

4  
108

Solo en Carros y Camionetas

Crea tu cuenta | Ingresar | Vender

Búsquedas relacionadas: volquetas - mazda mazda 3 - nissan frontier - chevrolet - ford

Carros, Motos y Otros > Carros y Camionetas

### Dodge Journey 2014

48 resultados

Dodge X Journey X

2014 X

#### Ordenar publicaciones

Mayor precio | [icon] [icon]

#### Ubicación

- Bogotá D.C. (32)
- Antioquia (3)
- Valle Del Cauca (3)
- Bolívar (2)
- Risaralda (2)
- Santander (2)
- Magdalena (1)
- Caldas (1)

#### Último dígito de la placa

- 0 (8)
- 1 (7)
- 2 (1)
- 3 (5)
- 4 (6)
- 5 (2)



**\$ 57.900.000**

2014 | 71000 km

Dodge Journey Sxt 2.4

Risaralda



**\$ 57.000.000**

2014 | 24000 km

Dodge Journey Se

Bogotá D.c.



**\$ 57.000.000**

2014 | 24000 km

Dodge Journey Se

Bogotá D.c.



**\$ 56.500.000**

2014 | 56926 km

Dodge Journey Dodge Journey Se A...

Bogotá D.c.



**\$ 52.000.000**

2014 | 53887 km

Dodge Journey

Bogotá D.c.



**\$ 50.000.000**

2014 | 39600 km

Dodge Journey Se 2,400cc Aa Abs A...

Bogotá D.c.



5  
109

Solo en Carros y Camionetas

Crea tu cuenta | Ingresar | Vender

Ver todos

**Precio**

Hasta \$40.000.000 (5)  
\$40.000.000 a \$45.000.000 (18)  
Más de \$45.000.000 (25)

Mínimo - Máximo

**Vendedor**

Directo (27)  
Concesionario (21)

**Kilómetros**

50.000 km o menos (13)  
50.000 a 55.000 km (8)  
55.000 a 60.000 km (9)  
60.000 a 70.000 km (15)  
70.000 a 100.000 km (11)

**Tipo de carrocería**

Camioneta (14)  
Station Wagon (2)  
Hatchback (1)  
SUV (1)

**Puertas**

4 (5)  
5 (41)

**Transmisión**

Automática (44)



**\$ 49.950.000**

2014 | 48000 km

Dodge Journey Se Tp 2400cc Aa 4x...

Bogotá D.c.



**\$ 48.900.000**

2014 | 47000 km

Dodge Journey Se 7 Puestos

Bogotá D.c.



**\$ 48.900.000**

2014 | 36595 km

Dodge Journey Journey Se Fe 2.4 A...

Bogotá D.c.



**\$ 48.000.000**

2014 | 40000 km

Dodge Journey Aut

Bogotá D.c.



**\$ 48.000.000**

2014 | 52500 km

Dodge Journey Se Tp 2400 7psj

Bogotá D.c.



**\$ 48.000.000**

2014 | 57523 km

Dodge Journey Se 2.4 Automática 7...

Bogotá D.c.



110/6

Solo en Carros y Camionetas

Crea tu cuenta | Ingresar | Vender

Búsquedas relacionadas: bmw - mazda 3 - carros chocados - volquetas usadas - chevrolet corsa

Carros, Motos y Otros > Carros y Camionetas

### Volkswagen Touareg 2012

1 resultado

Volkswagen X Touareg X

2012 X



\$ 79.000.000

2012 | 149000 km

Volkswagen Touareg Touareg

Caldas

Ordenar publicaciones

Más relevantes

Precio

Mínimo - Máximo

Más información

Ayuda / PQR

Modifica tu anuncio

Notifica tu venta

Preguntas frecuentes

Resolución de problemas

Redes sociales

Facebook

Twitter

Mi cuenta

Ingresar

Publicar

Copyright © 1999-2020 MercadoLibre Colombia LTDA. NIT: 830.067.394-6 Trabaja con nosotros | Términos y condiciones | Políticas de privacidad | Ayuda / PQR

Contáctanos al 01800-5185185 o al (1) 580-1166 desde tu celular.



7  
111



Avalúo de  
Inmueble Urbano de  
Uso Comercial



<b>Fecha de Expedición</b>	29 de Agosto de 2018
<b>Fecha de Vencimiento</b>	29 de Agosto de 2019
<b>Solicitante</b>	Banco Pichincha – Colombia
<b>Valuador</b>	FRANCISCO CAVALLI & CIA. S. EN C. Nit. 800.016.743-6
<b>Inmueble que se avalúa</b>	Predio con Uso Comercial
<b>Dirección</b>	Calle 34 No. 14 - 13. Y Calle 34 No. 14 - 25
<b>Barrio, Urbanización o Edificio</b>	El edén
<b>Ciudad</b>	Montería
<b>Municipio</b>	Montería
<b>Departamento</b>	Córdoba
<b>Régimen de Propiedad</b>	Privado
<b>Propietario/Cliente</b>	1. RICARDO JOSE HADDAD EGEL 2. MARÍA YOLANDA BONILLA LEÓN
<b>Identificación</b>	1. C.C 17.037.486 2. C.C 20.332.656
<b>Valor Comercial</b>	<b>\$ 7.360.000.000</b>

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.



8  
112

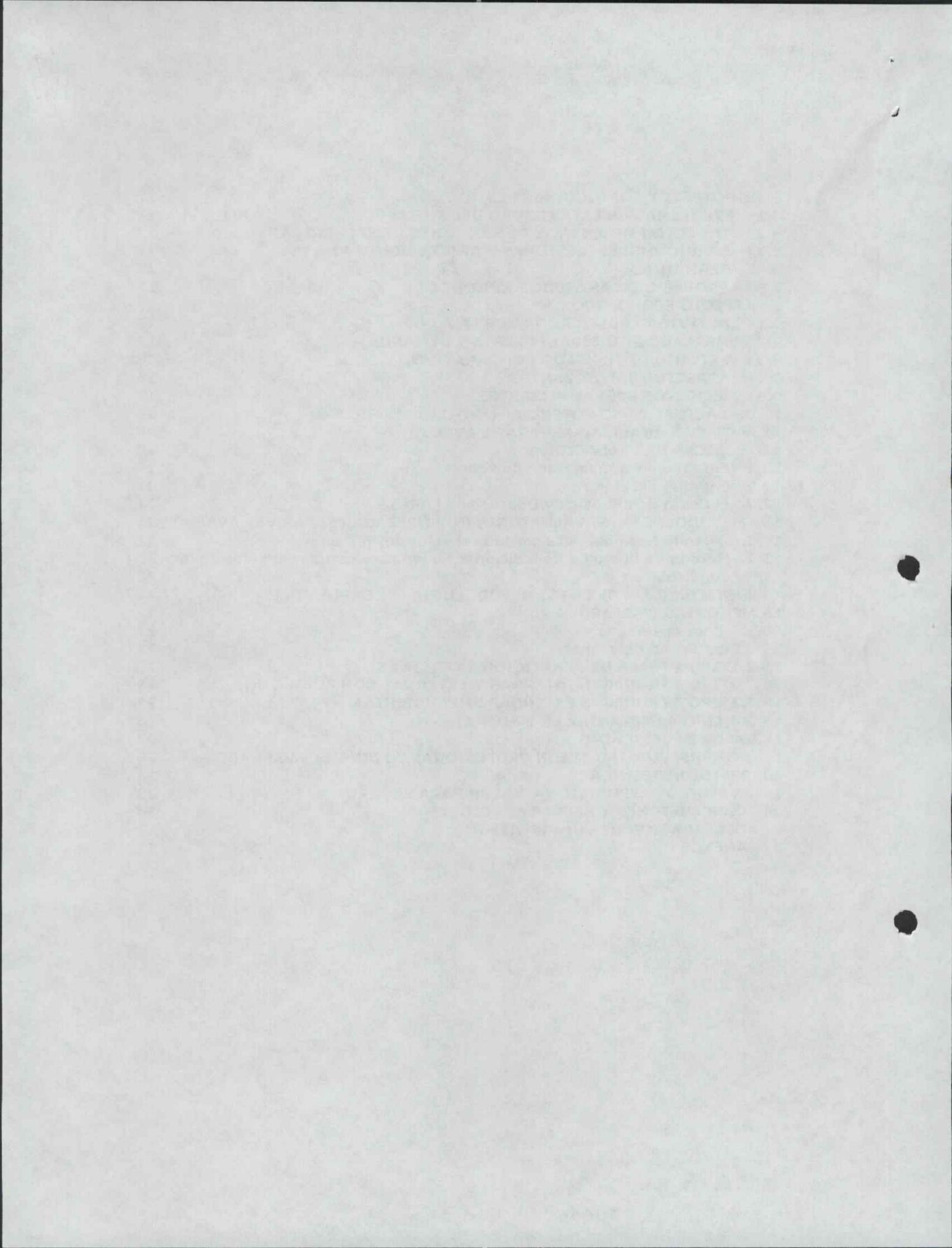
**ÍNDICE**

<b>1. AVALÚO COMERCIAL DE UN IMUEBLE URBANO</b>	<b>4</b>
1.1. CLASE DE AVALUO	4
1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO	4
1.3. PROPOSITO DEL AVALUO	4
1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO	4
1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO	4
1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION	4
1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA	4
1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE	5
1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE	5
1.11. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO	5
1.12. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE	6
1.13. VECINDARIO INMEDIATO	6
1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA	7
1.15. VIAS DE ACCESO	7
1.15.1. VÍAS PRINCIPALES	7
1.15.2. VIAS SECUNDARIAS	8
1.15.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA	8
1.16. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA	8
1.17. TRANSPORTE PÚBLICO	8
1.18. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA	9
1.19. FECHA DE LA VISITA	9
<b>2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO</b>	<b>9</b>
<b>3. ASPECTO JURIDICO</b>	<b>9</b>
<b>4. NORMATIVIDAD URBANISTICA</b>	<b>10</b>
4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA LOS PREDIOS	10
<b>5. CARACTERÍSTICAS FÍSICA DE LOS TERRENOS</b>	<b>12</b>
5.1. PREDIO	12
5.1.1. FRENTE	12
5.1.2. FONDO	12
5.1.3. FONDO EQUIVALENTE	12
5.1.4. RELACION FRENTE / FONDO	12
5.1.5. LINDEROS Y DIMENSIONES	12
5.1.6. AREA DEL TERRENO	13
<b>6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>13</b>
6.1 NÚMERO DE NIVELES	13
6.2 VIDA UTIL	13
6.3 EDAD APROXIMADA	13
6.4 VIDA REMANENTE	13
6.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCION	13
6.6 ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS	13
6.7 DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION	14
6.8 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	14
6.9 SERVICIOS COMUNALES	14
6.10 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION	14
<b>7 AREA DE LA CONSTRUCCION</b>	<b>16</b>



113

<b>8 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS</b>	<b>17</b>
8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO	17
8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	17
8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	17
8.4 SEGURIDAD	17
8.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	17
<b>9 ASPECTO ECONOMICO</b>	<b>17</b>
9.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	17
9.2 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA)	17
9.3 ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO	18
9.4 ASPECTOS VALORIZANTES	19
9.5 ASPECTOS DESVALORIZANTES	19
<b>10 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)</b>	<b>20</b>
<b>11 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO</b>	<b>20</b>
<b>12 TECNICAS DE VALUACION</b>	<b>20</b>
12.1 Enfoque de comparación de ventas	20
12.2 Enfoque del costo	21
12.2.1 El Costo de Reposición Depreciado (DRC)	21
<b>13. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO</b>	<b>21</b>
13.1. Método Residual para calcular el valor del Terreno	21
13.2. Método de Costo de Reposición a Nuevo para estimar el valor de la Construcción	22
<b>14. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S)</b>	<b>22</b>
<b>15. MEMORIAS DE CÁLCULO</b>	<b>22</b>
15.1. Para el Terreno	22
15.2 Para las Edificaciones	23
15.2.1 TIPO 1 (SALA DE EXHIBICION Y OFICINAS)	25
15.2.2 TIPO 2 (BODEGAS INTERNAS Y EXTERNAS CON CUBIERTA)	25
15.2.3 TIPO 3 (BODEGAS EXTERNAS SIN CUBIERTA)	26
15.2.4 TIPO 4 (MEZANINE EN MADERA)	26
<b>16. VALOR DE MERCADO</b>	<b>27</b>
<b>17. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR</b>	<b>28</b>
<b>18. REVISION TECNICA</b>	<b>28</b>
<b>19. AVALUO DE REPOSICION - VALOR PARA SEGURO</b>	<b>29</b>
<b>20. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>30</b>
<b>21. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO</b>	<b>31</b>
<b>22. ANEXOS</b>	<b>32</b>



10  
114

## **1. AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE URBANO**

### **1.1. CLASE DE AVALUO:**

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un inmueble urbano conformado por una unidad predial, destinado a uso Comercial.

### **1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:**

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

### **1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:**

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble general que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### **1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

Banco Pichincha

### **1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:**

Banco Pichincha

### **1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:**

El uso que el solicitante estime en procesos hipotecarios, de transacciones inmobiliarias y fines similares.

### **1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:**

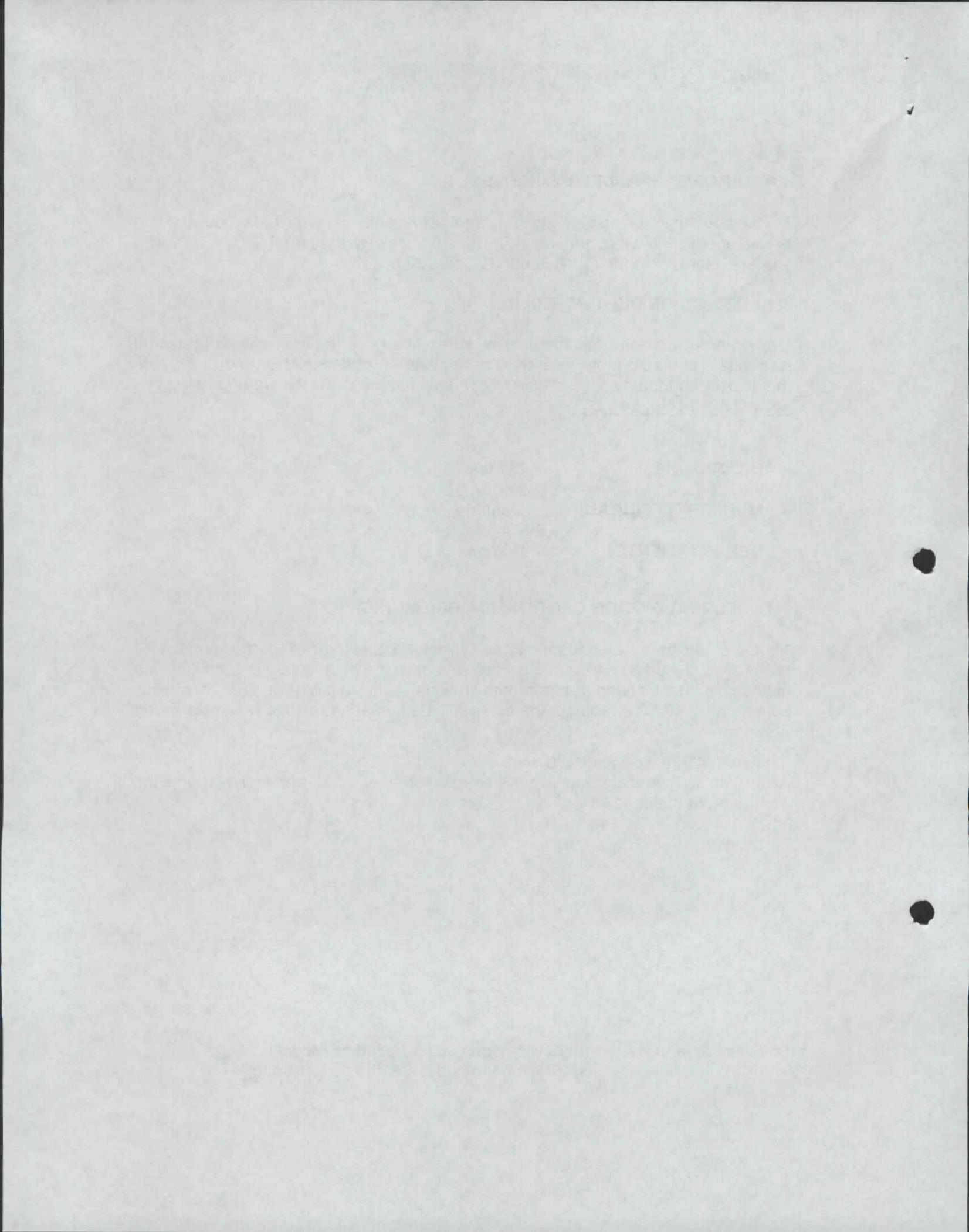
Inmueble con uso Comercial, en el que actualmente funcionan sala de exhibición y ventas, oficinas administrativas, bodegaje y almacenamiento de productos para la construcción.

### **1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Comercial.







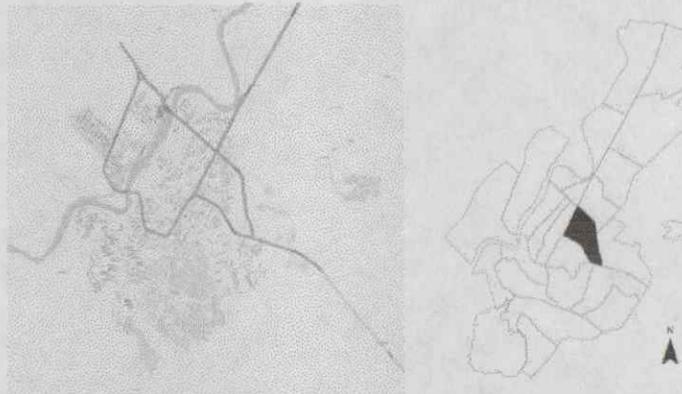
12  
116

✓ Situación Geográfica

<b>País</b>	Colombia
<b>Departamento</b>	Córdoba
<b>Región</b>	Caribe
<b>Altitud</b>	18msnm
<b>Superficie</b>	3.741-1 Km2
<b>Temperatura media</b>	28°C
<b>Habitantes</b>	420.711/2
<b>Densidad</b>	134.4 Hbn/km2

**1.12. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

El predio materia de avalúos se encuentran ubicados en la unidad de planeamiento pieza URBANA "ciudad centro" **UDP 270 LA FLORESTA – LA GALLERA**, comercio al oriente del centro de la ciudad sobre la carrera 14 o vía circunvalar.



