

SOLICITUD DE CAMBIO DE MEDIDA DE EMBARGO Rad. 08001-31-53-009-2012-00222-00

carlos marin herron <camaherron@hotmail.com>

Vie 23/04/2021 12:57 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto02ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

REF: PROCESO EJECUTIVO CONSTANZA MANZANO DE QUINTERO Y OTROS, contra ISSA SAIEH Y CIA. LTDA Rad. 08001-31-53-009-2012-00222-00

ASUNTO: SOLICITUD CAMBIO DE MEDIDA DE EMBARGO

Estimados señores:

En mi calidad de apoderado de la parte demandada, me permito anexar SOLICITUD DE CAMBIO DE MEDIDA DE EMBARGO en archivo PDF junto con cinco (5) archivos que contienen los DICTAMENES PERICIALES.

Favor acusar recibido.

Cordialmente,

CARLOS MARIN HERRON

C .C. No. 8.698.004 de Barranquilla

T.P No. 75.224 de C.S. de la J.

Señor.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

PROCESOS: ABREVIADO RENDICION DE CUENTAS Y DE EJECUCION DE SENTENCIA

DEMANDANTE: CONSTANZA MANZANO DE QUINTERO Y OTROS

DEMANDADO : ISSA SAIEH & CIA LTDA.

RAD: 08001-31-53-009-2012-00222-00

ASUNTO: SOLICITUD PARA EVITAR EMBARGO DE CUENTAS BANCARIAS Y A CAMBIO SE ORDENE EL EMBARGO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL EJECUTADO.

CARLOS MARIN HERRON, identificado C.C. No. 8.698.004 de Barranquilla y T.P No. 75.224 de C.S. de la J. actuando en mi condición de apoderado de la Sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA**, me permito muy respetuosamente, con mi acostumbrado respeto presentar **SOLICITUD PARA EVITAR EL EMBARGO DE LAS CUENTAS BANCARIAS DEL EJECUTADO, Y SE ORDENE A CAMBIO EL EMBARGO DE LOS BIENES INMUEBLES DEL EJECUTADO**, previo el trámite legal correspondiente, conforme a lo dispuesto por el PARÁGRAFO del artículo 599 del CGP.

Que, esta norma por si misma permite a los ejecutados y para evitar el embargo de sus cuentas bancarias, solicitar a cambio el embargo de otros bienes. Por consiguiente, para acceder al cambio de medida, y con el objetivo de evitar el embargo de las cuentas bancarias del ejecutado, se requiere estimar los bienes inmuebles que se solicitan que se embarguen, para que puedan ser garantes de los dineros que pretende el demandante.

Con el fin de cumplir con lo anterior, y dado que las solicitudes de cambio de medidas cautelares por parte de los ejecutados son viables presentarlas durante el trámite del proceso, y por parte de los Jueces de la República concederlas una vez corroboren los valores dictaminados, nos permitimos manifestar al despacho que nos acogemos a lo dispuesto por el parágrafo del artículo 599 del CGP, que exige como único presupuesto para la viabilidad de la solicitudes de cambio de medidas, que los “bienes sean suficientes”, por lo que para tal fin procedemos a relacionar y aportar los dictámenes periciales donde se determinan los avalúos de cinco (5) de los bienes inmuebles a embargar de propiedad del ejecutado, de los cuales con los tres (3) primeros de estos inmuebles relacionados consideramos son suficientes a nuestro criterio. **(ANEXAMOS LOS 5 DICTAMENES PERICIALES).**

BIEN INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AVALÚO
LOCAL COMERCIAL 1D	040-116472	\$ 209.597.700.00
LOCAL COMERCIAL 2D	040-116476	\$ 113.075.499.00
LOCAL COMERCIAL 2E	040-116477	\$ 88.698.802.00
OFICINA 3E	040-116482	\$ 74.900.536.00
OFICINA 3F	040-116483	\$ 59.006.855.00
TOTAL VALOR COMERCIAL		\$ 545.279.392.00

Conforme a lo anterior, y por lo dispuesto en el parágrafo del artículo 599 del CGP, previo traslado al ejecutante, se indica que se accederá a la solicitud de cambio de medida, siempre que los bienes que se relacionen sean suficientes, procedibilidad que el despacho podrá verificar con los respectivos dictámenes periciales aportados, teniendo en cuenta los avalúos de los mismos.

Por último, indicamos que, para la procedencia del embargo de los bienes inmuebles relacionados anteriormente de propiedad del ejecutado, previamente se debe por parte del ejecutante, haber prestado la caución ordenado por su despacho, para que responda por los perjuicios que se ocasionen con la práctica de dicha medida cautelar, consecuencia derivada por motivo que el ejecutado propuso excepciones de mérito, y conforme a lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 599 del CGP.

Del señor Juez, atentamente



CARLOS MARIN HERRON,

T.P No. 75.224 de C.S. de la J.

C.C. No. 8.698.004 de Barranquilla

ANEXO: LOS CINCO (5) DICTAMENES PERICIALES DE LOS INMUEBLES EN ARCHIVO PDF

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

***DICTAMEN PERICIAL
DEL LOCAL COMERCIAL ID***



***LOCALIZADO EN
CALLE 39 # 41 - 34 PISO 1
BARRIO CENTRO***

BARRANQUILLA, ABRIL 22 DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL

SOLICITANTE : ISSA M. SAIEH & CÍA LTDA
NIT: 890.100.891-4

CIUDAD : BARRANQUILLA

DIRECCION : CALLE 39 # 41-34

TIPO DE INMUEBLE : LOCAL COMERCIAL

FECHA : 22 DE ABRIL DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raiz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202---00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

PROPOSITO DEL DICTAMEN.

El Propósito del Dictamen Pericial, es estimar el valor comercial, que, en términos de dinero, el Local Comercial 1D en estudio, alcanzaría en el mercado abierto para su venta en el estado que se encuentra; permitiendo encontrar en un tiempo razonable, un comprador, con conocimientos de todos sus usos, destinaciones y capacidades para los cuales son susceptibles de ser usados.

MARCO NORMATIVO:

Los avalúos comerciales en Colombia se rigen con las siguientes Normas legales:

LEY 388 DE 1997:

Ley Marco en la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

DECRETO REGLAMENTARIO N° 1420 DE 1998:

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 DEL IGAC:

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

LEY DEL AVALUADOR NÚMERO 1673 DE 18 JULIO DE 2013 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 556 DE 2014.

NORMAS TECNICAS SECTORIALES

NTS 03, NTS 04 Y NTS I 01

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

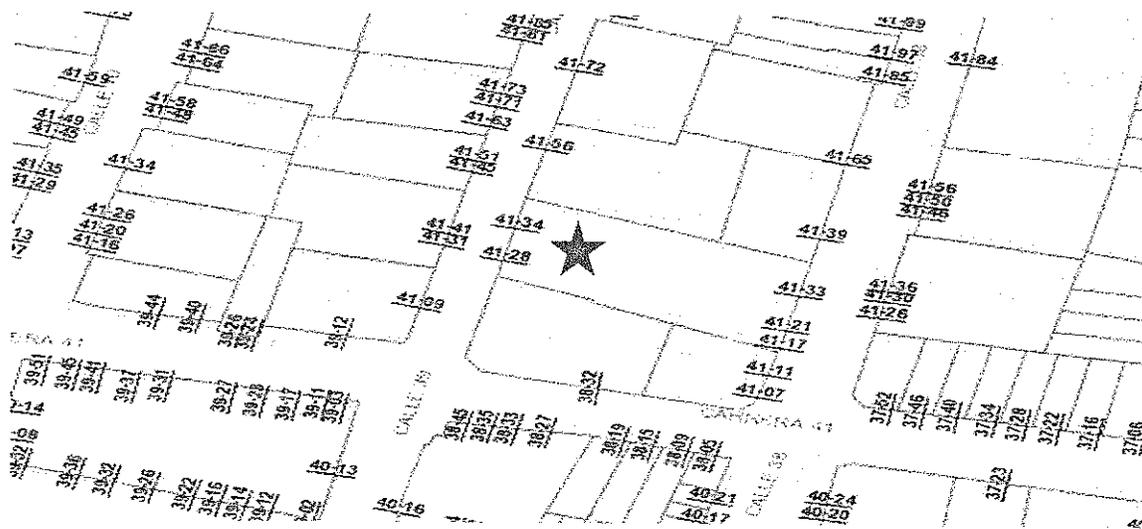
ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 39 # 41- 34 Local 1D.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Local comercial
- 1.3 EDIFICIO : Edificio Cine Centro
- 1.4 CIUDAD : Barranquilla
- 1.5 DEPARTAMENTO : Atlántico
- 1.6 PROPIETARIOS : Issa M. Saieh y CIA Ltda
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 21 de abril de 2021
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Realizar un dictamen pericial para determinar el valor comercial a fecha de abril del 2021, del inmueble ubicado en la calle 39 # 41-34 Local 1D con el propósito de aportarlo en un proceso judicial
- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN : ISSA SAIEH & CÍA. Nit: 890.100.891-4
- 1.10 DESTINO (USO) : Se encuentra funcionando el Restaurante Sancochos Caseros La 39.
- 1.10 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR

- 2.1 **SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:** Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo y transporte público.
- 2.2 **SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:** Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, aseo y transporte público.
- 2.3 **URBANISMO:** El sector dispone de Vías en concreto con sus bordillos y andén en concreto y alumbrado en postería de concreto.
- 2.4 **USO PREDOMINANTE EN LA ZONA:** El uso predominante en la zona es el Uso Comercial.
- 2.5 **ESTRATO EN EL SECTOR:** De acuerdo con la clasificación vigente en la ciudad de Barranquilla, la zona está clasificada como estrato dos. Información tomada del plano U-18 del POT del Distrito de Barranquilla.
- 2.6 **DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR:** La densidad poblacional del sector es media.
- 2.7 **VIAS DE ACCESO Y ESTADO:** Las vías de acceso al predio son la Calle 39 y las Carreras 41 y 43, las cuales están construidas en concreto rígido y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO

Avaluador Profesional

M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

2.8 URBANISMO:

Calles: Las calles son vehiculares, están pavimentadas y en buen estado.

Andenes: Plantilla concreto.

Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas.

Zonas verdes: Escasas.

Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.

Dotacionales: El sector cuenta con equipamiento comunal completo.

2.9 TRANSPORTE PUBLICO: *Suficiente y con bastante regularidad. Por la carrera 43 circulan distintas rutas de transporte urbano que recorren el área metropolitana de la ciudad*

2.10 TIPO DE CONSTRUCCION: *Edificaciones comerciales de 1, 2 y 3 pisos, Locales comerciales.*

2.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES: *Edificio Telecom, Centro Cívico, Edificio Banco Popular, Iglesia San José entre otros.*

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACION: *El predio en estudio se identifica con el número 41-17-27 de la Calle 33 de la calle 38- 41 -28, de la calle 39 nomenclatura del Distrito de Barranquilla.*

3.2 LOCALIZACIÓN GEOESTACIONARIA: *Latitud 10°58'50,80" N y Longitud 74°46'53,59" O.*



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO

Avaluador Profesional

M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

- 3.3 **AFECTACIONES Y SERVIDUMBRE:** No son observables y no tiene registro en el folio de matrícula.
- 3.4 **UBICACIÓN:** El predio se localiza en un lote medianero sobre la Calle 39 entre las calles 41 y la Calle 43, Edificio Cine Centro, en el Distrito de Barranquilla.
- 3.5 **TOPOGRAFIA:** El lote donde se ubica el edificio tiene topografía ligeramente plana.
- 3.6 **MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOCAL COMERCIAL 1D.**
- Área Privada del Local: 51,15 M2**
Norte: 4.65 Mts. Linda con el local 1B
Sur: 4.65 Mts. Linda con el área común del piso.
Este: 11.00 Mts. Linda con el Local 1B
Oeste: 11.00 Mts. Linda con la calle 39 en medio con predios que son o fueron de La Unión Española.
- Nadir: Linda con el terreno del edificio
Cenit: Linda con los pisos de los locales 2D y 2E.
- 3.7 **FORMA GEOMETRICA:** El lote objeto del presente estudio cuenta con forma geométrica regular.
- 3.8 **LEGALIDAD:** El predio se ajusta a los requisitos legales urbanísticos.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 **USOS DEL SUELO:** USOS DEL SUELO: Según el Plan de Ordenamiento Territorial- Barranquilla 2012 – 2032 – aprobado el 28 de Febrero de 2014 – Alcaldía de Barranquilla.
- Pieza Urbana (Plano U19): Centro Metropolitano.
 - Localidad (Plano U17): Patrimonial.
 - Tratamiento Urbanístico (Plano U13): Conservación.
 - Área de Actividad (Plano U14): Comercial
 - Polígono Normativo (Plano U15): C - CH
 - Edificabilidad y densidad urbanística (Plano U16): Reactivación. Altura máxima por área de terreno (5 pisos).

NOTA: El predio se ajusta a las disposiciones contempladas en el **Plan de Ordenamiento Zonal del sector Centro Metropolitano, DECRETO No. 0093 DE 2015.**

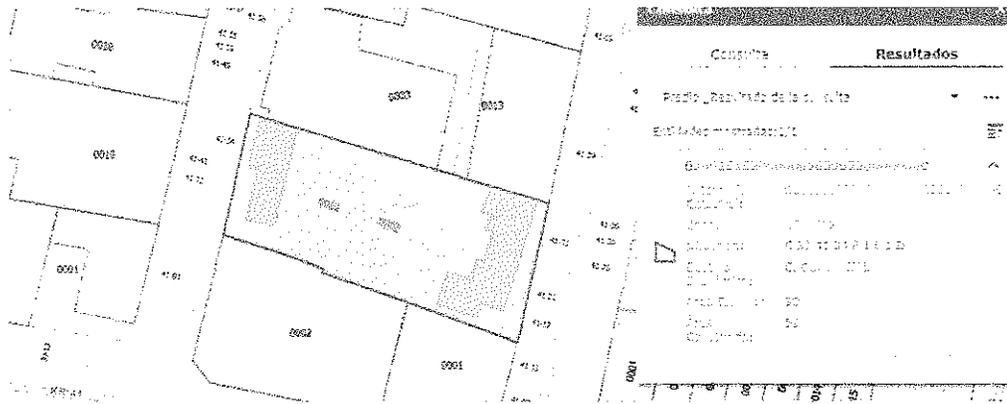
Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

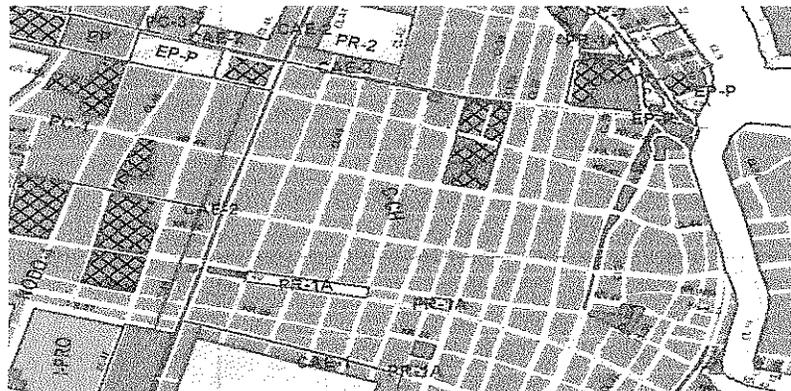




Clasificación de usos:

- Principal: Residencial (Desde unifamiliar hasta multifamiliar)
- Compatibles: Institucional, comercio de bienes.
- Prohibido: Comercio de servicios, portuario.

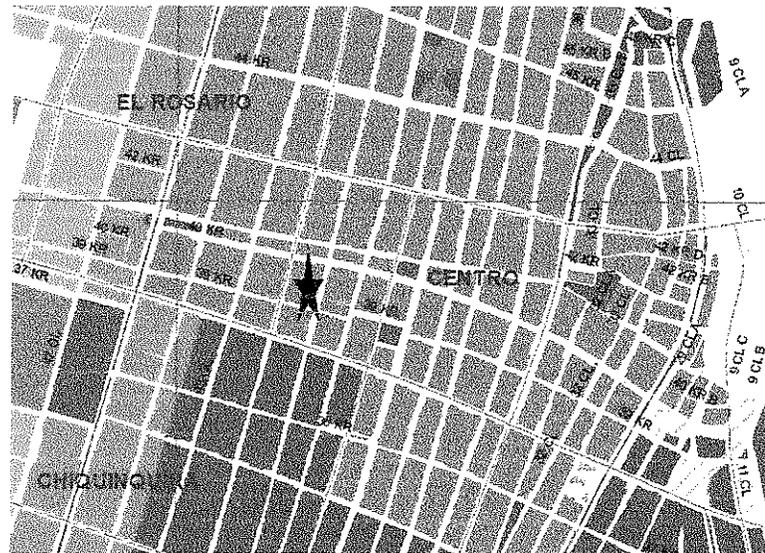
Uso del Suelo – Polígonos Normativos



POLÍGONOS NORMATIVOS			
CONVENIONES		LEYENDA	
	Arroyos	GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD	
	Vías principales		Comercial (COM)
	Carreteras		Actividad Central (C)
	Perímetro urbano		Industrial (IND)
	Límite distrital		Portuario (PORT)
	Límite mancomunales		Residencial (RES)
	Manzanas urbanas		Espacio Público Actual (EP)
	Cuerpos de agua		Institucional (INST)
	Predios rurales		Institucional con EB (INST-EB)
			Institucional con PRO (INST-PRO)
			Suelo de Protección y Reserva (P)
			Espacio público propuesto (EP-P)
			Suelo de Expansión Urbana



Edificabilidad – Densidades Urbanísticas



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS		
CONVENCIONES	LEYENDA	DESARROLLO
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Callejones Perímetro urbano Límite censal Límites municipales Socios expansiones urbana Cuerpos de agua Predios rurales Espacio público 	<ul style="list-style-type: none"> CONSOLIDACIÓN Nivel IA (2 Pisos) Nivel IB (5 Pisos) Nivel II (11 Pisos) Nivel III (16 Pisos) Especial (a) Especial Plan Reordenamiento (b) RENOVACIÓN Reordenación (10 Pisos) (c) Reordenación (16 Pisos) (d) 	<ul style="list-style-type: none"> DESARROLLO Bajo (6 Pisos) Medio (16 Pisos) Alto (50 Pisos) MEJORAMIENTO INTEGRAL Mejoramiento I (5 Pisos) Mejoramiento II (8 Pisos) CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (5 Pisos) ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO SUELLO DE PROTECCIÓN

El cuadro de edificabilidad aplicable en el ámbito delimitado de la Centralidad Histórica CH corresponde acorde y lo establecido en la Resolución 746 del 2005 del Ministerio de Cultura que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla.

