

**AVALÚO DE INMUEBLE**  
**CARRERA 7B1 No. 33A – 31, CS 1A**  
**VIVIENDA BIFAMILIAR VILLA CLARIBEL 1A**  
**BARRANQUILLA, ATLÁNTICO**



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 Carrera 7B1 No. 33A - 31, de la Vivienda Bifamiliar Villa Claribel - Vivienda 1A, de la Urbanización Las Palmas, 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 solicito 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	:	040-356204
CEDULA CATASTRAL	:	01-06-0725-0016-0001, Escritura
PROPIETARIOS	:	MEJIA DELGADO ANA LEONOR 50% C.C. 22.696.293
		MEJIA DELGADO JORGE ANTONIO 50% C.C. 9.263.025
ADQUISICIÓN	:	Adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal, mediante Escritura Pública 7240 del 27 de Diciembre de 2019, otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla.
GRAVAMENES	:	Según Certificado de tradición y libertad con fecha de 10 de Octubre de 2022 presenta:  Anotación No. 003: Medida cautelar: 0466 Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada mediante Auto 2022-01-07-1079 del 17 de febrero de 2022 por la Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C.  El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	:	Constitución mediante Escritura Pública 2288 del 17 de Diciembre de 2.001, otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	:	69.41%, Vivienda 1A.

### 2.1 Características Físicas

PAIS	:	Colombia
DEPARTAMENTO	:	Atlántico
CIUDAD	:	Barranquilla

- DIRECCION DEL BIEN** : Carrera 7B1 No. 33 A – 31 Vivienda Bifamiliar Villa Claribel. Vivienda 1 A.
- NOMBRE DEL SECTOR** : Urbanización Las Palmas.
- 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 km<sup>2</sup>. Altitud de 4 msnm, Población 1.312.473 habitantes en 2022, Densidad: 7,906,46 habitantes por Km<sup>2</sup>, 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 presenta inmuebles destinados para vivienda y comercio sobre los ejes viales principales.



- ESTRATO SOCIOECONOMICO** : Tres (3), según POT Mapa U-18
- VIAS DE ACCESO** : Aéreas: Aeropuerto Internacional Ernesto Cortissoz, a 20 minutos en vehículo.

*Terrestres: Cuenta con la Calle 30, Calle 34, Carrera 8ª, Carrera 6B, Carrera 4ª y la Calle 31 para el ingreso al inmueble.*

ELEMENTOS Y ESTADO	:	<i>El sector cuenta con vías y andenes en concreto, alumbrado publico en poste de concreto, en regular estado de conservación.</i>
AMOBLAMIENTO URBANO	:	<i>El sector cuenta con elementos básicos de nomenclatura urbana y señalización vial.</i>
LEGALIDAD DE LA URBANIZACION	:	<i>El sector se desarrolló de manera legal y con la aprobación de los entes distritales.</i>
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	:	<i>Media por encontrarse en una zona de Consolidación y en la cual se generaran nuevos proyectos.</i>
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	:	<i>El sector cuenta con infraestructura de servicios públicos completa. Está plenamente desarrollado y consolidado.</i>
SERVICIOS PUBLICOS	:	<i>Energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado, telefonía móvil, Internet, recolección de basuras, alumbrado público y transporte público.</i>
ACTIVIDAD EDIFICADORA	:	<i>Actualmente el sector no presenta actividad de construcciones nuevas de Propiedad Horizontal. Se observan remodelaciones en algunas viviendas.</i>
NORMATIVIDAD URBANISTICA	:	<i>En la actualidad está vigente el POT Mediante Decreto No. 0212 de 2014. Clase de Suelo: Urbano. Localidad: Suroriente. Actividad: Residencial. Tratamiento: Consolidación.</i>
TOPOGRAFIA	:	<i>Plano.</i>
SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO	:	<i>Por su ubicación el sector cuenta con buen servicio de transporte público.</i>
TIPO DE TRANSPORTE Y		

- CUBRIMIENTO** : *Buses, taxis, motos y bicicletas particulares, comunican el sector, presentando facilidad y suficiente frecuencia.*
- EDIFICACIONES IMPORTANTES** : *Se encuentra el parque el Limón, Parroquia La Asunción de María, Cancha de Fútbol El Tayrona, Compañía Nacional de Chocolates, Centro Comercial Panorama, Cine Colombia, Parque Alegria Centro Comercial, SENA y Almacenes de cadena como Éxito, Olímpica y Homecenter, entre otros.*

### 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPO Y FORMA : Se trata de un casa esquinera con forma de polígono regular.