Localización de la Unidad de Planeamiento 270 en la ciudad de Montería

**1.13. VECINDARIO INMEDIATO:**

Los hitos urbanos, sitios y sectores más importantes del entorno del inmueble general que se avalúa son El colegio Liceo Montería, Fonda la Chismosa (Brasa Caribe), Salas de ventas Hyundai, drogas la rebaja, colchones Paraíso, Funeraria Los Olivos, el Puente Vehicular de la Avenida Circunvalar con Calle 29, Súper Almacenes Olímpica (SAO), Centro comercial Alamedas del Sinú, Citen (Centro de investigación y tratamiento neurológico) Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), Almacenes Éxito, cuenta con varios colegios cerca del área de influencia y otras clínicas y centros médicos. Casas de habitación del Barrio El Edén Y en distancia de 400 metros la Villa Olímpica.



13  
117

La construcción del puente vehicular de la Avenida Circunvalar con calle 29 cambió la cara de Montería en ese sector y lo convierte en una de las ciudades que ha generado mayor desarrollo en los últimos años en la Costa.

**1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:**

El sector en el que se encuentra la propiedad es un área de uso comercial localizada en el área urbana centro de Montería, con presencia de comercio de alto impacto sobre los corredores de las vías principales como la calle 27, 29 y 41, la Avenida Circunvalar—sobre la cual se encuentra el inmueble general que se avalúa—, y uso residencial de estrato medio en los barrios vecinos.

Esta zona está consolidada, cuenta con infraestructura completa de los servicios públicos básicos y malla vial principal construida y pavimentada en su totalidad, ciclorutas de norte a sur y viceversa

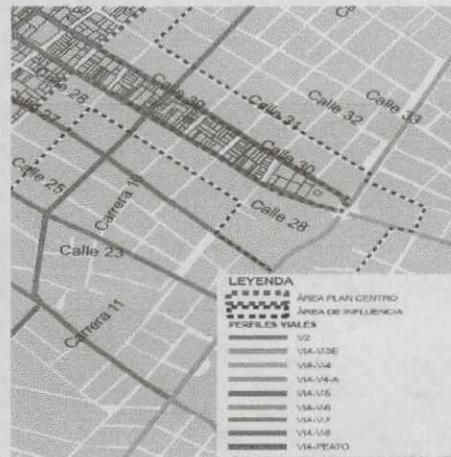
Registramos que la zona presenta normales condiciones ambientales y de habitabilidad en los usos permitidos.

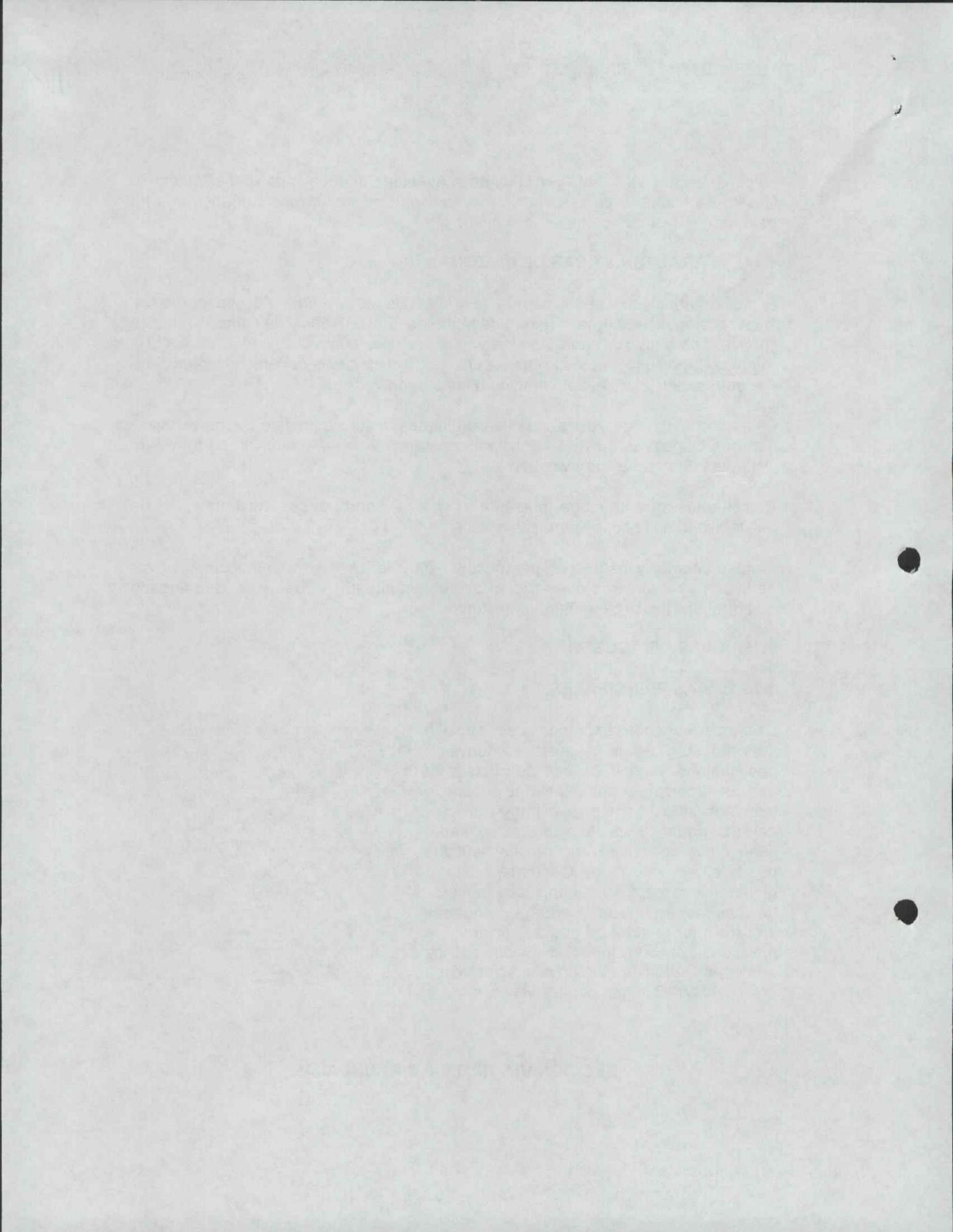
Todo lo anterior y las buenas perspectivas de valorización son aspectos positivos de la zona y el entorno que inciden favorablemente en el buen nivel de mercado que ofrece el inmueble general en estudio.

**1.15. VIAS DE ACCESO:**

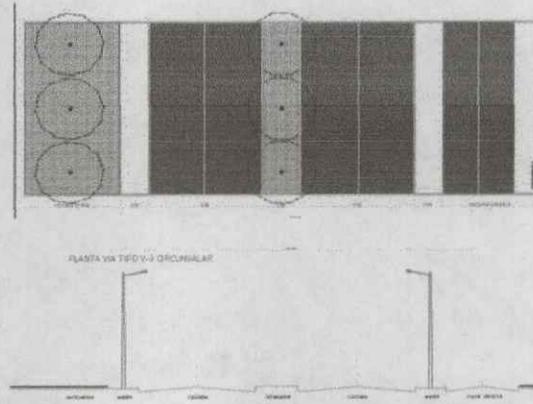
**1.15.1. VÍAS PRINCIPALES:**

La principal vía del sector y de acceso al sitio del inmueble es la Avenida Circunvalar, pavimentada y en 4 carriles de circulación vehicular, con buen tratamiento de superficie y de mobiliario urbano en el espacio público y del separador. Esta Avenida actualmente tiene flujos vehiculares en ambos sentidos desde el Aeropuerto los Garzones hasta la glorieta de la calle 13. Cuenta con módulos de ventas, mobiliario urbano, andenes amplios y generosos para mejorar la movilidad y condiciones de vida de los peatones. Avenida Circunvalar clasificada como VIA-V-3E según perfiles viales.





14  
118



\*Tomado Del Plano De Clasificación Vial POT Montería

**1.15.2. VIAS SECUNDARIAS:**

Las vías secundarias de la zona son locales, de menores dimensiones, clasificadas como VIA-V-7 y VIA-V-6. Se encuentran pavimentadas en concreto en buenas condiciones de transitabilidad.

**1.15.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:**

Cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, servicio de alumbrado público, ciclorutas, presencia de arborización, mobiliario urbano.

Vías	En buen estado
Andenes	En buen estado
Sardineles	En buen estado
Alumbrado público	A distancia acordes

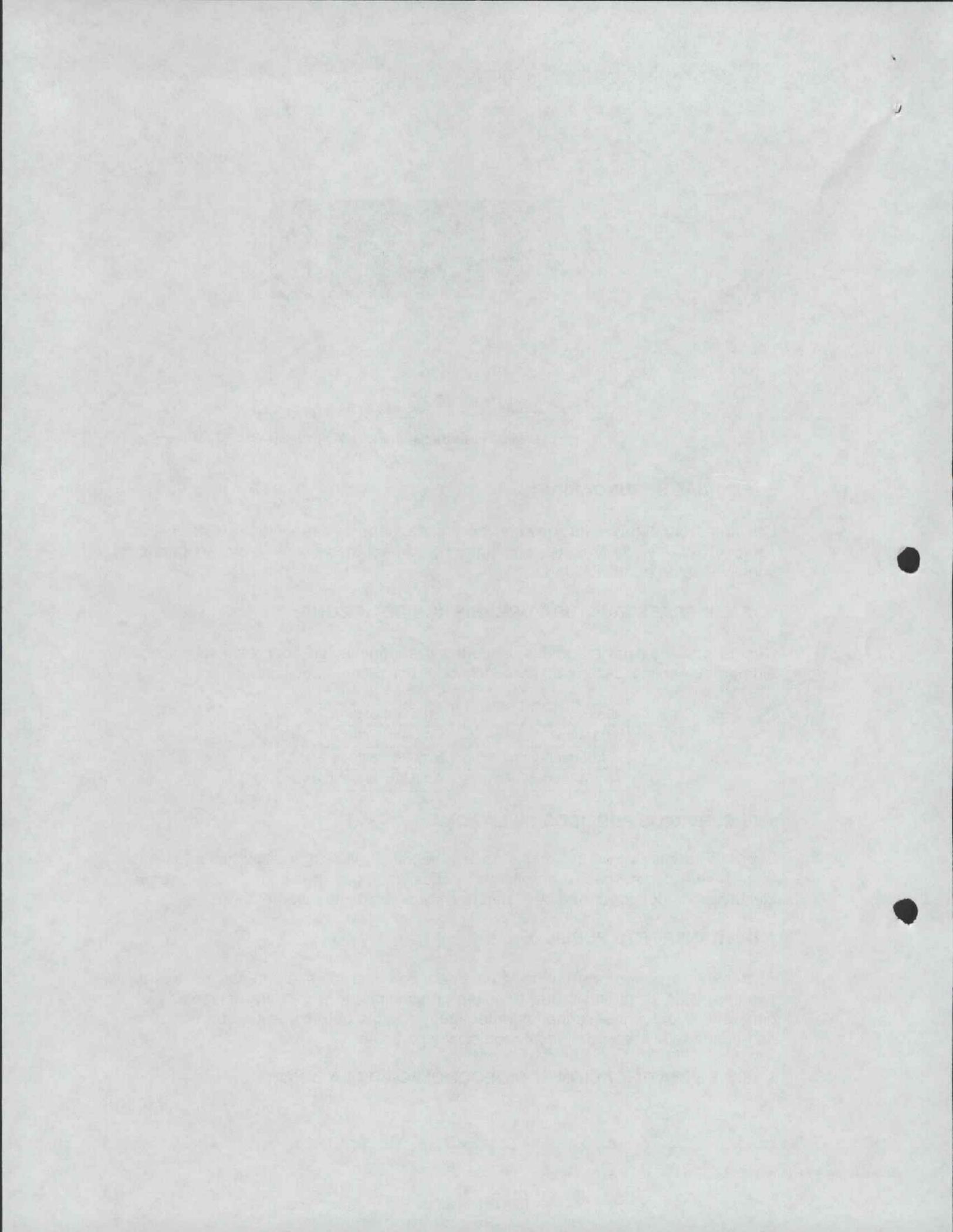
**1.16. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:**

El predio cuenta con obras completas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, redes telefónicas y servicios complementarios.

**1.17. TRANSPORTE PÚBLICO:**

El transporte público es bueno y prestado por diferentes empresas de buses, busetas, taxis y mototaxis que transitan principalmente por la vía principal, y en general por las vías secundarias antes mencionadas que le dan un buen servicio de transporte al sector de índole municipal y particular.

**1.18. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:**



15  
119

Según la investigación encontramos que en la zona predomina el estrato medio (3) en diferentes usos, predominando el Comercial.

**1.19. FECHA DE LA VISITA:**

24 de Agosto de 2018.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

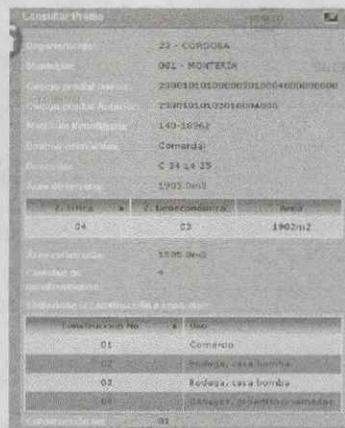
- Copia del certificado de tradición y libertad
- Escritura Pública
- Licencia de construcción N° 0099-2012 del 24/04/2013 Curaduría Urbana Segunda de Montería (de reconocimiento de edificación y licencia de construcción modalidad modificación y ampliación). N° radicación 23001-2-12-0046.
- Planos Arquitectónicos

**3. ASPECTO JURIDICO**

PROPIETARIO	Ricardo José Haddad Egel y María Yolanda Bonilla León
ESCRITURA PÚBLICA #	2.405 de 27 de diciembre de 1989
NOTARIA	Notaría 1 de Montería
MATRICULA INMOBILIARIA #	140-18962
CÉDULA CATASTRAL #	01-01-0201-0004-000
CHIP	No aplica

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos de la propiedad.

La ficha catastral del predio es la siguiente:





16  
126

#### 4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

##### 4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial municipal vigente, la zona en la que se encuentra el inmueble general está clasificada como Unidad de Planeamiento (UDP) No. 270, LA FLORESTA – GALLERA.

##### DECRETO No.0553

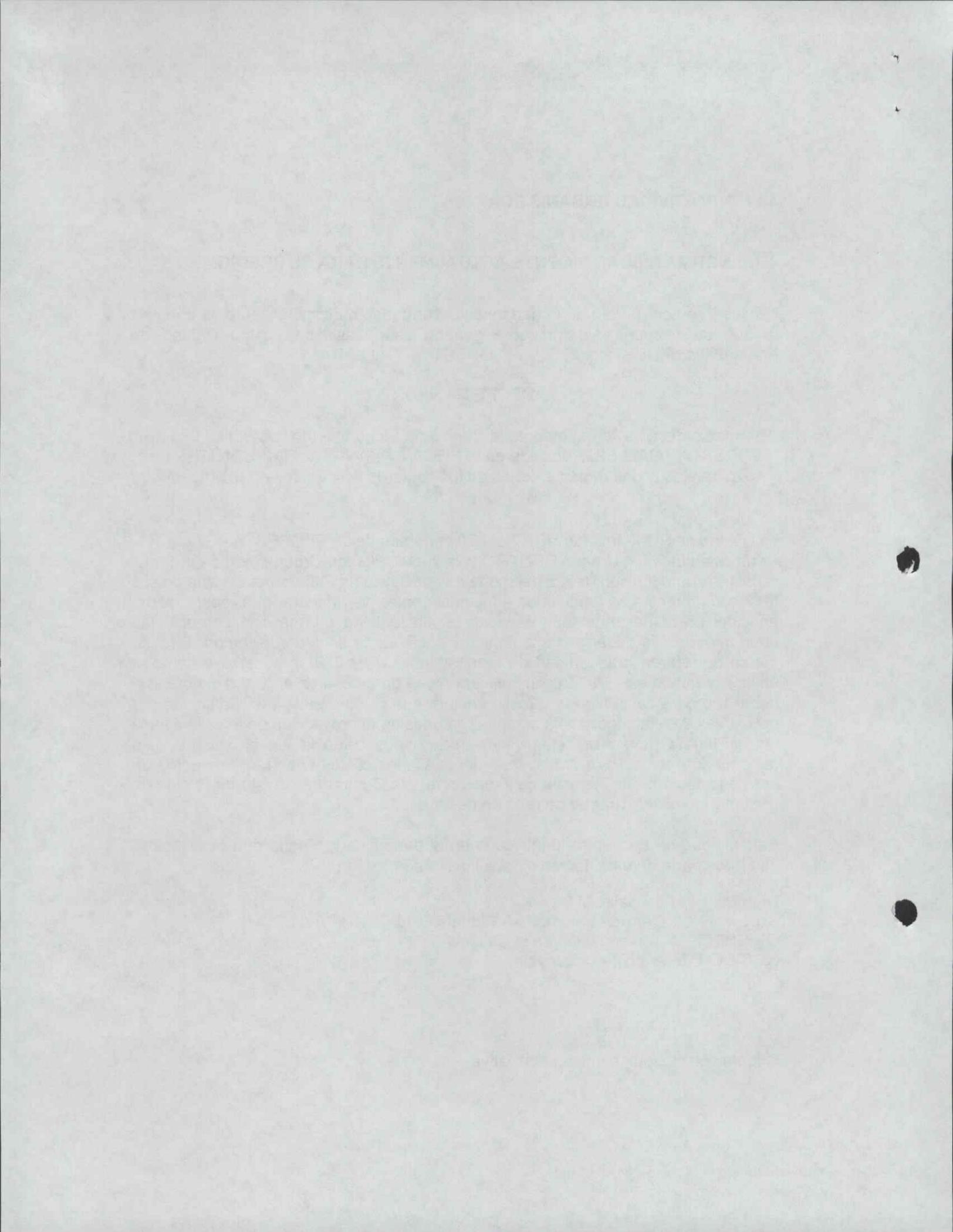
Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 270, LA FLORESTA - GALLERA, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD CENTRO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

La Unidad de Planeamiento UDP No. 270 denominada LA FLORESTA - GALLERA, se ubica en la Pieza Urbana CENTRO, a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro del modelo especializar la Plataforma Urbana de sus tres componentes y articularlos funcionalmente, de manera que opere como principal pieza del modelo y espacio de alta calidad urbana que potencie las oportunidades de desarrollo económico y social de la ciudad y la región. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento UDP 270 se constituye como la única Unidad de esta PIEZA con suficiente área para desarrollar, y con el potencial necesario para consolidar un amplio sector de la ciudad, pues está articulada por ejes viales de alta importancia como la Circunvalar, la proyección de la calle 41 y la vía a Planeta Rica y por ejes viales secundarios como la vía al Sabanal y la denominada por el POT Transversal del INAT; los cuales soportan, proyectos de gran escala como la Terminal de Transporte y la Central de Abasto de la ciudad, reafirmando así el carácter de polo de desarrollo.

