

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO 2020-03-21	Pág. 1 de 13
--	---	--	---------------------

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	5
8. MÉTODO DEL AVALÚO.	8
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.....	8
10. CONSIDERACIONES	9
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.	10
12. RESULTADO DEL AVALÚO.	12
13. ANEXOS.....	13

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO 2020-03-21	Pág. 2 de 13
--	---	--	---------------------

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Señor JUAN CARLOS RUIZ MORENO, Secretario del JUZGADO TERCERO ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO, en Oficio No. 1167 de fecha 6 de agosto del 2019.

1.2. DESTINATARIO: JUZGADO TERCERO ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.

1.3. RADICACIÓN: 1472019ER3123–O1 del 13 de agosto del 2019.

1.4. TIPO DE INMUEBLE: Comercial.

1.5. TIPO DE AVALÚO: JURIDICO - Estimación del valor del predio expropiado y en forma separada la indemnización a favor de la parte interesada.

1.6. DEPARTAMENTO: Sucre.

1.7. MUNICIPIO: Sincelejo.

1.8. LOCALIDAD / COMUNA: Información no suministrada.

1.9. BARRIO O URBANIZACIÓN: San Carlos.

Nota: Información tomada de del Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria 340-24952 impreso el 29 de enero de 2018.

1.10. DIRECCIÓN: Calle 15 No. 4A – 675.

Nota: Información tomada de del Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria 340-24952 impreso el 29 de enero de 2018.

1.11. MARCO JURÍDICO: Expropiación Judicial – Proceso radicado 700013103-2018-00005-00.

1.12. DESTINACIÓN ACTUAL: Habitacional - Comercial.

1.13. FECHA DE LA VISITA: La visita de inspección ocular al bien inmueble fue realizada el día lunes 12 de agosto del 2019.

1.14. FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME: Marzo de 2020.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº PREDIAL: 70001-01-02-0049-0040-000

DIRECCIÓN: Calle 15 No. 4A – 675.

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-24952.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 3 de 13
		2020-03-21	

PROPIETARIO: Jesús Darío Palacio Trujillo.

DESTINO ECONOMICO: Lote.

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M ²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
1/01/2013	80	No se logró obtener información	12	\$114.598	219,00	0,00	\$25.097.000,00

Nota: Información tomada de la base predial IGAC Territorial Sucre y del GEOPORTAL – IGAC.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Oficio No. 1167 de fecha 6 de agosto del 2019, solicitado por el Señor JUAN CARLOS RUIZ MORENO, Secretario del JUZGADO TERCERO ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria 340-24952 impreso el 29 de enero de 2018.
- Fotocopia de la Escritura Publica número 789 de fecha 27 de mayo de 2010 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Jesús Darío Palacio Trujillo.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN – COMPRAVENTA, mediante Escritura Pública No. 987 de fecha 26 de mayo de 2014 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo.

4.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: No. 340-24952 de la Oficina de Instrumentos públicos de Sincelejo.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Anotación No. 24: DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA. Resolución 021 de 2016 del 17 de febrero del 2016. METRO SABANAS S. A. S. DE SINCELEJO.

Nota: Lo anterior no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble se encuentra ubicado al Occidente del Municipio de Sincelejo y delimitado de la siguiente manera:

