



*Yair Arturo Sánchez Mendoza*

Contador Público - Perito Avaluador - Consultor Empresarial

Ciénega, mayo 05 del 2021.

Señores:

**BERTHA ISABEL BRITTO CONSTANTE**  
**FRANCO ANTONIO BRITTO CONSTANTE**  
**IBIS MARIA BRITTO CONSTANTE**  
Ciudad.

**ASUNTO:** Dictamen Pericial de Avalúo Comercial De Bien Inmueble urbano  
Dirección: **Carrera 13 N 18-27, CIENEGA - MAGDALENA**  
Matricula Inmobiliaria: **222-15428.**

**YARTURO SANCHEZ MEDONZA**, Mayor de edad domiciliado en la ciudad de Barranquilla en la: Carrera 54 N° 50 – 47, debidamente identificado con cedula de ciudadanía N° 72.189.701 expedida Barranquilla con matrícula profesional de contador público N° 114774-T, de la JUNTA CENTRAL DE CONTADORES y TARJETA DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR “ CORPOLONJA” No R.N.A. /C.C/-07-4996, desde el año 2016 encontrándome a la fecha activo, cumpliendo con los requisitos de experiencia y vigencia (tramites régimen de transición, parágrafo 1, articulo 6, ley 1673/2013 y régimen académico, articulo 6, ley1673/2013) y que he realizado los siguientes seminarios: 1. Profesionalización inmobiliaria (Ventas, Arrendamientos, Propiedad horizontal y Derecho Urbanístico e inmobiliario), 2. Estudio de títulos y documentos sujetos a la finca raíz en Colombia 3. Congreso Nacional de Propiedad Horizontal e Inmobiliario 4. Seminario integral de Avalúos (Rurales, urbanos, Maquinaria y Equipo, Expropiación, Plusvalía, Good Will e intangibles) 5. Normas internacionales de información (Niif)

De la manera más atenta concurro ante el despacho correspondiente en mi calidad de: Técnico especializado (**Perito Avaluador**), con especial desempeño en dictámenes sobre bienes inmuebles, manifestó bajo la gravedad de juramento que no he realizado publicación alguna que se relacione con la materia del peritaje que rindo de avalúo en esta oportunidad, conforme a la solicitud que fuera incoada por los señores

Avalúos - Bienes Inmuebles - Activos Fijos bajo Niif - Valoración de Empresas - Peritajes - Auditoría - Asesorías Administrativas  
Creación Empresarial - Gestión Jurídica - Outsourcing Contable - Sociedades - Revisoría Fiscal - Implementación de Niif.

**Cra. 54 No. 50-47 • Tel.: +57 (5) 351 6354 • Cel: 300 356 5026**  
**E-mail: yairsanchez@gestionesytributos.com • www.gestionesytributos.com**  
**Barranquilla - Colombia**



NIT. 72.189.701-9

*Yair Arturo Sánchez Mendoza*

Contador Público - Perito Avaluador - Consultor Empresarial

BERTHA ISABEL BRITTO CONSTANTE, FRANCO ANTONIO BRITTO CONSTANTE, IBIS MARIA CONSTANTE, dentro del trámite del asunto para hacer entrega **DICTAMEN PERICIAL**, conforme a la petición consignada a fin de determinar y establecer una adecuada identificación del bien objeto del informe, sus características actuales, ubicación, localización, posición, actos constitutivos guardando las disposiciones en cumplimiento a lo señalado en el artículo **226** del código general del proceso, en los últimos cuatro (4) años he sido participado en estudios y valuación de predios como los que relaciono dentro del presente informe y adjunto parte de ellos, manifestando al despacho que no me encuentro en la lista de auxiliar de la justicia y que no he presentado dictámenes en los despachos judiciales; siendo este el primero en presentar. Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.del P, Señalo que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son los mismos que he venido observando y aplicando regularmente en estudios y valuación de predios rendidos anteriormente. Además, Manifiesto que no he sido designado como perito en procesos anteriores o en curso ni por la misma parte ni por su apoderado.

Relaciono una serie de documentos que adjunto en los anexos, utilizados para la elaboración de estudios y valuación de predios

El presente **Dictamen Pericial** se fundamenta sobre el estado actual del predio objeto de litis, donde se tiene en cuenta su características, su físico, su área, su ubicación, localización, posición dentro del sector, actos constitutivos, de esta manera presento a ustedes el informe solicitado, este dictamen tiene por objeto verificar la plena correspondencia del predio objeto de la solicitud, en relación a donde practique la visita, procediendo así a desarrollar mi labor de la siguiente manera:

Avalúos - Bienes Inmuebles - Activos Fijos bajo Niif - Valoración de Empresas - Peritajes - Auditoría - Asesorías Administrativas  
Creación Empresarial - Gestión Jurídica - Outsourcing Contable - Sociedades - Revisoría Fiscal - Implementación de Niif.