Esta Unidad se encuentra identificada en el denominado "Plano de Localización" que hace parte de este decreto, y sus límites son:

NORTE: La Calle 41  
SUR: Carretera Montería – Planeta Rica  
ORIENTE: Prolongación de la Calle 41  
OCCIDENTE: Avenida Circunvalar

Cuenta con la siguiente ficha normativa:



17  
121

EDIFICABILIDAD POR UDP													
PIEZA URBANA	UNIDAD DE PLANEAMIENTO (UDP)			USO Y/O TIPO	I.O.	I.C.	ALTURA EN PISOS*	LOTE MÍNIMO		RETIROS MÍNIMOS			VOLADIZO MÁXIMO
	Nº	NOMBRE	TIPO					AREA (M2)	FRENTE (ML)	FRONTAL**	POSTERIOR	LATERAL	
CENTRO	270	LA FLORESTA - LA GALLERA	2	UNIFAMILIAR	0,60	2,00	3	140	8	3,00	3,00	1,00	1,50
				BIFAMILIAR	0,60	2,00	3	200	10	3,00	3,00	1,00	1,50
				MULTIFAMILIAR	0,60	2,50	4	400	15	5,00	5,00	2,00	2,00
				COMERCIAL	0,75	1,50	2	150	10	5,00	3,00	1,00	2,00

1 RESIDENCIAL INCOMPLETA  
 2 RESIDENCIAL CONSOLIDADO  
 3 RESIDENCIAL CUALIFICADO  
 4 DESARROLLO  
 5 CON CENTRALIDAD URBANA  
 6 DOTACIONAL  
 7 PROTECCIÓN  
 \* PARA MAS PISOS SE REQUIERE DE PLAN DE IMPLANTACION  
 \*\* EL RETIRO FRONTAL NO INCLUYE EL ANDEN  
 \*\*\* PARA EL DESARROLLO DEL USO COMERCIAL EN EL CENTRO TRADICIONAL, EL LOCAL NO DEBE SER INFERIOR A 50 M2  
**NOTA 1:** NO SE EXIGE, PERO SI SE DEJANO SERÁ MENOR DE 0.80M LIBRES

Lo anterior indica que con un frente superior a 10 metros y área mayor a 150 M2, en general, la altura máxima permitida es de 2 pisos (Altura sujeta a plan de implantación), mientras que el índice de edificabilidad es del 1.5% y el de ocupación el 75% del área del lote.

**Pieza Urbana Ciudad Centro  
 UDP 270  
 LA FLORESTA - GALLERA.**



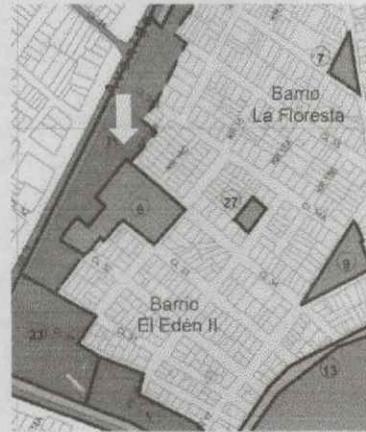
**CONVENCIONES GENERALES**

- CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
- CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
- CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
- CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
- DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
- DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS
- DESARROLLO POR PLAN PARCIAL
- MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA
- MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE
- RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN
- RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO
- SUELO PROTEGIDO

**Tratamientos y Edificabilidad Permitida**



1228



**CONVENCIONES GENERALES**

- COMERCIO Y SERVICIOS
- DOTACIONAL
- INDUSTRIAL
- RESIDENCIAL
- SUELO PROTEGIDO
- ÁREA URBANA INTEGRAL

**Usos Permitidos**

**5. CARACTERÍSTICAS FÍSICA DEL TERRENO**

Se trata un lote urbano con forma irregular, con topografía plana. Las características del predio, según los documentos legales

TIPO DE INMUEBLE	Urbano
FORMA	Irregular
TOPOGRAFÍA	Plano
DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE	Esquinero

**5.1. PREDIO:**

**5.1.1. FRENTE:** 41.00 metros

**5.1.2. FONDO:** 50.00 metros

**5.1.3. FONDO EQUIVALENTE:** 46.43 metros.

**5.1.4. RELACION FRENTE / FONDO:** 1.00 x 1.20

**5.1.5. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**Norte:** Con una extensión de 50.00 metros con los lotes 1, 2 y 3 (Antiguo Brasa Caribe hoy franquicia Fonda la Chismosa).

**Sur:** Con una extensión de 42.00 metros con la calle 34.

**Este:** Con una extensión de 41.00 metros con la Avenida Circunvalar o carrera 14

**Oeste** En una extensión de 43.00 metros con la carrera 14ª.



19  
123

**5.1.6. AREA DEL TERRENO:** 1.904 M2, según la documentación legal consultada.

**6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

Edificación de 2 niveles que corresponden a las áreas de exhibición, ventas y oficinas administrativas de la empresa Haddad y Cía., Corona, con vetustez de 30 años aproximadamente.

Adicionalmente observamos edificación de 1 nivel sobre la avenida circunvalar y calle 34 conformado por un cerramiento de mampostería confinada y estructura metálica con cubierta (Bodegas).

Observamos que en todas las áreas del inmueble las especificaciones técnicas de la construcción son de nivel medio, de tipo industrial. El estado actual de las áreas de la edificación se encuentran en buen estado de conservación.

**OBSERVACIONES:** Este inmueble posee buenas características espaciales arquitectónicas descritas posteriormente y el sector en donde se encuentra, es estratégico por su ubicación en la ciudad.

De la revisión cuidadosa de las edificaciones clasificamos un prototipo de construcción, a saber:

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS	
Tipo	Descripción
1	Sala de exhibición y oficinas
2	Bodegas internas y externas con cubierta
3	Bodegas externas sin cubierta
4	Mezanine en madera

- 6.1 NÚMERO DE NIVELES:** Dos (2).
- 6.2 VIDA UTIL:** 100 años.
- 6.3 EDAD APROXIMADA:** 30 años
- 6.4 VIDA REMANENTE:** 70 años.
- 6.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCION:** Todas las áreas de la edificación se encuentran en buen estado de conservación.
- 6.6 ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:** Los materiales y elementos de acabados utilizados en la construcción son buenas especificaciones técnicas. En general se encuentran en buen estado de conservación.



20  
129

**6.7 DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:** Las dependencias generales de la edificación existente, son las siguientes:

- ✓ **Primer piso:** Oficinas, Sala de exhibición y almacenamiento adosado, constituye una construcción en mampostería y concreto con los pisos interiores en concreto allanado, sobre los cuales se levantan columnas metálicas y listones de madera que en conjunto soportan el entramado metálico y a su vez la cubierta en canaleta 90 de asbesto cemento, contiene internamente un mezanine en madera.

**Nota:** Actualmente se identifica una nueva bodega con cerramiento en bloque, estructura y cubierta metálica.

- ✓ **Segundo piso:** Oficinas administrativas gerencia general, contabilidad, almacenamiento (2 baños).

**6.8 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:**

El inmueble general cuenta con todos los servicios públicos básicos instalados y en normal estado de funcionamiento: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, aseo y telefonía.

**6.9 SERVICIOS COMUNALES:** El inmueble general no está sometido a régimen de propiedad horizontal.

**6.10 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:**

a). **ARMAZON:**

<b>Cimentación:</b>	En concreto reforzado.
<b>Estructura:</b>	En concreto reforzado, aporricado y mampostería.
<b>Escalera:</b>	En concreto reforzado.
<b>Muros:</b>	En ladrillo cerámico y bloque de cemento revocados, pañetados y estucados con imprimante plástico tanto para interiores y exteriores
<b>Cubierta:</b>	Entarimado con estructura metálica, Teja metálica tipo master 1000. Teja de fibrocemento canaleta 90 y loza – plafón en concreto.
<b>Fachada:</b>	Pañete y pintura de vinilo tipo 1.



21  
127

**b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**

- Escaleras:** Construida en concreto reforzado y acabadas en granito pulido. Otras en madera pintadas con esmalte transparente tipo 1.
- Muros:** Pañete de cemento e imprimante plástico más pintura de vinilo. Graniplast – superbboard.
- Pisos:** Baldosa de cerámica formato de 0.60 \* 0.60 m.  
Baldosa de granito pulido de 0.30\*0.30 m (Segundo piso)  
Piso en concreto para áreas de almacenamiento.
- Zócalos:** En cerámica formato de 0.10\*0.60m. otros en granito pulido.
- Cielo raso:** En dryWall pintado con vinilo tipo 1 color blanco, y placas de entrepiso a la vista.  
En fibra mineral con entarimado metálico  
En madera – tablillas de pino tipo machimbre revestidas con esmalte transparente mate.

**c). CARPINTERIA:**

- Puertas exteriores:** Estructura metálica con vidrio templado de 0.12cm.  
Estructura metálica con láminas y pintadas con esmalte
- Puertas interiores:** En madera  
En aluminio
- Ventanería:** En aluminio anodizado con vidrios corredizos color bronce. Otras con vidrios fijos.

**d). ACABADOS DE BAÑOS:**

- Pisos:** En baldosa de cerámica.
- Muros:** Enchapados con baldosa de cerámica.
- Mesón – lavamanos:** Mesón en granito, lavamanos en vidrio.  
Sanitarios línea institucional. Algunos con orinal



22  
126

- Muebles:** si hay en algunos.
- Sanitarios:** De porcelana, de gama media.
- Divisiones:** No.
- Accesorios:** Jabonera, papelera y toalleros. (Todos)

**e). ACABADOS DE COCINA:**

- Pisos:** En cerámica.
- Muros:** Enchapados en cerámica.
- Mesón – lavaplatos:** En acero inoxidable.
- Muebles:** Si.
- Gabinetes:** Si.
- Estufa:** No aplica.
- Equipos especiales:** No se observan.

**7. AREA DE LA CONSTRUCCION:**

El cuadro de áreas de la edificación general existente, indicando las tipologías constructivas encontradas, es el siguiente:

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS		
Tipo	Descripción	Área
1	Sala de exhibición y oficinas	353 M2
2	Bodegas internas y externas con cubierta	561 M2
3	Bodegas externas sin cubierta	471 M2
4	Mezanine en madera	120 M2
<b>Área total de construcción:</b>		<b>1.505.00 M2</b>

**Nota:** las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria



23  
R

## **8. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **8.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:**

El inmueble general no está localizado en zona de riesgo ni lo presenta frente a fenómenos de remoción en masa, inundación, rellenos sanitarios u otros que puedan arriesgar su estabilidad.

### **8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

No existen elementos o problemas ambientales que afecten negativamente la propiedad general. Las condiciones ambientales existentes son positivas para el inmueble.

### **8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

En la propiedad general no observamos afectación alguna por servidumbre de tránsito o por construcciones que impliquen cesiones de terreno.

### **8.4. SEGURIDAD:**

En el inmueble general no observamos afectación alguna por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva ni proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de ciudadanos o usuarios de la zona.

### **8.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:**

No tenemos información sobre existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que puedan afectar la comercialización y el valor del inmueble general que se avalúa.

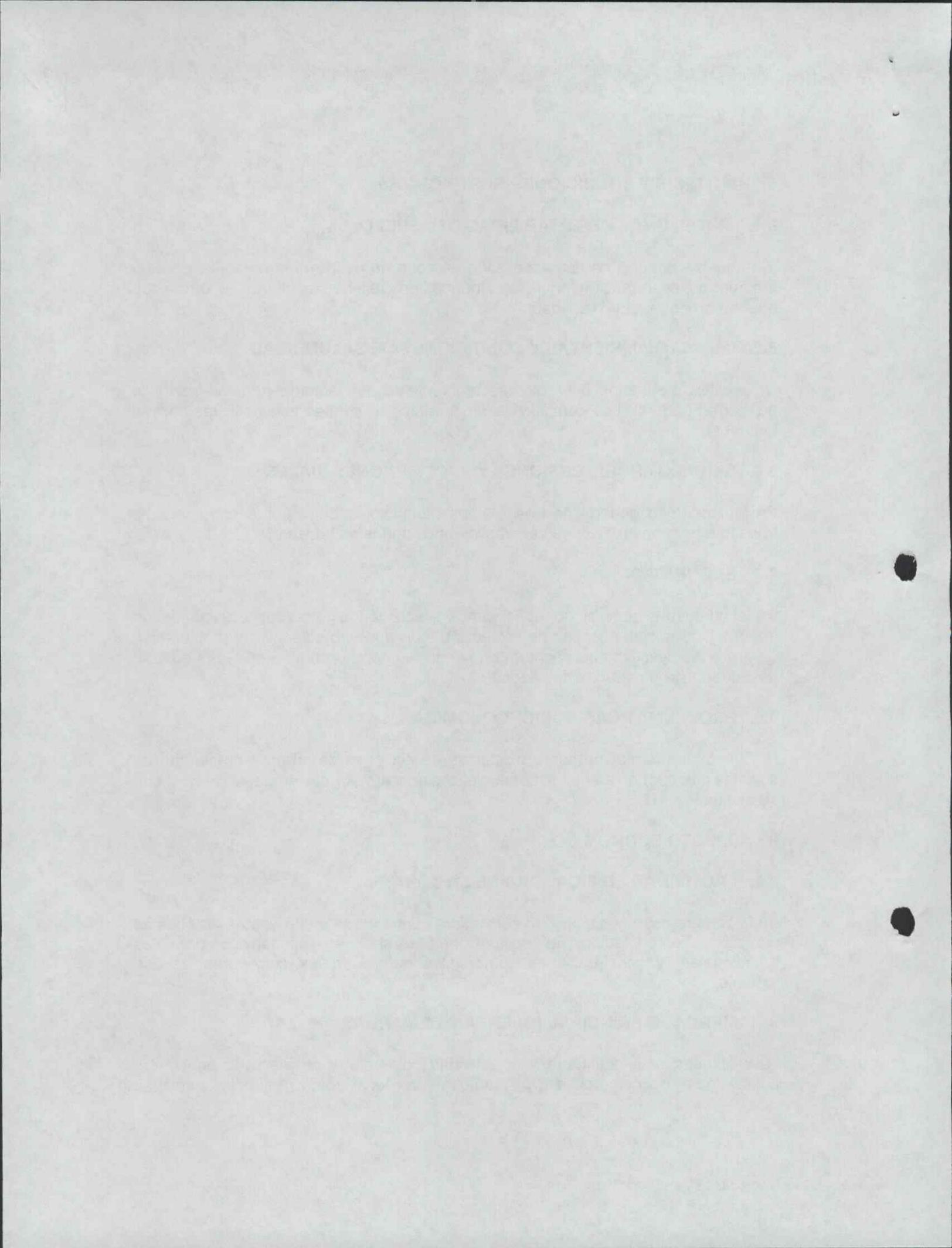
## **9. ASPECTO ECONOMICO**

### **9.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

En la zona registramos actividad edificadora concentrada en proyectos aislados de comercio, remodelación de edificaciones existentes, redesarrollo de lotes tradicionales, y construcciones comerciales dentro de los corredores de uso múltiple.

### **9.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

La propiedad está destinada a la actividad comercial y su mercado principal y posibilidades de comercialización, tanto a nivel local como regional y nacional,



24  
128

están enfocados hacia esos usos, por cuenta del potencial del predio y la situación actual de la edificación existente.

El mercado inmobiliario de la zona es moderado para todo tipo de inmuebles, orientado sobre todo a destinación comercial.

Registramos un buen nivel de demanda de predios y edificaciones en el sector en donde se encuentra la propiedad que se avalúa. Este fenómeno de demanda ha crecido en los últimos tiempos, de acuerdo a lo que tenemos documentado en el último año en cuanto a transacciones y avalúos para garantías. En consecuencia, consideramos que esta propiedad ofrece buenas perspectivas de comercialización a largo plazo dentro de un mercado limitado dadas las condiciones y el uso de la edificación existente.

### Percepción Económica del Mercado

Según **IGAC** (Nieto Escalante-Director Nacional), La ciudad de Montería, registró un descenso relevante en el IVP (Índice de Valor Predial) comparado con el comportamiento a nivel nacional: pasó de 8,61 por ciento en el 2.016 a 3,43 el año anterior 2.017, esto debido a que la incertidumbre y la sobreoferta han impactado en el crecimiento normal del mercado residencial (**Por esta razón, se marcó la desaceleración de los precios en el país.**), sin embargo cabe destacar que Montería cuenta con inversión en infraestructura, comercio y vivienda nueva.

#### Índice de Valor Predial (IVP)

Permite medir los incrementos en los avalúos de predios con uso residencial, es decir, vivienda.

El objetivo principal de este análisis anual es encontrar un índice que permita incrementar año a año las bases catastrales de los municipios que no fueron objeto de actualización. "Sin embargo, la ley determina que ese aumento no podrá superar la meta de inflación que, vale recordar, para el 2018 es de 3 por ciento", explica el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). \*(1er Semestre 2.018)

### 9.3. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

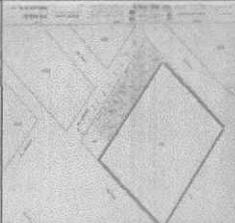
En el sector registramos algunas muestras de mercado perfectamente documentadas de predios y edificaciones similares aunque con diferentes condiciones normativas.