5.4 AREA CONSTRUIDA: 51,15 M².

5.5 EDAD DE LA CONSTRUCCION: 39 años

5.6 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: El inmueble cuenta con: Un Salón y un baño.

5.7 ACABADOS GENERALES:

Altura	: 2,50 metros
Número de Pisos	: Un (1) piso.
Estructura	: Estructura de concreto, pórticos
Cubierta	: Losa de concreto
Acabado pisos	: Baldosas de Granito.
Cielo raso	: Losa lisa estucada.
Muros	: Block de cemento o ladrillos.
Acabados muros	: Pañete y pintura.
Puertas	: Dos puertas metálicas enrollables, madera en el baño.
Ventanas	No presenta.
Baños	: Enchape cerámico y mobiliario comercial.
Sistemas especiales	: El Local no cuenta con sistemas especiales.
Factores depreciantes	: La edad y su estado de conservación.

5. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	: Reglamento copropiedad.
No. Escritura	: 2280
Fecha de Escritura	: 22/09/1982
Notaría	: 1° de Barranquilla
Matricula Inmobiliaria	: N° 040-116472

Referencia Catastral : 08001-01-02-0096-0019-902
Documentos observados : Certificado de tradición y libertad., impreso el
20-04-2021

6. **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con suficientes ofertas y poca negociación demandada en estos cuatro últimos meses según la información obtenida de las más importantes inmobiliarias de la ciudad.
7. **COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):** Teniendo en cuenta la situación actual de confinamiento que vive el país, producto de la epidemia COVID-19, el mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, el mercado inmobiliario se ha afectado notablemente y por lo tanto se prevé incertidumbre en la comercialización.
8. **VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE:** Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se verán afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá perspectivas de valoración debido a que esta situación depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta.
9. **TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE:** Se encuentra ocupado por un Restaurante.
10. **ANEXOS:** Documentos aportados.
11. **SUSTENTACIÓN:** Se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- **BASES DE VALOR:** El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. "30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

- **METODOS APLICADOS:** Técnica de Capitalización y Renta.
- **DIVISA EMPLEADA:** Pesos Colombianos (COP).
- **VALUADOR:** Enrique Roca Navarro: Ingeniero Civil, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-12536074, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1533, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.
- **LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:** El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.

El presente Informe de Avalúo fue solicitado con fines judiciales, por lo que se considera un dictamen pericial.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.
El valuador asume que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.
El valuador no entregará información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.
- **VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

12. VALOR RAZONABLE DE MERCADO:

<i>Descripción</i>	<i>Area Privada (m2)</i>	<i>Valor del m2</i>	<i>Valor Total</i>
<i>Local N° 1D</i>	<i>51,15</i>	<i>\$4.097.707</i>	<i>\$ 209.597.700</i>
<i>Valor Comercial del Local 1D:</i>			<i>\$ 209.597.700</i>

Son; Doscientos Nueve Millones Quinientos Noventa y Siete Mil Setecientos Pesos M.L. Colombiana.

Cordialmente,



**ING. ENRIQUE ROCA NAVARRO
VALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 1533
R.A.A.-AVAL 12536074
Urbano, Rural, Especiales,
Maquinarias y Equipo Fijos y Móviles**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

13. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

TECNICA O MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN Y RENTA

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La Renta actual del Local Comercial 1D es de \$ 1.700.000 mensuales, para un valor del m² de renta de \$ 33.235.00.

Datos de Muestras de Mercado de Locales Similares en Renta y Venta en el Sector.

Se realizó una investigación en el sector, encontrando datos de locales que simultáneamente se encuentran en venta y arriendo localizados muy cercanos al sitio donde se ubica el local en estudio:

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-centro/9851-12871>

Valor: \$ 380.000.000, Arriendo: \$ 2.124.293, Area del Local: 56,00 M²

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/9851-12240>

Valor: \$ 400.000.000, Arriendo: \$ 2.200.000, Area del Local: 148,00 M²

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-abajo/9851-4506>

Valor: \$ 230.000.000, Arriendo: \$ 2.100.000, Area Local: 71,00 M²

Se vende y arrienda Local Comercial en el primer piso carrera 40 N° 38-20 con área de 47,00 m², se arrienda a \$1.700.000 mensuales o sea a \$ 36.170/ m² y se vende a \$ 124.000.000, fuente Sales Inmobiliaria

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO

Avaluador Profesional

M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Se vende y arrienda Local Comercial en el segundo piso calle 39 N° 43-115 con área de 44,16 m², se arrienda a \$500.000 mensuales o sea a \$ 11.322,46/ m² y se vende a \$ 85.000.000, fuente Sales Inmobiliaria.

Calcula de la Tasa de Capitalización en el Sector:

Locales 1er piso	Area	Valor de Renta Anual	Valor Venta	Tasa (i) TEA
1 Local	56,00	\$25.491.547	\$380.000.000	6,708%
2 Local	148,00	\$26.399.991	\$400.000.000	6,600%
3 Local	71,00	\$25.199.996	\$230.000.000	10,957%
4 Local	47,00	\$20.399.998	\$124.000.000	16,452%
Promedio de la Tasa de interes (i)				10,179%

De acuerdo con resultado de la investigación de mercado de Locales Comerciales en el sector, el valor del m² de arrendamiento actual para el inmueble avaluado en \$ 33.236/ m² y la Tasa Efectiva Anual de Capitalización TEA actualmente es de 10,179%.

Método de Capitalización y Renta:

AVALUO DE LOCAL COMERCIAL N°1D EDIFICIO CINE CENTRO POR EL METODO DE RENTA

Area de los Locales 51,15
Valor de la Renta por m² \$ 33.236
Valor Renta Mensual Local \$ 1.700.000
Tasa efectiva TEA 10,179%
Tasa efectiva TEM \$ 0,0081108 TEM= (1 + i)^{1/12} - 1

Tasa Efectiva Mensual \$ 0,0081108

A: R/i \$ 1.700.000 dividido \$ 0,0081108 : \$ 209.597.700

Valor del Local 1D: \$209.597.700 \$4.097.707 por m²

Local N° 1D (m²) 51,15 \$ 209.597.700

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

14. REGISTROS FOTOGRAFICOS



Fachada del Local 1D



Interior del Local

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com

 Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Baño



Otra vista de la fachada del Local

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



15. CONSIDERACIONES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

- 1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.*
- 2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.*
- 3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.*
- 4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.*
- 5. Este informe fue realizado el día 22 de abril de 2021, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.*
- 6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.*
- 7. Se prohíbe la publicación parcial o total del 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.*
- 8. Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
- 9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*



10. La opinión del valuador es independiente y corresponde a su real convicción y no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
11. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
12. La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta del valuador (NTS S 04). un código de ética y normas de conducta del valuador.
13. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
14. El valuador es idóneo y tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.
15. El valuador no se ha recibido asistencia profesional en la preparación del informe.

16. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR,

Enrique Roca Navarro, Ingeniero Civil con Matrícula Profesional N° 2520200030 del CND, Valuador Profesional, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval 12536074 Vigente hasta octubre 01 De 2020, con Renovación Mensual, Miembro de las Lonjas de Propiedad Raíz de Barranquilla y de Santa Marta

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El Perito valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con los propietarios del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este.

18. DECLARACIÓN DE DESIGNACIÓN DEL PERITO VALUADOR

El valuador ha sido designado como perito, en diferente proceso ante los juzgados, entre otros, Juzgado 13 Civil de Circuito de Oralidad de Medellín el 14 de diciembre de 2018, proceso verbal imposición de servidumbre legal, demandante Interconexión Eléctrica ISA, demandado Francisco Sánchez, radicado 05001 31 03 013 2018 00436 00. No he sido asignado en procesos anteriores y no estoy incurso en el Artículo 50 de CGP, ley 1564 de 2012.

El método y las investigaciones realizadas para la realización de presente informe, no son diferentes respecto de aquellos que utilizamos en el ejercicio regular de nuestro oficio como valuador de inmuebles.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Para la elaboración del dictamen valuatorio del inmueble, fue suministrado el Certificado de Tradición N° 040-116472 de fecha 20-04-2021, se realizaron investigaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, acuerdo 0212 de 2012, al Plan de Ordenamiento Zonal del Centro Metropolitano, Decreto 0093 de 2015, Resolución N° 620 de sept. 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Mi experiencia en avalúos supera los 32 años de labores continuas, donde he prestado mis servicios como avaluador de bienes muebles, inmuebles, urbanos y rurales, especiales, servidumbres, maquinarias fijas y móviles, equipos, avalúos especiales y valoración económica de empresas y plantas industriales a diferentes instituciones financieras y gubernamentales tales como, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y Santa Marta, Davivienda, Bbva, Conavi, Central de Inversiones S.A, Bancos de Bogotá, Popular, Santander, Promigas, Geselca, Transelca, Gases del Caribe, Aseocolba, bajo normas Niif, Vopak, Telva S.A, Cryogas S.A., Dow Química, Clínicas del Prado, Atenas, Cehoca, Zona Franca de Barranquilla, Terquin S.A., Planta de Biocombustibles BioSC. S.A., Servidumbres para Gasoductos para Promigas S.A.E.P.S., Gases del Caribe S.A.E.S.P., Servidumbres para el Acueducto Costero. Servidumbres Eléctricas para ISA y Electricaribe entre otras.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NTT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL 12536074**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerados anteriores.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	

Página 1 de 2

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLANTICO
Dirección: CALLE 93 N° 72-137 CASA 134 VILLA CAROLI
Teléfono: 315 745 7620
Correo Electrónico: enriquerocnavarro@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074.

El(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5890ad6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

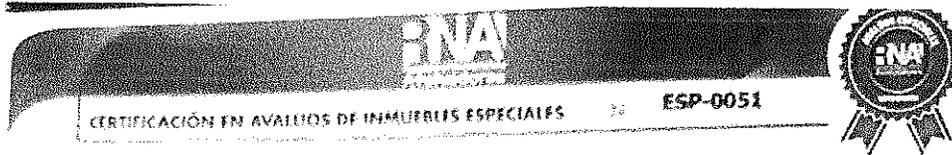


MATRÍCULA PROFESIONAL

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com
Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202--00030 - R.N.A. 1533 - R.A.A. Aval 12536074

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A. 1533 AVALUOS ESPECIALES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
 C.C. 12536074
 R.N.A. 1533

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales.
	NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


 LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
 Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Toda el Certificado es propiedad del Registrado, la propiedad del Registrado y responsabilidad del R.N.A. verificando la veracidad de la información suministrada de la presente R.N.A. y cualquier cambio en el mismo. Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código NCL 1533
 Versión 2

Página 1 de 1



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 - 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com

Miembro Lonja Propiedad Ratz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Lonja – 020-21

**LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
DE BARRANQUILLA.**

CERTIFICA:

Que el Señor **ENRIQUE ROCA NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.536.074 de Santa Marta, está afiliado a esta Corporación en calidad de Avaluator con R.A.A No. AVAL-12536074, en las especialidades de urbano, rural, especiales, maquinaria y equipo.

Ha ejercido las funciones de coordinador y Avaluator en proyectos, en donde la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla actuó como contratista para la elaboración de avalúos Corporativos:

- Ruta del Sol II: Avalúos para la adquisición de predios, construcciones y mejoras para el proyecto de la vía alterna al puerto de Santa Marta, sector Quebrada del Doctor Mamatoco, desde el año 2.008 hasta 2.010. – Predios urbanos y rurales.
- Autopistas del Sol S.A: Avalúos comerciales de predios requeridos para la actividad de gestión predial para el proyecto de concesión vial Ruta Caribe, en los tramos Barranquilla – Malambo, Sabanagrande, Santo Tomás, Palmar de Varela, Sabanagrande, Galapa, Barranquilla, desde el año 2.009. – Predios Urbanos, Rurales y Especiales.
- Edubar S.A.: Avalúos de predios y mejoras en diferentes proyectos de utilidad pública en proceso de adquisición predial en el Distrito de Barranquilla, desde el año 2.011. – Predios Urbanos y Especiales.
- Concesión Costera Cartagena Barranquilla SAS: Avalúos de predios para el proyecto vial Cartagena Barranquilla. 2.015 – 2.016. – Predios Urbanos y Rurales.
- Transmetro SAS: Proyecto Par Vial Carrera 50. 2.015 – 2.016. Cálculos de Daño emergente y lucro cesante.
- Transmetro SAS: Avalúos de Maquinaria y Equipo – 2.012.

Ha ejecutado trabajos valuatorios de inmuebles especiales:

- Estación de Gasolina Mobil para Coopetran: Avalúo del contrato con Autopistas del Sol S.A.
- Colegio Hermanas Dominicas de la Presentación.
- Corporación Universitaria de la Costa CUC

Avalúos para imposición de Servidumbre eléctrica para Isa Intercolombia y Electricaribe S.A., Avalúos de servidumbre de gasoducto para Promigas S.A.

Ha realizado sustentaciones de avalúos ante instancias judiciales.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los veinte (20) días del mes de Abril de 2.021.

Atentamente,

Kelina Puche Carrascal
Directora Ejecutiva.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



N.T. 800 104 408 B

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

ENRIQUE ROCA NAVARRO

Curso Y Aprobó El

**CURSO INTENSIVO EN TÉCNICAS DE VALORACIÓN
MULTICRITERIO**

Intensidad: 32 Horas

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferenciante

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

Barranquilla, Noviembre 15 de 2018



N.T. 800 104 408 B

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

Enrique Roca Navarro

Cursó y Aprobó el Curso

**ACTUALIZACIÓN EN MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
DE RENTAS O INGRESOS**

Intensidad: 12 horas

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferenciante

Dado en Barranquilla a los 13 días del mes de Abril del año 2019

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Sea & rario

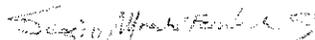
Certifica que

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
C.C. 12536074

asistió al curso de:

TALLER: AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES
(SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).
Paso a Paso

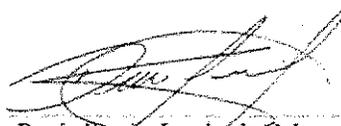
Realizado entre los días 22 y 27 de marzo del 2021. 18 horas teóricas-prácticas



Sergio A. Fernández Gómez
Coordinador Académico AVALÚOS 620



Organiza



Darío Duvan Izquierdo Ochoa
Gerente



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210420687942056691

Nro Matrícula: 040-116472

Página 1 TURNO: 2021-80447

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:18 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 13-10-1982 RADICACIÓN: 82-016213 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-10-1982

CODIGO CATASTRAL: 08001010200000960902900000019 COD CATASTRAL ANT: 08001010200960019902

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL COMERCIAL 1D.- SITUADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO CINE CENTRO.- TIENE UN AREA DE 51.15 M2. Y CONSTA DE UN SALON Y UN BAÑO. TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 4.65 METROS Y LINDA CON EL LOCAL 1B. SUR, 4.65 METROS Y LINDA CON AREA COMUN DEL PISO. ESTE, 11.00 METROS Y LINDA CON EL LOCAL 1B. OESTE, 11.00 METROS Y LINDA CON LA CALLE 39 EN MEDIO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LA UNION ESPAOLA. NADIR, LINDA CON TERRENOS DEL EDIFICIO. CENIT, LINDA CON PISOS DE LOS LOCALES 2D Y 2E.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS METROS CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS CENTIMETROS / AREA CONSTRUIDA - METROS CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N. 040-0116468. ISSA M. SAIEH & CIA LTDA., ADQUIRIO LOS INMUEBLES POR COMPRA A JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA N. 265 DE 17 DE FEBRERO DE 1978, DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1978, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214..... JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, ADQUIRIO ASI: PARTE DE LOS INMUEBLES POR COMPRA A EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 2448 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... Y PARTE POR COMPRA A LAZARO BRAUN, JUNTO CON EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 228 DE 17 DE FEBRERO DE 1977, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 23 DE MARZO DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... LAZARO BRAUN ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MARIA COVARD DE BANCELIN, Y LUIS BANCELIN, SEGUN ESCRITURA N. 1183 DE 12 DE MAYO DE 1944, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1944, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 IMPAR FOLIO 163 N. 1120.- ENTRE LINEAS ADQUIRIO, SI VALE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 39 41-34 P1 L1D

1) CARRERA 41 Y 43 CALLE 38 Y 39 EDIFICIO CINE CENTRO LOCAL 1D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

040 - 116468

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2280 del 22-09-1982 NOTARIA 1 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210420687942056691

Nro Matrícula: 040-116472

Página 3 TURNO: 2021-80447

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

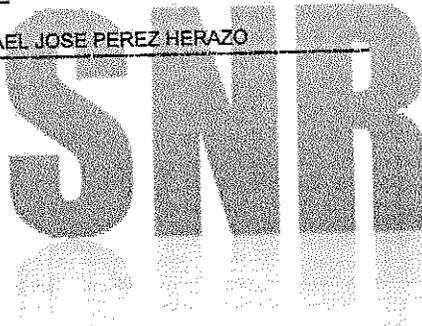
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-80447 FECHA: 20-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



ISSA SAIEH & CIA LTDA
Nit. 890100891-4

Certifica que el inmueble ubicado en la **Calle 39 # 41 – 34 Local 1D Edificio Cinecentro** devenga una renta mensual por canon de Arrendamiento por valor de \$1.700.000.00 (Un millón setecientos mil pesos M/L)

Este Certificado se expide a solicitud de la parte interesada a los veintidós (22) días del mes de Abril de 2021.

Cordialmente,

ISSA SAIEH
& CIA LTDA
INMOBILIARIA
Candelaria Castro Mora
GERENTE
CANDELARIA CASTRO MORA
GERENTE

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202--00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL
DEL LOCAL COMERCIAL N°20



LOCALIZADO EN
CALLE 39 # 41 - 28 PISO 2
BARRIO CENTRO

BARRANQUILLA, ABRIL 22 DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
 *Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A* 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL

SOLICITANTE : ISSA M. SAIEH & CÍA LTDA
NIT: 890.100.891-4

CIUDAD : BARRANQUILLA

DIRECCION : CALLE 39 # 41-28 2do piso

TIPO DE INMUEBLE : LOCAL COMERCIAL

FECHA : 22 DE ABRIL DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202---00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

PROPOSITO DEL DICTAMEN.

El Propósito del Dictamen Pericial, es estimar el valor comercial, que, en términos de dinero, el Local Comercial 2D en estudio, alcanzaría en el mercado abierto para su venta en el estado que se encuentra; permitiendo encontrar en un tiempo razonable, un comprador, con conocimientos de todos sus usos, destinaciones y capacidades para los cuales son susceptibles de ser usados.

