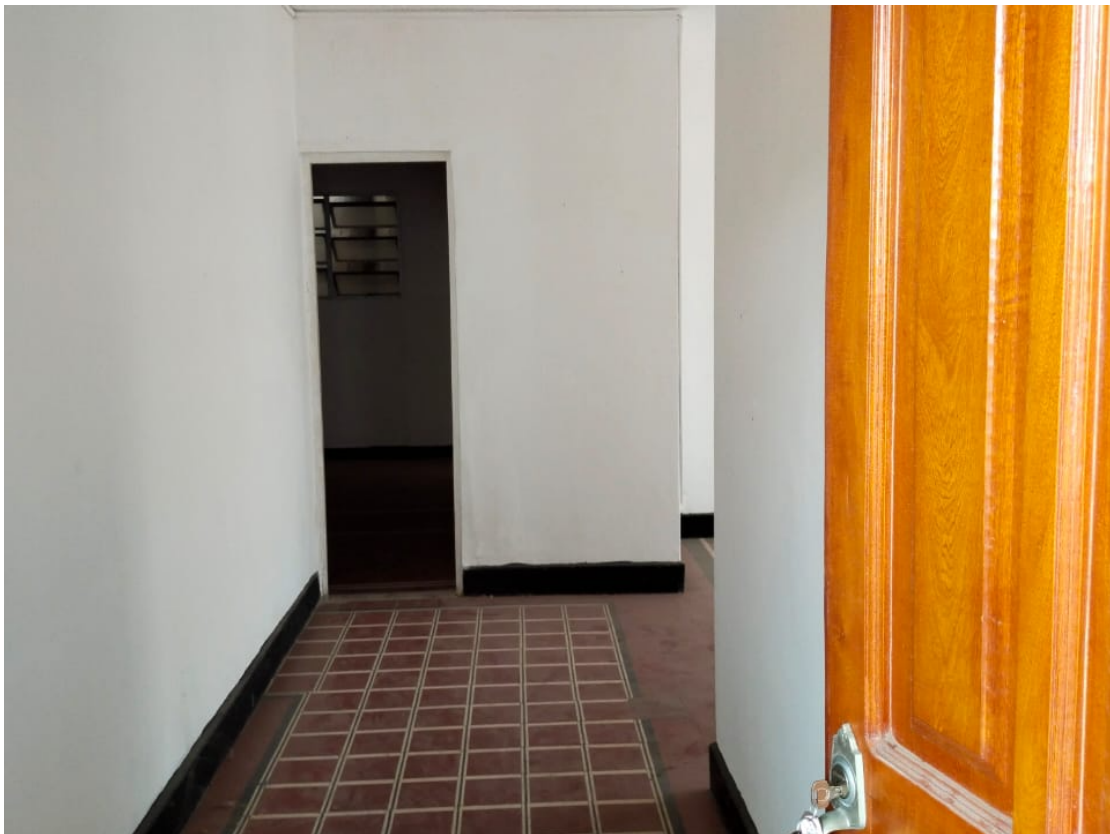


**AVALÚO DE INMUEBLE
CALLE 41 No. 43 – 128, LOCAL 2H, PISO 2
CENTRO MEDICO DENTAL BOLIVAR
BARRANQUILLA, ATLANTICO**



**SOLICITADO POR
COOPERATIVA MULTIACTIVA DEL SISTEMA DE
GESTION EMPRESARIAL Y SOCIAL
SIGESCOOP EN INTERVENCIÓN**

*21 de Diciembre de 2022
Bogotá D.C.*

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL _____	3
2. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE _____	4
3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE _____	8
4. METODOLOGIA DEL AVALUO _____	11
5. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO _____	15