Cra. 54 No. 50-47 • Tel.: +57 (5) 351 6354 • Cel: 300 356 5026  
E-mail: [yairsanchez@gestionesytributos.com](mailto:yairsanchez@gestionesytributos.com) • [www.gestionesytributos.com](http://www.gestionesytributos.com)  
Barranquilla - Colombia

## **CONTENIDO**

### **1. INTRODUCCION**

### **2. INFORMACION BÁSICA**

### **3. PROPOSITO**

#### **3.1 LIMITACIONES Y RESTRICCIÓN**

### **4. ASPECTO JURIDICO – TITULACION**

### **5. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE**

#### **5.1 MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES Y PARTICULARES DEL INMUEBLE**

#### **5.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

#### **5.3 ASPECTOS ECONOMICOS**

### **6. METODOS DE VALORACIÓN**

#### **6.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR**

### **7. RESULTADO DE VALORACION COMERCIAL**

### **8. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**

**AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO, UBICADO EN LA CARRERA 13 No 18-27  
EN EL MUNICIPIO DE CIENEGA- MAGDALENA.**



## **1. INTRODUCCION**

La información consignada en este informe de avalúo es de carácter estrictamente Confidencial entre el Destinatario, el Cliente y el Avaluador.

El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

La utilización de este Informe de avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado por la parte interesada.

El alcance del presente **Dictamen Pericial De Avalúo** está limitado por las condiciones de la propuesta de servicio pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los Ítems correspondientes.

Asumo que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos (Artículo 14 Decreto 1420 de 1998).

La visita de inspección, se realizó con carácter de observación en la fecha Cuatro (4) de **Junio** del **2021** de manera valuatoria, esto significa que existen ciertas actividades que no son objeto del avalúo como: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.

**SOLICITANTE**

BERTHA ISABEL BRITTO CONSTANTE  
 FRANCO ANTONIO BRITTO CONSTANTE  
 IBIS MARIA BRITTO CONSTANTE

**TITULARES**

BERTHA ISABEL BRITTO CONSTANTE  
 FRANCO ANTONIO BRITTO CONSTANTE  
 IBIS MARIA BRITTO CONSTANTE  
 ANSELMO DE JESUS BRITTO CONSTANTE

**FECHA DE VISITA**

Jueves, 15 de abril de 2021.

2. INFORMACION BÁSICA									
<b>CLASE DE INMUEBLE</b>		Urbano - usado							
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>		Casa							
<b>UNIDAD</b>		Abierta							
<b>ESTRATO</b>		Tres (3).							
<b>DESTINACION ACTUAL</b>		Habitacional							
<b>NORMATIVIDAD QUE APLICA</b>		POT							
<b>AREA CONSTRUIDA</b>		182 M <sup>2</sup>							
<b>COEFICIENTE</b>		N/A							
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN</b>		32 AÑOS							
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>		N/A							
SERVICIOS (X)		MODALIDAD (X)		USO PREDOM DEL SECTOR (X)			CONSIDERACIONES DEL INMUEBLE (X)		
Agua	<input checked="" type="checkbox"/>	Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial			Ascensor	SI	NO
Luz	<input checked="" type="checkbox"/>	Bitamiliar		Comercial					X
Comunicaciones	<input checked="" type="checkbox"/>	Multifamiliar		Industrial			Posible Ampliación		X
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>	Otros-		Mixto	<input checked="" type="checkbox"/>		Requiere Aseo		X
<b>ZONAS COMUNES (X)</b>	N/a	<b>N/A</b>		<b>JUEGOS INFANTILES</b>	NO	<b>N/A</b>	NO	<b>PISCINA</b>	NO

### 3. PROPOSITO

El avalúo solicitado es con el propósito conocer su valor de mercado a la fecha.

Por **valor comercial** en el mercado se entiende como el precio más alto que la propiedad producirá de ser puesta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del uso de la propiedad y los propósitos para los cuales la misma se adapte mejor.

### 3.1 LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

- Se prohíbe la reproducción total o parcial de este documento y cualquier referencia a los datos aquí contenidos sin la autorización escrita del Avaluador.
- **No se permitió el acceso al interior inmueble avaluado por parte del arrendatario actual, sin embargo si se observaron las características externas del inmueble en mención.**

#### 4. ASPECTO JURIDICO – TITULACION

<b>TITULO DE ADQUISICION</b>	Escritura <b>1063</b> del <b>03/11/1988</b> Notaria <b>única</b> de Ciénega- Magdalena..
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>222-15428 (anotación) No 003.</b>
<b>MODO DE ADQUISICION</b>	COMPRA Y VENTA
<b>REF CATASTRAL</b>	010300850007000
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	No suministrado
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>	No suministrado
<b>GRAVAMENES</b>	Valorización plan vial <b>(anotación) No 007</b>
<b>REGLAMENTO DE PRPIEDAD HORIZONTAL</b>	No aplica
<b>DOCUMENTO OBSERVADO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Certificado de tradición (suministrado por el cliente)</li> <li>✓ Escritura <b>1063</b> del <b>03/11/1988</b> Notaria <b>única</b> de Ciénega- Magdalena</li> <li>✓ Recibo de impuesto predial a fecha del <b>12-03-2021</b> de la S.H.M. de Ciénega</li> </ul>
<b>USO ACTUAL EN EL PREDIO</b>	Mixto (RESIDENCIAL, COMERCIAL)
<b>EDAD APROXIMADA DE PREDIO</b>	32 años de vetustez y con reforma actual
<b>FACTORES DEPRECIANTES</b>	Ninguno observado