MARCO NORMATIVO:

Los avalúos comerciales en Colombia se rigen con las siguientes Normas legales:

LEY 388 DE 1997:

Ley Marco en la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

DECRETO REGLAMENTARIO N° 1420 DE 1998:

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 DEL IGAC:

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

LEY DEL AVALUADOR NÚMERO 1673 DE 18 JULIO DE 2013 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 556 DE 2014.

NORMAS TECNICAS SECTORIALES

NTS 03, NTS 04 Y NTS I 01

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

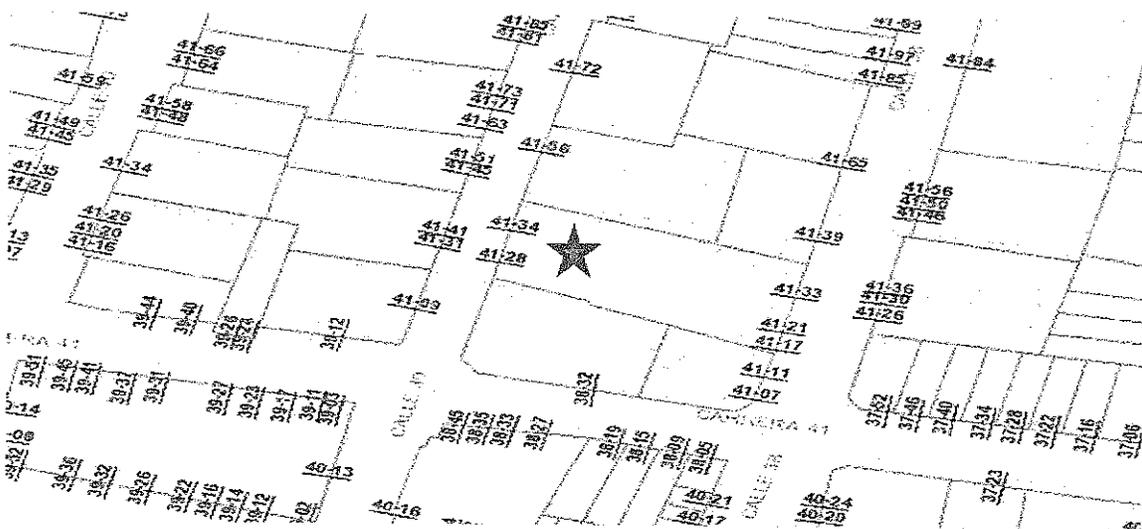
1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 39 # 41- 28 Local 2D.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Local comercial
- 1.3 EDIFICIO : Edificio Cine Centro
- 1.4 CIUDAD : Barranquilla
- 1.5 DEPARTAMENTO : Atlántico
- 1.6 PROPIETARIOS : Issa M. Saieh y CIA Ltda
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 21 de abril de 2021
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Realizar un dictamen pericial para determinar el valor comercial a fecha de abril del 2021, del inmueble ubicado en la calle 39 # 41-28 Local 2D con el propósito de aportarlo en un proceso judicial
- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN : ISSA SAIEH & CÍA. Nit: 890.100.891-4
- 1.10 DESTINO (USO) : Se encuentra funcionando un Establecimiento de máquinas de juegos y Oficina de Publicidad.
- 1.10 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado



2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR

- 2.1 **SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:** Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo y transporte público.
- 2.2 **SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:** Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, aseo y transporte público.
- 2.3 **URBANISMO:** El sector dispone de Vías en concreto con sus bordillos y andén en concreto y alumbrado en postería de concreto.
- 2.4 **USO PREDOMINANTE EN LA ZONA:** El uso predominante en la zona es el Uso Comercial.
- 2.5 **ESTRATO EN EL SECTOR:** De acuerdo con la clasificación vigente en la ciudad de Barranquilla, la zona está clasificada como estrato dos. Información tomada del plano U-18 del POT del Distrito de Barranquilla.
- 2.6 **DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR:** La densidad poblacional del sector es media.
- 2.7 **VIAS DE ACCESO Y ESTADO:** Las vías de acceso al predio son la Calle 39 y las Carreras 41 y 43, las cuales están construidas en concreto rígido y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.



2.8 URBANISMO:

Calles: Las calles son vehiculares, están pavimentadas y en buen estado.

Andenes: Plantilla concreto.

Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas.

Zonas verdes: Escasas.

Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.

Dotacionales: El sector cuenta con equipamiento comunal completo.

2.9 TRANSPORTE PUBLICO: Suficiente y con bastante regularidad. Por la carrera 43 y la calle 40 circulan distintas rutas de transporte urbano que recorren el área metropolitana de la ciudad

2.10 TIPO DE CONSTRUCCION: Edificaciones comerciales de 1, 2 y 3 pisos, Locales comerciales.

2.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES: Edificio Telecom, Centro Cívico, Edificio Banco Popular, Iglesia San José entre otros.

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACION: El predio en estudio se identifica con los números 41-28 de la Calle 39 nomenclatura del Distrito de Barranquilla.

3.2 LOCALIZACIÓN GEOESTACIONARIA



- 3.3 **AFECTACIONES Y SERVIDUMBRE:** No son observables y no tiene registro en el folio de matrícula.
- 3.4 **UBICACIÓN:** El predio se localiza en un lote medianero sobre la Calle 39 entre las calles 41 y la Calle 43, Edificio Cine Centro, en el Distrito de Barranquilla.
- 3.5 **TOPOGRAFIA:** El lote donde se ubica el edificio tiene topografía ligeramente plana.
- 3.6 **MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOCAL CAMERCIAL 2D.**
- Área Privada del Local: 47,50 M2**
Norte: 6.25 Mts. Linda con vacío hacia predios que son o fueron del edificio de la Logia
Sur: 6.25 Mts. Linda con el local 2E y área común del piso.
Este: 7.60 Mts. Linda con vacío hacia el el Local 1B
Oeste: 6.60 Mts. Linda con la calle 39 en medio con predios que son o fueron de La Unión Española.
- Nadir: Linda con la cubierta del local 1D y área común del piso
Cenit: Linda con la cubierta de la oficina 3E.
- 3.7 **FORMA GEOMETRICA:** El lote objeto del presente estudio cuenta con forma geométrica regular.
- 3.8 **LEGALIDAD:** El predio se ajusta a los requisitos legales urbanísticos.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 **USOS DEL SUELO:** USOS DEL SUELO: Según el Plan de Ordenamiento Territorial- Barranquilla 2012 – 2032 – aprobado el 28 de Febrero de 2014 – Alcaldía de Barranquilla.
- Pieza Urbana (Plano U19): Centro Metropolitano.
 - Localidad (Plano U17): Patrimonial.
 - Tratamiento Urbanístico (Plano U13): Conservación.
 - Área de Actividad (Plano U14): Comercial
 - Polígono Normativo (Plano U15): C - CH
 - Edificabilidad y densidad urbanística (Plano U16): Reactivación. Altura máxima por área de terreno (5 pisos).

NOTA: El predio se ajusta a las disposiciones contempladas en el **Plan de Ordenamiento Zonal del sector Centro Metropolitano, DECRETO No. 0093 DE 2015.**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

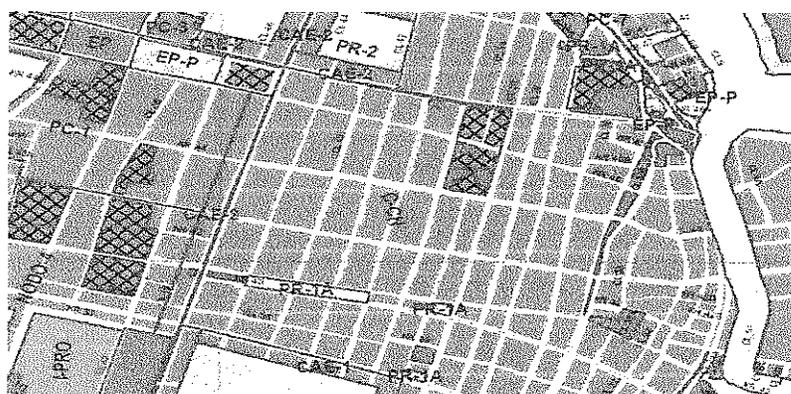
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Ratz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

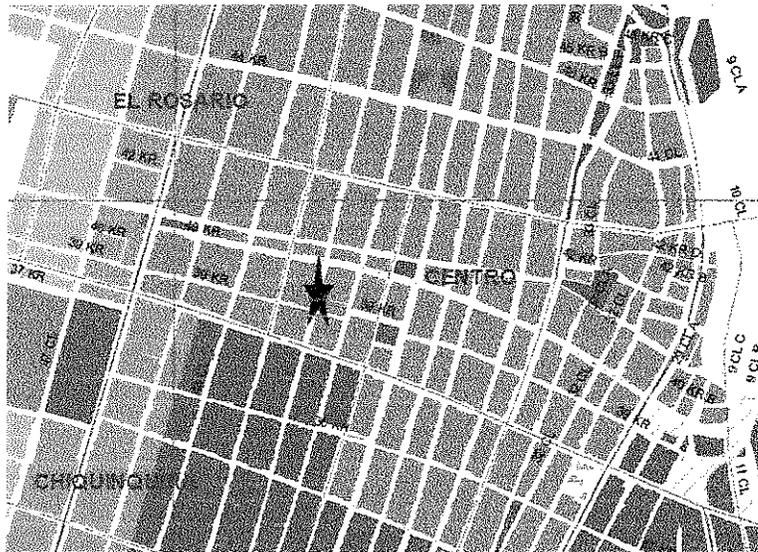
Uso del Suelo – Polígonos Normativos U-15



POLÍGONOS NORMATIVOS		
CONVENCIONES		LEYENDA
	Arroyos	GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD
	Vías principales	
	Canchales	
	Perímetro urbano	
	Límite distrital	
	Límite municipal	
	Manzanas urbanas	
	Cuerpos de agua	
	Predios rurales	
	Comercial (COM)	
	Actividad Central (C)	
	Industrial (IND)	
	Portuario (PORT)	
	Residencial (RES)	
	Espacio Público Actual (EP)	

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
 Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com
 Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

Edificabilidad – Densidades Urbanísticas



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS			
CONVENCIONES	CONSOLIDACIÓN	LEYENDA	DESARROLLO
Arroyos	Nivel IA (2 Pisos)	Bojo (8 Pisos)	Mejoramiento Integral
Vías principales	Nivel IB (5 Pisos)	Medio (10 Pisos)	Mejoramiento I (5 Pisos)
Carreteras	Nivel II (11 Pisos)	Alto (20 Pisos)	Mejoramiento II (8 Pisos)
Perímetro urbano	Nivel III (18 Pisos)	Especial (3)	Consolidación Patrimonial (8 Pisos)
Límite distal	Especial (4)	Especial PISO Reordenamiento (8)	ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO
Límite municipal	Especial PISO Reordenamiento (8)	Reordenación (40 Pisos) (c)	SUELO DE PROTECCIÓN
Suelo expansión urbana	Reordenación (40 Pisos) (c)	Reordenación (40 Pisos) (c)	
Campo de agua	Reordenación (40 Pisos) (c)	Reordenación (40 Pisos) (c)	
Predios rurales	Reordenación (40 Pisos) (c)	Reordenación (40 Pisos) (c)	
Espacio público	Reordenación (40 Pisos) (c)	Reordenación (40 Pisos) (c)	

El cuadro de edificabilidad aplicable en el ámbito delimitado de la Centralidad Histórica CH corresponde acorde y lo establecido en la Resolución 746 del 2005 del Ministerio de Cultura que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla.

TABLA NORMATIVA DE USOS URBANOS POT 2012

TIPO DE ZONADO	POLÍGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL	ESCALA DEL USO	USO COMERCIO DE BIENES												USO COMERCIO DE SERVICIOS												USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO		
	NOMBRE	SÍMBOLO			COMERCIO DE BIENES				COMERCIO DE SERVICIOS								INDUSTRIAL				PORTUARIO																						
					1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23												
Centralidad Histórica - CH	C-CH				Acuerdo de 2005 del Ministerio de Cultura, que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla																																						



Localización

5.CONSTRUCCION:

- 5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: *Local comercial Tradicional*
- 5.2 APECTO TÉCNICO: *Estructura con columnas, vigas y losa de entrepiso en concreto.*
- 5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Regular.*
- 5.4 AREA CONSTRUIDA: *47,50 M².*
- 5.5 EDAD DE LA CONSTRUCCION: *39 años*
- 5.6 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: *El inmueble cuenta con: Un Salón y un baño.*
- 5.7 ACABADOS GENERALES:
 - Altura : *2,50 metros*
 - Número de Pisos : *Un (1) piso.*
 - Estructura : *Estructura de concreto, pórticos*

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroconavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Cubierta	: Losa de concreto
Acabado pisos	: Baldosas de cerámica.
Cielo raso	: Losa lisa estucada.
Muros	: Block de cemento o ladrillos.
Acabados muros	: Pañete y pintura.
Puertas	: Puerta de aluminio y vidrio liso, madera en el baño.
Ventanas	En perfilera de aluminio y vidrio liso.
Baño	: Enchape cerámico y mobiliario comercial.
Sistemas especiales	: El Local no cuenta con sistemas especiales.
Factores depreciantes	: La edad y su estado de conservación.

5. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	: Reglamento copropiedad.
No. Escritura	: 2280
Fecha de Escritura	: 22/09/1982
Notaría	: 1° de Barranquilla
Matricula Inmobiliaria	: N° 040-116476
Referencia Catastral	: 08001-01-02-0096-0023-902
Documentos observados	: Certificado de tradición y libertad., impreso el 20-04-2021

- 6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con suficientes ofertas y poca negociación demandada en estos cuatro últimos meses según la información obtenida de las más importantes inmobiliarias de la ciudad.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

7. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):

Teniendo en cuenta la situación actual de confinamiento que vive el país, producto de la epidemia COVID-19, el mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, el mercado inmobiliario se ha afectado notablemente y por lo tanto se prevé incertidumbre en la comercialización.

8. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se verán afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá perspectivas de valoración debido a que esta situación depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta.

9. TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE: Se encuentra ocupado por un establecimiento con máquinas de juegos y una oficina de publicidad.

10. ANEXOS: Documentos aportados, Certificado de Tradición.

11. SUSTENTACIÓN: Se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- **BASES DE VALOR:** El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. 30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción.”
- **METODOS APLICADOS:** Técnica de Capitalización y Renta.
- **DIVISA EMPLEADA:** Pesos Colombianos (COP).
- **VALUADOR:** Enrique Roca Navarro: Ingeniero Civil, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-12536074, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1533, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

- **LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:** *El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.*

El presente Informe de Avalúo fue solicitado con fines judiciales, por lo que se considera un dictamen pericial.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** *El valuador no será responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.
El valuador asume que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.
El valuador no entregará información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.*
- **VIGENCIA DEL AVALÚO:** *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.*

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



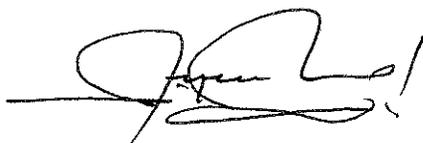
ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

12. VALOR RAZONABLE DE MERCADO:

<i>Descripción</i>	<i>Area Privada (m2)</i>	<i>Valor del m2</i>	<i>Valor Total</i>
<i>Local N° 2D</i>	<i>47,50</i>	<i>\$2.380.537</i>	<i>\$ 113.075.499</i>
<i>Valor Comercial del Local 2D:</i>			<i>\$ 113.075.499</i>

Son; Ciento Trece Millones Setenta y Cinco Mil Cuatrocientos Noventa y Nueve Pesos M.L. Colombiana.

Cordialmente,



**ING. ENRIQUE ROCA NAVARRO
VALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 1533
R.A.A.-AVAL 12536074
Urbano, Rural, Especiales,
Maquinarias y Equipo Fijos y Móviles**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

13. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

TECNICA O MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN Y RENTA

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La Renta actual del Local Comercial 2D es de \$ 917.160,21 mensuales, para un valor del m2 de renta de \$ 19.308.63.

Datos de Muestras de Mercado de Locales Similares en Renta y Venta en el Sector.

Se realizó una investigación en el sector, encontrando datos de locales que simultáneamente se encuentran en venta y arriendo localizados muy cercanos al sitio donde se ubica el local en estudio:

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-centro/9851-12871>

Valor: \$ 380.000.000, Arriendo: \$ 2.124.293, Area del Local: 56,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/9851-12240>

Valor: \$ 400.000.000, Arriendo: \$ 2.200.000, Area del Local: 148,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-abajo/9851-4506>

Valor: \$ 230.000.000, Arriendo: \$ 2.100.000, Area Local: 71,00 M2

Se vende y arrienda Local Comercial en el primer piso carrera 40 N° 38-20 con área de 47,00 m2, se arrienda a \$1.700.000 mensuales o sea a \$ 36.170/ m2 y se vende a \$ 124.000.000, fuente Sales Inmobiliaria

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO

Avaluador Profesional

M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Se vende y arrienda Local Comercial en el segundo piso calle 39 N° 43-115 con área de 44,16 m², se arrienda a \$500.000 mensuales o sea a \$ 11.322,46/ m² y se vende a \$ 85.000.000, fuente Sales Inmobiliaria.

Calcula de la Tasa de Capitalización en el Sector:

Locales 1er piso	Area	Valor de Renta Anual	Valor Venta	Tasa (i) TEA
1 Local	56,00	\$25.491.547	\$380.000.000	6,708%
2 Local	148,00	\$26.399.991	\$400.000.000	6,600%
3 Local	71,00	\$25.199.996	\$230.000.000	10,957%
4 Local	47,00	\$20.399.998	\$124.000.000	16,452%
Promedio de la Tasa de interes (i)				10,179%

De acuerdo con resultado de la investigación de mercado de Locales Comerciales en el sector, el valor del m² de arrendamiento actual para el inmueble avaluado es de \$ 19.308/ m² y la Tasa Efectiva Anual de Capitalización TEA calculada es de 10,179%.