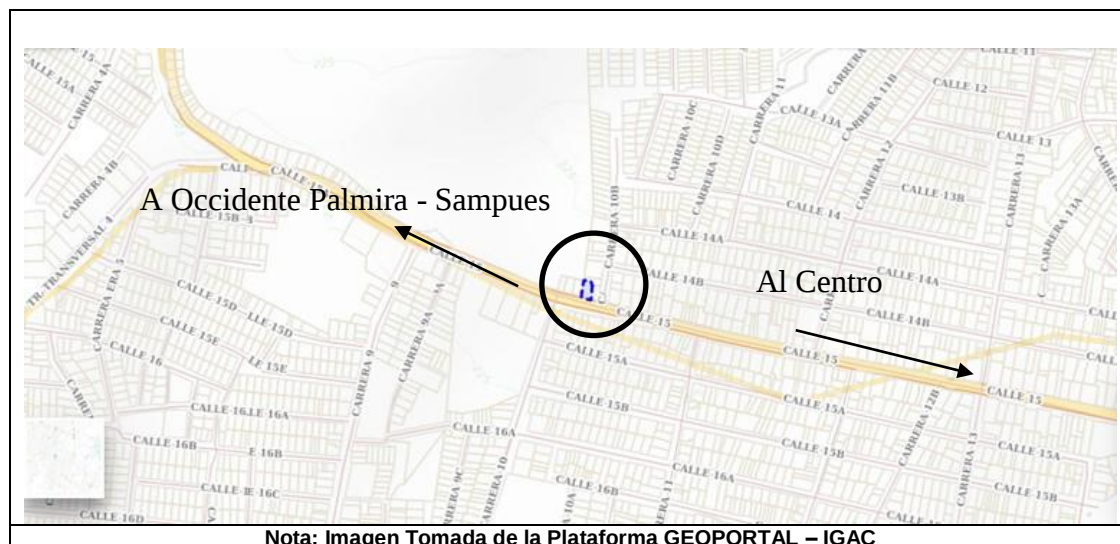
NORTE: Institución Educativa Juanita Garcia.

ESTE: Centro de la Ciudad.

SUR: Calle 15.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 4 de 13
		2020-03-21	

OESTE: Carrera 4, salida a la Doble Calzada Sampues.



- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector se observa actividad Residencial y Comercial. Predomina la actividad residencial.
- 5.3. **TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Las características de las edificaciones observadas en el sector, se pueden considerar que presentan tipologías unifamiliares de uso Residencial habitacional, con acabados regulares, acordes a la tipología.
- 5.4. **EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** Institución Educativa Normal Juanita García.
- 5.5. **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** No se logró obtener el acuerdo mediante el cual se adoptó el estudio de estratificación. Sin embargo, se encuentra clasificado como Bajo (uno) para el cobro de los servicios públicos residencial.
- 5.6. **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Calle 15, en concreto rígido, de doble sentido, con andenes angostos.
- 5.7. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** Se observó la existencia de la totalidad de servicios públicos básicos y complementarios al igual que el transporte público urbano. Los equipamientos comunales se encuentran retirados del inmueble objeto del avalúo.
- 5.8. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Teniendo en cuenta las características socioeconómicas del Municipio, y la dinámica inmobiliaria del sector regular a buena.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 5 de 13
		2020-03-21	

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

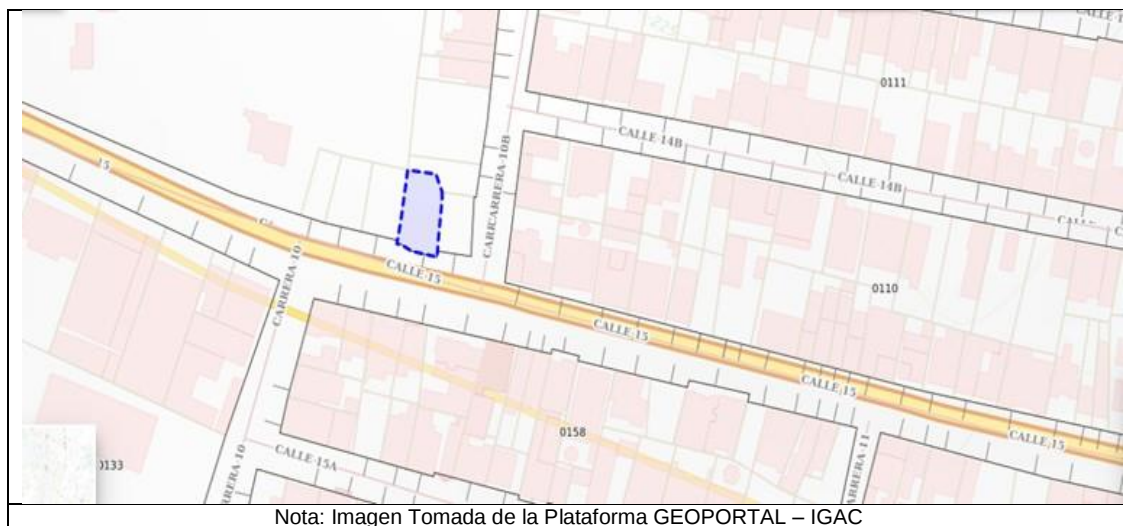
No fueron aportado por los solicitantes, ni contenido dentro del expediente suministrado. Asumo como cierto, suelo Urbano DE MEJORAMIENTO INTEGRAL – Residencial y Comercial.