25  
729

TIPO INMUEBLE	TEL CONTACTO	VALOR TOTAL VENTA	ÁREA TERRENO EN M2	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR UNITARIO DE TERRENO	OBSERVACIONES
Calle 29 N° 12-152	Hugo Kerguelen tel: 3157576810	5.871.900.000	2.553,00	\$ 5.871.900.000	\$ 2.300.000	Sobre este predio se encuentra construcción en dos pisos
Calle 40 con Av. Circunvalar - cra 14	Carlos Arturo Sepúlveda Tel: 3013855405	5.669.400.000	2.577,00	\$5.669.400.000	\$ 2.200.000	Predio con cerramiento en mampostería y habitación celaduría - se anuncia el valor total sobre el terreno.
Cra 14 calles 38 y 39	Araujo y Segovia	2.150.000.000	1.054,24	\$ 2.150.000.000	\$ 2.039.384	Lote con cerramiento en malla eslabonada
Cra 14 cerca a Centro comercial Alamedas del Sinú	MYM INMOBILIARI A Cel. 301 729 4539	8.000.000.000	3.420,00	\$ 8.000.000.000	\$ 2.339.181	Lote con cerramiento

**Nota:** De igual manera se encontró en el sector un lote con las siguientes especificaciones:

DIRECCION	FUNTE	AREA TERRENO	TERRENO SOBRE AVENIDA CIRCUNVALAR O CRA 14	PRECIO DE VENTA	VALOR M2	OBSERVACIONES
Calle 39 y 40 con Av Circunvalar Cra 14	MYM INMOBILIARIA Cel. 301 729 4539	3.328,00		\$ 4.500.000.000	\$ 1.352.163	LOTE TERRENO EN LA CIRCUNVALAR, BARRIO BRIZALIA, IDEAL PARA CENTRO COMERCIAL, EDIFICIO DE APARTAMENTOS, PARQUEADERO, ZONA COMERCIAL, LOCALES COMERCIALES, PROYECTO DE VIVIENDA.

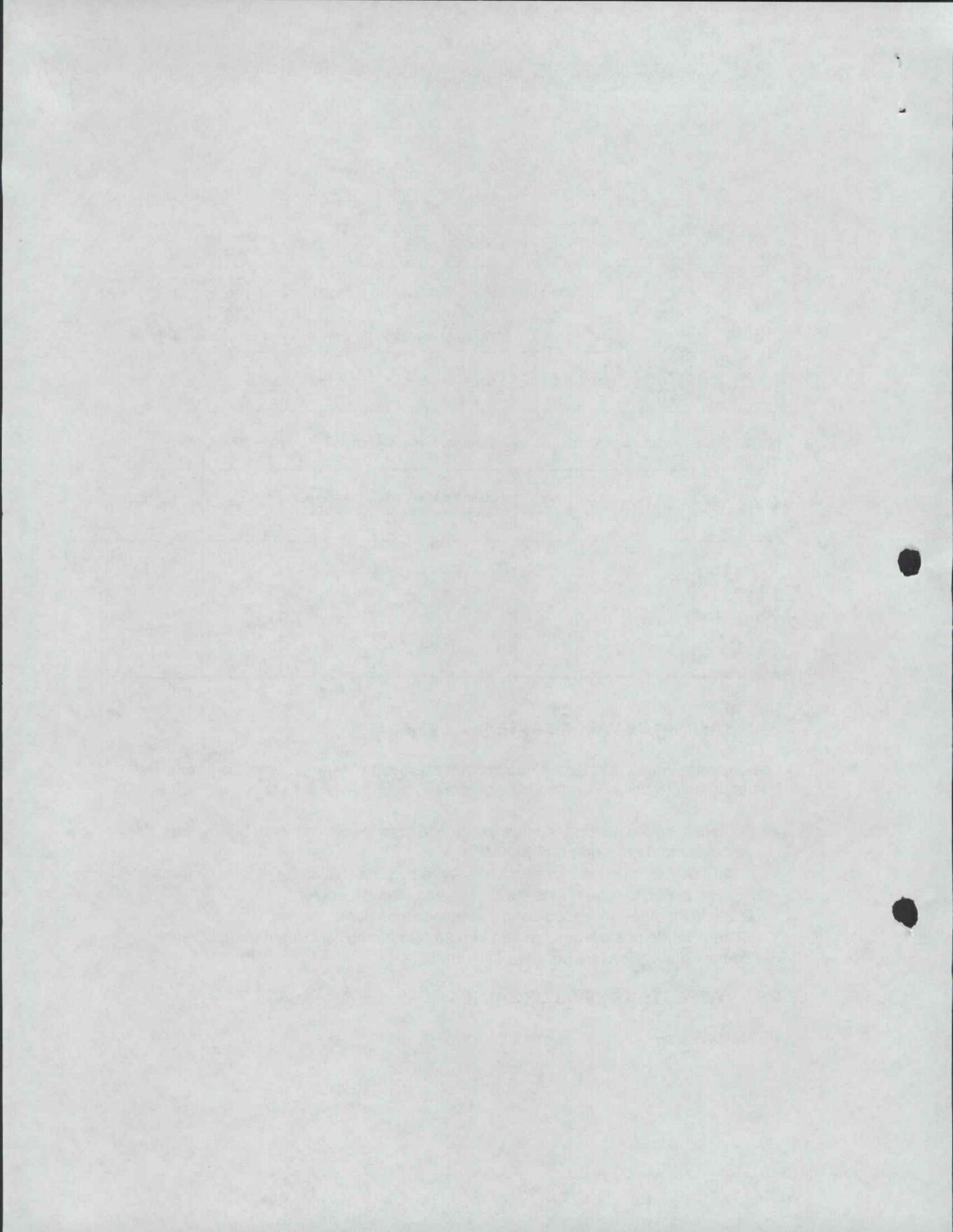
#### 9.4. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- Su localización en una de las zonas de uso comercial con buen nivel de valorización de la ciudad de Montería.
- Buena ubicación en el corredor de la Avenida Circunvalar
- Acceso expedito a través de las principales vías del sector.
- Disponibilidad de todos los servicios públicos básicos.
- Buen nivel de posicionamiento en el mercado inmobiliario local y regional.
- Buenas dimensiones y posición del inmueble.

#### 9.5. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- No se hayan.



26  
130

## 10. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso actual de la propiedad es comercial y ofrece clara destinación a tal uso.

## 11. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

En el análisis que realizamos de la propiedad objeto del avalúo los aspectos más relevantes que inciden en la determinación de su valor comercial son los siguientes:

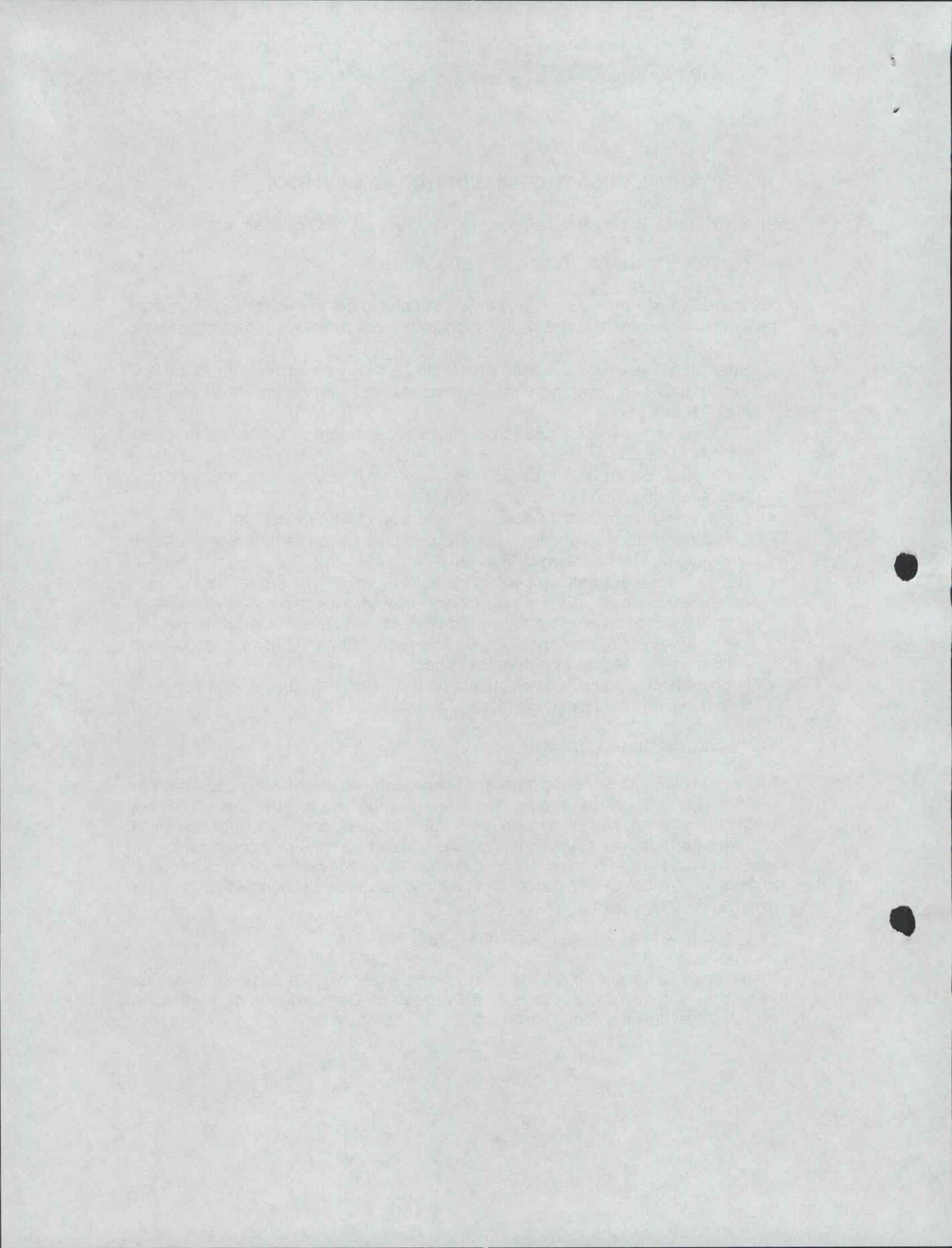
- Buena localización en la ciudad y respecto de las vías principales de la zona,
- Zona múltiple con buen nivel de valorización y con oferta completa de servicios públicos básicos.
- Suelo con alta capacidad portante y buenas condiciones de estabilidad, como en todo el sector.
- Zona libre de impactos ambientales negativos, problemas de salubridad, problemas de seguridad o degradación social.
- Buen nivel de demanda de mercado frente a una oferta moderada.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- Los valores asignados corresponden al valor comercial del predio, entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado, en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

## 12. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

### 12.1. Enfoque de comparación de ventas:

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas**, tal como esta se define a continuación:



27  
131

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

## **12.2. Enfoque del costo:**

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

### **12.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

## **13. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO**

El tipo de inmueble, su localización y las condiciones actuales del mercado determinan que las metodologías valuatorias más indicadas son las siguientes:

### **13.1. Método comparación de mercado para calcular el valor del Terreno:**

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.



28  
132

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

### 13.2. Método de Costo de Reposición a Nuevo para estimar el valor de la Construcción:

La metodología de Costo de Reposición a Nuevo se define como:

"Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad".

### 14. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Para estimar el valor del lote de terreno la metodología valuatoria más indicada es el **Comparativo de Mercado** apoyada en los datos de valores comerciales y costos de construcción actuales según el uso del predio (Estudio de Mercado), mientras que para calcular el valor de la construcción emplearemos el método de **Costo de Reposición a Nuevo**.

### 15. MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 15.1. Para el Terreno:

Para establecer el valor comercial del bien se estudió la oferta y demanda de transacciones de bienes comparables al del objeto de avalúo, teniendo como fuente de información a peritos evaluadores, vecinos propietarios de inmuebles y corredores inmobiliarios teniendo en cuenta que:

- En el sector predomina el estrato Comercial
- El mercado local para el sitio privilegia la construcción de edificaciones comerciales o industriales.
- El mercado del sector indica que existe una demanda baja de predios en el sector.



29  
133

**Método Comparativo de Mercado**

MEMORIA DE CALCULO								
TIPO DE METODOLOGIA:		COMPARACION DE MERCADO TERRENO						
TIPO INMUEBLE	TEL CONTACTO	VALOR TOTAL VENTA	ÁREA TERRENO EN M2	UBICACIÓN EN LA MANZANA	VALOR TOTAL TERRENO	FACTOR DE AJUSTE COMPARATIVO	VALOR DEPURADO	VALOR M2 DE TERRENO
Calle 29 N° 12-152	Hugo Kerguelen tel: 3157576810	5.871.900.000	2.553,00	Esquina	\$5.871.900.000	1,15	\$6.752.685.000	\$2.645.000
Calle 40 con Av. Circunvalar - cra 14	Carlos Arturo Sepúlveda Tel: 3013855405	5.669.400.000	2.577,00	Esquina	\$5.669.400.000	1,10	\$6.236.340.000	\$2.420.000
Cra 14 calles 38 y 39	Araujo y Sagovia 7821865	2.150.000.000	1.054,24	Esquina	\$2.150.000.000	1,15	\$2.472.500.000	\$2.345.291
Cra 14 cerca a Centro comercial Alamedas del Sinu	MYM INMOBILIARIA Cel. 301 729 4539	8.000.000.000	3.420,00	Esquina	\$8.000.000.000	1,10	\$8.800.000.000	\$2.573.099
PROMEDIO								\$2.455.847,70
Observaciones:	El predio es de tipo Comercial, la actividad edificadora está en progreso y la oferta y demanda es a largo plazo.	DESVIACIÓN ESTÁNDAR DEL NUMERO DE OFERTAS ENCONTRADAS: es una medida de dispersión que permite retratar la distancia de los valores de la variable a un cierto valor central, o que permiten identificar la concentración o dispersión de los datos alrededor de la media aritmética en un cierto sector del recorrido de la variable. Se trata de coeficiente para variables cuantitativas.						\$137.398
	El inmueble se encuentra localizado en la Arteria Avenida Circunvalar o Carrera 14 con calle 34 en sentido sur a norte.	COEFICIENTE DE VARIACION - (DESVIACIÓN ESTÁNDAR / PROMEDIO)*100 - El coeficiente de variación es útil para comparar dispersiones de varios datos pues es una medida invariante ante cambios de escala.						5,51%
	PROMEDIO MAS DESVIACIÓN ESTÁNDAR					LIMITE SUPERIOR		\$2.645.000
	PROMEDIO MENOS DESVIACIÓN ESTÁNDAR					LIMITE INFERIOR		\$2.345.291
	VALOR QUE SE ASIGNA DESPUES DEL ESTUDIO					VALOR ADOPTADO		\$2.900.000

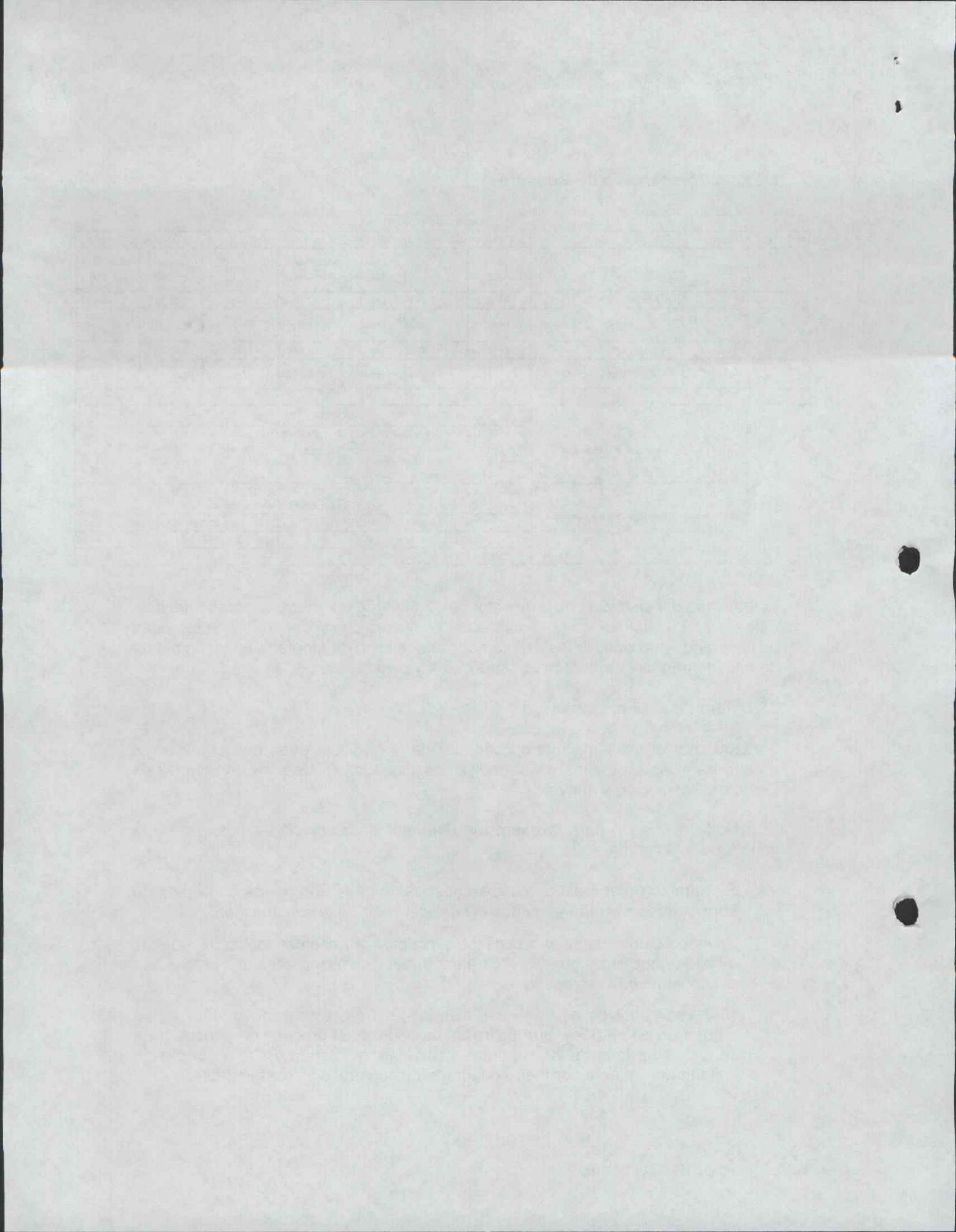
El resultado del ejercicio arroja un valor de **\$2.500.000** por metro cuadrado del lote, dato que adoptamos para establecer el valor comercial de la propiedad considerando las condiciones del mercado inmobiliario de Montería en un ambiente de baja demanda y moderada oferta de lotes y construcciones.

**15.2 Para las Edificaciones:**

Para obtener el valor del metro cuadrado de las edificaciones existentes en el predio, para los prototipos constructivos clasificados, empleamos el método de Costo de Reposición a nuevo.