Método de Capitalización y Renta:

AVALUO DE LOCAL COMERCIAL N°2D EDIFICIO CINE CENTRO POR EL METODO DE RENTA

Area de los Locales 47,50
Valor de la Renta por m² \$ 19.308
Valor Renta Mensual Local \$ 917.130
Tasa efectiva TEA 10,179%
Tasa efectiva TEM \$ 0,0081108 $TEM = (1 + i)^{1/12} - 1$

Tasa Efectiva Mensual \$ 0,0081108

A: R/i \$ 917.130 dividido \$ 0,0081108 : \$ 113.075.499

Valor del Local 2D: \$113.075.499 \$2.380.537 por m²

Local N° 2D (m²) 47,50 \$ 113.075.499

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

14. REGISTROS FOTOGRAFICOS



Fachada del Local 2D en el 2do piso



Otra vista de la fachada del Edificio

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

15. CONSIDERACIONES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

- 1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.*
- 2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.*
- 3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.*
- 4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.*
- 5. Este informe fue realizado el día 22 de abril de 2021, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.*
- 6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.*
- 7. Se prohíbe la publicación parcial o total del 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.*
- 8. Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
- 9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*



10. La opinión del valuador es independiente y corresponde a su real convicción y no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
11. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
12. La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta del valuador (NTS S 04). un código de ética y normas de conducta del valuador.
13. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
14. El valuador es idóneo y tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.
15. El valuador no se ha recibido asistencia profesional en la preparación del informe.

17. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Enrique Roca Navarro, Ingeniero Civil con Matrícula Profesional N° 2520200030 del CND, Valuador Profesional, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval 12536074 Vigente hasta mayo 05 de 2021, con Renovación Mensual, Miembro de las Lonjas de Propiedad Raíz de Barranquilla y de Santa Marta

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El Perito valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con los propietarios del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este.

19. DECLARACIÓN DE DESIGNACIÓN DEL PERITO VALUADOR

El valuador ha sido designado como perito, en diferente proceso ante los juzgados, entre otros, Juzgado 13 Civil de Circuito de Oralidad de Medellín el 14 de diciembre de 2018, proceso verbal imposición de servidumbre legal, demandante Interconexión Eléctrica ISA, demandado Francisco Sánchez, radicado 05001 31 03 013 2018 00436 00. No he sido asignado en procesos anteriores y no estoy incurso en el Artículo 50 de CGP, ley 1564 de 2012.

El método y las investigaciones realizadas para la realización de presente informe, no son diferentes respecto de aquellos que utilizamos en el ejercicio regular de nuestro oficio como valuador de inmuebles.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Para la elaboración del dictamen valuatorio del inmueble, fue suministrado el Certificado de Tradición N° 040-116476 de fecha 20-04-2021, se realizaron investigaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, acuerdo 0212 de 2012, al Plan de Ordenamiento Zonal del Centro Metropolitano, Decreto 0093 de 2015, Resolución N° 620 de sept. 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Mi experiencia en avalúos supera los 32 años de labores continuas, donde he prestado mis servicios como avaluador de bienes muebles, inmuebles, urbanos y rurales, especiales, servidumbres, maquinarias fijas y móviles, equipos, avalúos especiales y valoración económica de empresas y plantas industriales a diferentes instituciones financieras y gubernamentales tales como, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y Santa Marta, Davivienda, Bbva, Conavi, Central de Inversiones S.A, Bancos de Bogotá, Popular, Santander, Promigas, Geselca, Transelca, Gases del Caribe, Aseocolba, bajo normas Niif, Vopak, Telva S.A, Cryogas S.A., Dow Química, Clínicas del Prado, Atenas, Cehoca, Zona Franca de Barranquilla, Terquin S.A., Planta de Biocombustibles BioSC. S.A., Servidumbres para Gasoductos para Promigas S.A.E.P.S., Gases del Caribe S.A.E.S.P., Servidumbres para el Acueducto Costero. Servidumbres Eléctricas para ISA y Electricaribe entre otras.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 93 N° 72-137 CASA 104 VILLA CAROLI
Teléfono: 315 745 7620
Correo Electrónico: enriquerocanavarro@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074.

El(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



MATRÍCULA PROFESIONAL

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A. 1533 AVALUOS ESPECIALES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
 C.C. 12536074
 R.N.A. 1533

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
 Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Este es el Certificado del profesional certificado, según se detalló en la norma y el esquema del R.N.A. y cualquier cambio de la información o error de la misma deberá ser notificado al R.N.A. y R.A.A. Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código HIAS RES
 Versión 2

Página 1 de 1



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
 Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
 Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Lonja – 020-21

**LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
DE BARRANQUILLA.**

CERTIFICA:

Que el Señor **ENRIQUE ROCA NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.536.074 de Santa Marta, está afiliado a esta Corporación en calidad de Avaluador con R.A.A No. AVAL-12536074, en las especialidades de urbano, rural, especiales, maquinaria y equipo.

Ha ejercido las funciones de coordinador y Avaluador en proyectos, en donde la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla actúa como contratista para la elaboración de avalúos Corporativos:

- Ruta del Sol II: Avalúos para la adquisición de predios, construcciones y mejoras para el proyecto de la vía alterna al puerto de Santa Marta, sector Quebrada del Doctor Mamatoco, desde el año 2.008 hasta 2.010. – Predios urbanos y rurales.
- Autopistas del Sol S.A: Avalúos comerciales de predios requeridos para la actividad de gestión predial para el proyecto de concesión vial Ruta Caribe, en los tramos Barranquilla – Malambo, Sabanagrande, Santo Tomás, Palmar de Varela, Sabanagrande, Galapa, Barranquilla, desde el año 2.009. – Predios Urbanos, Rurales y Especiales.
- Edubar S.A.: Avalúos de predios y mejoras en diferentes proyectos de utilidad pública en proceso de adquisición predial en el Distrito de Barranquilla, desde el año 2.011. – Predios Urbanos y Especiales.
- Concesión Costera Cartagena Barranquilla SAS: Avalúos de predios para el proyecto vial Cartagena Barranquilla. 2.015 – 2.016. – Predios Urbanos y Rurales.
- Transmetro SAS: Proyecto Par Vial Carrera 50. 2.015 – 2.016. Cálculos de Daño emergente y lucro cesante.
- Transmetro SAS: Avalúos de Maquinaria y Equipo – 2.012.

Ha ejecutado trabajos valuatorios de inmuebles especiales:

- Estación de Gasolina Mobil para Coopetran: Avalúo del contrato con Autopistas del Sol S.A.
- Colegio Hermanas Dominicanas de la Presentación.
- Corporación Universitaria de la Costa CUC

Avalúos para imposición de Servidumbre eléctrica para Isa Intercolombia y Electricaribe S.A., Avalúos de servidumbre de gasoducto para Promigas S.A.

Ha realizado sustentaciones de avalúos ante instancias judiciales.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los Veinte (20) días del mes de Abril de 2.021.

Atentamente,

Kelina Puche Carrascal
Directora Ejecutiva.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



N.T. 800 104 403 8

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

ENRIQUE ROCA NAVARRO

Cursó y Aprobó El

**CURSO INTENSIVO EN TÉCNICAS DE VALORACIÓN
MULTICRITERIO**

Intensidad: 32 Horas

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferencista

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

Barranquilla, Noviembre 16 de 2018



N.T. 800 104 403 8

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

Enrique Roca Navarro

Cursó y Aprobó el Curso

**ACTUALIZACIÓN EN MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
DE RENTAS O INGRESOS**

Intensidad: 12 horas

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferencista

Dado en Barranquilla a los 13 días del mes de Abril del año 2019

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

SeaGrario

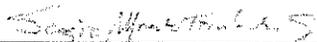
Certifica que

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
C.C. 12536074

asistió al curso de:

TALLER: AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES
(SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).
Paso a Paso

Realizado entre los días 23 y 27 de marzo del 2021, 18 horas teóricas prácticas


Sergio A. Fernández Gómez
Coordinador Académico AVALÚOS 620



Organiza


Darío Dávila Izquierdo Ochoa
Gerente

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210420271242056692

Nro Matrícula: 040-116476

Pagina 1 TURNO: 2021-80444

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:15 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 13-10-1982 RADICACIÓN: 82-016213 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-10-1982

CODIGO CATASTRAL: 08001010200000960902900000023COD CATASTRAL ANT: 08001010200960023902

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL COMERCIAL 2D.- SITUADO EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO CINE CENTRO TIENE UNA AREA DE 47.50. M2. CONSTA DE UN SALON Y UN BAÑO. TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 6.25 METROS, LINDA CON VACIO HACIA PREDIOS QUE SON O FUERON DEL EDIFICIO DE LA LOGIA. SUR, 6.25 METROS, LINDA CON EL LOCAL 2E Y AREA COMUN DEL PISO. ESTE, 7.60 METROS, LINDA CON VACIO HACIA EL LOCAL 1B. OESTE, 7.60 METROS, LINDA CON LA CALLE 39 EN MEDIO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LA UNION ESPAOLA. NADIR. LINDA CON LA CUBIERTA DEL LOCAL 1D Y AREA COMUN DEL PISO. CENTRO, LINDA CON LA CUBIERTA DE LA OFICINA 3E.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS METROS - CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS - CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS - CENTIMETROS :

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N. 040-0116468. ISSA M. SAIEH & CIA LTDA., ADQUIRIO LOS INMUEBLES POR COMPRA A JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA N. 265 DE 17 DE FEBRERO DE 1978, DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1978, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214.... JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, ADQUIRIO ASI: PARTE DE LOS INMUEBLES POR COMPRA A EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA. SEGUN ESCRITURA N. 2448 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... Y PARTE POR COMPRA A LAZARO BRAUN, JUNTO CON EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 228 DE 17 DE FEBRERO DE 1977, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 23 DE MARZO DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... LAZARO BRAUN ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MARIA COVARD DE BANCELIN, Y LUIS BANCELIN, SEGUN ESCRITURA N. 1183 DE 12 DE MAYO DE 1944, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1944, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 IMPAR FOLIO 163 N. 1120.- ENTRE LINEAS ADQUIRIO, SI VALE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 41 Y 43 CALLE 38 Y 39 EDIFICIO CINE CENTRO LOCAL 2D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

@al 39 41-29 2º piso

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

040 - 116468

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2280 del 22-09-1982 NOTARIA 1 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

*2º piso 41-29 - 700 m² / m²
11.322.46/m²
Vale. 051*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210420271242056692

Nro Matrícula: 040-116476

Pagina 2 TURNO: 2021-80444

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:15 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: ISSA M. SAHIEH Y CIA. LTDA

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-80444 FECHA: 20-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

La guarda de la fe pública

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO



ISSA SAIEH & CIA LTDA
Nit. 890100891-4

Certifica que el inmueble ubicado en la **Calle 39 # 41 – 28 Local 2D y 2E Edificio Cinecentro**, devengan una renta mensual por canones de Arrendamiento por valor de \$1.636.600.00 (Un millón seiscientos treinta y seis mil seiscientos pesos M/L)

Este Certificado se expide a solicitud de la parte interesada a los veintidós (22) días del mes de abril de 2021.

Cordialmente,

ISSA SAIEH
& CIA LTDA
INMOBILIARIA
Candelaria Castro Mora
GERENTE
CANDELARIA CÁSTRO MORA
GERENTE

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL
DEL LOCAL COMERCIAL N°2E



LOCALIZADO EN
CALLE 39 # 41 - 28 PISO 2
BARRIO CENTRO

BARRANQUILLA ABRIL 22 DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL

SOLICITANTE : ISSA M. SAIEH & CÍA LTDA
NIT: 890.100.891-4

CIUDAD : BARRANQUILLA

DIRECCION : CALLE 39 # 41-28 2do piso

TIPO DE INMUEBLE : LOCAL COMERCIAL

FECHA : 22 DE ABRIL DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

PROPOSITO DEL DICTAMEN.

El Propósito del Dictamen Pericial, es estimar el valor comercial, que, en términos de dinero, el Local Comercial 2E en estudio, alcanzaría en el mercado abierto para su venta en el estado que se encuentra; permitiendo encontrar en un tiempo razonable, un comprador, con conocimientos de todos sus usos, destinaciones y capacidades para los cuales son susceptibles de ser usados.

MARCO NORMATIVO:

Los avalúos comerciales en Colombia se rigen con las siguientes Normas legales:

LEY 388 DE 1997:

Ley Marco en la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

DECRETO REGLAMENTARIO N° 1420 DE 1998:

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 DEL IGAC:

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

LEY DEL AVALUADOR NÚMERO 1673 DE 18 JULIO DE 2013 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 556 DE 2014.

NORMAS TECNICAS SECTORIALES

NTS 03, NTS 04 Y NTS I 01

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 39 # 41- 28 Local 2E.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Local comercial
- 1.3 EDIFICIO : Edificio Cine Centro
- 1.4 CIUDAD : Barranquilla
- 1.5 DEPARTAMENTO : Atlántico
- 1.6 PROPIETARIOS : Issa M. Saieh y CIA Ltda
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 21 de abril de 2021
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Realizar un dictamen pericial para determinar el valor comercial a fecha de abril del 2021, del inmueble ubicado en la calle 39 # 41-28 Local 2E con el propósito de aportarlo en un proceso judicial
- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN : ISSA SAIIEH & CÍA. Nit: 890.100.891-4
- 1.10 DESTINO (USO) : Se encuentra funcionando un Establecimiento de máquinas de juegos y Oficina de Publicidad.
- 1.10 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

2.8 URBANISMO:

Calles: Las calles son vehiculares, están pavimentadas y en buen estado.

Andenes: Plantilla concreto.

Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas.

Zonas verdes: Escasas.

Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.

Dotacionales: El sector cuenta con equipamiento comunal completo.

2.9 TRANSPORTE PUBLICO: *Suficiente y con bastante regularidad. Por la carrera 43 y la calle 40 circulan distintas rutas de transporte urbano que recorren el área metropolitana de la ciudad*

2.10 TIPO DE CONSTRUCCION: *Edificaciones comerciales de 1, 2 y 3 pisos, Locales comerciales.*

2.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES: *Edificio Telecom, Centro Cívico, Edificio Banco Popular, Iglesia San José entre otros.*

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACION: *El predio en estudio se identifica con los números 41-28 de la Calle 39 nomenclatura del Distrito de Barranquilla.*

3.2 LOCALIZACIÓN GEOESTACIONARIA



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

- 3.3 **AFECTACIONES Y SERVIDUMBRE:** No son observables y no tiene registro en el folio de matrícula.
- 3.4 **UBICACIÓN:** El predio se localiza en un lote medianero sobre la Calle 39 entre las calles 41 y la Calle 43, Edificio Cine Centro, en el Distrito de Barranquilla.
- 3.5 **TOPOGRAFIA:** El lote donde se ubica el edificio tiene topografía ligeramente plana.
- 3.6 **MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOCAL COMERCIAL 2E.**
Área Privada del Local: 37,26 M2
Norte: 4.60 Mts. Linda con el local 2D y área común del piso.
Sur: 4.60 Mts. Linda con el área común del piso.
Este: 8.10 Mts. Linda con vacío hacia el el Local 1B
Oeste: 8.10 Mts. Linda con el área común del piso.

Nadir: Linda con la cubierta del local 1D y área común del 1er piso
Cenit: Linda con pisos de la oficina 3E.
- 3.7 **FORMA GEOMETRICA:** El lote objeto del presente estudio cuenta con forma geométrica regular.
- 3.8 **LEGALIDAD:** El predio se ajusta a los requisitos legales urbanísticos.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 **USOS DEL SUELO:** USOS DEL SUELO: Según el Plan de Ordenamiento Territorial- Barranquilla 2012 – 2032 – aprobado el 28 de Febrero de 2014 – Alcaldía de Barranquilla.
- Pieza Urbana (Plano U19): Centro Metropolitano.
 - Localidad (Plano U17): Patrimonial.
 - Tratamiento Urbanístico (Plano U13): Conservación.
 - Área de Actividad (Plano U14): Comercial
 - Polígono Normativo (Plano U15): C - CH
 - Edificabilidad y densidad urbanística (Plano U16): Reactivación. Altura máxima por área de terreno (5 pisos).

NOTA: El predio se ajusta a las disposiciones contempladas en el **Plan de Ordenamiento Zonal del sector Centro Metropolitano, DECRETO No. 0093 DE 2015.**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

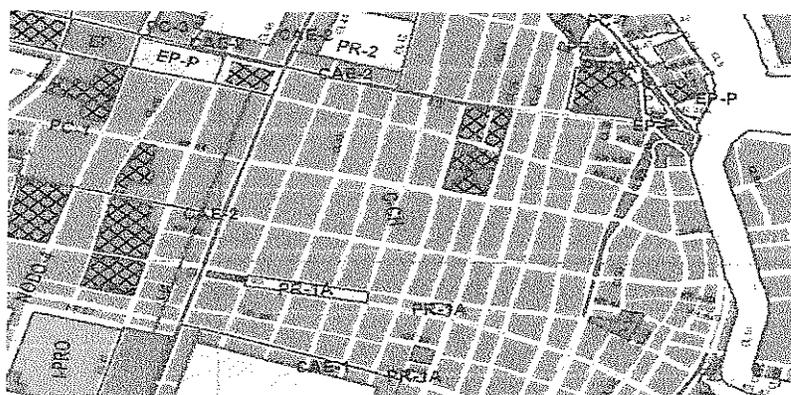
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202--00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Uso del Suelo – Polígonos Normativos U-15



POLÍGONOS NORMATIVOS			
CONVENCIONES		LEYENDA	
	Atrejos	GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD	
	Vías principales		
	Caminos		
	Perímetro urbano		
	Límite distrital		
	Límite municipal		
	Manzanas urbanas		
	Cuerpos de agua		
	Predios rurales		
	Comercial (COM)		
	Actividad Central (C)		Institucional con EBI (INST-EBI)
	Industrial (IND)		Institucional con PRO (INST-PRO)
	Portuario (PORT)		Suelo de Protección y Reserva (P)
	Residencial (RES)		Espacio público propuesta (EP-P)
	Espacio Público Actual (EP)		Suelo de Expansión Urbana

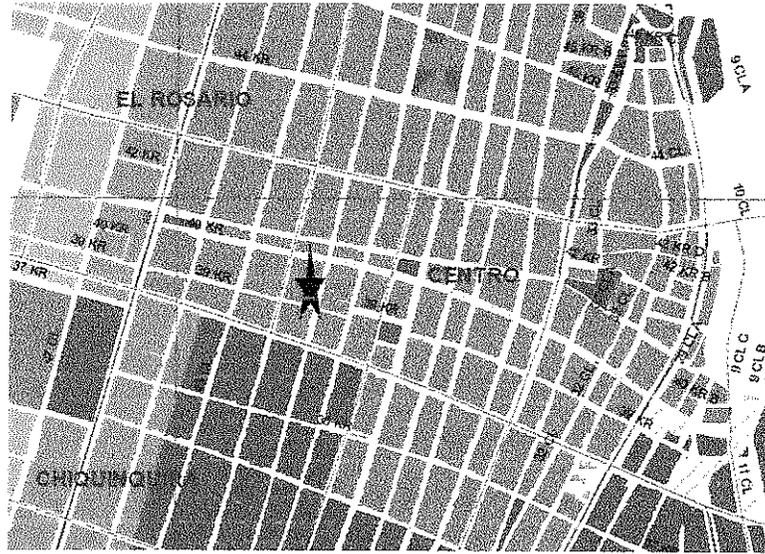
Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

Edificabilidad - Densidades Urbanísticas



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS		
CONVENCIÓNES	CONSOLIDACIÓN	LEYENDA
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Caminos Perímetro urbano Límite zonario Límite municipal Suelo expansión urbana Cuerpos de agua Predios rurales Espacio público 	<ul style="list-style-type: none"> Nivel I (2 Pisos) Nivel II (5 Pisos) Nivel III (11 Pisos) Nivel III (16 Pisos) Especial (a) Especial Plan Reordenamiento (b) RENOVACIÓN Reedificación (40 Pisos) (c) Reordenamiento (48 Pisos) (d) 	<ul style="list-style-type: none"> DESARROLLO Bajo (8 Pisos) Medio (16 Pisos) Alto (50 Pisos) MEJORAMIENTO INTEGRAL Mejoramiento I (5 Pisos) Mejoramiento II (6 Pisos) CONDENSACIÓN PATRIARCAL (5 Pisos) ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO SUELO DE PROTECCIÓN

El cuadro de edificabilidad aplicable en el ámbito delimitado de la Centralidad Histórica CH corresponde acorde y lo establecido en la Resolución 746 del 2005 del Ministerio de Cultura que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla.