Nota: No asumo la responsabilidad del cambio de uso normativo a la fecha actualizada, ya que el certificado de Uso del Suelo no se logró obtener.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: Está ubicado en la Avenida San Carlos, al Nor-Oeste de la Ciudad, con frente a la calle 15. Esquina Sur-este de la manzana de la Institución educativo Normal Juanita García, nomenclatura urbana Calle 15 No. 4A – 675.



Nota: Imagen Tomada de la Plataforma GEOPORTAL – IGAC

7.1.2. AREAS: Depende del tipo de documento y se ilustra en el siguiente cuadro:

TIPO DE DOCUMENTO	AREA M ²
Certificado de Tradición y Liberta No, de Matricula Inmobiliaria 340-24952 impreso el 29 de enero de 2018	No determina el área
Escritura Pública	161,00
Información Catastral	219,00
Plano – Ficha Grafica	Documento no suministrado
AREA ADOPTADA	161,00

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO 2020-03-21	Pág. 6 de 13
--	---	---	---------------------

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: Se encuentran consignado en la Escritura Pública número 789 de fecha 27 de mayo de 2010 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo.

FRENTE: Colinda con calle en medio, con predio de pedro Mercado y mide 12,00 metros;

Por la **DERECHA ENTRANDO:** Colinda con predio de Rafael Sierra y mide 14,00 metros;

Por la **IZQUIERDA**, con predio de Sixto Pereira, mide 14,00 metros; y

Por el **FONDO**, colinda con escuela Normal y mide 11,00 metros.

7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano, el rango de pendiente fluctúa entre el 0% y el 3%.

7.1.5. FORMA GEOMÉTRICA: Del terreno de menor extensión cuenta con una forma irregular.

7.1.6. FRENTE: El Inmueble tiene frente y entrada sobre la Calle 15 y es de 12,00 metros.

7.1.7. FONDO: 14,00 metros.

7.1.8. RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1.16, es decir por cada metro de frente existe 1,16 metros de fondo.

7.1.9. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Al predio se puede acceder por la doble calzada Sincelejo – Sampués, vía de doble carril en cada sentido, separador central, asfaltada y excelente estado de conservación.

7.1.10. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios, excepto el alcantarillado: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo público.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7.2.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: No fue aportado la ficha técnica del inmueble y no se encontró en el expediente (digital) información de las características de cada tipo de edificación. Los datos consignados en los siguientes cuadros fueron tomados de los informes valuatorio presentados.

1. LOCAL COMERCIAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Se presume ciclopeo
Estructura	Muros de carga
Fachada	Sencilla, muro y esteras

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 7 de 13
		2020-03-21	

1. LOCAL COMERCIAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cubierta	Lámina ondulada en asbesto cemento
Cielo raso	No se logró obtener información
Muros	Bloque de cemento peñetado y pintado
Pisos	Cemento allanado. Parte en Cerámica
Carpintería metálica	Esteras metálica
Carpintería madera	No se logró obtener información
Iluminación	No se logró obtener información
Ventilación	No se logró obtener información
Baños	No se logró obtener información
Cocina	No se logró obtener información
Acabados	Pobres
Número de pisos	Uno
Vetustez	30 años
Estado de la Construcción	Regular
Estado de conservación	Regular
Uso	Comercial
Area y fuente	37,27 M ²
Observaciones	Ninguna

2. VIVIENDA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Se presume madera
Estructura	Madera
Fachada	Pobre
Cubierta	Palma
Cielo raso	No se logró obtener información
Muros	Bareheque
Pisos	Cemento allanado
Carpintería metálica	Protectores en hierro
Carpintería madera	Puerta y ventanas
Iluminación	No se logró obtener información
Ventilación	No se logró obtener información
Baños	Sencillo, sin enchape
Cocina	Mesón en concreto enchapado
Acabados	Pobres
Número de pisos	Uno
Vetustez	55 años
Estado de la Construcción	Regular
Estado de conservación	Regular
Uso	Habitacional
Area y fuente	52,55 M ²

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 8 de 13
		2020-03-21	

2. VIVIENDA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Observaciones	Ninguna

7.2.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA: No se logró obtener información.