El método empleado para la obtención del valor de reposición a nuevo para la construcción es como sigue:

- ☛ Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de la construcción.
- ☛ Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
- ☛ Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por metro cuadrado de construcción del inmueble.



30  
134

- ☛ Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.
- ☛ La estructura del valor de reposición a nuevo consideró el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos valores se le adicionaron las inversiones y gastos correspondientes a la promoción inmobiliaria, consistentes en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.

Para determinar el valor neto de reposición, al valor de reposición a nuevo de las plantas originales se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.

Al respecto, contamos con la siguiente información:

Prototipo de Construcción:	<b>Comercial</b>	
Nivel de Acabados:	<b>Bueno</b>	
Edad de la construcción:	<b>De 8 a 30 años</b>	
Vida técnica:	<b>Entre 70 - 100 años</b>	
Vida remanente:	<b>70 años aproximadamente</b>	
Estado de Conservación:	<b>Bueno</b>	Calificación (2.0), según tabla de depreciación.
Costo Directo (CD):	<b>\$1.800.000</b>	Calculado para el prototipo 1 de construcción encontrado –Sala de exhibición y oficinas-
	<b>\$1.322.000</b>	Calculado para el prototipo 2 de construcción encontrado –Bodegas internas y externas con cubierta-
	<b>\$ 980.000</b>	Calculado para el prototipo 3 de construcción encontrado –Bodegas externas sin cubierta -.
	<b>\$ 1.000.000</b>	Calculado para el prototipo 4 de construcción encontrado –Mezanine en madera-
Multiplicador de otros costos (M):	<b>1.00 - 1.25</b>	Calculado para el prototipo de construcción encontrado, según la información disponible en el mercado local.
Coefficiente de área útil (K):	<b>1.00 - 1.20</b>	
Valor Residual o Remanente (R):	<b>10%</b>	Correspondiente al saldo de construcción final (demolición).

El resumen del procedimiento general empleado es como sigue:

1. **Determinamos el valor de reposición de la construcción de acuerdo con el prototipo constructivo encontrado.**  
 $V_n = CD \times M / K$
2. **Definimos la depreciación total del inmueble (Vd), de acuerdo con el tiempo, la vida técnica y el estado de la construcción.**



31  
135

3. Determinamos el valor de la reposición de la construcción usada (Vx), de acuerdo con la depreciación y la utilidad del constructor.

**Desarrollo del cálculo:**

**15.2.1 TIPO 1**

Sala de exhibición y oficinas

$$\text{VALOR DE REPOSICION } V_n = \frac{CD \times M}{K}$$

$$\text{VALOR DEPRECIADO (Vd): } V_d = V_n \{ R + (1 - R)(1 - D) \}$$

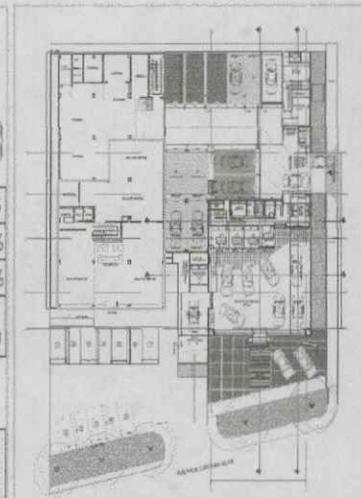
Costo Directo (CD):	\$ 1.800.000
Multiplicador de Otros Costos (M):	1,25
Coefficiente de Area Util (K):	0,95
<b>VALOR DE REPOSICION A NUEVO (Vn):</b>	<b>\$ 2.375.296</b>

Valor de Reposición a Nuevo (Vn):	\$ 2.375.296
Valor Residual o Remanente:	10%
Depreciación Total (D):	19,52%
<b>VALOR DEPRECIADO (Vd):</b>	<b>1.958.000</b>

**COSTO DE REPOSICION:**

Costo Total (Ct):	1.958.000
Utilidad (U) -15% Vt-:	293.700

<b>COSTO DE REPOSICION:</b>	<b>\$ 1.958.000</b>
-----------------------------	---------------------



Área: 353M2

Para este tipo constructivo estimamos un valor de **1.958.000/ M2**.

**15.2.2 TIPO 2:**

Bodegas internas y externas con cubierta

$$\text{VALOR DE REPOSICION } V_n = \frac{CD \times M}{K}$$

$$\text{VALOR DEPRECIADO (Vd): } V_d = V_n \{ R + (1 - R)(1 - D) \}$$

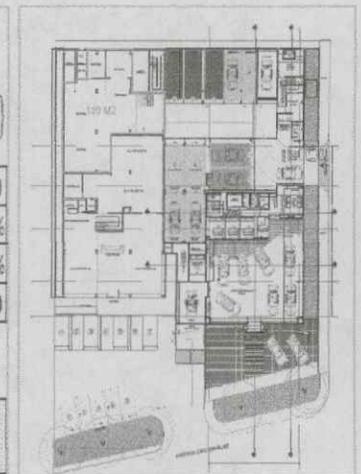
Costo Directo (CD):	\$ 1.322.000
Multiplicador de Otros Costos (M):	1,20
Coefficiente de Area Util (K):	1,24
<b>VALOR DE REPOSICION A NUEVO (Vn):</b>	<b>\$ 1.279.220</b>

Valor de Reposición a Nuevo (Vn):	\$ 1.279.220
Valor Residual o Remanente:	10%
Depreciación Total (D):	25,99%
<b>VALOR DEPRECIADO (Vd):</b>	<b>980.000</b>

**COSTO DE REPOSICION:**

Costo Total (Ct):	980.000
Utilidad (U) -15% Vt-:	147.000

<b>COSTO DE REPOSICION:</b>	<b>\$ 980.000</b>
-----------------------------	-------------------



Área: 561 M2

Incluye áreas complementarias

Para este tipo constructivo estimamos un valor de **\$980.000 / M2** en números redondos.



32  
736

### 15.2.3 TIPO 3

Bodegas externas sin cubierta

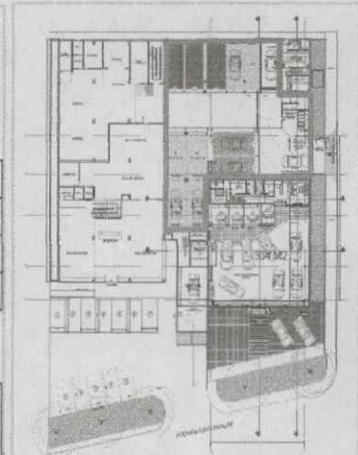
$$\text{VALOR DE REPOSICION } V_n = \frac{CD \times M}{K}$$

$$\text{VALOR DEPRECIADO (Vd): } V_d = V_n \{ R + (1 - R)(1 - D) \}$$

Costo Directo (CD):	\$ 980.000	Valor de Reposición a Nuevo (Vn):	\$ 982.911
Multiplicador de Otros Costos (M):	1,00	Valor Residual o Remanente:	10%
Coefficiente de Area Util (K):	1,00	Depreciación Total (D):	15,59%
VALOR DE REPOSICION A NUEVO (Vn):	\$ 982.911	VALOR DEPRECIADO (Vd):	845.000

COSTO DE REPOSICION:			
Costo Total (Ct):	845.000	COSTO DE REPOSICION:	\$ 845.000
Utilidad (U) -15% Vt:	126.750		



Área: 471 M2

Para este tipo constructivo estimamos un valor de **845.000 / M2**.

### 15.2.4 TIPO 4

Mezanine en madera

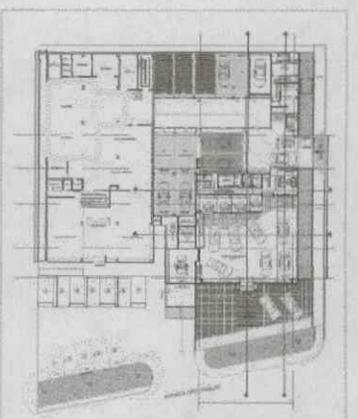
$$\text{VALOR DE REPOSICION } V_n = \frac{CD \times M}{K}$$

$$\text{VALOR DEPRECIADO (Vd): } V_d = V_n \{ R + (1 - R)(1 - D) \}$$

Costo Directo (CD):	\$ 1.000.000	Valor de Reposición a Nuevo (Vn):	\$ 952.866
Multiplicador de Otros Costos (M):	1,14	Valor Residual o Remanente:	10%
Coefficiente de Area Util (K):	1,20	Depreciación Total (D):	11,99%
VALOR DE REPOSICION A NUEVO (Vn):	\$ 952.866	VALOR DEPRECIADO (Vd):	850.000

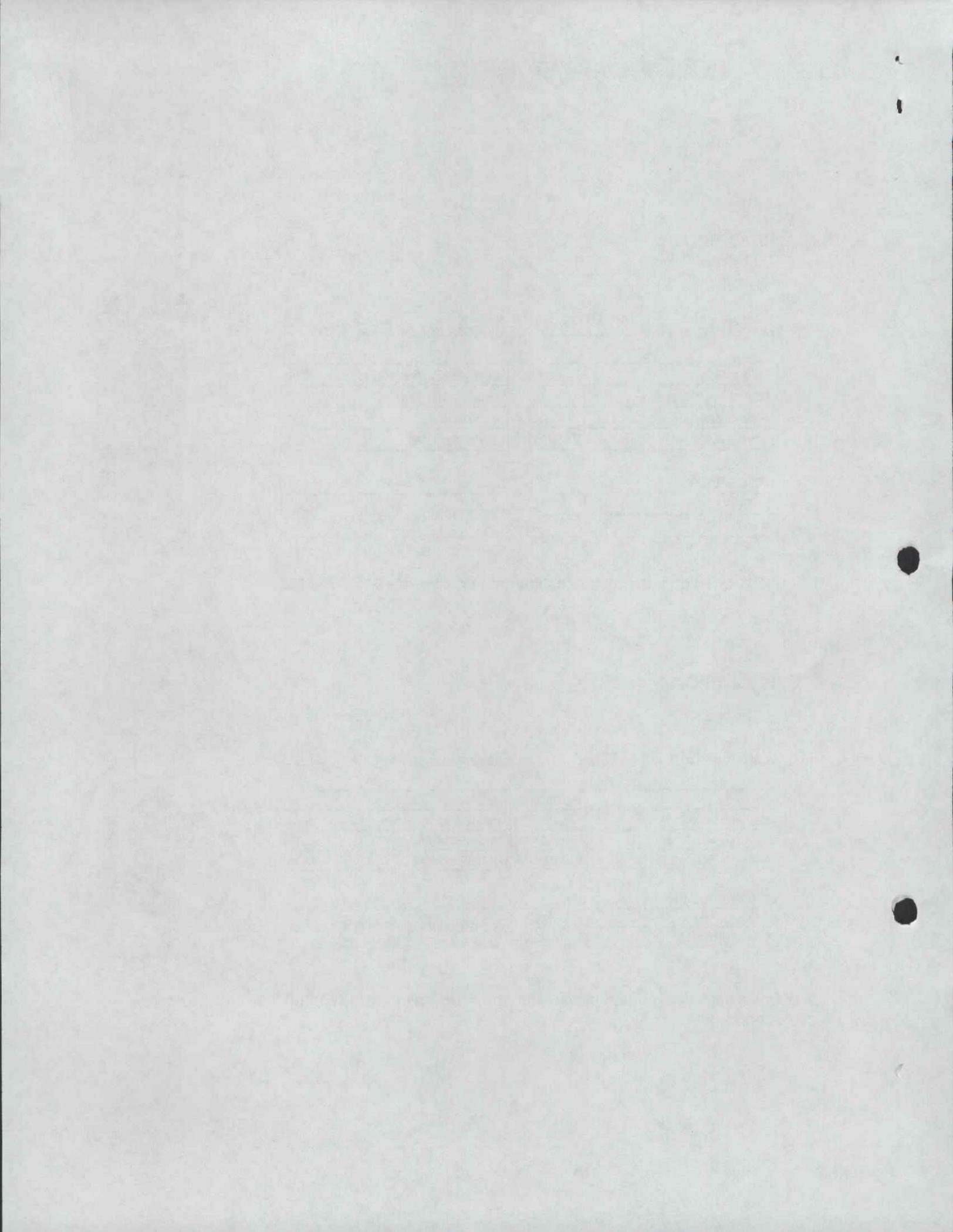
  

COSTO DE REPOSICION:			
Costo Total (Ct):	850.000	COSTO DE REPOSICION:	\$ 850.000
Utilidad (U) -15% Vt:	127.500		



Área: 120 M2

Para este tipo constructivo estimamos un valor de **\$850.000 / M2** en números redondos.



33  
BX

## 16. VALOR DE MERCADO

En consecuencia, el **Valor de Mercado** de la propiedad objeto del avalúo es el siguiente:

### VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR m2	VALOR
TERRENO	1.904,00	\$2.500.000,00	\$4.760.000.000,00
Sala de exhibicion y oficinas	353,00	\$1.958.000,00	\$691.174.000,00
Bodegas internas y externas con cubiertas	561,00	\$980.000,00	\$549.780.000,00
Bodegas externas sin cubiertas	471,00	\$845.000,00	\$397.995.000,00
Mezanine en madera	120,00	\$850.000,00	\$102.000.000,00
<b>VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE</b>			<b>\$6.500.949.000,00</b>

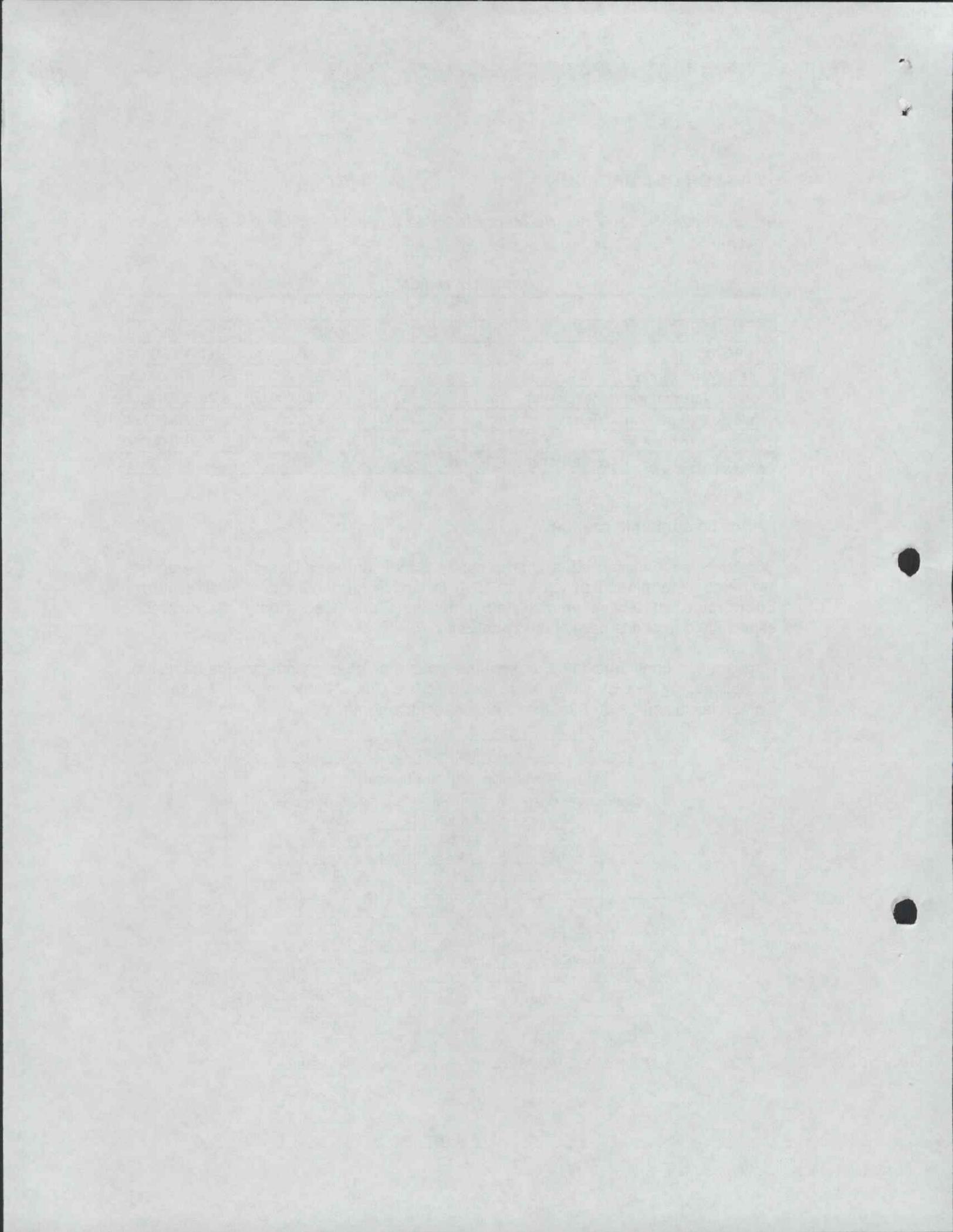
### Factor de comercialización

Combina, la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del **"Momento Económico"** que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Dado esto, a continuación se presentan los criterios de la propuesta que involucra la aplicación de "El Criterio de Herweet" en la obtención del Factor de Comercialización de un Bien Inmueble específicamente.