TABLA NORMATIVA DE USOS URBANOS POT 2012

TIPO DE POSICIÓN	POLÍGONO NORMATIVO DE USO	USO RESIDENCIAL	ESCALA DEL USO	USO COMERCIO DE SERVICIOS													USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
Centralidad Histórica - CH	C-CH			Acuerdo de 2005 del Ministerio de Cultura, que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla																													

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 - 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Localización

5. CONSTRUCCION:

- 5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Local comercial Tradicional
- 5.2 APECTO TÉCNICO: Estructura con columnas, vigas y losa de entrepiso en concreto, se encuentra unido físicamente con el local 2D.
- 5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.
- 5.4 AREA CONSTRUIDA: 37,26 M².
- 5.5 EDAD DE LA CONSTRUCCION: 39 años
- 5.6 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: El inmueble cuenta con: Un Salón y un baño.
- 5.7 ACABADOS GENERALES:
 - Altura : 2,50 metros
 - Número de Pisos : Un (1) piso.
 - Estructura : Estructura de concreto, pórticos

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Cubierta	: Losa de concreto
Acabado pisos	: Baldosas de cerámica.
Cielo raso	: Losa lisa estucada.
Muros	: Block de cemento o ladrillos.
Acabados muros	: Pañete y pintura.
Puertas	: Puerta de aluminio y vidrio liso, madera en el baño.
Ventanas	En perfilería de aluminio y vidrio liso.
Baño	: Enchape cerámico y mobiliario comercial.
Sistemas especiales	: El Local no cuenta con sistemas especiales.
Factores depreciantes	: La edad y su estado de conservación.

5. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	: Reglamento copropiedad.
No. Escritura	: 2280
Fecha de Escritura	: 22/09/1982
Notaría	: 1° de Barranquilla
Matricula Inmobiliaria	: N° 040-116477
Referencia Catastral	: 08001-01-02-0096-0024-902
Documentos observados	: Certificado de tradición y libertad., impreso el 20-04-2021

- 6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con suficientes ofertas y poca negociación demandada en estos cuatro últimos meses según la información obtenida de las más importantes inmobiliarias de la ciudad.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 

7. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):

Teniendo en cuenta la situación actual de confinamiento que vive el país, producto de la epidemia COVID-19, el mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, el mercado inmobiliario se ha afectado notablemente y por lo tanto se prevé incertidumbre en la comercialización.

8. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se verán afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá perspectivas de valoración debido a que esta situación depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta.

9. TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE: Se encuentra ocupado por un establecimiento con máquinas de juegos y una oficina de publicidad.

10. ANEXOS: Documentos aportados Certificado de Tradición.

11. SUSTENTACIÓN: Se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- **BASES DE VALOR:** El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. 30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción."
- **METODOS APLICADOS:** Técnica de Capitalización y Renta.
- **DIVISA EMPLEADA:** Pesos Colombianos (COP).
- **VALUADOR:** Enrique Roca Navarro: Ingeniero Civil, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-12536074, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1533, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

- **LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:** El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.

El presente Informe de Avalúo fue solicitado con fines judiciales, por lo que se considera un dictamen pericial.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.
El valuador asume que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.
El valuador no entregará información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.
- **VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.



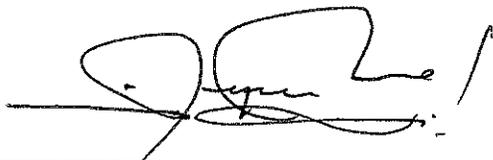
ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

12. VALOR RAZONABLE DE MERCADO:

<i>Descripción</i>	<i>Area Privada (m2)</i>	<i>Valor del m2</i>	<i>Valor Total</i>
<i>Local N° 2E</i>	<i>37,26</i>	<i>\$2.380.573</i>	<i>\$ 88.698.802</i>
<i>Valor Comercial del Local 2E:</i>			<i>\$ 88.698.802</i>

Son; Ochenta y Ocho Millones Seiscientos Noventa y Ocho Mil Ochocientos Dos Pesos M.L. Colombiana.

Cordialmente,



**ING. ENRIQUE ROCA NAVARRO
VALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 1533
R.A.A.-AVAL 12536074
Urbano, Rural, Especiales,
Maquinarias y Equipo Fijos y Móviles**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

13. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

TECNICA O MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN Y RENTA

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La Renta actual del Local Comercial 2E es de \$ 719.439,78 mensuales, para un valor del m² de renta de \$ 19.308.63.

Datos de Muestras de Mercado de Locales Similares en Renta y Venta en el Sector.

Se realizó una investigación en el sector, encontrando datos de locales que simultáneamente se encuentran en venta y arriendo localizados muy cercanos al sitio donde se ubica el local en estudio:

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-centro/9851-12871>

Valor: \$ 380.000.000, Arriendo: \$ 2.124.293, Area del Local: 56,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/9851-12240>

Valor: \$ 400.000.000, Arriendo: \$ 2.200.000, Area del Local: 148,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-abajo/9851-4506>

Valor: \$ 230.000.000, Arriendo: \$ 2.100.000, Area Local: 71,00 M2

Se vende y arrienda Local Comercial en el primer piso carrera 40 N° 38-20 con área de 47,00 m², se arrienda a \$1.700.000 mensuales o sea a \$ 36.170/ m² y se vende a \$ 124.000.000, fuente Sales Inmobiliaria

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Se vende y arrienda Local Comercial en el segundo piso calle 39 N° 43-115 con área de 44,16 m², se arrienda a \$500.000 mensuales o sea a \$ 11.322,46/ m² y se vende a \$ 85.000.000, fuente Sales Inmobiliaria.

Calcula de la Tasa de Capitalización en el Sector:

Locales 1er piso	Area	Valor de Renta Anual	Valor Venta	Tasa (i) TEA
1 Local	56,00	\$25.491.547	\$380.000.000	6,708%
2 Local	148,00	\$26.399.991	\$400.000.000	6,600%
3 Local	71,00	\$25.199.996	\$230.000.000	10,957%
4 Local	47,00	\$20.399.998	\$124.000.000	16,452%
Promedio de la Tasa de interes (i)				10,179%

De acuerdo con resultado de la investigación de mercado de Locales Comerciales en el sector, el valor del m² de arrendamiento actual para el inmueble avaluado es de \$ 19.308/ m² y la Tasa Efectiva Anual de Capitalización TEA calculada es de 10,179%.

Método de Capitalización y Renta:

AVALUO DE LOCAL COMERCIAL N°2E EDIFICIO CINE CENTRO POR EL METODO DE RENTA

Area de los Locales 37,26
 Valor de la Renta por m² \$ 19.308
 Valor Renta Mensual Local \$ 719.416
 Tasa efectiva TEA 10,179%
 Tasa efectiva TEM \$ 0,0081108 TEM= (1 + i)^{1/12} - 1

Tasa Efectiva Mensual \$ 0,0081108

A: R/i \$ 719.416 dividido \$ 0,0081108 : \$ 88.698.802

Valor del Local 2E: \$88.698.802 \$2.380.537 por m²

Local N° 2E (m²) 37,26 \$ 88.698.802

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

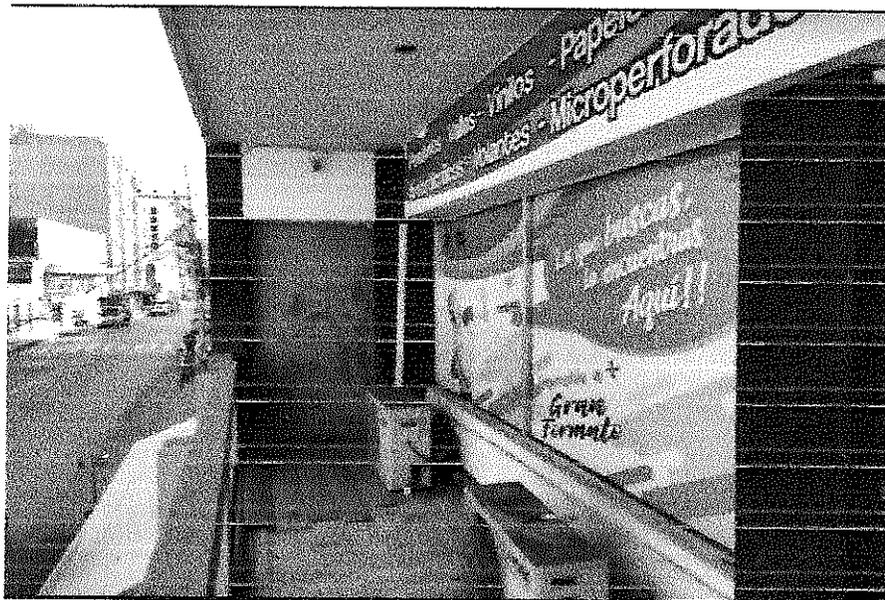
Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

14. REGISTROS FOTOGRAFICOS



Fachada del Local 2E en el 2do piso



Otra vista de la fachada del Edificio

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

15. CONSIDERACIONES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 22 de abril de 2021, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Se prohíbe la publicación parcial o total del 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.
8. Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

10. La opinión del valuador es independiente y corresponde a su real convicción y no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
11. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
12. La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta del valuador (NTS S 04). un código de ética y normas de conducta del valuador.
13. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
14. El valuador es idóneo y tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.
15. El valuador no se ha recibido asistencia profesional en la preparación del informe.

17. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.

Enrique Roca Navarro, Ingeniero Civil con Matrícula Profesional N° 2520200030 del CND, Valuador Profesional, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval 12536074 Vigente hasta mayo 05 de 2021, con Renovación Mensual, Miembro de las Lonjas de Propiedad Raíz de Barranquilla y de Santa Marta

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El Perito valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con los propietarios del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este.

19. DECLARACIÓN DE DESIGNACIÓN DEL PERITO VALUADOR

El valuador ha sido designado como perito, en diferente proceso ante los juzgados, entre otros, Juzgado 13 Civil de Circuito de Oralidad de Medellín el 14 de diciembre de 2018, proceso verbal imposición de servidumbre legal, demandante Interconexión Eléctrica ISA, demandado Francisco Sánchez, radicado 05001 31 03 013 2018 00436 00. No he sido asignado en procesos anteriores y no estoy incurso en el Artículo 50 de CGP, ley 1564 de 2012.

El método y las investigaciones realizadas para la realización de presente informe, no son diferentes respecto de aquellos que utilizamos en el ejercicio regular de nuestro oficio como valuador de inmuebles.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Para la elaboración del dictamen valuatorio del inmueble, fue suministrado el Certificado de Tradición N° 040-116477 de fecha 20-04-2021, se realizaron investigaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, acuerdo 0212 de 2012, al Plan de Ordenamiento Zonal del Centro Metropolitano, Decreto 0093 de 2015, Resolución N° 620 de sept. 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Mi experiencia en avalúos supera los 32 años de labores continuas, donde he prestado mis servicios como avaluador de bienes muebles, inmuebles, urbanos y rurales, especiales, servidumbres, maquinarias fijas y móviles, equipos, avalúos especiales y valoración económica de empresas y plantas industriales a diferentes instituciones financieras y gubernamentales tales como, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y Santa Marta, Davivienda, Bbva, Conavi, Central de Inversiones S.A, Bancos de Bogotá, Popular, Santander, Promigas, Geselca, Transelca, Gases del Caribe, Aseocolba, bajo normas Niif, Vopak, Telva S.A, Cryogas S.A., Dow Química, Clínicas del Prado, Atenas, Cehoca, Zona Franca de Barranquilla, Terquin S.A., Planta de Biocombustibles BioSC. S.A., Servidumbres para Gasoductos para Promigas S.A.E.P.S., Gases del Caribe S.A.E.S.P., Servidumbres para el Acueducto Costero. Servidumbres Eléctricas para ISA y Electricaribe entre otras.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



https://www.ana.gov.co



https://www.ana.gov.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12536074.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	

Página 1 de 3

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 93 N° 72-137 CASA 104 VILLA CAROLI

Teléfono: 315 745 7620

Correo Electrónico: enriquerocanavarro@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074.

El(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



<https://www.raa.org.co/>



<https://www.raa.org.co/>



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5880ad6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Finna: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



MATRÍCULA PROFESIONAL

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

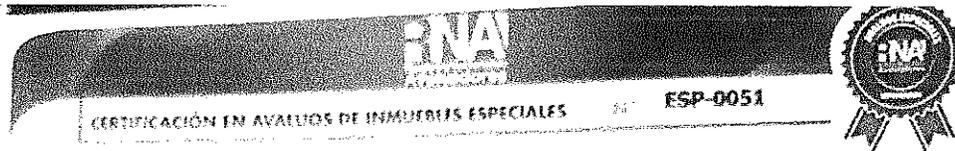
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202-00030 - R.N.A. 1533 - R.A.A. Aval 12536074

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A. 1533 AVALUOS ESPECIALES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
 C.C. 12536074

R.N.A. 1533

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
 Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Toda el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Se prohíbe la emisión de cualquier copia o reproducción sin el consentimiento escrito del R.N.A. Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Modelo RAA-RN
 Versión 2

Página 1 de 1



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 - 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Lonja – 020-21

**LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
DE BARRANQUILLA.**

CERTIFICA:

Que el Señor **ENRIQUE ROCA NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.536.074 de Santa Marta, está afiliado a esta Corporación en calidad de Avaluador con R.A.A No. AVAL-12536074, en las especialidades de urbano, rural, especiales, maquinaria y equipo.

Ha ejercido las funciones de coordinador y Avaluador en proyectos, en donde la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla actúo como contratista para la elaboración de avalúos Corporativos:

- Ruta del Sol II: Avalúos para la adquisición de predios, construcciones y mejoras para el proyecto de la vía alterna al puerto de Santa Marta, sector Quebrada del Doctor Mamatoco, desde el año 2.008 hasta 2.010. – Predios urbanos y rurales.
- Autopistas del Sol S.A: Avalúos comerciales de predios requeridos para la actividad de gestión predial para el proyecto de concesión vial Ruta Caribe, en los tramos Barranquilla – Malambo, Sabanagrande, Santo Tomás, Palmar de Varela, Sabanagrande, Galapa, Barranquilla, desde el año 2.009. – Predios Urbanos, Rurales y Especiales.
- Edubar S.A.: Avalúos de predios y mejoras en diferentes proyectos de utilidad pública en proceso de adquisición predial en el Distrito de Barranquilla, desde el año 2.011. – Predios Urbanos y Especiales.
- Concesión Costera Cartagena Barranquilla SAS: Avalúos de predios para el proyecto vial Cartagena Barranquilla. 2.015 – 2.016. – Predios Urbanos y Rurales.
- Transmetro SAS: Proyecto Par Vial Carrera 50. 2.015 – 2.016. Cálculos de Daño emergente y lucro cesante.
- Transmetro SAS: Avalúos de Maquinaria y Equipo – 2.012.

Ha ejecutado trabajos valuatorios de inmuebles especiales:

- Estación de Gasolina Mobil para Coopetran: Avalúo del contrato con Autopistas del Sol S.A.
- Colegio Hermanas Dominicanas de la Presentación.
- Corporación Universitaria de la Costa CUC

Avalúos para imposición de Servidumbre eléctrica para Isa Intercolombia y Electricaribe S.A., Avalúos de servidumbre de gasoducto para Promigas S.A.

Ha realizado sustentaciones de avalúos ante instancias judiciales.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los Veinte (20) días del mes de Abril de 2.021.