1. INFORMACIÓN GENERAL

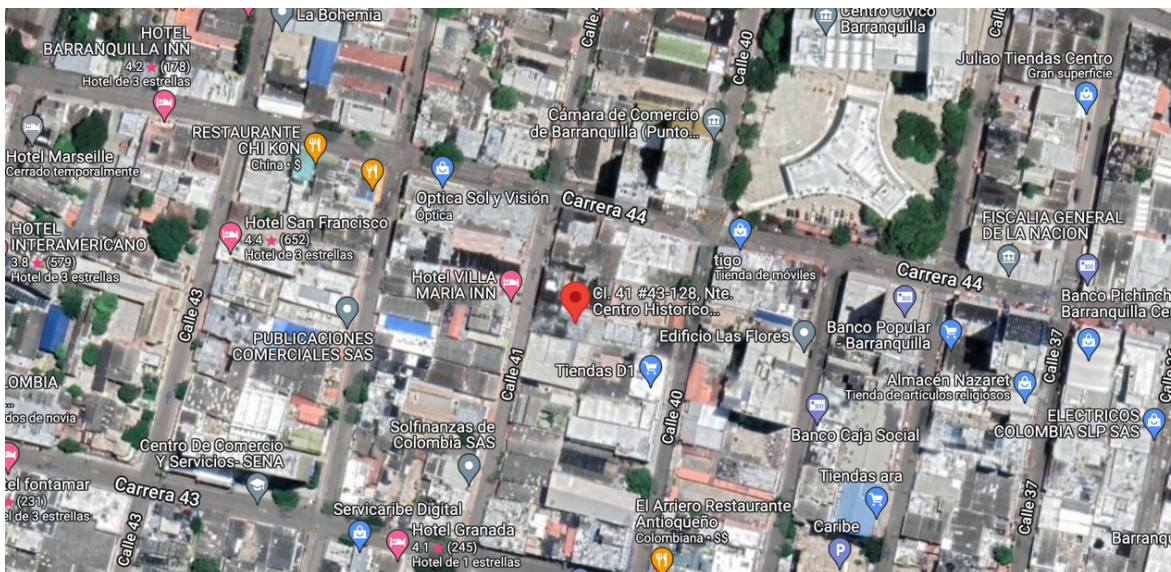
- IDENTIFICACION DEL CLIENTE** : *Cooperativa Multiactiva del Sistema de Gestión Empresarial y Social SIGESCOOP en Intervención con Nit: 900.424.669-1*
- OBJETO DE LA VALUACION** : *Determinar el valor comercial o razonable actual del inmueble urbano, ubicado en la Calle 41 No. 43 - 128, Local 2H, Piso 2, del Edificio Centro Médico Dental Bolívar, ciudad de Barranquilla, Atlántico.*
- DESTINATARIO DE LA VALUACION** : *El presente estudio se lleva a cabo para Cooperativa Multiactiva del Sistema de Gestión Empresarial y Social SIGESCOOP en Intervención.*
- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR** : *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura o sentencia).*
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.*
- FECHA DE INSPECCIÓN** : *14 de Diciembre de 2022.*
- BASES DE LA VALUACION** : *Para efectos de la conformación del valor del bien valuado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el inmueble.*
- DEFINICION Y TIPO DE VALOR** : *El avalúo practicado corresponde al valor comercial de liquidación del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor de liquidación, aquél que aumenta la probabilidad de venta y disminuye el tiempo con el fin de volver líquido el activo y evitar costos administrativos por largos periodos.*

2. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	:	040-41013
CEDULA CATASTRAL	:	080010102000001120904900000054 Certificado.
PROPIETARIO	:	MEDINA HERRERA JAVIER C.C. 8.784.769
ADQUISICIÓN	:	Compraventa, mediante Escritura Pública 4586 del 26 de Diciembre de 2014, otorgada en la Notaria Quinta de Barranquilla.
GRAVAMENES	:	Según Certificado de tradición y libertad con fecha de 5 de Septiembre de 2022 presenta: Anotación No. 030: 0444 Embargo por Jurisdicción coactiva Proceso de Intervención bajo la medida de toma de posesión mediante Auto 910-013234 del 04 de Octubre de 2021 por la Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C. El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	:	Anotación No. 003: Constitución mediante Escritura Pública 2516 del 16 de Agosto de 1973, otorgada en la Notaria Cuarta de Barranquilla. Anotación No. 0018: Reforma Reglamento constituido mediante Escritura Pública 2.268 del 3 de Diciembre de 1997, otorgada en la Notaria Cuarta de Barranquilla. Anotación No. 0029: Reforma Reglamento constituido mediante Escritura Pública 1.496 del 3 de Julio de 2015, otorgada en la Notaria Séptima de Barranquilla.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	:	3,70%.