Tabla de Herweet		
Coeficientes de Oferta y Demanda		
Coeficiente de Oferta	Situación	Coeficiente de demanda
1,65832	Exigua	0,60302
1,44224	Escasa	0,69337
1,26493	Baja	0,79056
1,11804	Moderada	0,89443
1	Balanceada	1
1,89443	Regular	1,11804
0,79056	Alta	1,26493
0,69337	Considerable	1,44224
0,60302	Excesiva	1,65832

SITUACIÓN	Factores	
	Oferta	Demanda
Baja	1,26493	
Moderada		0,89443
Factor de Comercialización		1,13139134



34  
138

METODOLOGIA	VALOR
MERCADO	\$6.500.949.000
Factor Comercialización	1,13139134
<b>Valor Total Predio 140-18962</b>	<b>\$ 7.355.117.400</b>
<b>VALOR M2 APLICANDO FC (1.13139134)</b>	<b>\$ 4.887.121</b>

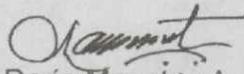
Para el inmueble en su estado actual, se determina un **Valor Comercial** de:

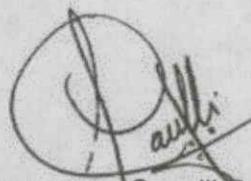
**\* SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$7.360.000.000) EN N.R. MCTE.**

**17. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

Elaborado por,

Revisado y aprobado por,

  
Darío Manotas A.  
Arquitecto – Valuador  
AVAL-8731990

  
Francesco Cavalli Papa  
Gerente General  
AVAL-100076

**18. REVISION TECNICA**

Declaramos que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

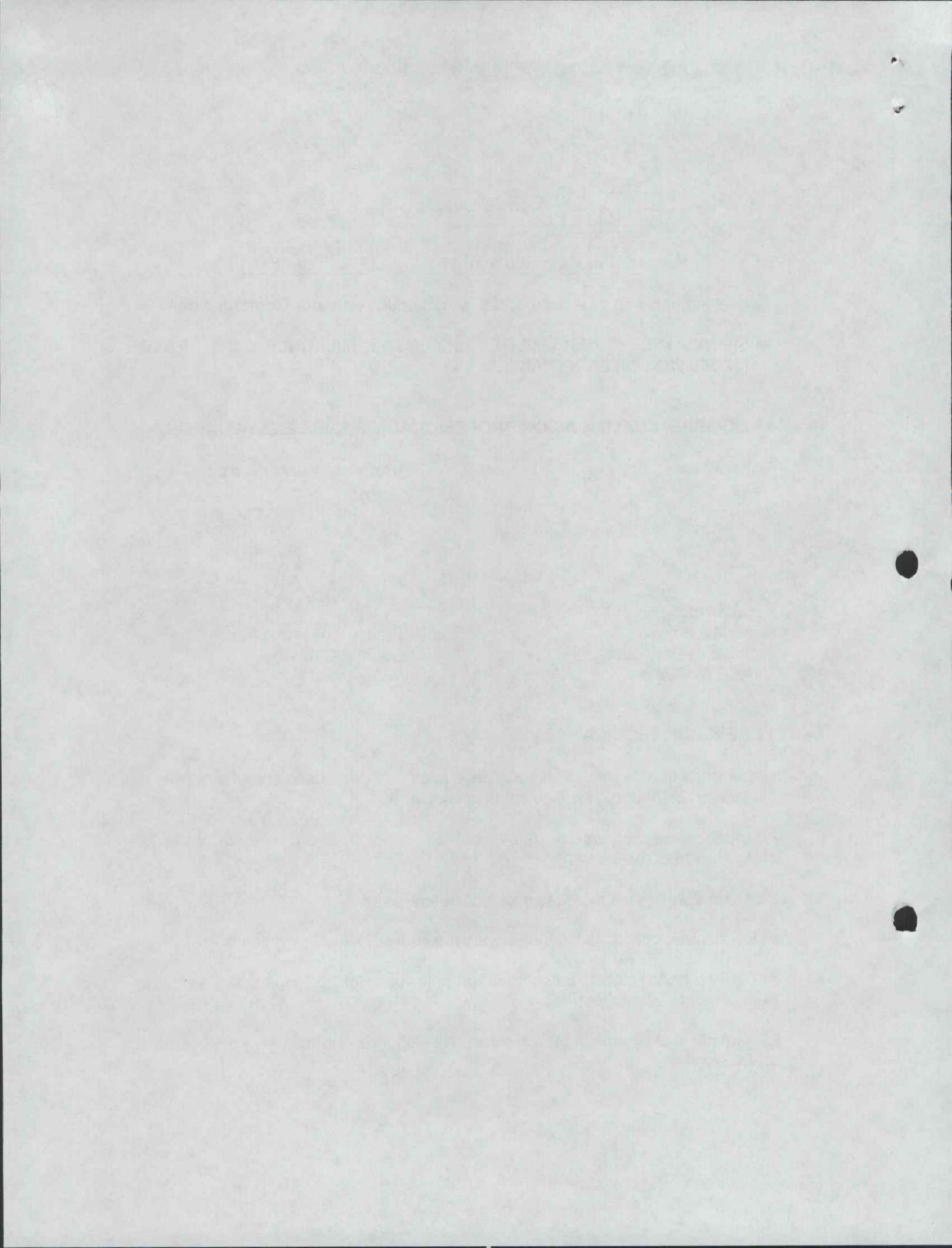
La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación



35  
734

## 19. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: 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

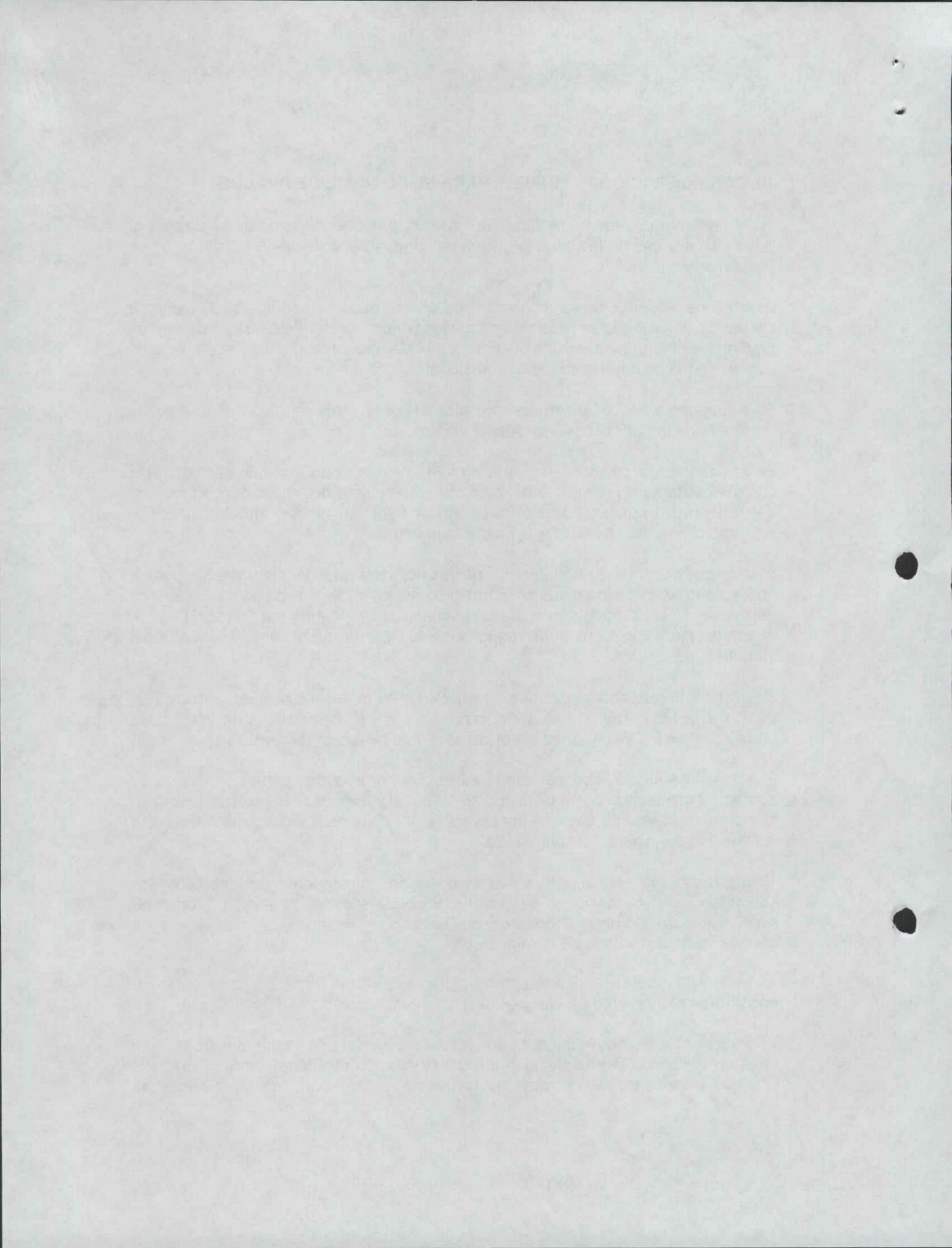
Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de



36  
740

Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

## 20. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Hechas las consideraciones anteriores y de acuerdo a los parámetros del análisis anterior, se logra el resultado sobre el valor comercial de la propiedad. Una vez efectuado el análisis se realizó un cotejo sobre el valor obtenido para el bien valorado, observándose que el mismo, se encuentra ajustado, al MERCADO estimado de la zona. Es importante considerar, que se espera en el corto plazo, una muy importante demanda de inmuebles similares a los planteados en el desarrollo hipotético tales como casas campestres y de lotes similares al estudiado, lo que incidirá ineludiblemente en un incremento sustancial de los precios de referencia en las transacciones y que lo más probable que ocurra es que ese incremento no sea lineal, sino que más bien obedezca a la especulación, pues hay según se determinó en la investigación del mercado en el sector, una creciente escases de la oferta actual, lo que ocurrirá hasta que la oferta y la demanda alcancen la nivelación y el equilibrio que exige la ley del mercado.

Los estudios anteriores fueron realizados tomando como base la información obtenida por el experto, por lo cual el tasador no asume responsabilidades ya que la misma fue aceptada y tomada de buena fe como válida para la realización del presente trabajo.

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "valor objetivo" y el "Valor de Negociación". Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el experto, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo.



37  
144

## 21. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

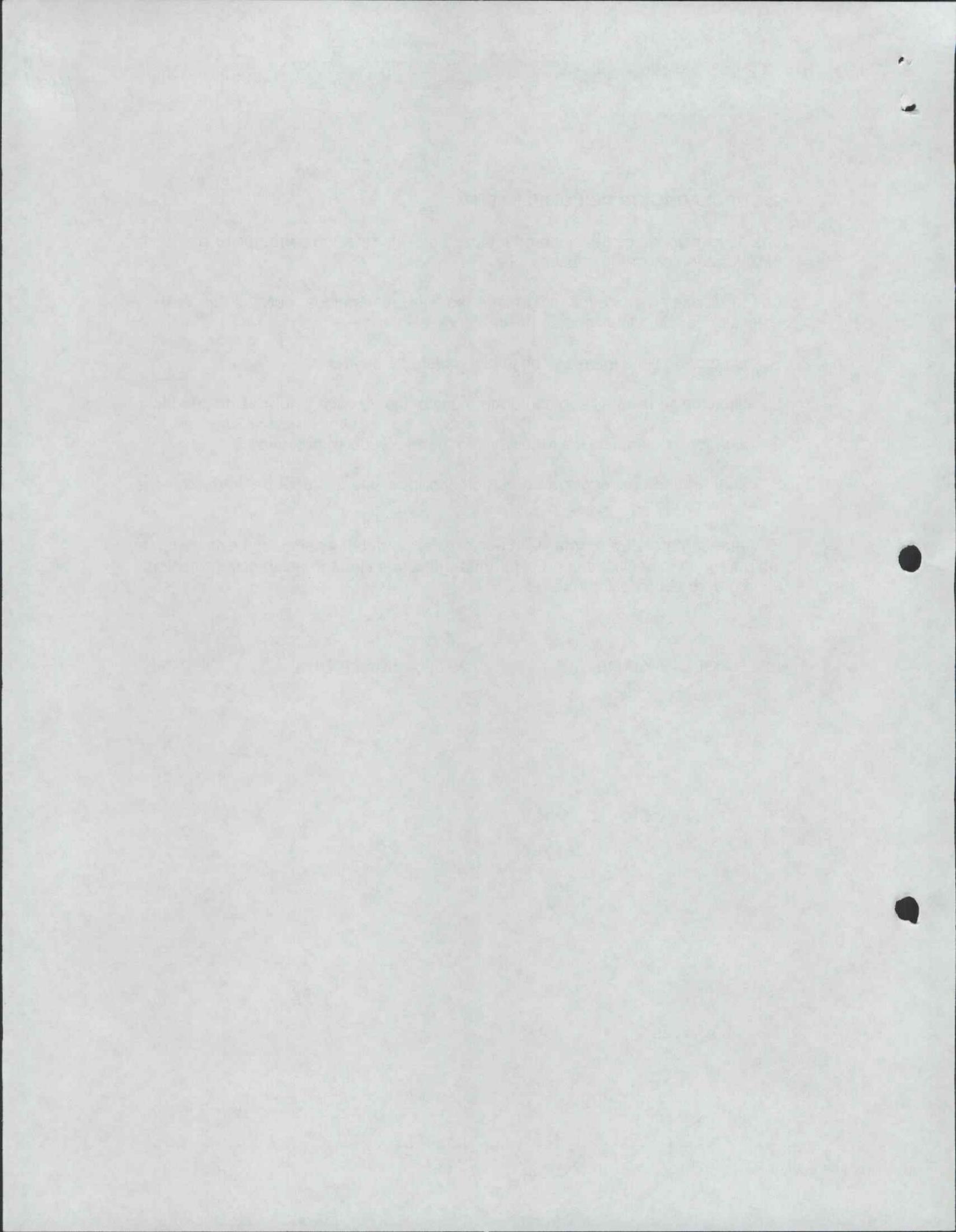
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME:

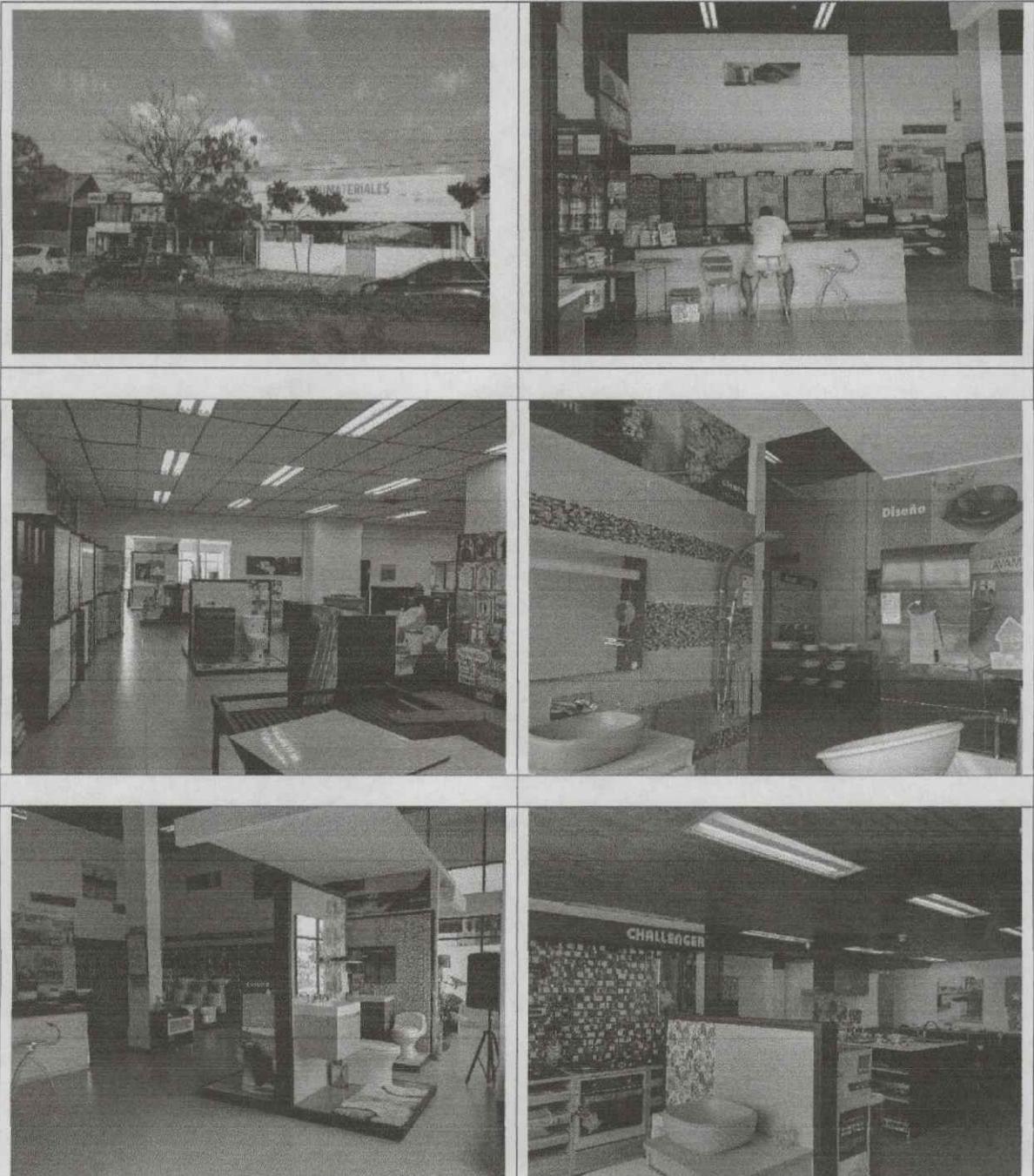
29 de Agosto de 2018.