USO ACTUAL : Residencial con local comercial.

#### 3.1 Descripción del Terreno

LINDEROS GENERALES : Norte: Mide 10.70 m, linda con la carrera 7B1.  
Sur: Mide 10.70 m, linda con predios del antiguo Proeticos Limitada.  
Este: Mide 13.80 m, linda con predio que es o fue de Luis Enrique Vecino Acevedo.  
Oeste: Mide 13.80 m, linda con la calle 33B

LINDEROS ESPECIALES : Escritura Pública 2288 del 17 de Diciembre de 2.001, otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla.

TOPOGRAFIA : El predio objeto de estudio presenta una topografía plana.

CERRAMIENTOS : Muro en mampostería y reja metálica. Sobre la Carrera 7B1 y la calle 33ª

SUPERFICIE : 184,04 m<sup>2</sup> Terreno Propiedad Horizontal.

Casa 1A

FUENTE	AREA
Certificado Tradición y Libertad	Sin Información
Escritura Pública 7240	Sin Información
Predial 2022	125 m <sup>2</sup>

USO DEL SUELO : En la actualidad está vigente el POT Mediante Decreto No. 0212 de 2014.  
Predio residencial  
Edificabilidad: Consolidación Nivel 1B, 5 pisos.  
Polígono Normativo: PR-3

#### 3.2 Descripción de la Construcción

GENERALIDADES : La construcción obedece a una vivienda de una planta con estructura en ferroconcreto,

fachara en cemento alisado y tableta cerámica, cubierta a dos aguas en teja fibrocemento, ventanas en vidrio con marco en aluminio anodizado.

NÚMERO DE PISOS : Un (1) piso.

NÚMERO DE SOTANOS : No tiene.

ÁREA CONSTRUIDA :

FUENTE	AREA
Certificado Tradición y Libertad	147,66 m <sup>2</sup>
Escritura Pública 7240	Sin Información
<b>Predial 2022</b>	<b>148 m<sup>2</sup></b>

VIDA UTIL : 70 Años Aproximadamente.

EDAD : 22 años aproximadamente.

VIDA RESIDUAL : 48 Años aproximadamente.

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN : Aparentemente se encuentra en aceptable estado por el mantenimiento exterior que se observa.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS : El inmueble es una vivienda residencial de un piso con antejardín. Puerta exterior en madera con reja metálica. Ventanería en aluminio anodizado. Cubierta en teja asbesto cemento a dos aguas.

DEPENDENCIAS Y ACABADOS : No se permitió ingreso al inmueble.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN : Aparentemente es buena. No se permitió ingreso al inmueble.

CONDICIONES DE VENTILACION : Aparentemente es buena. No se permitió ingreso al inmueble.

EQUIPAMIENTO ESPECIAL : No se permitió acceso al inmueble pero en la parte exterior se observa una unidad condensadora de aire acondicionado.

### **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. Presenta susceptibilidad moderada a inundación y a la licuación.*
- 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.*
- PROBLEMAS 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, aledaños 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 <sup>2</sup>	VALOR OFERTA	FACTORES					VALOR m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> DEPURADO
				Frente	Estado	Tam.	Ubic	FC		
El Universal	Casa medianera, sala comedor, 3 alcobas, 1 baño, 1 Piso. Internet	90	\$145.000.000	1,10	1,00	0,99	1,00	0,95	\$1.611.111	\$1.666.775
Altos del Limón	Casa esquinera, sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, garaje, 1 piso. Internet	150	\$370.000.000	1,00	0,85	1,00	0,85	0,95	\$2.466.667	\$1.693.058
Tayrona	Casa esquinera, sala comedor, 4 alcobas, 2 baño, 2 pisos. Internet	122	\$180.000.000	1,00	0,95	1,01	1,00	1,00	\$1.475.410	\$1.415.656
Tayrona	Casa medianera, sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, apartamento, 2 pisos. Internet	210	\$350.000.000	1,10	1,00	1,01	0,90	0,95	\$1.666.667	\$1.583.175
Las Palmas	Casa esquinera, sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, comercial, 1 piso. Internet	155	\$450.000.000	1,00	0,80	1,00	0,80	0,95	\$2.903.226	\$1.765.161
Las Palmas	Casa medianera, sala comedor, 4 alcobas, 1 baño, garaje, 1 piso. Internet	165	\$260.000.000	1,10	0,90	1,00	1,01	0,95	\$1.575.758	\$1.496.820