**Nota:** esta información no se “tipifica” estudio jurídico, sino como datos informativos de este “avaluó” comercial.

## **5. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE**

Inmueble ubicado **EN LA CARRERA 13 No. 18 - 27** en el municipio de **CIENEGA- MAGDALENA**, con uso del sector Mixto, con comercio predominante, construido en materiales en un 100%, el inmueble tiene una vetustez aproximada de (32) años.

### **5.1 MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES Y PARTICULARES DEL INMUEBLE**

Son las que aparecen en el certificado de tradición de No **222-15428**, tomadas de la escrituras No **1063** del **03/11/1988** Notaria **única** de Ciénega- Magdalena.

**AREA TOTAL DE TERRENO** 300 M<sup>2</sup> (12 MI de Frente X 25 MI de Fondo )

**AREA CONSTRUIDA** 182 M<sup>2</sup>

### **5.2 DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

Inmueble medianero, con un área total de **300 M<sup>2</sup>**, de geometría simétrica de forma rectangular, presenta en promedio una tipografía plana, de estilo **Quinta** compuesto de las siguientes dependencias: terraza, sala, comedor, **(3)** tres alcobas, **(2)** dos baños internos, cocina enchapada, con patio en buen estado de conservación de conformidad a lo descrito en la escritura **1063** del **03/11/1988**.

### **5.3 ASPECTOS ECONOMICOS**

#### **COMERCIALIZACIÓN.**

Se consideran tres (3°) grados de comercialización de los que se le asignará uno al Inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona, barrio o sector y la ciudad, esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc., que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

#### **GRADOS DE COMERCIALIZACIÓN:**

**TIPO A:** Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses

**TIPO B:** Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año

**TIPO C:** Difícil comercialización De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, ubicación y valor se estima entre cero (0) y seis (6) meses su comercialización: **TIPO A.**

## **PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN**

Frente a la normativa urbanística específica para sectores similares y con base en las actuales, condiciones económicas y de mercado, las perspectivas de valorización del sector en general y de los inmuebles en particular presentan una tendencia estable.

<b>FACTORES</b>	<b>TIPO A</b>	<b>TIPO B</b>	<b>TIPO C</b>
<b>COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>X</b>		
<b>OFERTA</b>	<b>X</b>		
<b>DEMANDA</b>	<b>X</b>		
<b>FACTORES</b>	<b>ALTA</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>BAJA</b>
<b>VALORIZACION DEL SECTOR</b>		<b>X</b>	

## **6. METODOS DE VALORACIÓN**

Son las técnicas valuatoria que buscan 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.

Para la realización de avalúos se rige bajo la **RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008)** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Los métodos más usuales son:

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN DIRECTA DE MERCADO**
- **MÉTODO RESIDUAL**
- **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS**
- **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

## 6.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR

Para la determinación del justo **PRECIO**, en el presente informe de avalúo comercial, se ha realizado, bajo la metodología de **Comparación Directa De Mercado**, teniendo en cuenta los siguientes aspectos que influyen sobre el precio, estos son los siguientes:

- ✓ Localización dentro del sector.
- ✓ La reglamentación de la zona y el predio particularmente.
- ✓ Servicios públicos.
- ✓ Posibilidades de valorización.
- ✓ Posible rentabilidad del predio.
- ✓ Las condiciones actuales de oferta y demanda.
- ✓ Normatividad vigente según lo establecido en materia de uso de suelo y normas urbanísticas distritales.
- ✓ Potencial de desarrollo.
- ✓ Infraestructura vial.
- ✓ Forma del predio.
- ✓ Estado de conservación.
- ✓ Remodelaciones y Adecuaciones recientes.

Es importante destacar que para la implementación de este método y el análisis de sus resultados se han tenido en cuenta otras zonas similares, de características Homogéneas, comparables con la zona donde se localiza el inmueble estudiado, tomada de las diferentes guías de ventas de diferentes inmobiliarias y publicación de Big Data de páginas web especializadas como las utilizadas (metro cuadrado.com y fincaraz.com.co), aclarando que la presente metodología se realizó bajo los presupuestos de la **RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008)** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, observando que el valor del metro cuadrado catastral hallado no es real y difiere mucho del valor real de oferta y demanda que se da en el sector sobre los bienes inmuebles, sobre todo porque ha existido una nueva valoración, no quedando otra opción si no aplicar la metodología antes mencionada.