Características Físicas

- PAIS : Colombia
- DEPARTAMENTO : Atlántico
- CIUDAD : Barranquilla
- NOMBRE DEL SECTOR : Centro Histórico
- DIRECCION DEL BIEN : Calle 41 No. 43 – 128, Local 2H, Piso 2.
- GENERALIDADES : Barranquilla está ubicado en la región Caribe, subregión Metropolitana, a 1009 kilómetros de La ciudad de Bogotá D.C. por la ruta 45. Superficie total de 166 km². Altitud de 4 msnm, Población 1.312.473 habitantes en 2022, Densidad: 7,906,46 habitantes por Km², Población Urbana 1.311.856 y Rural de 617 habitantes, Temperatura promedio 29°C con clima cálido - seco.
- DELIMITACION DEL SECTOR : Norte: con el mar caribe
Oriente: con el río Magdalena.
Occidente: con el municipio de Puerto Colombia y Tubará.
Sur: con los municipios de Soledad y Galapa.
- ACTIVIDADES PREDOMINANTES : El uso del sector donde se encuentra el predio está consolidado, se encuentran en la zona Central, destinado principalmente para uso institucional y comercial.



ESTRATO SOCIOECONOMICO	:	Dos (2), según POT Mapa U-18
VIAS DE ACCESO	:	Aéreas: Aeropuerto Internacional Ernesto Cortissoz, a 35 minutos en vehículo. Terrestres: Las principales vías son la Calle 30, Avenida Murillo y la Carrera 46.
ELEMENTOS Y ESTADO	:	El sector cuenta con vías y andenes en concreto, alumbrado público en poste de concreto, en regular estado de conservación.
AMOBAMIEN TO URBANO	:	El sector cuenta con elementos básicos de nomenclatura urbana y señalización vial.
LEGALIDAD DE LA URBANIZACION	:	El sector se desarrolló de manera legal y con la aprobación de los entes municipales.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	:	Media por encontrarse en una zona de conservación urbana.
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	:	El sector cuenta con infraestructura de servicios públicos completa. Está plenamente desarrollado y consolidado.
SERVICIOS PUBLICOS	:	Energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado, telefonía móvil, Internet, recolección de basuras, alumbrado público y transporte público.
ACTIVIDAD EDIFICADORA	:	Actualmente el sector presenta actividad de remodelaciones en la zona céntrica.
NORMATIVIDAD URBANISTICA	:	En la actualidad está vigente el POT Mediante Decreto No. 0212 de 2014. Clase de Suelo: Urbano. Localidad: Sur Oriente. Actividad: Central. Tratamiento: Conservación.
TOPOGRAFIA	:	Plano.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO	:	Por su ubicación el sector cuenta con buen servicio de transporte público.
TIPO DE TRANSPORTE Y	:	

- CUBRIMIENTO** : *Transmetro, Buses, taxis y motos particulares, comunican el sector, presentando facilidad y suficiente frecuencia.*
- EDIFICACIONES IMPORTANTES** : *Alcaldía Distrital de Barranquilla, Centro Cívico de Barranquilla, Gobernación del Atlántico, Comfamiliar Atlántico, Clínica Centro, Paseo de Bolívar, Parroquia de San Nicolas de Tolentino, Éxito San Blas, entre otros.*

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- TIPO Y FORMA : Se trata de un local Interior de un edificio medianero con forma de polígono irregular.
- USO ACTUAL : El inmueble se encuentra edificio de uso comercial.

3.1 Descripción del Terreno

- LINDEROS GENERALES : Se encuentran estipulados en la Escritura Pública 4586 del 26 de Diciembre de 2014, otorgada en la Notaria Quinta de Barranquilla.
- LINDEROS ESPECIFICOS : Norte: 13.90 m, línea quebrada con local 2-J.
Sur: 7.00 m, con patios del mismo edificio.
Este: 9.90 m, con zona común.
Oeste: 1.40 m, con zona común y 7.80 m en línea quebrada con local 2-G.
- TOPOGRAFIA : El predio objeto de estudio presenta una topografía plana.
- CERRAMIENTOS : No tiene.
- SUPERFICIE : 1.358 m² terreno
- REGLAMENTACION
USO DEL SUELO : En la actualidad está vigente el POT Mediante Decreto No. 0212 de 2014.
Conservación Nivel 3 (Contextual)
Edificabilidad: Conservación Patrimonial 8 pisos.
Polígono Normativo: C-7 CH