38  
142

22. ANEXOS

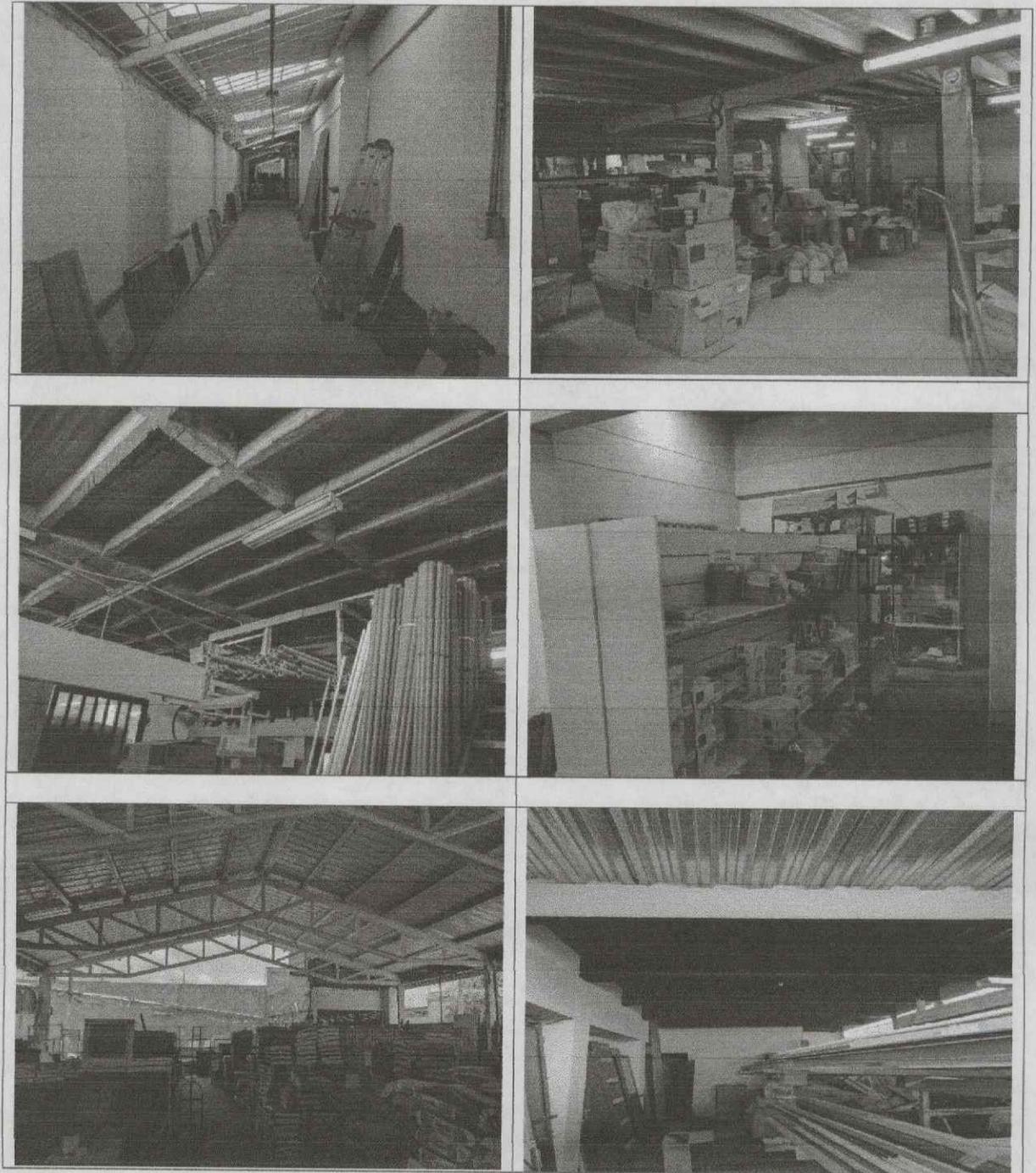
REGISTRO FOTOGRAFICO  
SALA DE EXHIBICIÓN Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS  
Matrícula Inmobiliaria N° 140-18962 Cédula Catastral ° 01-01-0201-0004-000

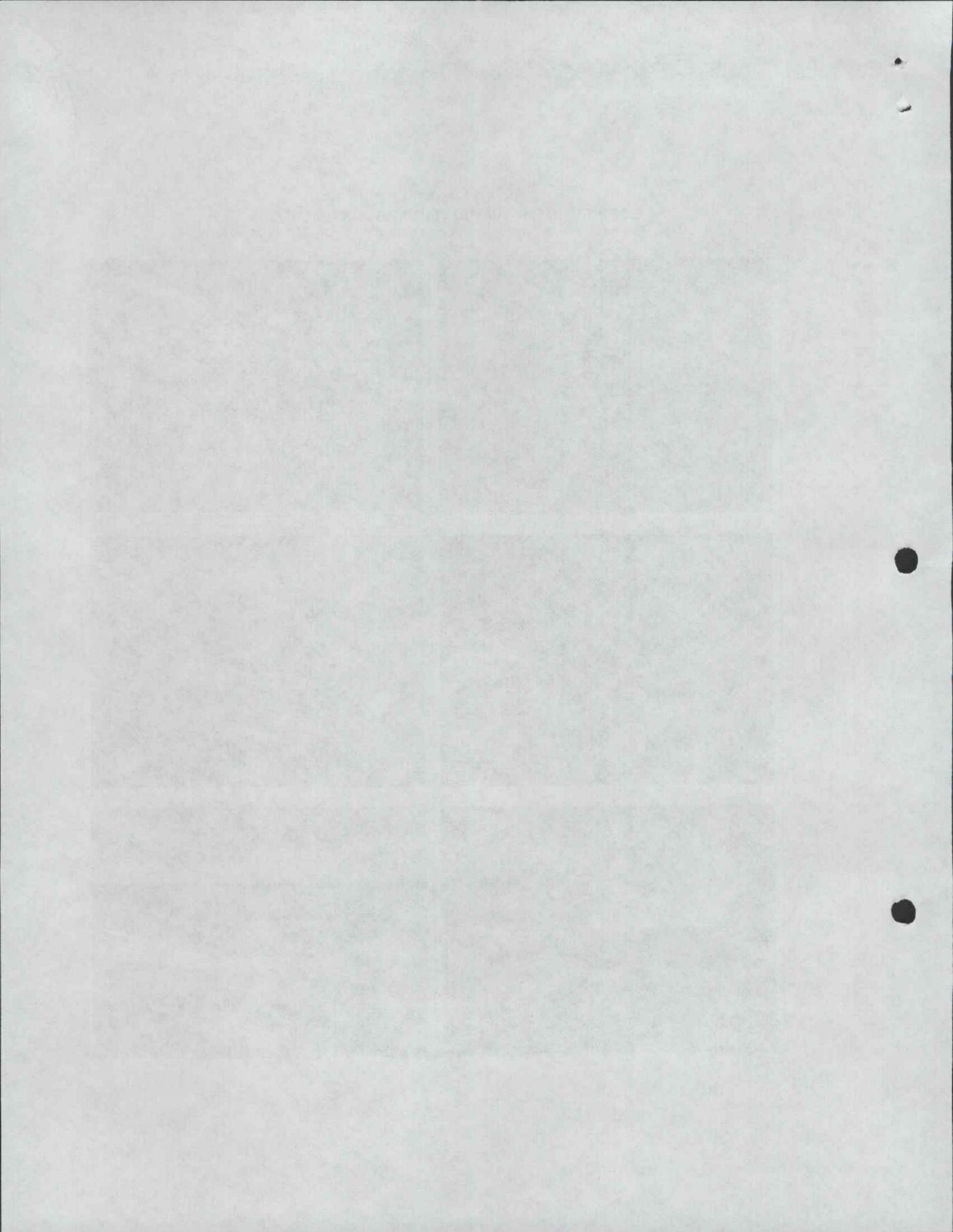




39  
703

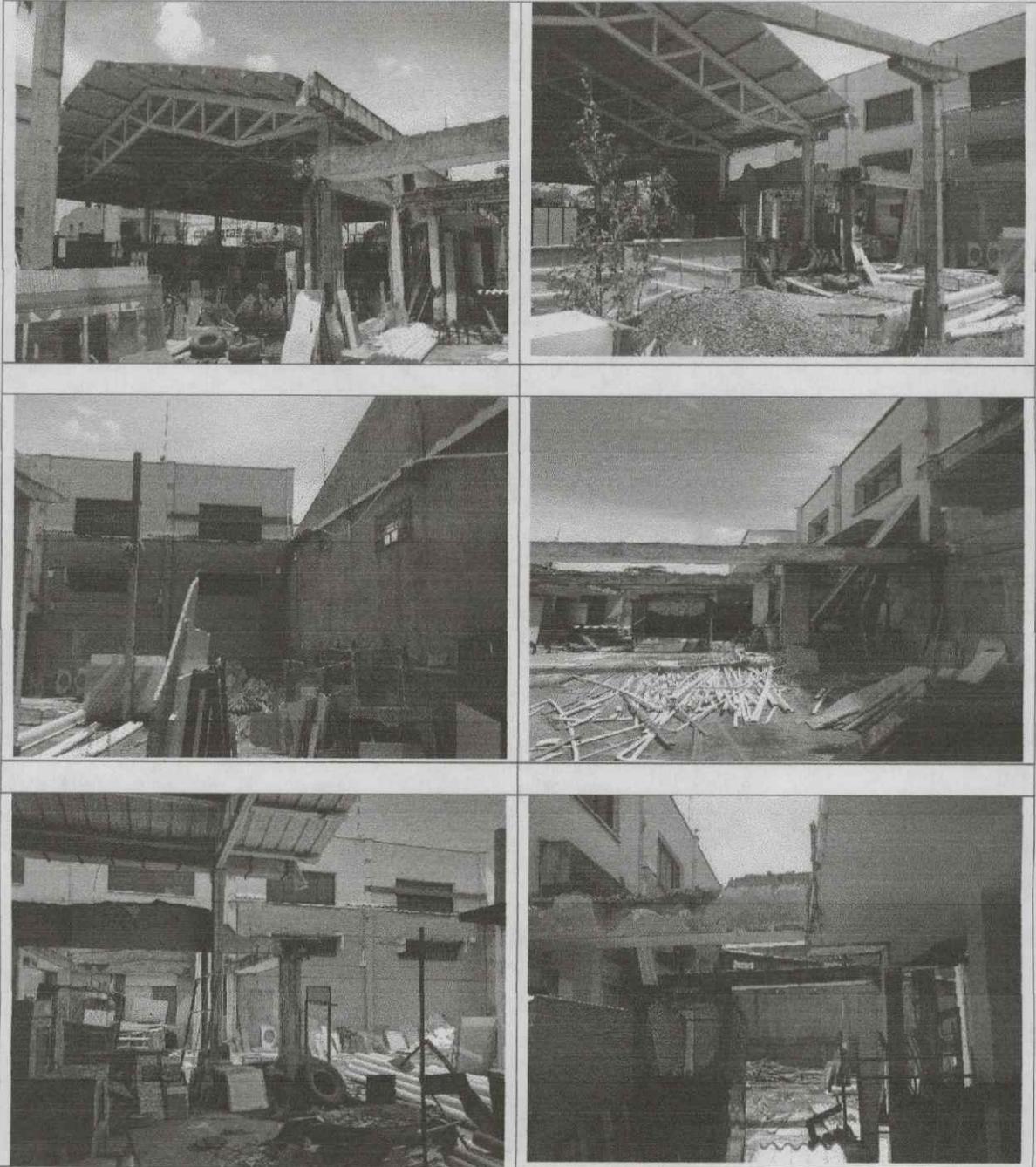
**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**BODEGAS INTERNAS Y EXTERNAS CON CUBIERTA**  
Matrícula Inmobiliaria N° 140-18962 Cédula Catastral ° 01-01-0201-0004-000

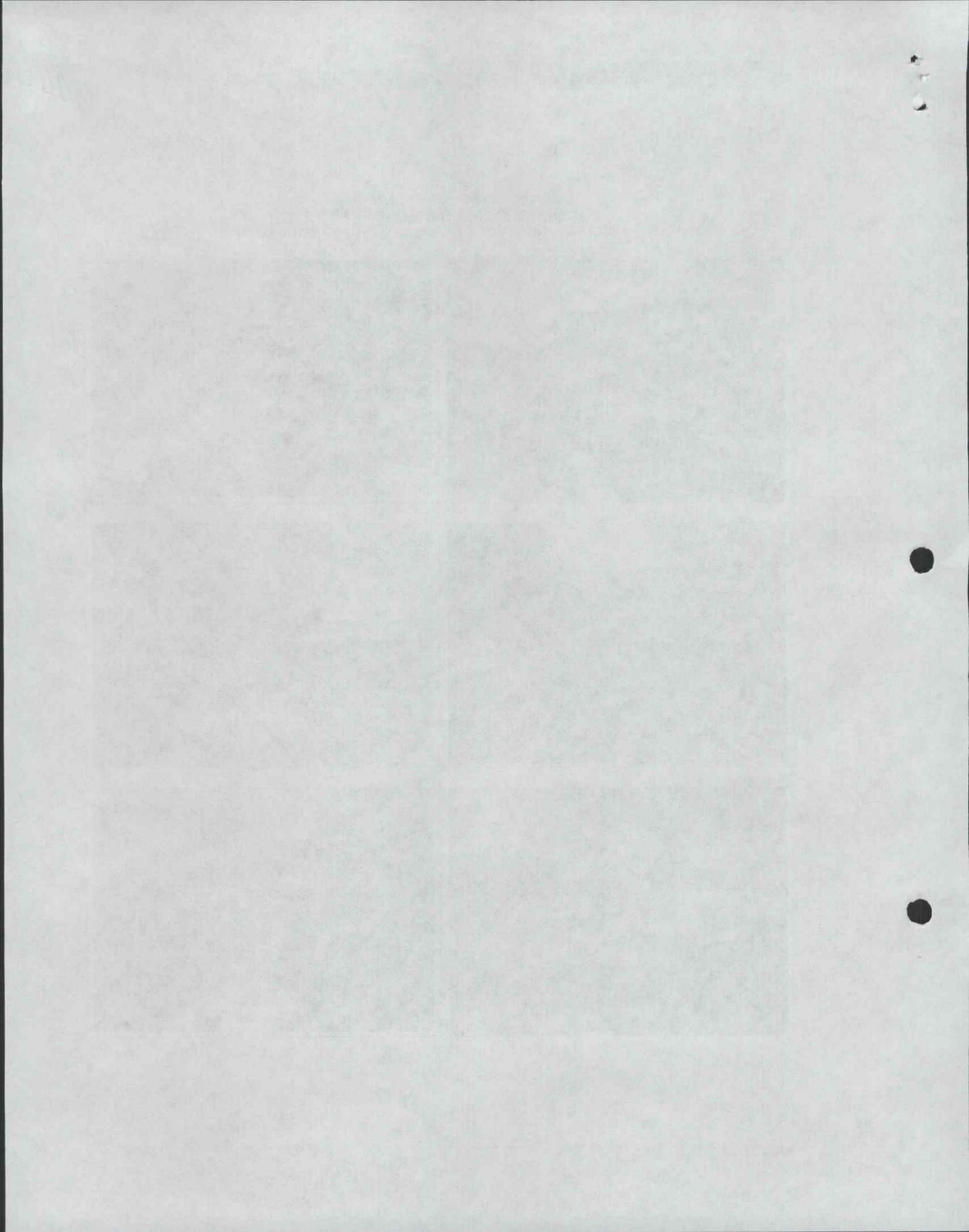




90  
144

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**BODEGAS EXTERNAS SIN CUBIERTA**  
Matrícula Inmobiliaria N° 140-18962 Cédula Catastral ° 01-01-0201-0004-000

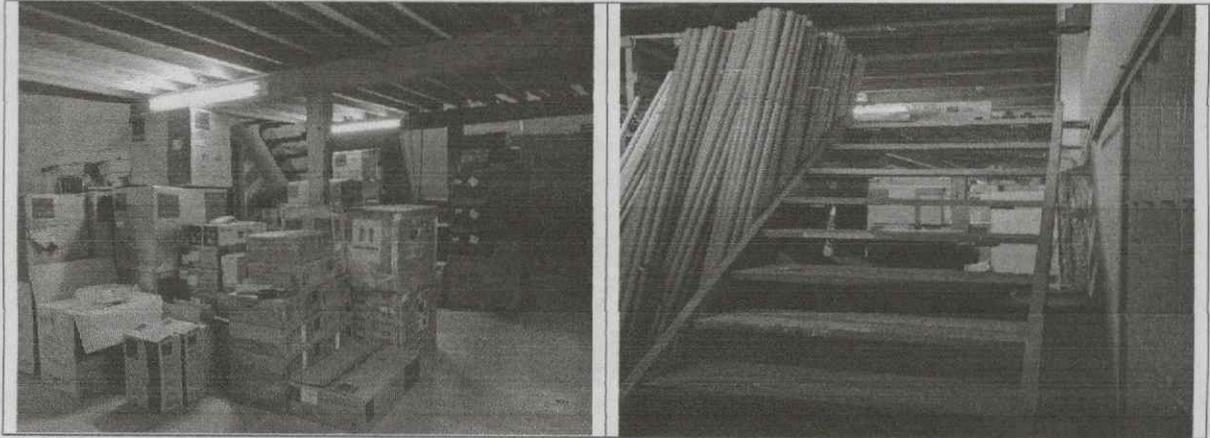




41  
797

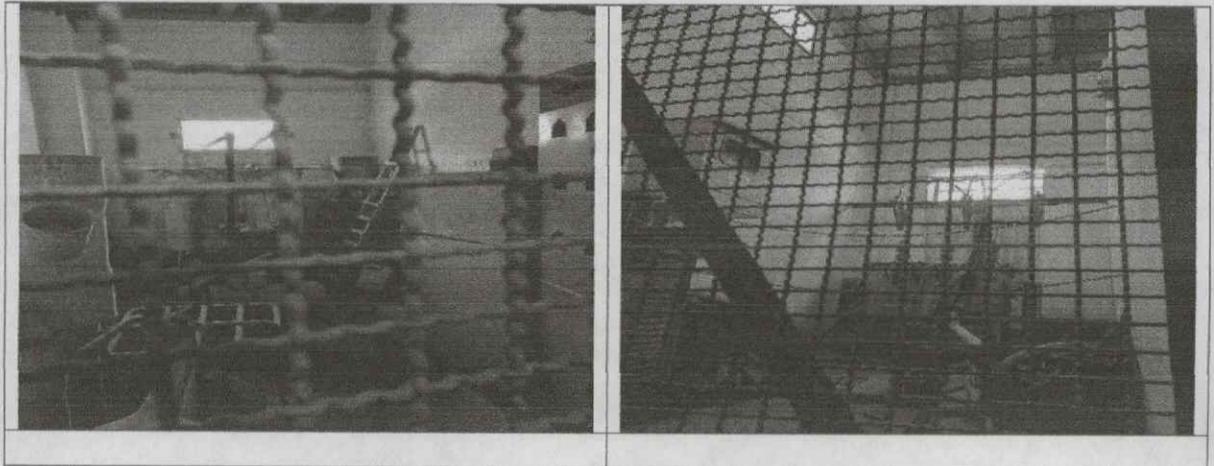
**REGISTRO FOTOGRAFICO  
MEZANINE EN MADERA**