## 7. RESULTADO DE VALORACION COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	Área (M <sup>2</sup> )	Valor/(M <sup>2</sup> )	V/Total
Área Total del inmueble construido	182 M <sup>2</sup>	\$ 1.593.406	\$ 289.999.892
Área Total del Terreno	300 M <sup>2</sup>		

SON: **DOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS.**

**NOTA:** LA CIFRA DEL ÍTEM DEL **VALOR/ (M<sup>2</sup>)** INCLUYE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA Y ÁREA TOTAL DE TERRENO.

## **8. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**

De conformidad a las medidas y cabidas que aparecen en el certificado de tradición de No **222-15428**, tomadas de la escrituras No **1063** del **03/11/1988** Notaria **única** de Ciénega- Magdalena así:

**12 MI de Frente**

**25 MI de Fondo**

Es decir **300 M<sup>2</sup>** de área total de terreno, con una forma geométrica **rectangular**, Se recomienda por inconveniencia la **no división material del inmueble**, ya que con ello se afectaría el valor real del mismo y ninguna porción serviría para el desarrollo de unidades productivas o de vivienda.

El acto de mayor conveniencia consiste en **la venta plena** para que se reparta el producto por partes iguales entre los copropietarios. Además Manifiesto que no he sido designado como perito en procesos anteriores o en curso ni por la misma parte ni por su apoderado.

En pdf anexo:

Registro Fotográfico.

Tarjeta Profesional de Evaluador.

Listado avalúos practicados

Certificados de estudio realizados en materia valuatoria

Copia de Certificado de tradición vigente.

Copia de Escritura Pública.

Copia de Certificado de estado de cuenta impuesto Predial.

**Cordialmente**



*Yair Arturo Sánchez Mendoza*

Evaluador Profesional

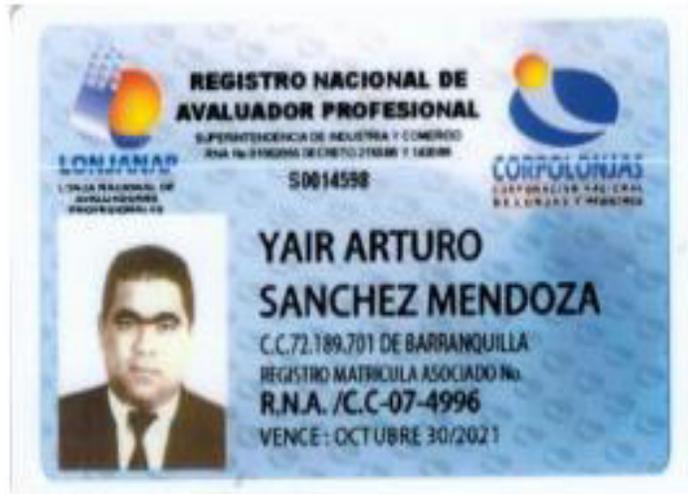
**Mat. No R.N.A./C.C-07-4996**

**CEL. 3003565026**

**Cr. 54 50-47.**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





## Anexo. Listado de estudio y avaluo practicados

Listado de estudio y avaluo practicados		
ITEM	USUARIO	CONTACTO
1	<b>DEISY MARIA NUÑEZ PEREZ</b>	<b>3008042723</b>
2	<b>RUTH MARINA TAMAYO ARIAS</b>	<b>3013243318</b>
3	<b>LUISA SOTELO</b>	<b>3215967341</b>
4	<b>BERNARDO ENRIQUE NUÑEZ PEREZ</b>	<b>3007592100</b>

Señora

**DEISY MARIA NUÑEZ PEREZ**

Ciudad.

**ASUNTO:** Avalúo Comercial De Bien Inmueble urbano

Dirección: **Carrera 21 No 27B 35, BARRIO LOS TRUPILLOS EN EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

Matricula Inmobiliaria: **040-20536.**

**Yair A SANCHEZ M**, Mayor de edad domiciliado en la ciudad de B/lla en la : Carrera 54 N° 50 – 47, debidamente identificado con cedula de ciudadanía N° 72.189.701 de Barranquilla y con matricula profesional N° 114774-T, De la JUNTA CENTRAL DE CONTADORES y TARJETA DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL “ CORPOLONJA” No R.N.A. /C.C/-07-4996, de la manera más atenta concurre ante usted en mi calidad de : **PERITO AVALUADOR**, con especial desempeño en dictámenes sobre bienes inmuebles, manifestó que no he realizado publicación alguna que se relacione con la materia del **AVALUO** que rindo en esta oportunidad, conforme a la solicitud que fuera incoada por usted dentro del trámite de la referencia, hoy estoy presto para hacer entrega del; **AVALUO**, conforme a la petición consignada a fin de determinar y establecer un adecuado valor del bien objeto del informe sus características actuales, ubicación, localización, posición, actos constitutivos guardando las disposiciones que regulan la materia.