3.2 Descripción de la Construcción

- GENERALIDADES : La construcción obedece a una edificación de 2 pisos en ferroconcreto con entrepisos en placa de concreto, fachada en pañete alisado pintado al vinilo.
- NÚMERO DE PISOS : Dos (2) pisos.
- NÚMERO DE SOTANOS : No tiene.

ÁREA CONSTRUIDA

:

FUENTE	AREA PRIVADA
Certificado Tradición y Libertad	58,86 m ²
Escritura Pública 4586	58,86 m ²
Predial 2022	59 m ²

VIDA UTIL

:

100 Años Aproximadamente.

EDAD

:

46 años aproximadamente.

VIDA RESIDUAL

:

54 Años aproximadamente.

ESTADO DE LA
CONSTRUCCIÓN

:

En la actualidad se encuentra en regular estado con acabados contemporáneos.

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS

:

El inmueble es una oficina de una planta interior, ubicado sobre el costado suroccidental de la edificación. En la actualidad el inmueble tiene dos áreas en la parte interior y baño privado. La puerta de acceso es en madera y la ventanería es en aluminio anodizado crudo.

DEPENDENCIAS
Y ACABADOS

:

Piso en tableta, muros estucados y pintados al vinilo, cielo raso en cemento alisado estucado y pintado al vinilo. Iluminación con lampara de tubo fluorescente.

Baño: Piso y zonas húmedas en tableta cerámica, paredes y cielo raso estucado y pintado al vinilo. lavamanos de pedestal.

CONDICIONES DE
ILUMINACIÓN

:

La natural es deficiente y la eléctrica es suficiente.

CONDICIONES DE
VENTILACION

:

Aceptable. Cuenta con difusores de aire acondicionado en el cielo raso y no tiene unidad central.

EQUIPAMIENTO ESPECIAL

:

El edificio cuenta con portería, circuito cerrado de televisión y vigilancia 24 horas.

3.3 Condiciones Restrictivas

PROBLEMAS DE
ESTABILIDAD Y SUELOS

:

El inmueble objeto de estudio se desarrolla sobre suelos que aparentemente no presentan

- ninguna inestabilidad geológica ni deslizamiento de tierra.*
- IMPACTO AMBIENTAL Y
CONDICIONES DE SALUBRIDAD :** *No se evidencian elementos o problemática ambientales que afecten el inmueble, el establecimiento presenta licencia de funcionamiento.*
- SERVIDUMBRES, CESIONES
Y AFECTACIONES VIALES :** *El inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre o afectación vial.*
- SEGURIDAD :** *El sector no presenta problemas de seguridad relevantes que afecten el inmueble en el momento de la visita.*
- PROBLEMATICAS
SOCIOECONOMICAS :** *No se evidencian en la actualidad.*

4. METODOLOGIA DEL AVALUO

4.1 Factores de Valuación

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial, se enumeran los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, alrededores de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía de áreas urbanas, cercanía de vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona.
- Topografía, forma y tamaño del predio
- Servicios públicos presentes y fuentes hídricas en el área junto con su cercanía al predio en estudio.
- Las condiciones actuales de construcción en la zona de inmuebles comparables
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Conectividad vial intermunicipal y departamental

4.2 Métodos Utilizados

En este avalúo se utilizaron dos métodos distintos, que a continuación explicaremos.

Método 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 en la zona.

