

**AVALÚO DE INMUEBLE  
CALLE 41 No. 43 – 128, GARAJE M3  
CENTRO MEDICO DENTAL BOLIVAR  
BARRANQUILLA, ATLANTICO**



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

*19 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 _____	14

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

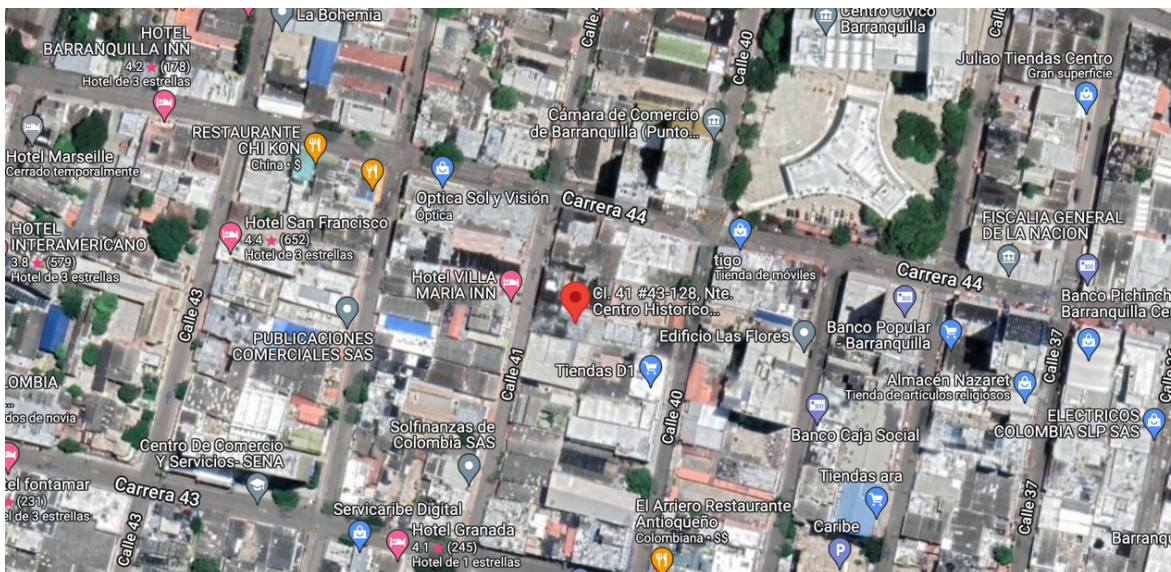
- IDENTIFICACION DEL CLIENTE** : *Cooperativa Multiactiva del Sistema de Gestión Empresarial y Social SIGESCOOP en Intervención con Nit: 900.424.669-1*
- OBJETO DE LA VALUACION** : *Determinar el valor comercial o razonable actual del inmueble urbano, ubicado en la Calle 41 No. 43 - 128, Garaje M3, Edificio 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	:	040-43452
CEDULA CATASTRAL	:	080010102000001120904900000046 Certificado.
PROPIETARIO	:	HERRERA DE MEDINA DELLYS MARGARITA C.C. 22.500.444
ADQUISICIÓN	:	Compraventa, mediante Escritura Publica No. 3171 del 24 de Mayo de 2008, 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. 020: 0476 Embargo por proceso de reorganización Ley 1116 de 2006 Expediente 87474 Auto: 2020-01-537039 mediante oficio 01-700029 del 29 de Noviembre 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 No. 2516 del 16 de Agosto de 1973, otorgada en la Notaria Cuarta de Barranquilla.  Anotación No. 0017: Reforma Reglamento constituido mediante Escritura Pública No. 1.496 del 3 de Julio de 2015, otorgada en la Notaria Séptima de Barranquilla.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	:	0,97%.

### Características Físicas

- PAIS : Colombia
- DEPARTAMENTO : Atlántico
- CIUDAD : Barranquilla
- NOMBRE DEL SECTOR : Centro Histórico
- DIRECCION DEL BIEN : Calle 41 No. 43 – 128, Garaje M3.
- 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 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.
AMOBAMIENTO 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**

: *Transcaribe, Buses, taxis y motos particulares, comunican el sector, presentando facilidad y suficiente frecuencia.*

