diciembre-22
VÍA AL MAR	LOTE	108700,00	21.740.000.000	\$ 200.000	https://www.lamudi.com.co/lote-en-ventapuerto-colombiapuerto-colombia-326338-14.html	diciembre-22
VÍA AL MAR	LOTE	103200,00	20.640.000.000	\$ 200.000	https://www.lamudi.com.co/lote-en-ventapuerto-colombiapuerto-colombia-326402-14.html	diciembre-22
VÍA AL MAR	LOTE	30000,00	5.400.000.000	\$ 180.000	https://www.lamudi.com.co/lote-en-venta-puerto-colombiapuerto-colombia-351994-14.html	diciembre-22
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS CERCANOS AL INMUEBLE EN ESTUDIO.				MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
				\$ 190.000	11.547	0,06%

Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS

Perito Avaluador

8. 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.

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.

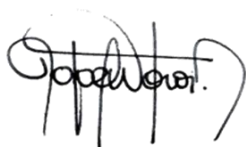
9. AVALÚO COMERCIAL

ÍTEM	ÁREA /M2.	VALOR /M2.	VR. TOTAL
ÁREA TERRENO	44.386,37	\$ 190.000	\$ 8.433.410.300
		TOTAL	\$ 8.433.410.300

SON: OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL TRECIENTOS 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

Informe fotográfico



Arq. RAFAEL TOVAR VANEGAS
Perito Avaluador