Para la homogenización de la muestra se aplican factores de ubicación, estado, garaje se estima un factor de comercialización. Esto para poder observar los límites de referencia del mercado en la zona como se observa a continuación:

DIRECCION	DESCRIPCIÓN	AREA m ² PRIVADA	VALOR OFERTA	FACTORES				VALOR m ²	VALOR m ² DEPURADO
				Ubic	Estado	Garaje	FC		
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 2, baño, garaje. Remodelado. Internet	56	\$180.000.000	1,00	0,85	0,90	0,90	\$3.214.286	\$2.213.036
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 8, baño. Internet	70	\$120.000.000	1,06	1,05	1,00	1,00	\$1.714.286	\$1.908.000
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 3, baño, garaje, remodelado. Internet	29	\$85.000.000	1,01	0,85	0,90	0,90	\$2.931.034	\$2.038.197
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 15, baño. Internet	50	\$110.000.000	1,13	0,90	1,00	0,90	\$2.200.000	\$2.013.660
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 11, baño. Internet	55	\$105.000.000	1,09	1,00	1,00	1,00	\$1.909.091	\$2.080.909
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 7, baño, garaje, remodelado. Internet	40	\$120.000.000	1,05	0,85	0,90	0,90	\$3.000.000	\$2.168.775
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 2, baño garaje. Internet	34,1	\$75.000.000	1,00	1,00	0,90	1,00	\$2.199.413	\$1.979.472
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 4, baño garaje. Internet	33,63	\$70.000.000	1,02	1,00	0,90	1,00	\$2.081.475	\$1.910.794

DIRECCION	DESCRIPCIÓN	AREA m ² PRIVADA	VALOR OFERTA	FACTORES				VALOR m ²	VALOR m ² DEPURADO
				Ubic	Estado	Garaje	FC		
Centro Histórico	Oficina exterior, piso 6, baño garaje. Internet	35,85	\$85.000.000	1,04	1,00	0,90	0,95	\$2.370.990	\$2.108.285
Promedio									\$2.046.792
Desviación Estándar									\$106.609
Coeficiente de Variación									5,2%
Límite Inferior									\$1.940.183
Límite Superior									\$2.153.401
VALOR ADOPTADO									\$1.940.183

Para este caso se adopta el límite inferior que corresponde al valor promedio menos la desviación estándar. Esto con el fin de obtener el valor de liquidación y disminuir el tiempo de venta.

DESCRIPCIÓN	AREA PRIVADA	VALOR m ²	AVALUO MERCADO
Local 2H, Piso 2	58,86 m ²	\$ 1.940.000	\$114.188.400.00

Método de costo de reposición

Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

- 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 pañetes.
- 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.

Estimamos que para la zona donde se encuentra el inmueble objeto del estudio el valor de reposición es de \$3.500.000 por m² y aplicamos el método de depreciación de por Fitto Corvini a 100 años según el tipo de construcción y Clasificación del estado; generándonos los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	AREA m ² PRIVADA	VALOR m ² REPOSICION	EDAD %	CLASE	VALOR m ²	AVALUO
Local 2H	58,86	\$3.430.000	46,00%	3,0	\$1.870.000	\$110.068.200



4.3 Conclusiones

Para este tipo de inmueble consideramos que el valor que más se ajusta, una vez realizado el análisis de los diferentes métodos, es el de mercado. Por lo tanto se tomó un valor de para el Local 2H de \$1.940.000.00 por m².

4.4 Oferta y Demanda

Por tratarse de un inmueble en el centro histórico, la perspectiva de valorización se considera estable y su tiempo de venta a mediano plazo debido buena oferta que hay en la zona.

4.5 Valor Impuesto Predial 2022

		SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS Impuesto Predial Unificado		CONTRIBUYENTE RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 502622985	
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			FECHA DE VENCIMIENTO 05/09/2022		
REFERENCIA CATASTRAL 01-02-00-00-0112-0904-9-00-00-0054		DIRECCION DEL PREDIO C 41 43 128 L 2H P 2			
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO			CODIGO POSTAL 080003		
AREA DEL TERRENO (M2) 51		AREA CONSTRUIDA (M2) 59		MTRCLA INMOBILIARIA 040-41013	
DESTINO COMERCIAL		ESTRATO NO DEFINIDO		TARIFA 11.5/1000 % EXENCION 0	
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO					
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIDAD		
*****			TIPO ** NUMERO *****		
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2022				Avaluo Vigencia Actual: \$ 83,104,000	
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET					
			VALOR CAPITAL: 956,000		
(415)770727280016(8020)000502622985(3900)00000001010085(96)20220905			VALOR INTERESES: 54,085		
			DESCUENTO: 0		
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA				TOTAL A PAGAR: 1,010,085	
ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTA - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICHINCHA - EXITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - HELM - ITALU - S CITIBANK					

4.6 Vigencia del Avalúo

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el Decreto 422 de Marzo 8 de 2000.