7.2.3. INSTALACIONES ESPECIALES: No se logró obtener información.

7.2.4. ANEXOS: No se logró obtener información.

8. MÉTODO DEL AVALÚO.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1°. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Se utilizó este método ya que es apropiado para determinar el valor del terreno y que consiguieron ofertas de predios con características similares u Homogéneas.

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

Revisada la base de datos de avalúos realizados en el Municipio de Sincelejo, se encontró dos avalúo realizado y ubicado al sur de la Ciudad, no comparables, sin embargo, se relaciona en el siguiente cuadro:

RADICADO	DIRECCION	AREA TERRENO (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1472019ER2535-O1 (04/07/2019)	Carrera 4F No. 4 – 12 Manzana G Lote 1	92,60	\$380.000	\$35.188.000
1472019ER624-O1 (27/02/2019)	Carrera 4 No. 41 – 617	715,00	\$130.000	\$92.950.000

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO 2020-03-21	Pág. 9 de 13
--	---	--	---------------------

10. CONSIDERACIONES GENERALES

DEL PREDIO:

- ✓ Disponibilidad, frecuencia y calidad de los servicios públicos domiciliarios.
- ✓ Ubicación dentro del contexto de la Ciudad y frente a vía de importancia en la localidad.
- ✓ Buenas condiciones de accesibilidad al sector y al predio.
- ✓ Forma, relación frente fondo, topografía plana, entre otros.
- ✓ Actividad económica del sector.

DESCRIPCION HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

- ✓ No se observó elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble.
- ✓ Al momento de la visita no se observó problemas de seguridad, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva.
- ✓ Al momento de la visita no se observó la existencia y/o presencia de grupos de problemática social que afecten la negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.

RESPONSABILIDAD DE LOS VALUADORES:

- ✓ No soy responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien o a la propiedad avaluada a título legal de la misma. Se asume que los documentos aportado por una parte del proceso, son legales y confiable, por ende, no se da ninguna opción acerca de la misma, con el cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspecto de orden jurídico de ninguna índole.
- ✓ El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, en donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- ✓ El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos con características similares, dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ El valuador tienen la experiencia para el análisis y estudio del mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ **Los valores asignados en cada ítem, corresponde al Daño Emergente y en las edificaciones el valor de reposición a nuevo, según las características de cada tipo de edificación.**

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 10 de 13
		2020-03-21	

- ✓ El valor del terreno asignado es resultado de la posible valorización originada por la construcción y/o ampliación de la vía, con el fin de dar inicio al sistema estratégico de transporte.
- ✓ El presente informe no contempla valuación de Lucro Cesante. No se obtuvo información por parte del propietario del predio en cuestión que diera lugar a la configuración de este daño. Estos fueron solicitados mediante Oficio 1472019EE3222-O1 de fecha 13 de agosto del 2019.

Los valuadores no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Para la determinación del valor del terreno se encontró siete (7) ofertas de predios en sectores comparables y de las cuales solo se logró conseguir información se relacionan en el siguiente cuadro de ubicación:



Oferta No. 1: Lote de terreno ubicada muy cerca al predio de avalúo, con frente a la calle 15. El valor de negociación fue de \$700.000,00 el metro cuadrado a finales del 2019. Es el valor más significativo ya que se encuentra mejor ubicado en cuanto al entorno.

Oferta No. 2: Casa - lote ubicada muy cerca, más residencial que comercial. Oferta con más de tres años en el mercado.

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 11 de 13
		2020-03-21	

Oferta No. 3: Casa - lote ubicada muy cerca, en la carrera 14 con la calle 15B. El sector más residencial que comercial. Oferta reciente en el mercado.

Oferta No. 4: Lote esquinero, ubicada cerca, en la calle 15 con la carrera 12B. El sector residencial.

Oferta No. 5: Casa ubicada a pocas cuadras, en un sector mixto, frente a la calle 15. Es una vivienda de dos pisos, sobre lote pequeño y con poco frente y un gran fondo. Oferta con más de tres años en el mercado. El valor pedido es alto con relación a las otras ofertas. A esto se debe que se encuentre mucho en el mercado.