Atentamente,

Kelina Puche Carrascal
Directora Ejecutiva.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



NIT. 800.104.028

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

ENRIQUE ROCA NAVARRO

Curso Y Aprobó El

**CURSO INTENSIVO EN TÉCNICAS DE VALORACIÓN
MULTICRITERIO**

Intensidad: 32 Horas

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferencista

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

Barranquilla, Noviembre 15 de 2018



NIT. 800.104.028

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

Enrique Roca Navarro

Curso y Aprobó el Curso

**ACTUALIZACIÓN EN MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
DE RENTAS O INGRESOS**

Intensidad: 12 horas

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferencista

Dado en Barranquilla a los 13 días del mes de Abril del año 2019

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Sea  **rario**

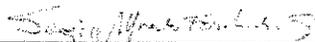
Certifica que

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
C.C. 12536074

asistió al curso de:

TALLER: AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES
(SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).
Paso a Paso

Realizado entre los días 23 y 27 de marzo del 2021, 18 horas teóricas y prácticas



Sergio A. Fernández Gómez
Coordinador Académico AVALÚOS 620



Organiza



Darío Dúyan Izquierdo Ochoa
Gerente

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com
 *Miembro Lonja Propiedad Rat3, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210420269842056693

Nro Matrícula: 040-116477

Página 1 TURNO: 2021-80445

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 13-10-1982 RADICACIÓN: 82-016213 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-10-1982

CODIGO CATASTRAL: 08001010200000960902900000024COD CATASTRAL ANT: 08001010200960024902

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL COMERCIAL 2E. SITUADO EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO CINE CENTRO. TIENE UN AREA DE 37,26 M2. CONSTA DE UN SALON Y UN BAÑO, TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 4,60 METROS Y LINDA CON EL LOCAL 2D. SUR, 4,60 METROS Y LINDA CON AREA COMUN DEL PISO. ESTE, 8,10 METROS, LINDA CON VACIO HACIA EL LOCAL 1B. OESTE, 8,10 METROS Y LINDA CON AREA COMUN DEL PISO. NADIR, LINDA CON LA CUBIERTA DEL LOCAL 1D Y DEL AREA COMUN DEL PRIMER PISO. CENIT, LINDA CON PISOS DE LA OFICINA 3F.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N. 040-0116468. ISSA M. SAIEH & CIA LTDA., ADQUIRIO LOS INMUEBLES POR COMPRA A JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA N. 265 DE 17 DE FEBRERO DE 1978, DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1978, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214..... JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, ADQUIRIO ASI: PARTE DE LOS INMUEBLES POR COMPRA A EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 2448 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... Y PARTE POR COMPRA A LAZARO BRAUN, JUNTO CON EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 228 DE 17 DE FEBRERO DE 1977, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 23 DE MARZO DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214.... LAZARO BRAUN ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MARIA COVARD DE BANCELIN, Y LUIS BANCELIN, SEGUN ESCRITURA N. 1183 DE 12 DE MAYO DE 1944, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1944, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 IMPAR FOLIO 163 N. 1120.- ENTRE LINEAS ADQUIRIO, SI VALE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 41 Y 43 CALLE 38 Y 39 EDIFICIO CINE CENTRO LOCAL 2E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

040 - 116468

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2280 del 22-09-1982 NOTARIA 1 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIETARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ISSA M. SAHIEH Y CIA LTDA

X



ISSA SAIEH & CIA LTDA
Nit. 890100891-4

Certifica que el inmueble ubicado en la **Calle 39 # 41 – 28 Local 2D y 2E Edificio Cinecentro**, devengan una renta mensual por canones de Arrendamiento por valor de \$1.636.600.00 (Un millón seiscientos treinta y seis mil seiscientos pesos M/L)

Este Certificado se expide a solicitud de la parte interesada a los veintidós (22) días del mes de abril de 2021.

Cordialmente,

ISSA SAIEH
INMOBILIARIA & CIA LTDA

Candelaria Castro Mora

GERENTE
CANDELARIA CASTRO MORA
GERENTE

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202---00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

**DICTAMEN PERICIAL
DE LA OFICINA COMERCIAL N°3E**



**LOCALIZADA EN
CALLE 39 # 41 - 28 PISO 3
BARRIO CENTRO**

BARRANQUILLA, ABRIL 22 DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



*Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL

SOLICITANTE : **ISSA M. SAIEH & CÍA LTDA**
NIT: 890.100.891-4

CIUDAD : **BARRANQUILLA**

DIRECCION : **CALLE 39 # 41-28 3er piso**

TIPO DE INMUEBLE : **OFICINA COMERCIAL**

FECHA : **22 DE ABRIL DE 2021**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



“Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A”

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

PROPOSITO DEL DICTAMEN.

El Propósito del Dictamen Pericial, es estimar el valor comercial, que, en términos de dinero, la Oficina Comercial 3E en estudio, alcanzaría en el mercado abierto para su venta en el estado que se encuentra; permitiendo encontrar en un tiempo razonable, un comprador, con conocimientos de todos sus usos, destinaciones y capacidades para los cuales son susceptibles de ser usados.

MARCO NORMATIVO:

Los avalúos comerciales en Colombia se rigen con las siguientes Normas legales:

LEY 388 DE 1997:

Ley Marco en la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

DECRETO REGLAMENTARIO N° 1420 DE 1998:

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 DEL IGAC:

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

LEY DEL AVALUADOR NÚMERO 1673 DE 18 JULIO DE 2013 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 556 DE 2014.

NORMAS TECNICAS SECTORIALES

NTS 03, NTS 04 Y NTS I 01

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

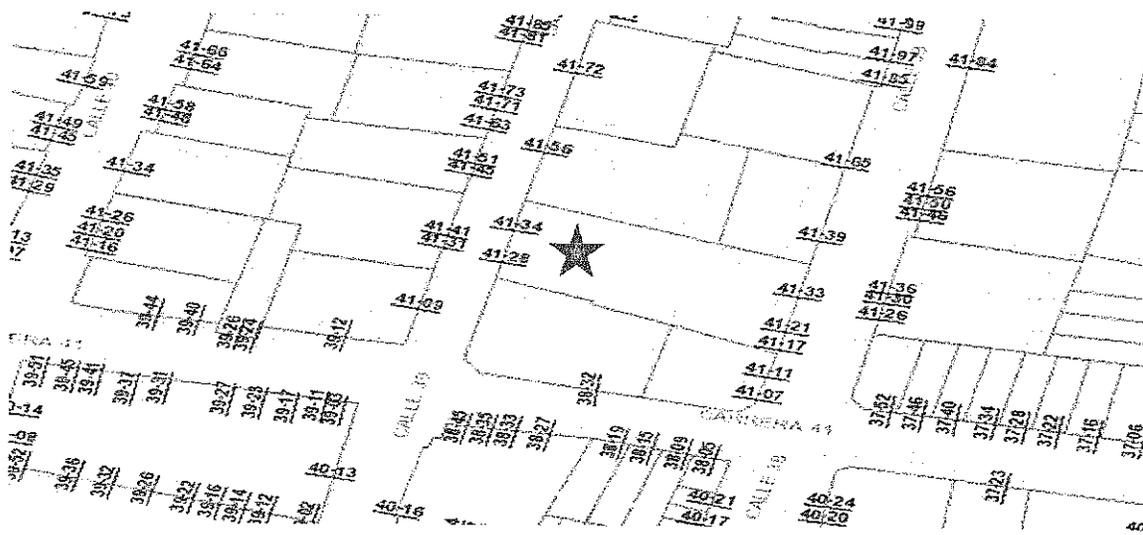
1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 39 # 41- 28 Oficina 3E.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Oficina comercial
- 1.3 EDIFICIO : Edificio Cine Centro
- 1.4 CIUDAD : Barranquilla
- 1.5 DEPARTAMENTO : Atlántico
- 1.6 PROPIETARIOS : Issa M. Saieh y CIA Ltda
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 21 de abril de 2021
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Realizar un dictamen pericial para determinar el valor comercial a fecha de abril del 2021, del inmueble ubicado en la calle 39 # 41-28 Oficina 3E con el propósito de aportarlo en un proceso judicial
- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN : ISSA SAIEH & CÍA. Nit: 890.100.891-4
- 1.10 DESTINO (USO) : Se encuentra utilizada como vivienda.
- 1.10 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado



2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR

- 2.1 **SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:** Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo y transporte público.
- 2.2 **SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:** Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, aseo y transporte público.
- 2.3 **URBANISMO:** El sector dispone de Vías en concreto con sus bordillos y andén en concreto y alumbrado en postería de concreto.
- 2.4 **USO PREDOMINANTE EN LA ZONA:** El uso predominante en la zona es el Uso Comercial.
- 2.5 **ESTRATO EN EL SECTOR:** De acuerdo con la clasificación vigente en la ciudad de Barranquilla, la zona está clasificada como estrato dos. Información tomada del plano U-18 del POT del Distrito de Barranquilla.
- 2.6 **DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR:** La densidad poblacional del sector es media.
- 2.7 **VIAS DE ACCESO Y ESTADO:** Las vías de acceso al predio son la Calle 39 y las Carreras 41 y 43, las cuales están construidas en concreto rígido y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Ratz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

2.8 URBANISMO:

Calles: Las calles son vehiculares, están pavimentadas y en buen estado.

Andenes: Plantilla concreto.

Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas.

Zonas verdes: Escasas.

Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.

Dotacionales: El sector cuenta con equipamiento comunal completo.

2.9 TRANSPORTE PUBLICO: *Suficiente y con bastante regularidad. Por la carrera 43 y la calle 40 circulan distintas rutas de transporte urbano que recorren el área metropolitana de la ciudad*

2.10 TIPO DE CONSTRUCCION: *Edificaciones comerciales de 1, 2 y 3 pisos, Locales comerciales.*

2.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES: *Edificio Telecom, Centro Cívico, Edificio Banco Popular, Iglesia San José entre otros.*

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACION: *El predio en estudio se identifica con los números 41-28 de la Calle 39, oficina 3E de la nomenclatura del Distrito de Barranquilla.*

3.2 LOCALIZACIÓN GEOESTACIONARIA



Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

- 3.3 **AFECTACIONES Y SERVIDUMBRE:** No son observables y no tiene registro en el folio de matrícula.
- 3.4 **UBICACIÓN:** El predio se localiza en un lote medianero sobre la Calle 39 entre las calles 41 y la Calle 43, Edificio Cine Centro, en el Distrito de Barranquilla.
- 3.5 **TOPOGRAFIA:** El lote donde se ubica el edificio tiene topografía ligeramente plana.
- 3.6 **MEDIDAS Y LINDEROS DE LA OFICINA COMERCIAL 3E.**
- Área Privada del Local: 47,50 M2**
Norte: 6.30 Mts. Linda con vacío hacia predios que son o fueron del edificio de la Logia
Sur: 6.30 Mts. Linda con la oficina 3F y área común del piso.
Este: 7.60 Mts. Linda con vacío hacia el el Local 1B
Oeste: 7.60 Mts. Linda con vacío hacia la calle 39 en medio con predios que son o fueron de La Unión Española.
- Nadir: Linda con la cubierta del local 2D.
Cenit: Linda con la cubierta del edificio.
- 3.7 **FORMA GEOMETRICA:** El lote objeto del presente estudio cuenta con forma geométrica regular.
- 3.8 **LEGALIDAD:** El predio se ajusta a los requisitos legales urbanísticos.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 **USOS DEL SUELO:** USOS DEL SUELO: Según el Plan de Ordenamiento Territorial- Barranquilla 2012 – 2032 – aprobado el 28 de Febrero de 2014 – Alcaldía de Barranquilla.
- Pieza Urbana (Plano U19): Centro Metropolitano.
 - Localidad (Plano U17): Patrimonial.
 - Tratamiento Urbanístico (Plano U13): Conservación.
 - Área de Actividad (Plano U14): Comercial
 - Polígono Normativo (Plano U15): C - CH
 - Edificabilidad y densidad urbanística (Plano U16): Reactivación. Altura máxima por área de terreno (5 pisos).

NOTA: El predio se ajusta a las disposiciones contempladas en el **Plan de Ordenamiento Zonal del sector Centro Metropolitano, DECRETO No. 0093 DE 2015.**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

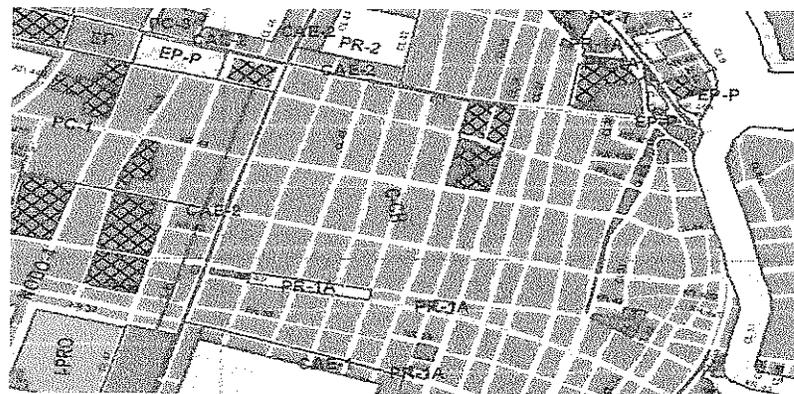
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Uso del Suelo – Polígonos Normativos U-15



POLÍGONOS NORMATIVOS		
CONVENCIONES		LEYENDA
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Caminos Perímetro urbano Límite distrital Límite municipal Manzanas urbanas Cuerpos de agua Predios rurales 		GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD <ul style="list-style-type: none"> Comercial (COM) Actividad Central (C) Industrial (IND) Portuario (PORT) Residencial (RES) Espacio Público Actual (EP) Institucional (INST) Institucional con EB (INST-EB) Institucional con PRO (INST-PRO) Suelo de Protección y Reserva (P) Espacio público propuesto (EP-P) Suelo de Expansión Urbana

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Localización

5.CONSTRUCCION:

- 5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: *Oficina comercial Tradicional*
- 5.2 APECTO TÉCNICO: *Estructura con columnas, vigas y losa de entepiso en concreto, se encuentra unido físicamente con la oficina 3F.*
- 5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Regular.*
- 5.4 AREA CONSTRUIDA: *47,88 M².*
- 5.5 EDAD DE LA CONSTRUCCION: *39 años*
- 5.6 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: *El inmueble cuenta con: Un Salón y un baño.*
- 5.7 ACABADOS GENERALES:
- | | | |
|-----------------|---|----------------------------------|
| Altura | : | 2,50 metros |
| Número de Pisos | : | Un (1) piso. |
| Estructura | : | Estructura de concreto, pórticos |

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Cubierta	: Losa de concreto
Acabado pisos	: Baldosas de cerámica.
Cielo raso	: Losa lisa estucada.
Muros	: Block de cemento o ladrillos.
Acabados muros	: Pañete y pintura.
Puertas	: Puerta de aluminio y vidrio liso, madera en el baño.
Ventanas	En perfilería de aluminio y vidrio liso.
Baño	: Enchape cerámico y mobiliario comercial.
Sistemas especiales	: La oficina no cuenta con sistemas especiales.
Factores depreciantes	: La edad y su estado de conservación.

5. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	: Reglamento copropiedad.
No. Escritura	: 2280
Fecha de Escritura	: 22/09/1982
Notaría	: 1° de Barranquilla
Matricula Inmobiliaria	: N° 040-116482
Referencia Catastral	: 08001-01-02-0096-0029-902
Documentos observados	: Certificado de tradición y libertad., impreso el 20-04-2021

- 6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con suficientes ofertas y poca negociación demandada en estos cuatro últimos meses según la información obtenida de las más importantes inmobiliarias de la ciudad.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

7. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):

Teniendo en cuenta la situación actual de confinamiento que vive el país, producto de la epidemia COVID-19, el mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, el mercado inmobiliario se ha afectado notablemente y por lo tanto se prevé incertidumbre en la comercialización.

8. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se verán afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá perspectivas de valoración debido a que esta situación depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta.

9. TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE: Se encuentra ocupado como vivienda.

10. ANEXOS: Documentos aportados Certificado de Tradición.

11. SUSTENTACIÓN: Se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- **BASES DE VALOR:** El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. 30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción.”
- **METODOS APLICADOS:** Técnica de Capitalización y Renta.
- **DIVISA EMPLEADA:** Pesos Colombianos (COP).
- **VALUADOR:** Enrique Roca Navarro: Ingeniero Civil, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-12536074, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1533, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



• Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

- **LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:** *El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.*

El presente Informe de Avalúo fue solicitado con fines judiciales, por lo que se considera un dictamen pericial.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** *El valuador no será responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.*

El valuador asume que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.

El valuador no entregará información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.

- **VIGENCIA DEL AVALÚO:** *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.*

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

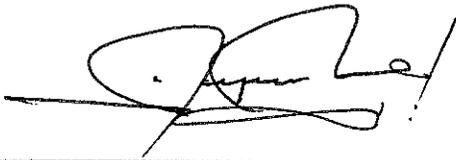
ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

12. VALOR RAZONABLE DE MERCADO:

<i>13. Descripción</i>	<i>Area Privada (m2)</i>	<i>Valor del m2</i>	<i>Valor Total</i>
<i>Oficina N° 3E</i>	<i>47,88</i>	<i>\$1.564.339</i>	<i>\$ 74.900.536</i>
<i>Valor Comercial de la Oficina 3E:</i>			<i>\$ 74.900.536</i>

Son; Setenta y Cuatro Millones Novecientos Mil Quinientos Treinta y Seis Pesos M.L. Colombiana.

Cordialmente,



**ING. ENRIQUE ROCA NAVARRO
VALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 1533
R.A.A.-AVAL 12536074
Urbano, Rural, Especiales,
Maquinarias y Equipo Fijos y Móviles**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

14. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

TECNICA O MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN Y RENTA

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La Renta actual de la Oficina Comercial 3E es de \$ 607.505,47 mensuales, para un valor del m2 de renta de \$ 12.688.08.

Datos de Muestras de Mercado de Locales Similares en Renta y Venta en el Sector.

Se realizó una investigación en el sector, encontrando datos de locales que simultáneamente se encuentran en venta y arriendo localizados muy cercanos al sitio donde se ubica el local en estudio:

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-centro/9851-12871>

Valor: \$ 380.000.000, Arriendo: \$ 2.124.293, Area del Local: 56,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/9851-12240>

Valor: \$ 400.000.000, Arriendo: \$ 2.200.000, Area del Local: 148,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-abajo/9851-4506>

Valor: \$ 230.000.000, Arriendo: \$ 2.100.000, Area Local: 71,00 M2

Se vende y arrienda Local Comercial en el primer piso carrera 40 N° 38-20 con área de 47,00 m2, se arrienda a \$1.700.000 mensuales o sea a \$ 36.170/ m2 y se vende a \$ 124.000.000, fuente Sales Inmobiliaria

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Ratz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Se vende y arrienda Local Comercial en el segundo piso calle 39 N° 43-115 con área de 44,16 m², se arrienda a \$500.000 mensuales o sea a \$ 11.322,46/ m² y se vende a \$ 85.000.000, fuente Sales Inmobiliaria.

Calcula de la Tasa de Capitalización en el Sector:

Locales 1er piso	Area	Valor de Renta Anual	Valor Venta	Tasa (i) TEA
1 Local	56,00	\$25.491.547	\$380.000.000	6,708%
2 Local	148,00	\$26.399.991	\$400.000.000	6,600%
3 Local	71,00	\$25.199.996	\$230.000.000	10,957%
4 Local	47,00	\$20.399.998	\$124.000.000	16,452%
Promedio de la Tasa de interes (i)				10,179%

De acuerdo con resultado de la investigación de mercado de Locales Comerciales en el sector, el valor del m² de arrendamiento actual para el inmueble avaluado es de \$ 12.688,08/ m² y la Tasa Efectiva Anual de Capitalización TEA calculada es de 10,179%.