4.7 Prohibición de Publicación

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo. (Norma Técnica Sectorial NTS I-01)

4.8 Declaraciones de Cumplimiento

Este informe fue desarrollado bajo la Norma Técnica Sectorial NTS I-01 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

- Las descripciones de hecho 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 inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- 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 o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

4.9 Declaración de no Vinculación con el Solicitante de la Valuación

- Manifiesta que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 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.

5. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación, presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

**AVALUO INMUEBLE
CENTRO MEDICO DENTAL BOLIVAR
CALLE 41 No. 43 – 128, LOCAL 2H
BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
BOGOTA D.C. 21 DE DICIEMBRE DE 2022**

DESCRIPCIÓN	AREA m ² PRIVADA	VALOR m ²	VALOR TOTAL.
Local 2H, Piso 2	58,86	\$1.940.000	\$114.188.000

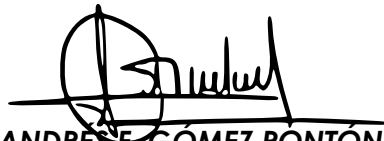
Cifras redondeadas a miles

TOTAL	\$114.188.000.00
--------------	-------------------------

**SON: CIENTO CATORCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO
MIL PESOS MCTE.**

Cifras redondeadas a miles

Cordialmente.



ANDRÉS F. GÓMEZ PONTÓN
Ingeniero Mecánico CNC230-33240
Registro Nacional de Avaluadores
Fedelonjas R.N.A. 3262
A.N.A. – AVAL-79786641



FACHADA EDIFICIO



VECINDARIO



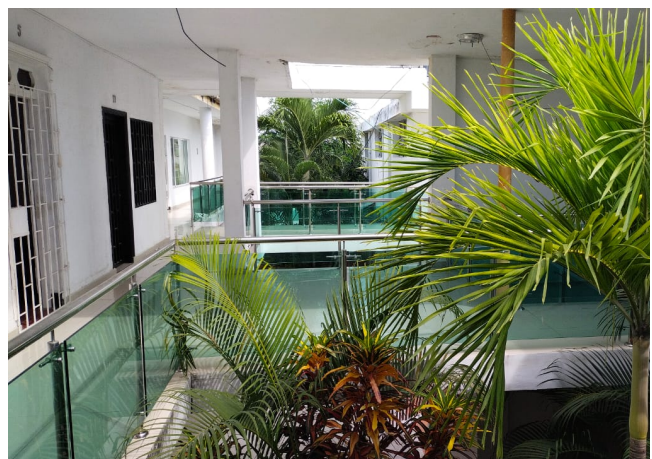
VECINDARIO



SALA DE ESPERA



AREA COMUN



PASILLO 2º. PISO



PUERTA PRINCIPAL



INGRESO LOCAL



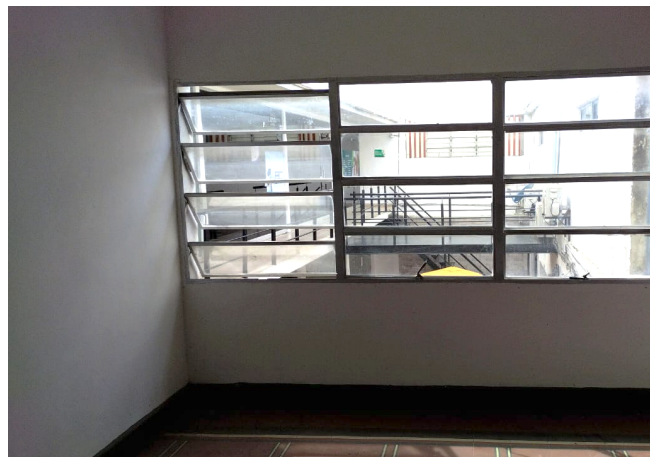
ACCESO CUARTO 2



CUARTO 1



BAÑO



CUARTO 2