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO / M2	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE
1	Calle 15 Cras 11 y 12	\$110.000.000	0,00%	\$110.000.000	157	\$700.637	No	\$0	Vendido a final 2019	3107265775 3006343876
2	Casa - Lote. Cra 14 Calle 21	\$450.000.000	4,44%	\$430.000.000	600	\$700.000	En Regular estado	\$10.000.000	20,00 Mts frente X 30,00 de fonfo	3105232408
3	Casa Lote. Cra 14 Calle 15B	\$680.000.000	1,47%	\$670.000.000	680	\$720.588	No	\$180.000.000	27,00 Mts frente X 25,50 de fonfo	3006162370
4	Calle 15A Cra 12B Esq.	\$90.000.000	5,56%	\$85.000.000	120	\$708.333	No	\$0	8,00 Mts frente X 15,00 de fonfo	Luis Pizarro 3104507891
5	Casa Calle 14 Cra 11	\$170.000.000	11,76%	\$150.000.000	70	\$714.286	Dos pisos	\$100.000.000	Pequeña de dos pisos. Poco frente mucho Fondo	3135599513

Al procesar estos dos datos tenemos, el siguiente resultado:

ITEMS	OFERTAS
PROMEDIO	\$708.769
DESVIACIÓN ESTANDAR	8.851
COEFICIENTE DE VARIACION	1,25%
LIMITE SUPERIOR	\$717.620
LIMITE INFERIOR	\$699.918

CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: Para hallar el valor m² de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el valor de reposición o valor de construido nuevo.

Se determinó los valores de construcción teniendo el presupuesto de construcción elaborado por el Grupo Interno de Trabajo – Valoración Económica del IGAC y descrito en el Catálogo de presupuestos para tipologías constructivas, primera edición 2018.

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar el valor del terreno y por consiguiente no es necesario realizar la investigación directa.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 12 de 13
		2020-03-21	

11.3. VALORES ADOPTADOS: Atendiendo los resultados de la investigación indirecta, así como el análisis de las características particulares del predio objeto de estudio, los valores unitarios adoptados son los siguientes, los cuales he relacionan por unidad de medida:

ITEMS	VALOR ADOPTADO	UNIDAD
Terreno	\$700.000,00	M ²

DEFINICION Y TIPO DE VALOR: El resultado final del presente informe corresponde a un **VALOR** de **NO MERCADO**, ya que no existe una libre y adecuada negociación.

VALOR DE MERCADO: Es la cuantía estimada por la que un activo 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 las que las partes hayan actuado con conocimiento de manera prudente y sin coacción.

12. RESULTADO DEL AVALÚO.

ITEM	MEDIDA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO	161,00	M2	\$700.000	\$112.700.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$112.700.000
CONSTRUCCIONES				
Local Comercial	37,27	M ²	\$464.476	\$17.311.021
Vivienda	52,55	M ²	\$421.492	\$22.149.405
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES				\$39.460.425
VALOR TOTAL				\$152.160.425

SON: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L (\$152´160.425,00)

Atentamente,



HERNÁN HELI ACEVEDO SAAVEDRA
Profesional Universitario IGAC
Territorial Magdalena

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO 2020-03-21	Pág. 13 de 13
--	---	--	----------------------

13. ANEXOS

13.1 GRÁFICOS:

- No.

13.2 FOTOGRAFIAS:

- Este informe incluye 12 fotografías.

13.3 DOCUMENTAL:

- Oficio No. 1167 de fecha 6 de agosto del 2019, solicitado por el Señor JUAN CARLOS RUIZ MORENO, Secretario del JUZGADO TERCERO ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria 340-24952 impreso el 29 de enero de 2018.
- Fotocopia de la Escritura Publica número 789 de fecha 27 de mayo de 2010 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE RECIBO	Pág. 14 de 13
		2020-03-21	

LUCRO CESANTE:

AVALUO			\$ 152.160.425,12
CONCEPTO	VR. PROMEDIO	CANT. PROMEDIO	TOTAL
NOTARIADO			
DERECHOS NOTARIALES DE ESCRITURACIÓN	0,321%	1	\$ 488.434,96
COPIAS COMPLETAS ESCRITURA	3.600	40	\$ 144.000,00
HOJAS PAPEL NOTARIAL/PROTOCOLO	3.700	8	\$ 29.600,00
IMPRESIÓN PAGINA WEB	3.300	1	\$ 3.300,00
COPIAS SIMPLES ESCRITURAS	3.600	30	\$ 108.000,00
DERECHO AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR	6.500	1	\$ 6.500,00
DERECHO CUANTIA CERO	57.600	2	\$ 115.200,00
RECONOCIMIENTO DE FIRMA CON HUELLA/BIOMETRÍA	3.000	2	\$ 6.000,00
TOTAL DERECHOS NOTARIALES			\$ 901.034,96
IVA	19%	1	\$ 171.196,64
RECAUDO SUPERINTENDENCIA NOTARIADO	8.800	1	\$ 8.800,00
RECAUDO FONDO NAL NOTARIADO	8.800	1	\$ 8.800,00
TOTAL RECAUDOS E IMPUESTOS			\$ 188.796,64
TOTAL LIQUIDACIÓN DERECHOS NOTARIALES			\$ 1.089.831,61
IMPUESTOS DEPARTAMENTALES (BASE DE LIQUIDACIÓN EL 50% DE VR DE NEGOCIACIÓN)			
ESTAMPILLA PRODESARROLLO (2/1000)	0,20%	1	\$ 152.160,43
ESTAMPILLA PRO-HOSPITAL	6.500	1	\$ 6.500,00
SISTEMATIZACIÓN	19.200	1	\$ 19.200,00
REGISTRO	1%	1	\$ 760.802,13
ACCESORIOS	102.000	2	\$ 204.000,00
TOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES			\$ 1.142.662,55
REGISTRO			
VENTA	0,236%	1	\$ 358.337,80
CANCELACION DE ANOTACIONES	18.500	2	\$ 37.000,00
EMISIÓN DE CERTIFICADO	16.500	1	\$ 16.500,00
TOTAL PAGOS EN REGISTRO			\$ 411.837,80
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO			\$ 2.644.331,96

PAGO DE TRASLADO DE SERVICIOS PUBLICOS LONGITUD 10,00 a 15,00 MTS			
EMPRESA	CANT.	DESCRIPCION	V/PARC.
GASES DEL CARIBE	1	Cuadrillas de gases del caribe, materiales y elementos de instalación.	1.022.000,00
EMPRESA DE SERVICIO PUBLICO	1	Acometida acueducto cuadrilla e insumos (materiales y mano de obra) \$90,000, Revista Construdata No. 189 de Diciembre 2018 a Febrero de 2019 Pag. 169.	900.000,00
EMPRESA DE SERVICIO PUBLICO	1	Acometida Alcantarillado, Revista Construdata No. 189 de Diciembre 2018 a Febrero de 2019 Pag. 245. = 1,00 mts \$59,370/MI x 10.	593.700,00
ELECTRICARIBE	1	Revista Construdata 189 Pag. 227	1.757.028,00
VR DE DESCONEXION			4.272.728,00



VISTA DE SUR A NORTE



VISTA DE SUR A NORESTE



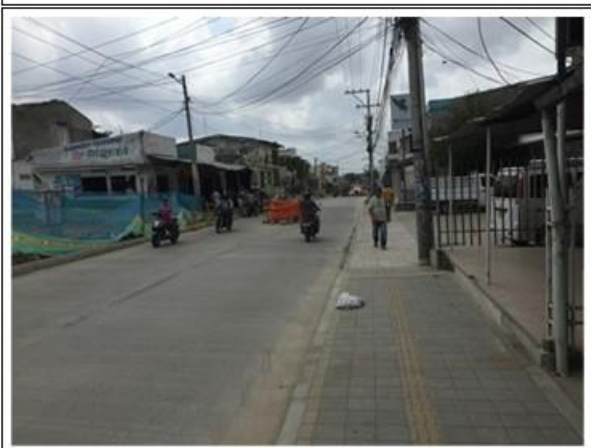
VISTA DE SUR A NORTE



VISTA ESTE A OESTE



VISTA AL OCCIDENTE



VISTA AL ORIENTE