Comedidamente y con mi acostumbrado respeto acudo ante usted, para presentar el **AVALUO** sobre el bien inmueble de la referencia.

Señora

**RUTH MARINA TAMAYO ARIAS**

Ciudad.

**ASUNTO:** Avalúo Comercial De Bien Inmueble urbano

DIRECCIÓN DE UBICACIÓN: **Carrera 72 No 81 98, Barrio PARAÍSO** En El Distrito Especial, Industrial Y Portuario De Barranquilla.

**Yair A SANCHEZ M**, Mayor de edad domiciliado en la ciudad de B/lla en la : Carrera 54 N° 50 – 47, debidamente identificado con cedula de ciudadanía N° 72.189.701 de Barranquilla y con matricula profesional N° 114774-T, De la JUNTA CENTRAL DE CONTADORES y TARJETA DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL “ CORPOLONJA” No R.N.A. /C.C/-07-4996, de la manera más atenta concurro ante usted en mi calidad de : **PERITO AVALUADOR**, con especial desempeño en dictámenes sobre bienes inmuebles, manifestó que no he realizado publicación alguna que se relacione con la materia del **AVALUO** que rindo en esta oportunidad, conforme a la solicitud que fuera incoada por usted dentro del trámite de la referencia, hoy estoy presto para hacer entrega del; **AVALUO**, conforme a la petición consignada a fin de determinar y establecer un adecuado valor del bien objeto del informe sus características actuales, ubicación, localización, posición, actos constitutivos guardando las disposiciones que regulan la materia.

Comedidamente y con mi acostumbrado respeto acudo ante usted, para presentar el **AVALUO** sobre el bien inmueble de la referencia.

Señora:

**Luisa Sotelo**

**ASUNTO:** Avalúo Comercial De Bien Inmueble urbano

DIRECCIÓN: **CALLE 70 N 68-77 BARRIO SAN FRANCISCO, EN EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

Matricula Inmobiliaria: **040-217183**.

**YAIR ARTURO SANCHEZ MEDONZA**, Mayor de edad domiciliado en la ciudad de Barranquilla en la: Carrera 54 N° 50 – 47, debidamente identificado con cedula de ciudadanía N° 72.189.701 expedida Barranquilla y con Matricula Profesional N° 114774-T, de la JUNTA CENTRAL DE CONTADORES y TARJETA DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL “ CORPOLONJA” No R.N.A. /C.C/-07-4996, de la manera más atenta concurro ante ustedes en mi calidad de: **PERITO AVALUADOR**, con especial desempeño en dictámenes sobre bienes inmuebles, manifestó que no he realizado publicación alguna que se relacione con la materia del **AVALUO** que rindo en esta oportunidad, conforme a la solicitud que fuera incoada por ustedes, hoy realizo entrega del correspondiente servicio, conforme a la petición consignada a fin de determinar y establecer un adecuado valor del bien objeto del informe sus características actuales, ubicación, localización, posición, actos constitutivos guardando las disposiciones que regulan la materia.

Señor:

**BERNARDO ENRIQUE NUÑEZ PEREZ**

Ciudad.

**ASUNTO:** Avalúo Comercial De Bien Inmueble urbano

Dirección: **Carrera 1c No 18H 25-27 TRIFAMILIAR OLIVA VIVIENDA 202**

Barranquilla - (Atlántico).

Matricula Inmobiliaria: **041-159638.**

**Yair A SANCHEZ M**, Mayor de edad domiciliado en la ciudad de B/lla en la : Carrera 54 N° 50 – 47, debidamente identificado con cedula de ciudadanía N° 72.189.701 de Barranquilla y con matricula profesional N° 114774-T, De la JUNTA CENTRAL DE CONTADORES y TARJETA DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL “ CORPOLONJA” No R.N.A. /C.C/-07-4996, de la manera más atenta concurro ante usted en mi calidad de : **PERITO AVALUADOR**, con especial desempeño en dictámenes sobre bienes inmuebles, manifestó que no he realizado publicación alguna que se relacione con la materia del **AVALUO** que rindo en esta oportunidad, conforme a la solicitud que fuera incoada por usted dentro del trámite de la referencia, hoy estoy presto para hacer entrega del; **AVALUO**, conforme a la petición consignada a fin de determinar y establecer un adecuado valor del bien objeto del informe sus características actuales, ubicación, localización, posición, actos constitutivos guardando las disposiciones que regulan la materia.

Comedidamente y con mi acostumbrado respeto acudo ante usted, para presentar el **AVALUO** sobre el bien inmueble de la referencia.