Matrícula Inmobiliaria N° 140-18962 Cédula Catastral ° 01-01-0201-0004-000



**ÁREAS DE SERVICIOS**

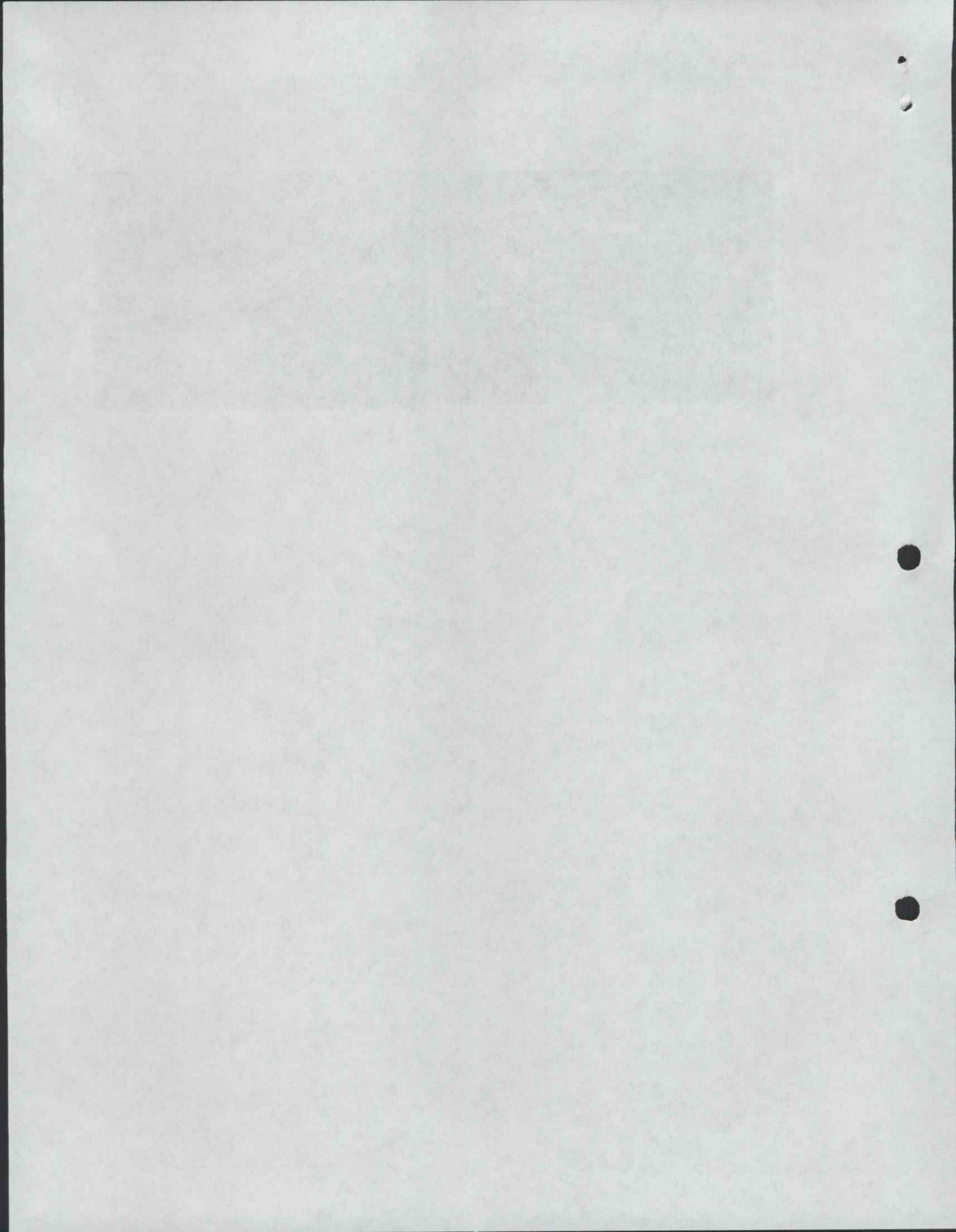
Matrícula Inmobiliaria N° 140-18962 Cédula Catastral ° 01-01-0201-0004-000





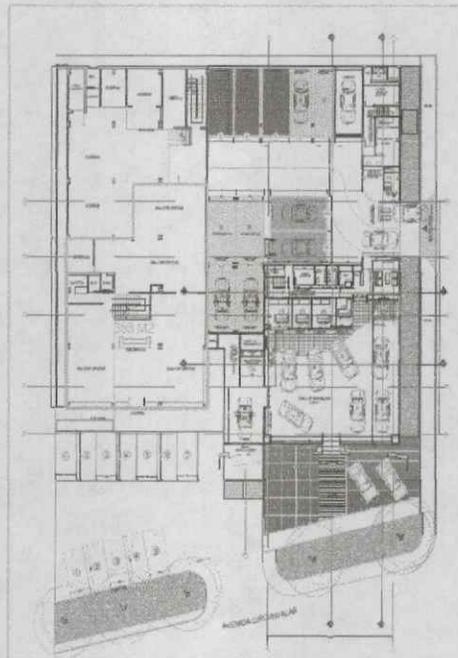
42  
196





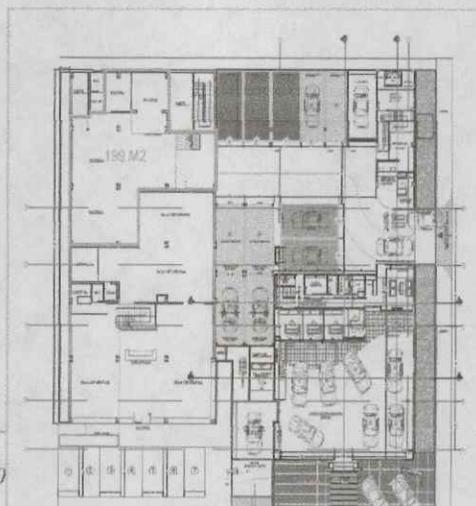
43  
147

SALA DE EXHIBICIÓN Y OFICINAS



■ Área: 353M2

BODEGAS INTERNAS Y EXTERNAS CON CUBIERTA

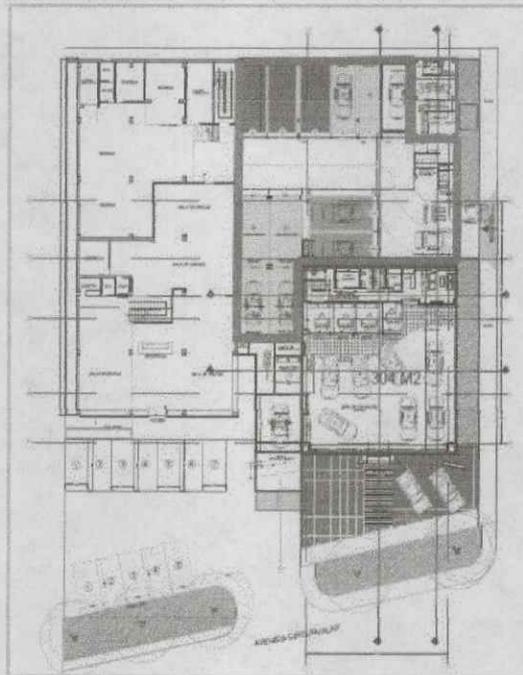




94  
748

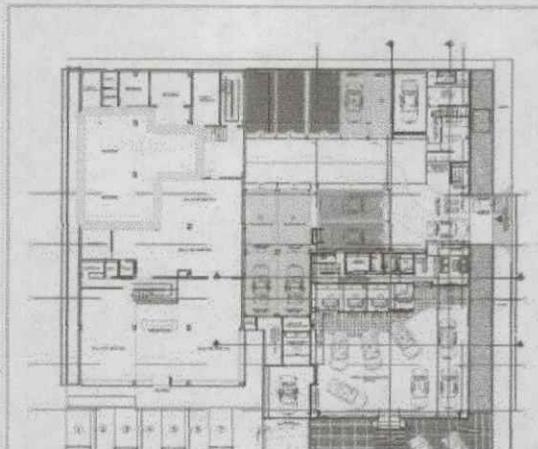
■ Área: 561 M2

**BODEGA EXTERNA SIN CUBIERTA**



■ Área: 471 M2

**MEZANINE**

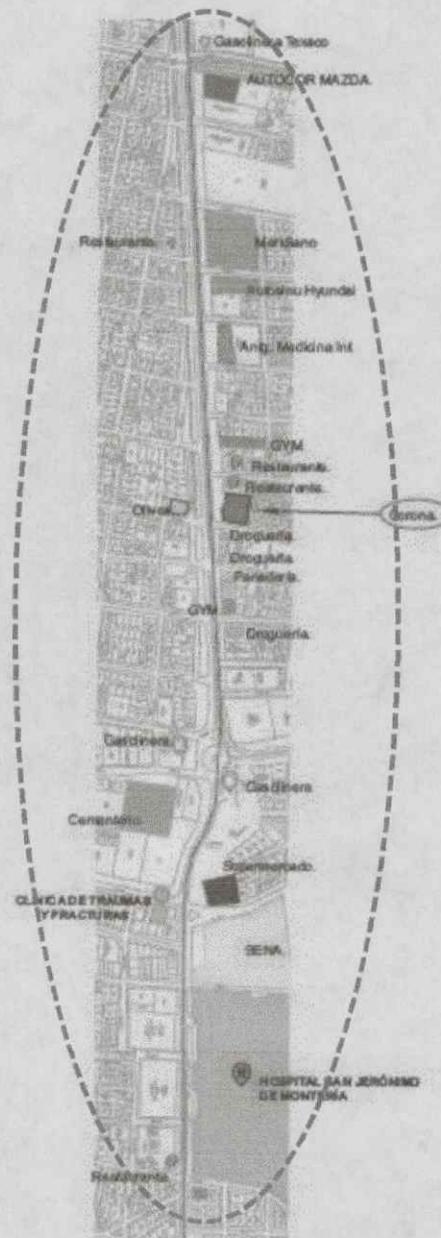


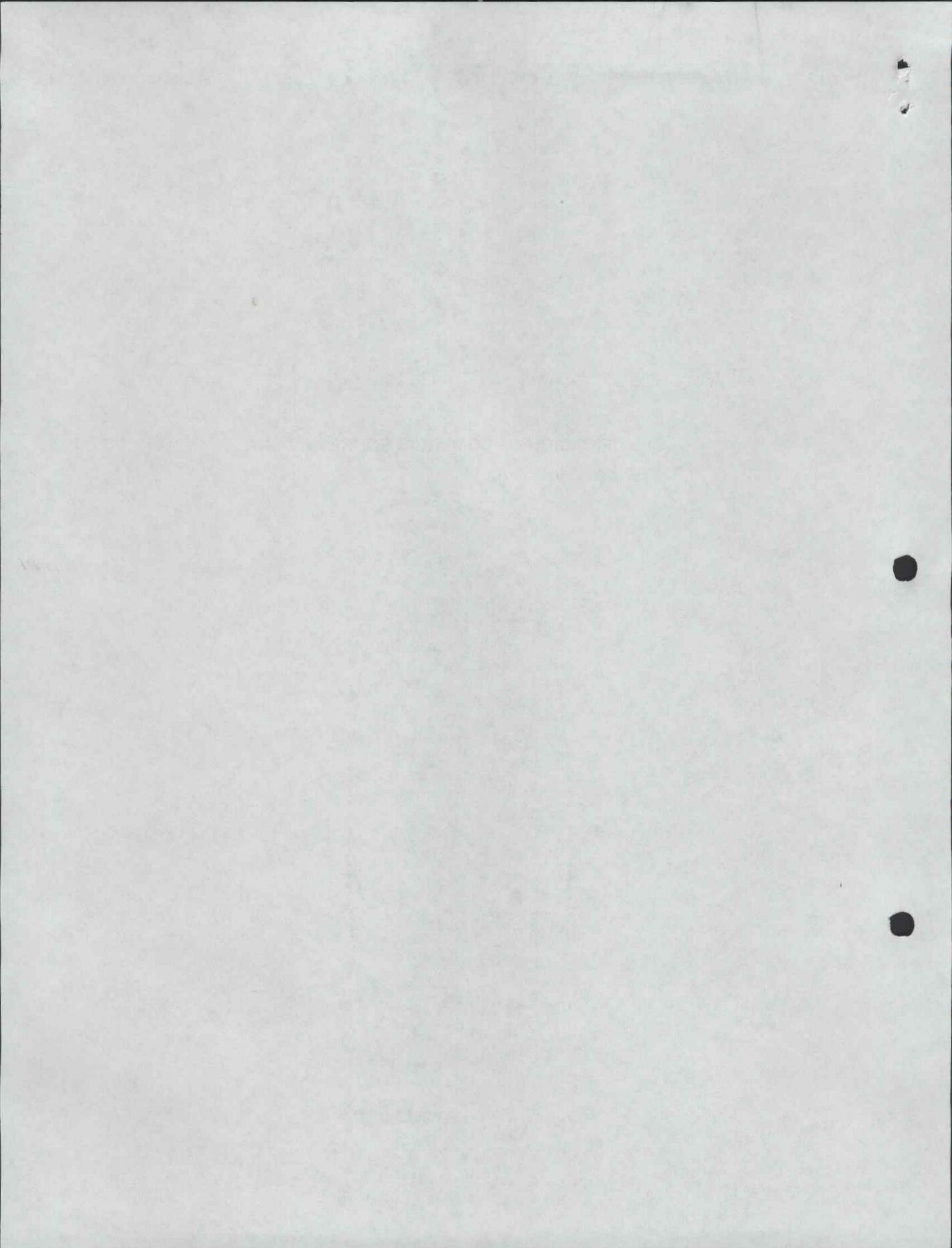




46  
150

### IDENTIFICACIÓN DE COMERCIO SOBRE LA ZONA





JUZGADO 28 CIVIL CTO.

William [signature]

72957 13-MAR-20 15:37

46 folios

Señor:  
**JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**  
Ciudad.

**Referencia:** Ejecutivo Singular.  
**Rad. No.:** 2018-292.  
**Demandante:** Banco Pichincha.  
**Demandados:** Eduardo Haddad Bonilla, Ricardo José Haddad Egel, María Yolanda Bonilla León, Abraham José Haddad Bonilla y Silvia Yolanda Haddad Bonilla.  
**Asunto:** Recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto del 09 de marzo de 2020.

**OSCAR GÓMEZ MENDOZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.422.727 de Bogotá, domiciliado y residenciado en esta ciudad y titular de la tarjeta profesional de abogado No. 251.111 del C.S.J., actuando en mi calidad de los demandados, **EDUARDO HADDAD BONILLA, RICARDO JOSÉ HADDAD EGEL, MARÍA YOLANDA BONILLA LEÓN, ABRAHAM JOSÉ HADDAD BONILLA Y SILVIA YOLANDA HADDAD BONILLA**, de conformidad con los poderes que reposan en el expediente, estando dentro del término procesal correspondiente, interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto del 09 de marzo de 2020, por medio del cual el Despacho decretó el embargo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 140-18962. Sustento este recurso en las siguientes consideraciones:

**1. Fundamentos del recurso.**

- 1.1.** El artículo 599 del CGP dispone que el juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario y que el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas.
- 1.2.** En el proceso que nos ocupa se han practicados las siguientes medidas cautelares:
  - 1.2.1.** Embargo sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 140-011776, decretado mediante auto del 20 de junio de 2018.
  - 1.2.2.** Embargo sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 140-115874, decretado mediante auto del 20 de junio de 2018.
  - 1.2.3.** Embargo sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 140-140312, decretado mediante auto del 20 de junio de 2018.
  - 1.2.4.** Embargo sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 140-18962, decretado mediante auto del 09 del 09 de marzo de 2020.
  - 1.2.5.** Embargo de una camioneta Dodge Journey modelo 2014 con placas MHK 380, con valor de venta promedio de **\$51.845.833 COP**, de acuerdo con información recaudada en el portal de internet [www.tucarro.com](http://www.tucarro.com) que se adjunta.

2  
752

Muestra	Valor en el portal Tucarro.com	Promedio
1	\$57.900.000	<b>\$51.845.833</b>
2	\$57.000.000	
3	\$57.000.000	
4	\$56.500.000	
5	\$52.000.000	
6	\$50.000.000	
7	\$49.950.000	
8	\$48.900.000	
9	\$48.900.000	
10	\$48.000.000	
11	\$48.000.000	
12	\$48.000.000	
<b>Total muestras 12</b>	<b>\$622.150.000</b>	

**1.2.6.** Embargo de una camioneta Volkswagen Touareg modelo 2012 con placas NCZ 741, con una valor de **\$79.000.000 COP**, de acuerdo con información recaudada en el portal de internet [www.tucarro.com](http://www.tucarro.com) que se adjunta.

**1.3.** En el auto del 20 de junio de 2018 se limitaron las medidas cautelares a la suma de **\$4.700.000.000 COP**.

**1.4.** El inmueble identificado con el folio de matrícula 140-18962, cuyo embargo fue decretado mediante auto del 09 del 09 de marzo de 2020, tiene un avalúo total de **\$7.360.000.000 COP**.

**1.5.** El avalúo del inmueble identificado con el folio de matrícula 140-18962, fue practicado por solicitud del Banco Pichincha habida cuenta que el inmueble ha sido ofrecido en pago de las obligaciones que se ejecutan en este proceso.

## **2. Solicitud.**

Como se ha demostrado, en el proceso que nos ocupa, se han practicado medidas cautelares que resultan excesiva y en razón se lo anterior solicito que se revoque el auto del 09 de marzo de 2020 y en caso de no revocarse la providencia impugnada se conceda el recurso de apelación.

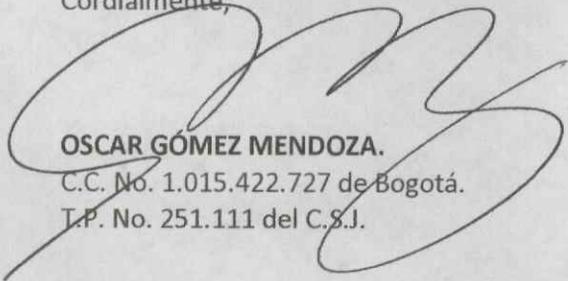
## **3. Anexos.**

**3.1.** Capturas de pantalla de la página web [www.tucarro.com](http://www.tucarro.com) que acreditan el valor razonable de mercado de vehículos automotores de similares características a los que se encuentran embargados por cuenta de este proceso.

**3.2.** Avalúo practicado sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 140-18962, practicado por solicitud de Banco Pichincha.



Cordialmente,



**OSCAR GÓMEZ MENDOZA.**

C.C. No. 1.015.422.727 de Bogotá.

T.P. No. 251.111 del C.S.J.

B  
153



**CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No. 2018-00292** (Recurso de REPOSICIÓN folios 108 a 153 cuaderno 2).

**FECHA FIJACION:** 15 DE OCTUBRE DE 2020

**EMPIEZA TÉRMINO:** 16 DE OCTUBRE DE 2020

**VENCE TÉRMINO:** 20 DE OCTUBRE DE 2020



**LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**  
**SECRETARIO**

177

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

5300 S. DICKINSON DRIVE

CHICAGO, ILLINOIS 60637