DIRECCION	DESCRIPCIÓN	AREA m <sup>2</sup>	VALOR OFERTA	FACTORES					VALOR m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> DEPURADO
				Frente	Estado	Tam.	Ubic	FC		
Las Palmas	Casa medianera, sala comedor, 3 alcobas, 1 baño, 2 pisos. Internet	125	\$200.000.000	1,10	1,00	1,01	1,00	0,95	\$1.600.000	\$1.688.720
Las Palmas	Casa medianera, sala comedor, 6 alcobas, 4 baños, 1 piso. Internet	170	\$330.000.000	1,10	0,80	1,01	1,00	0,95	\$1.941.176	\$1.639.052
Promedio									\$1.618.552	
Desviación Estándar									\$114.612	
Coeficiente de Variación									7,1%	
Límite Inferior									\$1.503.940	
Límite Superior									\$1.733.164	
<b>VALOR ADOPTADO</b>									<b>\$1.503.940</b>	

Para este caso se adopta el limite 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 CONSTRUIDA	VALOR m <sup>2</sup>	AVALUO MERCADO
Carrera 7B1 No. 33A – 31, Casa 1A	94 m <sup>2</sup>	\$ 1.500.000	<b>\$ 222.000.000.00</b>

### 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 \$2.250.000 por m<sup>2</sup>, y aplicamos el método de depreciación de por Fitto Corvini a 70 años según el tipo de construcción y Clasificación del estado; generándonos los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	AREA m <sup>2</sup> PRIVADA	VALOR m <sup>2</sup> REPOSICIÓN	EDAD %	CLASE	VALOR m <sup>2</sup>	AVALUO
Carrera 7B1 # 33A-31 Casa 1A	148	\$2.250.000	31,43%	3,0	\$1.460.000	\$216.080.000

#### **4.3 Conclusiones**

Para este tipo de inmueble consideramos que el valor que mas se ajusta, una vez realizado el análisis de los diferentes métodos, es el de mercado. Por lo tanto se tomó un valor de \$1.500.000.00 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Oferta y Demanda**

Por tratarse de un inmueble en la zona cercano a la zona comercial de la Calle 30, 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**

##### **Datos Básicos del Predio**

<b>Referencia Catastral:</b>	0106000007250016901010001
<b>Dirección:</b>	K 7B1 33A 31 CS 1A
<b>Código Postal:</b>	
<b>Área Terreno:</b>	125
<b>Área Construida:</b>	148
<b>Matricula inmobiliaria:</b>	040-356204
<b>Destino:</b>	HABITACIONAL
<b>Estrato:</b>	3 MEDIO-BAJO
<b>Avalúo:</b>	177,774,000.00

---

#### **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**  
**VIVIENDA BIFAMILIAR VILLA CLARIBEL. VIVIENDA 1A**  
**CARRERA 7B1 No. 33A – 31, CS 1A**  
**BARRANQUILLA, ATLÁNTICO**  
**BOGOTA D.C. 21 DE DICIEMBRE DE 2022**

DESCRIPCIÓN	AREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL.
Carrera 7B1 # 33A-31, Casa 1A	148	\$1.500.000	\$222.000.000

Cifras redondeadas a miles

<b>TOTAL</b>	<b>\$222.000.000.00</b>
--------------	-------------------------

**SON: DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE 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



FACHADA



FACHADA



VISTA LATERAL



VECINDARIO



VECINDARIO