**CORPOLONJAS**  
CORPORACIÓN NACIONAL  
DE LONJAS Y REGISTROS

# ESTUDIO DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS, SUJETOS A LA FINCA RAÍZ EN COLOMBIA



**LONJANA**  
LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES  
PROFESIONALES

Nuevas  
Normas - 2019

## CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS" LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP"

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995,  
e inscritas en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro

Certifica que:

# YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA

C.C.72.189.701 de Barranquilla

ASISTIO AL TALLER DE ESTUDIO DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS, SUJETOS A LA FINCA RAÍZ EN COLOMBIA

Con una intensidad de 10 horas (Teórico - Práctico)

### REGULACIÓN JURÍDICA

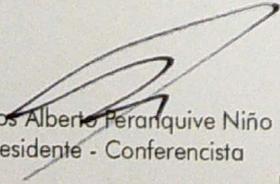
- LECTURA E INTERPRETACIÓN DE CERTIFICADOS DE LIBERTAD
- NUEVO ESTATUTO REGISTRAL- NOTARIAL
- APLICACIÓN LEY DE FINANCIAMIENTO EN INMUEBLE

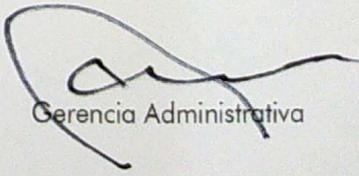
### REGULACIÓN FÍSICA

- FORMACIÓN - ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
- PLANOS, MANZANA, BOLETÍN CATASTRAL
- INVENTARIO DE DESARROLLO
- CATASTRO - IGAC

### REGULACIÓN URBANÍSTICA

- CLASE, TRATAMIENTO, USO DEL SUELO
- UPU - UPZ - (PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS)
- 2da. GENERACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN - LEY DE VIVIENDA SEGURA

  
Carlos Alberto Peranquive Niño  
Presidente - Conferencista

  
Gerencia Administrativa

Dado en Barranquilla a los 27 días del mes de Noviembre de 2019

# IX CONGRESO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INMOBILIARIO



## CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS" LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP"

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995,  
e inscritas en la Camara de Comercio de Bogotá D.C. del libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro

Certifica que:

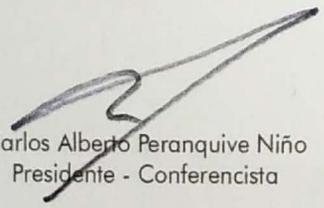
# YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA

C.C. 72.189.701 DE BARRANQUILLA

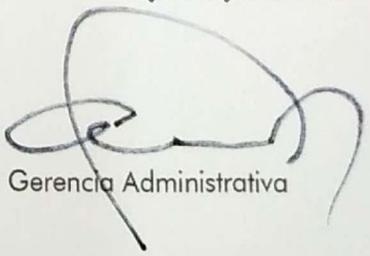
## ASISTIO AL IX CONGRESO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INMOBILIARIO

Con una intensidad de 10 horas (Teórico - Práctico)

- Ley de Financiamiento - Nuevo Impuesto Nacional al consumo de Bienes Inmuebles
- Protección de las edificaciones y desarrollos urbanísticos - certificación técnica de ocupación.
- Amparos patrimoniales obligatorios de los constructores (garantías)
- Nuevas disposiciones de la superintendencia de notariado y registro (catastro-registro).
- Obligaciones municipales de la 2da generación de los planes de ordenamiento territorial.
- Nuevo Estatuto Registral.
- Avalúos de Copropiedades - Modificaciones a Copropiedades Turísticas
- Ingreso al Negocio Inmobiliario



Carlos Alberto Peranquive Niño  
Presidente - Conferencista



Gerencia Administrativa

Dado en Barranquilla a los 23 días del mes de Mayo de 2019



OTORGA EL PRESENTE  
**CERTIFICADO**

Al Señor (a)

**YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA**

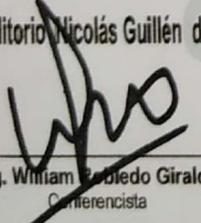
C.C.72.189.701

Que asistió al

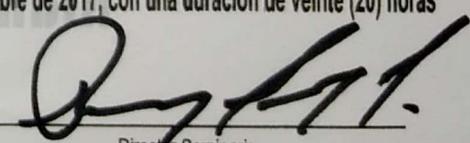
**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS**

Definiciones Básicas - Elementos Incidentes en el valor de los lotes y construcciones  
Métodos Valuorios: URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y EN CONCESIONES VIALES  
ACTUALIZACIONES CATASTRALES - NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

Dictado en el auditorio Nicolás Guillén de La Universidad Simón Bolívar de Barranquilla del 07 al 09 de Septiembre de 2017, con una duración de veinte (20) horas

  
Ing. William E. Giraldo

Conferencista

  
Director Seminario



El presidente de la Junta Directiva, con base  
En las Matriculas de la  
**CORPORACIÓN NACIONAL DE  
LONJAS Y REGISTROS**  
"CORPOLONJAS"

**YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA**  
**C.C.72.189.701 DE BARRANQUILLA**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA \_\_\_\_\_  
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA \_\_\_\_\_  
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES \_\_\_\_\_  
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES \_\_\_\_\_  
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO \_\_\_\_\_  
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA \_\_\_\_\_  
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO \_\_\_\_\_  
AVALUOS AMBIENTALES \_\_\_\_\_  
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) \_\_\_\_\_  
AVALUO DE AUTOMOTORES \_\_\_\_\_  
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES \_\_\_\_\_

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C.C-07-4996** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Octubre del 2021**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de Octubre del 2020.