**EDIFICACIONES IMPORTANTES** :

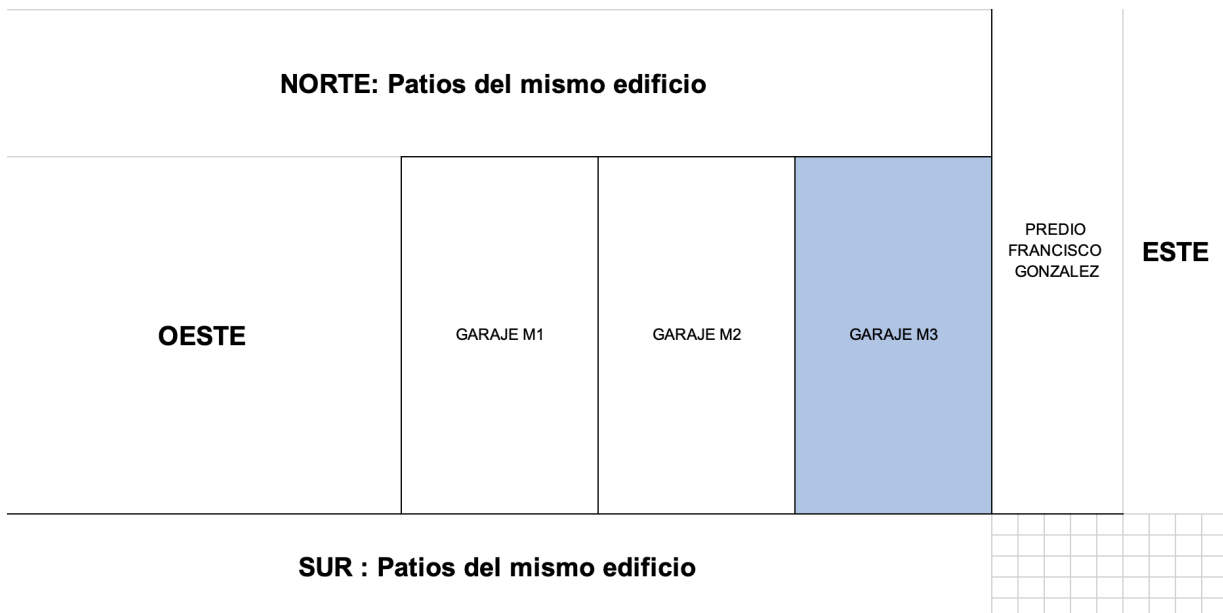
*Alcaldía Distrital de Barranquilla, Centro Cívico de Barranquilla, Gobernación del Atlántico, Comfamiliar Atlántico, Clínica Centro, Paseo de Bolívar, Parroquia de San Nicolas de Tolentino, Éxito San Blas, entre otros.*

### 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- TIPO Y FORMA** : Se trata de un garaje sencillo, cubierto del primer piso de un edificio medianero con forma de polígono irregular.
- USO ACTUAL** : El garaje se encuentra en edificio de uso comercial.

#### 3.1 Descripción del Terreno

- LINDEROS GENERALES** : Se encuentran estipulados en la Escritura Pública 3171 del 24 de Mayo de 2.008, otorgada en la Notaria Quinta del Círculo de Barranquilla.
- LINDEROS ESPECIFICOS** : Norte: 2,58 m, con patios del mismo edificio.  
Sur: 2,58 m, con patios del mismo edificio.  
Este: 6 m, con predios de José Francisco González.  
Oeste: 6 m, con garaje M2.



- TOPOGRAFIA** : El predio objeto de estudio presenta una topografía plana.
- CERRAMIENTOS** : No tiene.

**SUPERFICIE** : 1.358 m<sup>2</sup> 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
Certificado Tradición y Libertad	15,45 m <sup>2</sup>
Escritura Pública 3171	15,45 m <sup>2</sup>
Predial 2022	15 m <sup>2</sup>

**VIDA UTIL** : 100 Años Aproximadamente.

**EDAD** : 46 años aproximadamente.

**VIDA RESIDUAL** : 54 Años aproximadamente.

**ESTADO DE LA  
CONSTRUCCIÓN** : En la actualidad se encuentra en aceptable estado con acabados contemporáneos.

**CARACTERÍSTICAS  
CONSTRUCTIVAS** : El inmueble es un garaje independiente, ubicado en el primer nivel, sobre el costado sureste de la edificación.

**DEPENDENCIAS  
Y ACABADOS** : Piso en concreto, muros en mampostería en cemento alisado pintado al vinilo, cielo raso en concreto.

**CONDICIONES DE  
ILUMINACIÓN** : La natural es buena y la eléctrica es deficiente.

**CONDICIONES DE  
VENTILACION** : Buena.

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.*

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 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 \$1.750.000 por m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> REPOSICION	EDAD %	CLASE	VALOR m <sup>2</sup>	AVALUO
Garaje M3	15,45	\$1.925.000	46,00%	2,5	\$1.180.000	\$18.266.400



#### 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 Garaje M3 de \$1.180.000.00 por m<sup>2</sup>.

#### 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. <b>502623002</b>
<b>A. IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>		REFERENCIA CATASTRAL 01-02-00-00-0112-0904-9-00-00-0046	FECHA DE VENCIMIENTO 05/09/2022
<b>B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO</b>		DIRECCION DEL PREDIO C 41 43 128 GA M3 P 1	CODIGO POSTAL 080003
AREA DEL TERRENO (M2) 13	AREA CONSTRUIDA (M2) 15	MTRCLA INMOBILIARIA 040-43452	
DESTINO COMERCIAL	ESTRATO NO DEFINIDO	TARIFA 11.5/1000	% EXENCION 0
<b>C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO</b>			
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
*****		TIPO **	NUMERO *****
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2022, 2021		Avaluo Vigencia Actual: \$ 16,780,000	
<b>RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET</b>		VALOR CAPITAL:	350,715
 (415)770727260016(8020)000502623002(3900)0000000391200(96)20220905		VALOR INTERESES:	40,485
		DESCUENTO:	0
<b>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA</b>		<b>TOTAL A PAGAR:</b>	<b>391,200</b>
<small>ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTA - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICHINCHA - ÉXITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - HELM - ITALU - S. CITIBANK</small>			

#### 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, GARAJE M3  
BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
BOGOTA D.C. 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

DESCRIPCIÓN	AREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL.
Garaje M3	15,45	\$1.180.000	\$18.266.000

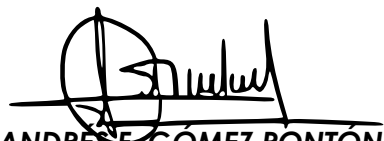
Cifras redondeadas a miles

<b>TOTAL</b>	<b>\$18.266.000.00</b>
--------------	------------------------

**SON: DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS  
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



INGRESO PARQUEADERO



INGRESO PARQUEADERO



INGRESO PARQUEADERO



GARAJE M3