Método de Capitalización y Renta:

AVALUO DE OFICINA COMERCIAL N°3E EDIFICIO CINE CENTRO POR EL METODO DE RENTA

Area de los Locales 47,88
 Valor de la Renta por m² \$ 12.688
 Valor Renta Mensual Local \$ 607.501
 Tasa efectiva TEA 10,179%
 Tasa efectiva TEM \$ 0,0081108 TEM= (1 + i)^{1/12} - 1

Tasa Efectiva Mensual \$ 0,0081108

A: R/i \$ 607.501 dividido \$ 0,0081108 : \$ 74.900.536

Valor de la Oficina 3E: \$74.900.536 \$1.564.339 por m²

Oficina N° 3E (m²) 47,88 \$ 74.900.536

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

15. REGISTROS FOTOGRAFICOS



Fachada de la Oficina 3E en el 3er piso



Vista del Salón de la Oficina 3 E

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com

 *Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Baño



Otra vista de la fachada del Edificio

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



MIEMBRO Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

16. CONSIDERACIONES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 22 de abril de 2021, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Se prohíbe la publicación parcial o total del 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.
8. Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

10. La opinión del valuador es independiente y corresponde a su real convicción y no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
11. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
12. La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta del valuador (NTS S 04). un código de ética y normas de conducta del valuador.
13. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
14. El valuador es idóneo y tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.
15. El valuador no se ha recibido asistencia profesional en la preparación del informe.

17. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Enrique Roca Navarro, Ingeniero Civil con Matrícula Profesional N° 2520200030 del CND, Valuador Profesional, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval 12536074 Vigente hasta mayo 05 de 2021, con Renovación Mensual, Miembro de las Lonjas de Propiedad Raíz de Barranquilla y de Santa Marta

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El Perito valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con los propietarios del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este.

19. DECLARACIÓN DE DESIGNACIÓN DEL PERITO VALUADOR

El valuador ha sido designado como perito, en diferente proceso ante los juzgados, entre otros, Juzgado 13 Civil de Circuito de Oralidad de Medellín el 14 de diciembre de 2018, proceso verbal imposición de servidumbre legal, demandante Interconexión Eléctrica ISA, demandado Francisco Sánchez, radicado 05001 31 03 013 2018 00436 00. No he sido asignado en procesos anteriores y no estoy incurso en el Artículo 50 de CGP, ley 1564 de 2012.

El método y las investigaciones realizadas para la realización de presente informe, no son diferentes respecto de aquellos que utilizamos en el ejercicio regular de nuestro oficio como valuador de inmuebles.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



*Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Para la elaboración del dictamen valuatorio del inmueble, fue suministrado el Certificado de Tradición N° 040-116482 de fecha 20-04-2021, se realizaron investigaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, acuerdo 0212 de 2012, al Plan de Ordenamiento Zonal del Centro Metropolitano, Decreto 0093 de 2015, Resolución N° 620 de sept. 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Mi experiencia en avalúos supera los 32 años de labores continuas, donde he prestado mis servicios como avaluador de bienes muebles, inmuebles, urbanos y rurales, especiales, servidumbres, maquinarias fijas y móviles, equipos, avalúos especiales y valoración económica de empresas y plantas industriales a diferentes instituciones financieras y gubernamentales tales como, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y Santa Marta, Davivienda, Bbva, Conavi, Central de Inversiones S.A, Bancos de Bogotá, Popular, Santander, Promigas, Geselca, Transelca, Gases del Caribe, Aseocolba, bajo normas Niif, Vopak, Telva S.A, Cryogas S.A., Dow Química, Clínicas del Prado, Atenas, Cehoca, Zona Franca de Barranquilla, Terquin S.A., Planta de Biocombustibles BioSC. S.A., Servidumbres para Gasoductos para Promigas S.A.E.P.S., Gases del Caribe S.A.E.S.P., Servidumbres para el Acueducto Costero. Servidumbres Eléctricas para ISA y Electricaribe entre otras.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com
 *Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A* 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluator son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 93 N° 72-137 CASA 104 VILLA CAROLI
Teléfono: 315 745 7620
Correo Electrónico: enriquerocanavarro@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074.

El(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



MATRÍCULA PROFESIONAL

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202--00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

SeaGrario

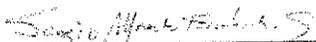
Certifica que

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
C.C. 12536074

asistió al curso de:

TALLER: AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES
(SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).
Paso a Paso

Realizado entre los días 22 Y 27 de marzo del 2021. 18 horas teóricas-prácticas


Sergio A. Fernández Gómez
Coordinador Académico AVALÚOS 620



Organiza


Darío Díaz Izquierdo Ochoa
Gerente

UNTL 01471

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210420989542056695

Nro Matrícula: 040-116482

Pagina 1 TURNO: 2021-80446

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:17 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 13-10-1982 RADICACIÓN: 82-016213 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-10-1982

CODIGO CATASTRAL: 080010102000000960902900000029COD CATASTRAL ANT: 08001010200960029902

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

OFICINA 3E.- SITUADA EN EL TERCER PISO DEL EDIFICIO CINE CENTRO.- TIENE UN AREA DE 47.88 M2. CONSTA DE SALON Y UN BAÑO. TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 6.30 METROS Y LINDA CON VACIO HACIA PREDIOS QUE SON O FUERON DEL EDIFICIO DE LA LOGIA. SUR, 6.30 METROS Y LINDA CON LA OFICINA 3F Y CON AREA COMUN DEL PISO. ESTE 7.60 METROS Y LINDA CON VACIO HACIA EL LOCAL 1B. OESTE, 7.60 METROS Y LINDA CON VACIO HACIA LA CALLE 39 EN MEDIO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LA UNION ESPAÑOLA. NADIR, LINDA CON LA CUBIERTA DEL LOCAL 2D. CENT. LINDA CON LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N. 040-0116468. ISSA M. SAIEH & CIA LTDA., ADQUIRIO LOS INMUEBLES POR COMPRA A JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA N. 265 DE 17 DE FEBRERO DE 1978, DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1978, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214..... JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, ADQUIRIO ASI: PARTE DE LOS INMUEBLES POR COMPRA A EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 2448 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... Y PARTE POR COMPRA A LAZARO BRAUN, JUNTO CON EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 228 DE 17 DE FEBRERO DE 1977, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 23 DE MARZO DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... LAZARO BRAUN ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MARIA COVARD DE BANCELIN, Y LUIS BANCELIN, SEGUN ESCRITURA N. 1183 DE 12 DE MAYO DE 1944, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1944, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 IMPAR FOLIO 163 N. 1120.- ENTRE LINEAS ADQUIRIO, SI VALE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 41 Y 43 CALLE 38 Y 39 EDIFICIO CINE CENTRO OFICINA 3E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

040 - 116468

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2280 del 22-09-1982 NOTARIA 1 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



ISSA SAIEH & CIA LTDA
Nit. 890100891-4

Certifica que el inmueble ubicado en la **Calle 39 # 41 – 28 Oficina 3E y 3F Edificio Cinecentro**, devengan una renta mensual por canones de Arrendamiento por valor de \$1.086.100.00 (Un millón ochenta y seis mil cien pesos M/L)

Este Certificado se expide a solicitud de la parte interesada a los veintidós (22) días del mes de abril de 2021.

Cordialmente,

ISSA SAIEH
& CIA LTDA
INMOBILIARIA

Candelaria Castro Mora

GERENTE
CANDELARIA CASTRO MORA
GERENTE

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202--00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL
DE LA OFICINA COMERCIAL N°3F



LOCALIZADA EN
CALLE 39 # 41 - 28 PISO 3
BARRIO CENTRO

BARRANQUILLA, ABRIL 22 DE 2021

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com
 *Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A* 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

DICTAMEN PERICIAL

SOLICITANTE : ISSA M. SAIEH & CÍA LTDA
NIT: 890.100.891-4

CIUDAD : BARRANQUILLA

DIRECCION : CALLE 39 # 41-28 3er piso

TIPO DE INMUEBLE : OFICINA COMERCIAL

FECHA : 22 DE ABRIL DE 2021

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

PROPOSITO DEL DICTAMEN.

El Propósito del Dictamen Pericial, es estimar el valor comercial, que, en términos de dinero, la Oficina Comercial 3F en estudio, alcanzaría en el mercado abierto para su venta en el estado que se encuentra; permitiendo encontrar en un tiempo razonable, un comprador, con conocimientos de todos sus usos, destinaciones y capacidades para los cuales son susceptibles de ser usados.

MARCO NORMATIVO:

Los avalúos comerciales en Colombia se rigen con las siguientes Normas legales:

LEY 388 DE 1997:

Ley Marco en la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

DECRETO REGLAMENTARIO N° 1420 DE 1998:

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 DEL IGAC:

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

LEY DEL AVALUADOR NÚMERO 1673 DE 18 JULIO DE 2013 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 556 DE 2014.

NORMAS TECNICAS SECTORIALES

NTS 03, NTS 04 Y NTS I 01

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 DIRECCIÓN : Calle 39 # 41- 28 Oficina 3F.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Oficina comercial
- 1.3 EDIFICIO : Edificio Cine Centro
- 1.4 CIUDAD : Barranquilla
- 1.5 DEPARTAMENTO : Atlántico
- 1.6 PROPIETARIOS : Issa M. Saieh y CIA Ltda
- 1.7 FECHA DE INSPECCIÓN : 21 de abril de 2021
- 1.8 ENCARGO VALUATORIO : Realizar un dictamen pericial para determinar el valor comercial a fecha de abril del 2021, del inmueble ubicado en la calle 39 # 41-28 Oficina 3F con el propósito de aportarlo en un proceso judicial
- 1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN : ISSA SAIEH & CÍA. Nit: 890.100.891-4
- 1.10 DESTINO (USO) : Se encuentra utilizada como vivienda.
- 1.10 CLASE (NUEVO O USADO) : Usado

2.8 URBANISMO:

Calles: Las calles son vehiculares, están pavimentadas y en buen estado.

Andenes: Plantilla concreto.

Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas.

Zonas verdes: Escasas.

Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.

Dotacionales: El sector cuenta con equipamiento comunal completo.

2.9 TRANSPORTE PUBLICO: Suficiente y con bastante regularidad. Por la carrera 43 y la calle 40 circulan distintas rutas de transporte urbano que recorren el área metropolitana de la ciudad

2.10 TIPO DE CONSTRUCCION: Edificaciones comerciales de 1, 2 y 3 pisos, Locales comerciales.

2.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES: Edificio Telecom, Centro Cívico, Edificio Banco Popular, Iglesia San José entre otros.

3. **INFORMACIÓN DEL TERRENO**

3.1 IDENTIFICACION: El predio en estudio se identifica con los números 41-28 de la Calle 39, oficina 3F de la nomenclatura del Distrito de Barranquilla.

3.2 LOCALIZACIÓN GEOESTACIONARIA



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

- 3.3 **AFECTACIONES Y SERVIDUMBRE:** No son observables y no tiene registro en el folio de matrícula.
- 3.4 **UBICACIÓN:** El predio se localiza en un lote medianero sobre la Calle 39 entre las calles 41 y la Calle 43, Edificio Cine Centro, en el Distrito de Barranquilla.
- 3.5 **TOPOGRAFIA:** El lote donde se ubica el edificio tiene topografía ligeramente plana.
- 3.6 **MEDIDAS Y LINDEROS DE LA OFICINA COMERCIAL 3F.**
Área Privada de la Oficina: 37,72 M2
Norte: 4.60 Mts. Linda con la oficina 3E.
Sur: 4.60 Mts. Linda con el área común del piso.
Este: 8.10 Mts. Linda con vacío hacia el Local 1B
Oeste: 8.10 Mts. Linda con el área común del piso.

Nadir: Linda con la cubierta del local 2D.
Cenit: Linda con la cubierta del edificio.
- 3.7 **FORMA GEOMETRICA:** El lote objeto del presente estudio cuenta con forma geométrica regular.
- 3.8 **LEGALIDAD:** El predio se ajusta a los requisitos legales urbanísticos.

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

- 4.1 **USOS DEL SUELO:** **USOS DEL SUELO:** Según el Plan de Ordenamiento Territorial- Barranquilla 2012 – 2032 – aprobado el 28 de Febrero de 2014 – Alcaldía de Barranquilla.
- **Pieza Urbana (Plano U19):** Centro Metropolitano.
 - **Localidad (Plano U17):** Patrimonial.
 - **Tratamiento Urbanístico (Plano U13):** Conservación.
 - **Área de Actividad (Plano U14):** Comercial
 - **Polígono Normativo (Plano U15):** C - CH
 - **Edificabilidad y densidad urbanística (Plano U16):** Reactivación. Altura máxima por área de terreno (5 pisos).

NOTA: El predio se ajusta a las disposiciones contempladas en el **Plan de Ordenamiento Zonal del sector Centro Metropolitano, DECRETO No. 0093 DE 2015.**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com

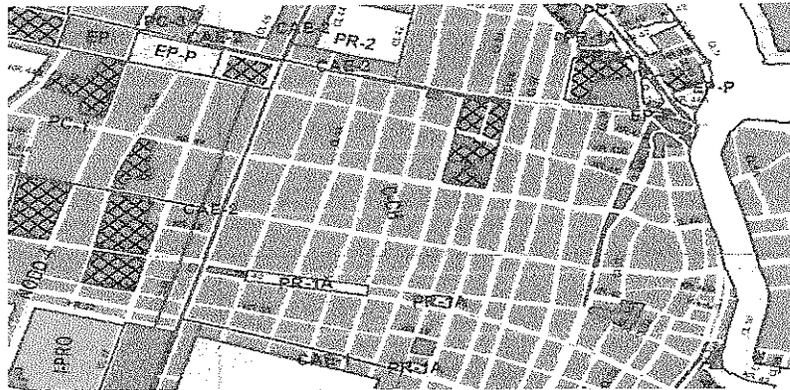


• Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Uso del Suelo – Polígonos Normativos U-15



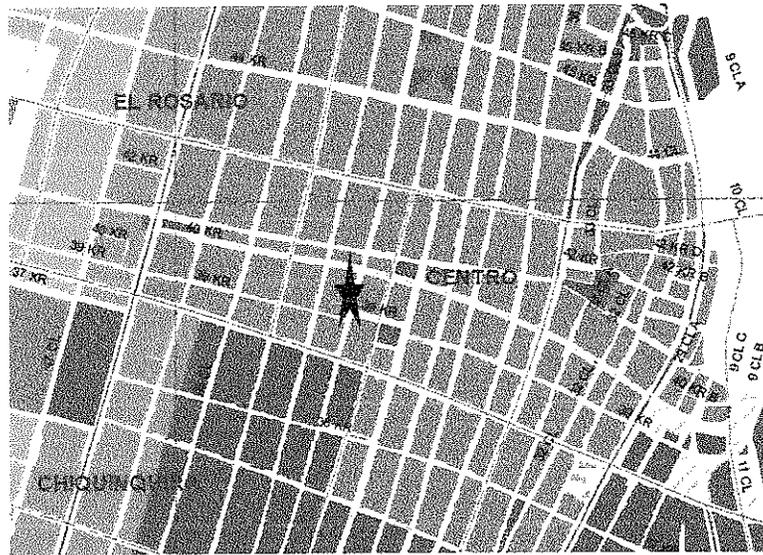
POLÍGONOS NORMATIVOS		
CONVENCIONES		
	Arroyos	
	Vías principales	
	Caminos	
	Perímetro urbano	
	Límite distrital	
	Límite municipal	
	Manzanas urbanas	
	Cuerpos de agua	
	Prédios rurales	
LEYENDA		
GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD		
	Comercial (COM)	
	Actividad Central (C)	
	Industrial (IND)	
	Portuario (PORT)	
	Residencial (RES)	
	Espacio Público Actual (EP)	

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com

Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

Edificabilidad – Densidades Urbanísticas



EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS		
CONVENCIONES	CONSOLIDACIÓN	LEYENDA
<ul style="list-style-type: none"> Arroyos Vías principales Callejones Perímetro urbano Límite censal Límites municipales Símbolo expansión urbana Cambios de agua Pedidos rurales Espacio público 	<ul style="list-style-type: none"> Nivel IA (2 pisos) Nivel IB (5 Pisos) Nivel II (11 Pisos) Nivel III (16 Pisos) Especial IA Especial Plan Reordenamiento (IS) Reconstrucción (10 Pisos) (S) Reordenamiento (10 Pisos) (S) 	<ul style="list-style-type: none"> Bajo (0 Pisos) Medio (10 Pisos) Alto (50 Pisos) MEJORAMIENTO INTEGRAL Mejoramiento I (5 Pisos) Mejoramiento II (8 Pisos) CONSOLIDACIÓN PATRIMONIAL (6 Pisos) ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO SÍMBOLO DE PROTECCIÓN

El cuadro de edificabilidad aplicable en el ámbito delimitado de la Centralidad Histórica CH corresponde acorde y lo establecido en la Resolución 746 del 2005 del Ministerio de Cultura que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla.

TABLA NORMATIVA DE USOS URBANOS POT 2012

TIPO DE SOLICITUD	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL I	ESCALA DEL USO	USO COMERCIO DE SERVICIOS																USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO			
	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO			COMERCIO DE SERVICIOS				USO COMERCIO DE SERVICIOS												USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO			
					1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
Centralidad Histórica - CH	C-CH				Aco46 de 2005 del Ministerio de Cultura, que crea el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla																															

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com

Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A



Localización

5. CONSTRUCCION:

- 5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Oficina comercial Tradicional
- 5.2 APECTO TÉCNICO: Estructura con columnas, vigas y losa de entrepiso en concreto, se encuentra unido físicamente con la oficina 3F.
- 5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.
- 5.4 AREA CONSTRUIDA: 37,72 M².
- 5.5 EDAD DE LA CONSTRUCCION: 39 años
- 5.6 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: El inmueble cuenta con: Un Salón y un baño.
- 5.7 ACABADOS GENERALES:

Altura : 2,50 metros
Número de Pisos : Un (1) piso.
Estructura : Estructura de concreto, pórticos

Oficinas Carretera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



*Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Cubierta	: Losa de concreto
Acabado pisos	: Baldosas de cerámica.
Cielo raso	: Losa lisa estucada.
Muros	: Block de cemento o ladrillos.
Acabados muros	: Pañete y pintura.
Puertas	: Puerta de aluminio y vidrio liso, madera en el baño.
Ventanas	En perfilería de aluminio y vidrio liso.
Baño	: Enchape cerámico y mobiliario comercial.
Sistemas especiales	: La oficina no cuenta con sistemas especiales.
Factores depreciantes	: La edad y su estado de conservación.

5. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	: Reglamento copropiedad.
No. Escritura	: 2280
Fecha de Escritura	: 22/09/1982
Notaría	: 1° de Barranquilla
Matricula Inmobiliaria	: N° 040-116483
Referencia Catastral	: 08001-01-02-0096-0030-902
Documentos observados	: Certificado de tradición y libertad., impreso el 20-04-2021

6. **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La investigación económica y el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que hay inmuebles comparables que concurren en el mercado con suficientes ofertas y poca negociación demandada en estos cuatro últimos meses según la información obtenida de las más importantes inmobiliarias de la ciudad.

7. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado):

Teniendo en cuenta la situación actual de confinamiento que vive el país, producto de la epidemia COVID-19, el mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, el mercado inmobiliario se ha afectado notablemente y por lo tanto se prevé incertidumbre en la comercialización.

8. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también se verán afectados en su valorización, mientras pasa esta situación. Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá perspectivas de valoración debido a que esta situación depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta.

9. TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE: Se encuentra ocupado como vivienda.

10. ANEXOS: Documentos aportados Certificado de Tradición.

11. SUSTENTACIÓN: Se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- **BASES DE VALOR:** El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. 30.1 El valor de mercado es la cantidad estimada por la que un activo o un pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción."
- **METODOS APLICADOS:** Técnica de Capitalización y Renta.
- **DIVISA EMPLEADA:** Pesos Colombianos (COP).
- **VALUADOR:** Enrique Roca Navarro: Ingeniero Civil, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-12536074, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1533, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.



- **LIMITACIONES Y RESTRICCIONES:** *El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.*

El presente Informe de Avalúo fue solicitado con fines judiciales, por lo que se considera un dictamen pericial.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

- **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** *El valuador no será responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.
El valuador asume que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.
El valuador no entregará información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitada por una autoridad competente.*
- **VIGENCIA DEL AVALÚO:** *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.*

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

12. VALOR RAZONABLE DE MERCADO:

<i>Descripción</i>	<i>Area Privada (m2)</i>	<i>Valor del m2</i>	<i>Valor Total</i>
<i>Oficina N° 3F</i>	<i>37,72</i>	<i>\$1.564.339</i>	<i>\$ 59.006.855</i>
<i>Valor Comercial del Local 3F:</i>			<i>\$ 59.006.855</i>

Son; Cincuenta y Nueve Millones Seis Mil Ochocientos Cincuenta y Cinco Pesos M.L. Colombiana.

Cordialmente,



**ING. ENRIQUE ROCA NAVARRO
VALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 1533
R.A.A.-AVAL 12536074
Urbano, Rural, Especiales,
Maquinarias y Equipo Fijos y Móviles**

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriqueroceanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

13. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

TECNICA O MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN Y RENTA

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La Renta actual de la Oficina Comercial 3F es de \$ 478.594,53 mensuales, para un valor del m² de renta de \$ 12.688,08.

Datos de Muestras de Mercado de Locales Similares en Renta y Venta en el Sector.

Se realizó una investigación en el sector, encontrando datos de locales que simultáneamente se encuentran en venta y arriendo localizados muy cercanos al sitio donde se ubica el local en estudio:

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-centro/9851-12871>

Valor: \$ 380.000.000, Arriendo: \$ 2.124.293, Area del Local: 56,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-rosario/9851-12240>

Valor: \$ 400.000.000, Arriendo: \$ 2.200.000, Area del Local: 148,00 M2

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-abajo/9851-4506>

Valor: \$ 230.000.000, Arriendo: \$ 2.100.000, Area Local: 71,00 M2

Se vende y arrienda Local Comercial en el primer piso carrera 40 N° 38-20 con área de 47,00 m², se arrienda a \$1.700.000 mensuales o sea a \$ 36.170/ m² y se vende a \$ 124.000.000, fuente Sales Inmobiliaria

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Se vende y arrienda Local Comercial en el segundo piso calle 39 N° 43-115 con área de 44,16 m2, se arrienda a \$500.000 mensuales o sea a \$ 11.322,46/ m2 y se vende a \$ 85.000.000, fuente Sales Inmobiliaria.

Calcula de la Tasa de Capitalización en el Sector:

Locales 1er piso	Area	Valor de Renta Anual	Valor Venta	Tasa (i) TEA
1 Local	56,00	\$25.491.547	\$380.000.000	6,708%
2 Local	148,00	\$26.399.991	\$400.000.000	6,600%
3 Local	71,00	\$25.199.996	\$230.000.000	10,957%
4 Local	47,00	\$20.399.998	\$124.000.000	16,452%
Promedio de la Tasa de interes (i)				10,179%

De acuerdo con resultado de la investigación de mercado de Locales Comerciales en el sector, el valor del m2 de arrendamiento actual para el inmueble avaluado es de \$ 12.688,08/ m² y la Tasa Efectiva Anual de Capitalización TEA calculada es de 10,179%.

Método de Capitalización y Renta:

AVALUO DE LOCAL COMERCIAL N°3F EDIFICIO CINE CENTRO POR EL METODO DE RENTA

Area de los Locales 37,72
Valor de la Renta por m2 \$ 12.688
Valor Renta Mensual Local \$ 478.591
Tasa efectiva TEA 10,179%
Tasa efectiva TEM \$ 0,0081108 TEM= (1 + i)^{1/12} - 1

Tasa Efectiva Mensual \$ 0,0081108

A: R/i \$ 478.591 dividido \$ 0,0081108 : \$ 59.006.855

Valor de la Oficina 3F: \$59.006.855 \$1.564.339 por m2

Oficina N° 3F (m2) 37,72 \$ 59.006.855

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
 Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

14. REGISTROS FOTOGRAFICOS



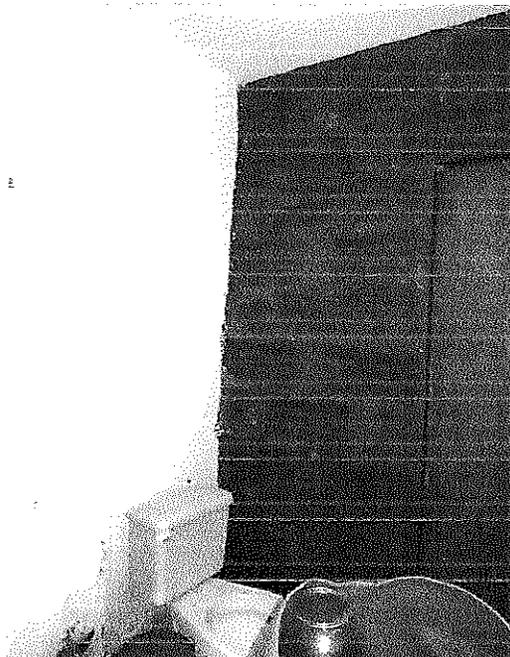
Fachada del Local 3F en el 3er piso



Vista del Salón de la Oficina 3 F

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com
Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Baño - Escaleras comunes



Otra vista de la fachada del Edificio

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

15. CONSIDERACIONES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

- 1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.*
- 2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.*
- 3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.*
- 4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.*
- 5. Este informe fue realizado el día 22 de abril de 2021, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.*
- 6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.*
- 7. Se prohíbe la publicación parcial o total del 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.*
- 8. Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
- 9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO

Avaluador Profesional

M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

10. La opinión del valuador es independiente y corresponde a su real convicción y no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
11. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
12. La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta del valuador (NTS S 04). un código de ética y normas de conducta del valuador.
13. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
14. El valuador es idóneo y tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.
15. El valuador no se ha recibido asistencia profesional en la preparación del informe.

17. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.

Enrique Roca Navarro, Ingeniero Civil con Matrícula Profesional N° 2520200030 del CND, Valuador Profesional, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval 12536074 Vigente hasta mayo 05 de 2021, con Renovación Mensual, Miembro de las Lonjas de Propiedad Raíz de Barranquilla y de Santa Marta

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El Perito valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con los propietarios del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este.

19. DECLARACIÓN DE DESIGNACIÓN DEL PERITO VALUADOR

El valuador ha sido designado como perito, en diferente proceso ante los juzgados, entre otros, Juzgado 13 Civil de Circuito de Oralidad de Medellín el 14 de diciembre de 2018, proceso verbal imposición de servidumbre legal, demandante Interconexión Eléctrica ISA, demandado Francisco Sánchez, radicado 05001 31 03 013 2018 00436 00. No he sido asignado en procesos anteriores y no estoy incurso en el Artículo 50 de CGP, ley 1564 de 2012.

El método y las investigaciones realizadas para la realización de presente informe, no son diferentes respecto de aquellos que utilizamos en el ejercicio regular de nuestro oficio como valuador de inmuebles.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO

Avaluador Profesional

M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

Para la elaboración del dictamen valuatorio del inmueble, fue suministrado el Certificado de Tradición N° 040-116483 de fecha 20-04-2021, se realizaron investigaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, acuerdo 0212 de 2012, al Plan de Ordenamiento Zonal del Centro Metropolitano, Decreto 0093 de 2015, Resolución N° 620 de sept. 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Mi experiencia en avalúos supera los 32 años de labores continuas, donde he prestado mis servicios como avaluador de bienes muebles, inmuebles, urbanos y rurales, especiales, servidumbres, maquinarias fijas y móviles, equipos, avalúos especiales y valoración económica de empresas y plantas industriales a diferentes instituciones financieras y gubernamentales tales como, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y Santa Marta, Davivienda, Bbva, Conavi, Central de Inversiones S.A, Bancos de Bogotá, Popular, Santander, Promigas, Geselca, Transelca, Gases del Caribe, Aseocolba, bajo normas Niif, Vopak, Telva S.A, Cryogas S.A., Dow Química, Clínicas del Prado, Atenas, Cehoca, Zona Franca de Barranquilla, Terquin S.A., Planta de Biocombustibles BioSC. S.A., Servidumbres para Gasoductos para Promigas S.A.E.P.S., Gases del Caribe S.A.E.S.P., Servidumbres para el Acueducto Costero. Servidumbres Eléctricas para ISA y Electricaribe entre otras.

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304

Correo: enriquerocanavarro@gmail.com



Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Escanea el código QR para acceder a:



Escanea el código QR para:



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 93 N° 72-137 CASA 104 VILLA CAROLI

Teléfono: 315 745 7620

Correo Electrónico: enriqueroacanavarro@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12536074.

El(la) señor(a) ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



PIN de Validación: b5880ad6



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

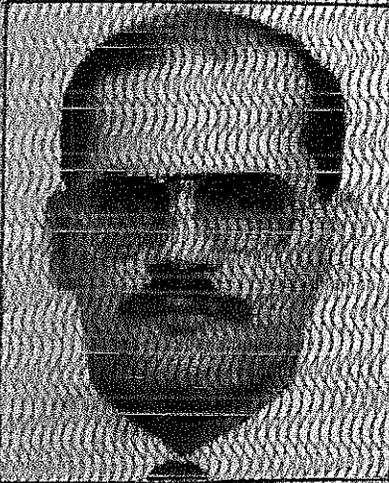
b5880ad6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 2520200030CND
Ingeniero Civil
APELLIDOS
Roca Navarro
NOMBRES
Enrique Rafael
C.C. 12.586.874
UNIVERSIDAD
La Gran Colombia



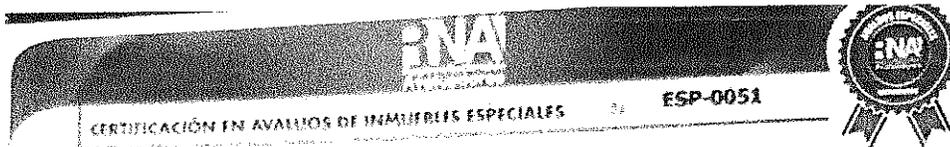
Presidente del Consejo

MATRÍCULA PROFESIONAL

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriqueroacanavarro@gmail.com
 Miembro Lonja Propiedad Rafz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
 Avaluador Profesional
 M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A. 1533 AVALUOS ESPECIALES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
 C.C. 12536074

R.N.A. 1533

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valoración según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/DS esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales
	NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 03/04/2017
 Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todos los documentos emitidos por este ente, en su totalidad, son de propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. No se permite su venta ni su distribución a terceros de forma alguna y cualquier uso indebido será sancionado. Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código REG-AAG
 Versión 2

Página 1 de 1



ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluador Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



Lonja – 020-21

**LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
DE BARRANQUILLA.**

CERTIFICA:

Que el Señor **ENRIQUE ROCA NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.536.074 de Santa Marta, está afiliado a esta Corporación en calidad de Avaluador con R.A.A No. AVAL-12536074, en las especialidades de urbano, rural, especiales, maquinaria y equipo.

Ha ejercido las funciones de coordinador y Avaluador en proyectos, en donde la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla actuó como contratista para la elaboración de avalúos Corporativos:

- Ruta del Sol II: Avalúos para la adquisición de predios, construcciones y mejoras para el proyecto de la vía alterna al puerto de Santa Marta, sector Quebrada del Doctor Mamato, desde el año 2.008 hasta 2.010. – Predios urbanos y rurales.
- Autopistas del Sol S.A: Avalúos comerciales de predios requeridos para la actividad de gestión predial para el proyecto de concesión vial Ruta Caribe, en los tramos Barranquilla – Malambo, Sabanagrande, Santo Tomás, Palmar de Varela, Sabanagrande, Galapa, Barranquilla, desde el año 2.009. – Predios Urbanos, Rurales y Especiales.
- Edubar S.A.: Avalúos de predios y mejoras en diferentes proyectos de utilidad pública en proceso de adquisición predial en el Distrito de Barranquilla, desde el año 2.011. – Predios Urbanos y Especiales.
- Concesión Costera Cartagena Barranquilla SAS: Avalúos de predios para el proyecto vial Cartagena Barranquilla. 2.015 – 2.016. – Predios Urbanos y Rurales.
- Transmetro SAS: Proyecto Par Vial Carrera 50. 2.015 – 2.016. Cálculos de Daño emergente y lucro cesante.
- Transmetro SAS: Avalúos de Maquinaria y Equipo – 2.012.

Ha ejecutado trabajos valuatorios de inmuebles especiales:

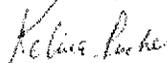
- Estación de Gasolina Mobil para Coopetran: Avalúo del contrato con Autopistas del Sol S.A.
- Colegio Hermanas Dominicas de la Presentación.
- Corporación Universitaria de la Costa CUC

Avalúos para imposición de Servidumbre eléctrica para Isa Intercolombia y Electricaribe S.A., Avalúos de servidumbre de gasoducto para Promigas S.A.

Ha realizado sustentaciones de avalúos ante instancias judiciales.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los Veinte (20) días del mes de Abril de 2.021.

Atentamente,



Kelina Puche Carrascal
Directora Ejecutiva.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074



CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

ENRIQUE ROCA NAVARRO

Curso Y Aprobó El

**CURSO INTENSIVO EN TÉCNICAS DE VALORACIÓN
MULTICRITERIO**

Intensidad: 32 Horas

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferencista

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

Barranquilla, Noviembre 16 de 2018



CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

Enrique Roca Navarro

Cursó y Aprobó el Curso

**ACTUALIZACIÓN EN MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
DE RENTAS O INGRESOS**

Intensidad: 12 horas

SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva

ALEXANDER ZULUAGA CORREA
Conferencista

Dado en Barranquilla a los 13 días del mes de Abril del año 2019

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
 Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A.

ING. CIVIL ENRIQUE ROCA NAVARRO
Avaluator Profesional
M.P. 25202—00030 – R.N.A. 1533 – R.A.A. Aval 12536074

SeaCrario

Certifica que

ENRIQUE RAFAEL ROCA NAVARRO
C.C. 12536074

asistió al curso de:

**TALLER: AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES
(SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).
Paso a Paso**

Realizado entre los días 22 y 27 de marzo del 2021. 18 horas teóricas-prácticas

Sergio A. Fernández Gómez

Sergio A. Fernández Gómez
Coordinador Académico AVALUOS 620



Organiza

Dario Duxán Izquierdo Ochoa

Dario Duxán Izquierdo Ochoa
Gerente

CNTL 314674

Oficinas Carrera 72 N° 90-48 Apto 01 Barranquilla Cel: 315 745 7620 – 300 837 3304
Correo: enriquerocanavarro@gmail.com
 Miembro Lonja Propiedad Raíz, de Barranquilla Registros R.N.A. y R.A.A. 



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210420460142056694

Nro Matrícula: 040-116483

Página 1 TURNO: 2021-80448

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 04:37:19 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 13-10-1982 RADICACIÓN: 82-016213 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-10-1982

CODIGO CATASTRAL: 08001010200000960902900000030COD CATASTRAL ANT: 08001010200960030902

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

OFICINA 3F. SITUADA EN EL TERCER PISO DEL EDIFICIO CINE CENTRO TIENE UN AREA DE 37.72 M2. CONSTA DE UN SALON Y UN BAÑO, TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 4.60 METROS Y LINDA CON LA OFICINA 3E. SUR, 4.60 METROS Y LINDA CON AREA COMUN DEL PISO. ESTE, 8.20 METROS Y LINDA CON VACIO HACIA EL LOCAL 1B. OESTE, 8.20 METROS. LINDA CON AREA COMUN DEL PISO. NADIR, LINDA CON LA CUBIERTA DEL LOCAL 2E. CENIT, LINDA CON LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N. 040-0116468, ISSA M. SAIEH & CIA LTDA., ADQUIRIO LOS INMUEBLES POR COMPRA A JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA N. 265 DE 17 DE FEBRERO DE 1978, DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1978, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214.... JESUS ENRIQUE CORREA RAMIREZ, ADQUIRIO ASI: PARTE DE LOS INMUEBLES POR COMPRA A EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 2448 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... Y PARTE POR COMPRA A LAZARO BRAUN, JUNTO CON EDUARDO NOLASCO JIMENEZ ZULETA, SEGUN ESCRITURA N. 228 DE 17 DE FEBRERO DE 1977, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 23 DE MARZO DE 1977, BAJO LOS FOLIOS DE LA MATRICULA N. 040-0045213 Y 040-0045214... LAZARO BRAUN ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MARIA COVARD DE BANCELIN, Y LUIS BANCELIN, SEGUN ESCRITURA N. 1183 DE 12 DE MAYO DE 1944, DE LA NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1944, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 IMPAR FOLIO 163 N. 1120.- ENTRE LINEAS ADQUIRIO, SI VALE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 41 Y 43 CALLE 38 Y 39 EDIFICIO CINE CENTRO OFICINA 3F

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

040 - 116468

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2280 del 22-09-1982 NOTARIA 1 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ISSA M. SAHIEH Y CIA LTDA

X



ISSA SAIEH & CIA LTDA
Nit. 890100891-4

Certifica que el inmueble ubicado en la **Calle 39 # 41 – 28 Oficina 3E y 3F Edificio Cinecentro**, devengan una renta mensual por canones de Arrendamiento por valor de \$1.086.100.00 (Un millón ochenta y seis mil cien pesos M/L)

Este Certificado se expide a solicitud de la parte interesada a los veintidós (22) días del mes de abril de 2021.

Cordialmente,

ISSA SAIEH
& CIA LTDA
INMOBILIARIA
Candelaria Castro Mora
GERENTE
CANDELARIA CÁSTRO MORA
GERENTE