  
**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**  
Presidente  
Junta Directiva

Ventas ◦  
Avalúos ◦  
Arrendamientos ◦  
Derecho Inmobiliario ◦  
Propiedad Horizontal ◦  
Arquitectura e Ingeniería ◦  
Escuela Inmobiliaria ◦

**Sede Nacional** Calle 150 No. 16 - 56 Of 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.

www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



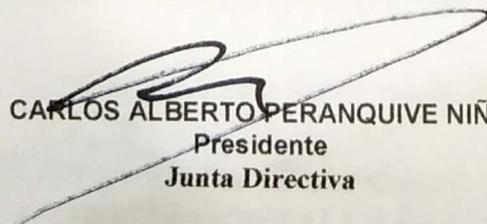
El Presidente de la Junta Directiva, con base  
En las Matriculas de la  
**CORPORACIÓN NACIONAL DE  
LONJAS Y REGISTROS**  
"CORPOLONJAS"  
CERTIFICA:  
**YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA**  
C.C.72.189.701 DE BARRANQUILLA

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA \_\_\_\_\_  
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA \_\_\_\_\_  
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES \_\_\_\_\_  
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES \_\_\_\_\_  
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO \_\_\_\_\_  
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA \_\_\_\_\_  
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO \_\_\_\_\_  
AVALUOS AMBIENTALES \_\_\_\_\_  
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) \_\_\_\_\_  
AVALUO DE AUTOMOTORES \_\_\_\_\_  
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES \_\_\_\_\_

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C.C-07-4996** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Mayo de 2020**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 05 días del mes de Junio del 2019.

  
**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**  
Presidente  
Junta Directiva

Ventas ◦  
Avalúos ◦  
Arrendamientos ◦  
Derecho Inmobiliario ◦  
Propiedad Horizontal ◦  
Arquitectura e Ingeniería ◦  
Escuela Inmobiliaria ◦

**Sede Nacional** Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C  
**PBX:** 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168

www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la  
**CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

**CERTIFICA QUE:**

**YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA**

**C.C. 72.189.701**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)**  
**AVALUOS ESPECIALES**

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde **Febrero de 2013** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/C.C-07-4996**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **15 de Octubre de 2018**, lo cual le **faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.**

Se expide en Bogotá, D.C., a los **07 días** del mes de **Octubre** de **2017**.

**PATRICIA GONZALEZ GUIO**

**Gerente Administrativo**  
**Junta Directiva**



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 103B - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadena - PBX: 480 5959 - Fax: 480 7449  
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia  
www.corpolonjasdecolombia.com - E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es



## CERTIFICADO

Hace constar que

**Yair Arturo Sanchez Mendoza**

cc: 72.189.701

ha completado el curso

**Diplomado en NIIF**

julio 17, 2016

Horas de crédito: 120

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rafael Castro Zapata'.

Rafael Castro Zapata  
ICAEW CHARTERED ACCOUNTANT

hJOLOFZymu



[www.areconsultoria.com.co](http://www.areconsultoria.com.co)

# UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

COMUNIDAD DE ESTUDIANTES DE CONTADURIA PUBLICA

CECOP U.A.



Res. Rectoral 000106 de Marzo 16 de 2004

CERTIFICAN QUE:

**YAIR SANCHEZ MENDOZA**

Asistió al Seminario Taller de Declaraciones de Renta

Persona Natural y Jurídica

con una intensidad de 30 horas Académicas

Dado en Barranquilla 16 de Abril de 2005

NORMA SERGE DE ESCOLAR  
Directora del Programa de Contaduría Pública

NERY GAMBOA CAICEDO  
Conferencista

FABIAN MONSALVO OLMOS  
Coordinador Cecop U.A.

# UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
COMUNIDAD DE ESTUDIANTES DE CONTADURIA PUBLICA  
CECOP U.A.



Res. Rectoral 000106 de Marzo 16 de 2004

CERTIFICAN QUE:

**YAIR SANCHEZ MENDOZA**

Asistió al seminario taller de I.V.A., Retefuente e  
Industria y Comercio  
Con una intensidad de 30 horas Académicas  
Dado en Barranquilla 30 de Julio de 2005

NORMA SERGE DE ESCOLAR  
Directora del Programa de Contaduría Pública

NERY GAMBOA CAICEDO  
Conferencista

FABIAN MONSALVO OLMOS  
Coordinador Cecop U.A.

**HERRAMIENTAS PARA EL  
FORTALECIMIENTO DE LA  
GESTION TRIBUTARIA  
LOCAL**

**NOMBRE**

Yair Sanchez

---

Remolino

**Noviembre del 2005**



**BANCOLOMBIA**

# UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

## PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA

COMUNIDAD DE ESTUDIANTES DE CONTADURIA PUBLICA

CECOP U.A.

**Res. Rectoral 000106 de Marzo 16 de 2004**



UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

CERTIFICAN QUE:

*Jair Sánchez*

Asistió al seminario taller de Sanciones Tributarias  
Con una intensidad de 24 horas Académicas  
Dado en Barranquilla 12 de Noviembre de 2005

**NORMA SERGE DE ESCOLAR**  
Directora del Programa de Contaduría Pública

**CASTULO MAZA CABRERA**  
Conferencista

**FABIAN MONSALVO OLMOS**  
Coordinador Cecop U.A.

# UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

## PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA



UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

COMUNIDAD DE ESTUDIANTES DE CONTADURIA PUBLICA  
CECOP U.A.

Res. Rectoral 000106 de Marzo 16 de 2004

CERTIFICAN QUE:

*Jair Sánchez*

Asistió al Seminario de Procedimiento Tributario, con una  
intensidad de 30 horas académicas, dado en Barranquilla  
el 4 de Junio de 2005

NORMA SERGE DE ESCOLAR  
Directora del Programa de Contaduría Pública

CASTULO MAZA CABRERA  
Conferencista

FABIAN MONSALVO OLMOS  
Coordinador Cecop U.A.



UNIVERSIDAD LIBRE  
Seccional Barranquilla

Km 7 Vía antigua Pto. Colombia  
Comutador: 3598866  
Fax: 3598987

Miembros de la  
Asociación Colombiana  
de Universidades

Acta de Grado No. 383  
Folio No. 078

En el aula máxima de la Universidad Libre Seccional Barranquilla siendo las 6:00PM del día 20 de Diciembre de 2.000, se reunieron los Doctores PEDRO ARAGON CANCHILA, Rector Seccional, GUSTAVO ARIZA GONZALEZ, Decano de la Facultad de CONTADURIA PUBLICA y MARIO ARIZA GONZALEZ, Secretario Académico de la misma Facultad; con el fin de llevar a cabo el acto de grado, mediante delegación hecha por el Rector Nacional contenida en la Resolución No. 008 de 25-10-96, de acuerdo con el literal 10 del art. 34 del Estatuto de la Corporación Universidad Libre, del egresado YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA identificado con la C.C. No. 72.189.701 de Barranquilla (Atl.) quien cumplió satisfactoriamente todos los requisitos exigidos por la Ley y Reglamentos del programa, en virtud de lo expuesto

RESUELVE:

Otorgarle el título de CONTADOR PUBLICO, al egresado YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA, previo juramento que se le toma por el Rector Seccional; acto seguido se procede a hacer entrega al graduado Sr. (a) YAIR ARTURO SANCHEZ MENDOZA del Diploma y copia de la presente Acta de grado.

En testimonio de lo anterior se firma la presente acta de Grado en la ciudad de Barranquilla a los 20 días del mes de Diciembre de 2.000

Para constancia se expide y firma la presente Acta

El Rector

El Secretario Académico

El Decano

El Graduado

República de Colombia



# La Universidad Libre

Personería Jurídica No. 192 de 1946

y en su representación el Rector y los Profesores, en atención a que

## Gair Arturo Sánchez Mendoza

C.C. No. 72.189.701 de B/quilla Atl.

ha completado los estudios y demás requisitos que los reglamentos exigen para optar al título de

# Contador Público

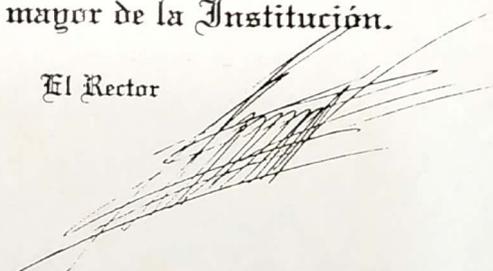
en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministerio de Educación Nacional, le expide el presente Diploma que acredita su idoneidad. En testimonio de lo cual se firma y rubrica con el sello mayor de la Institución.

El Decano

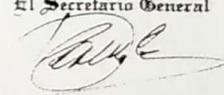


UNIVERSIDAD LIBRE  
SECCIONAL BARRANOVILLA  
DECANATURA  
FACULTAD DE CONTADURIA

El Rector



El Secretario General



Oficina de Admisiones y Registro

23 de Abril

Registro 4292 Folia 0160 Libro de Regis

Manuel A. Vargas  
Jefe de Admisiones y Registro

En la ciudad de B/quilla,

20 de Dic. de 2000

Acta 383 Folia 078 Libro 001

C.T. 30252