



VICTORIA ELENA LÓPEZ VASQUEZ

Especialista en derecho administrativo-derecho penal y criminología universidad libre

Barranquilla-Colombia

Emal.vickys6525@hotmail.com

Dirección: Calle 71 N° 41-194 Oficina 304 Edificio Quijano Rueda

HONORABLES MAGISTRADOS.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

SALA DE DECISIÓN CIVIL, FAMILIA.

Magistrado Ponente. - Dr. JUAN CARLOS CERÓN DÍAZ

PROCESO: VERBAL - PERTENENCIA

ASUNTO: APELACIÓN DE SENTENCIA DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

DEMANDANTE: NESTOR EDUARDO QUIJANO BORELly – NESTOR ANDRES QUIJANO BORELly

DEMANDADO: REPRESENTACION ENSA S. EN C. SIMPLE

RADICADO: 08001310301120160005903

INTERNO ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL 44.473

PROCEDENCIA: JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION CONTRA AUTO QUE NIEGA LA CONCECION DEL RECURSO DE CASACION INTERPUESTO EN TERMINOS.

VICTORIA ELENA LOPEZ VASQUEZ, mujer mayor de edad, identificada con la CC. No. 32.687.824 de Barranquilla, abogada, titulada e inscrita con T.P. No. 307458 Del C.S. de J. con todo respeto a Usted actuando en mi condición de apoderada judicial de los Demandantes. Sres. **NESTOR EDUARDO QUIJANO BORELly – NESTOR ANDRES QUIJANO BORELly**, estando dentro de los términos de Ley, conforme a lo ordenado en el C.G. P interpongo recurso de Reposición y en Subsidio Apelación, contra el auto que Negó la Admisión del Recurso de Casación Interpuesto dentro del término, porque a Juicio de su Despacho no se cumple un Requisito de Procedibilidad, como es que el Valor del Inmueble entrabado en la Litis tenga un valor superior a los Mil Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigente.

En el plenario existe un **AVALUO COMERCIAL** del inmueble, aportado por mí que demuestra a las claras el valor real del inmueble, tal vez el Honorable Magistrado miro el avaluó Catastral hecho en el recurso del proceso y sobre eso baso su dictamen para no conceder el recurso.

El Art.338 del código general del proceso, establece libertad a las partes para aportar el avaluó que define el valor del inmueble, en este caso aporte el avaluó comercial que como bien se sabe está muy superior al avaluó catastral como cuantía del interés para recurrir, la ley es lo suficientemente clara, Con todo, "el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considere necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre



VICTORIA ELENA LÓPEZ VASQUEZ

Especialista en derecho administrativo-derecho penal y criminología universidad libre

Barranquilla-Colombia

Emal.vickys6525@hotmail.com

Dirección: Calle 71 N° 41-194 Oficina 304 Edificio Quijano Rueda

la concesión” es lo que he hecho en este caso y pido a su Señoría, resuelva de plano admitiendo el avalúo aportado como el valor real del inmueble.

El avalúo presentado por mí fue hecho por ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA TECNICO PROFESIONAL ARQUITECTURA INTERIORES, AUXILIAR DE LA JUSTICIA DE LA RAMA JUDICIAL, PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, CON AVAL – R.A.A CORPORACION AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES. A.N. A Tel: 3177559966 – 3238447075 Email: rodec1470@gmail.com – rodec70arq14@hotmail.com.

Honorable Magistrado, actuó en nombre y representación de los DEMANDANTES en el proceso, no de los Demandados como erróneamente se dice en el Resuelve del auto que niega la admisión del Recurso, tengo pleno poder para actuar y legalmente poseo el reconocimiento para hacerlo.

Anexo nuevamente, el avalúo comercial, presentado conjuntamente con el recurso, en fecha Marzo 6 del presente año, para corroborar lo que aquí estoy afirmando.

De usted con respeto.

VICTORIA ELENA LOPEZ VASQUEZ,

CC. No. 32.687.824 de Barranquilla.

T.P. No. 307458 del C.S. de J.

Mail.- vickys6525@hotmail.com

Tel.-3012249270

AVALUO COMERCIAL REALIZADO A UN BIEN INMUEBLE URBANO.

**LOCALIZADO EN LA CALLE 71 # 41-206 BARRIO LAS DELICIAS
LOCALIDAD PIEZA CENTRO CARRERA 38 DE LA CIUDAD DE
BARRANQUILLA**



AUTOR

**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA AVALUADOR
PROFESIONAL, AVAL /RAA # 77037248**

BARRANQUILLA COLOMBIA

6 DE MARZO DEL 2024

TABLA DE CONTENIDO

1 - INFORMACION DEL PERITO.	4
2 - INTRODUCCION.....	5
3 - INFORMACIÓN BASICA GENERAL.....	6
3.1 - Dirección del Inmueble:	6
3.2 - Tipo de Inmueble:	6
3.3 - Clase de Encargo:	6
3.4 - Solicitante APODERADA:	6
3.5 - Cedula de Ciudadanía	6
3.6 - POSEEDORES DEL BIEN:	6
3.7 - Tipo De Documento:	6
3.8 - Destinación Actual:	6
3.9 - Localización:	6
3.10 - Propósito del Encargo Valuatorio:	6
3.11 - Objetivos:	7
3.12 - Fecha de Visita o Verificación, Informe y Aplicación del Valor.	7
3.13 - Destino de la Valuación.	7
3.14 - Responsabilidad del Valuador.	7
3.15 - RESPONSABILIDAD DEL CONTRATANTE.	8
3.16 - Disposiciones Generales	8
3.17 - DOCUMENTACION SUMINISTRADA	9
4 - BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.....	10
4.1 - Definición y Tipo de Valor.	10
4.2 - Identificación de los Derechos de Propiedad o Intereses que han de Valorarse. 10	
4.3 - ÓPTIMO Y MEJOR USO.	10
5 - MARCO JURÍDICO	10
6 - UBICACIÓN GEOGRAFICA Y GENERALIDADES DEL SECTOR.....	11
6.1 - Descripción General del Sector.	11
6.2 - ORIENTACION DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	13
6.3 - REFERENCIA GEOGRAFICA DEL DISTRITO.	13
7 - ENTORNO	14
7.1 - Vías:	14

7.2 - Servicios Públicos:	14
7.2.1 - Servicio de Energía Eléctrica:	14
7.2.2 - Servicio de Agua:	14
7.2.3 - El Servicio de Gas Natural:	14
8 - Actividad edificadora de la zona:	14
8.1 - Perspectivas de valorización.....	14
8.2 - Factores desvalorizantes	15
9 - INFORMACIÓN BÁSICA URBANISTICA DEL AREA DE INFLUENCIA	15
9.1 - REGLAMENTACION URBANISTICA.....	15
10 - INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE.....	16
11 - registro fotografico del predio.	19
12 - ANALISIS DE ANTECEDENTES.....	21
12.1 - Documentación Suministrada.....	21
13 - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.....	22
14 - Diagnóstico de La Ciudad.....	22
14.1 - Investigación Económica.....	22
15 - METODO VALUATORIO.....	23
15.1 - Metodología Aplicada Para Avalúo:	23
16 - CALCULOS METODOLOGICOS.....	26
17 - COMPORTAMIENTO DE LA OFERta Y LA DEMANDA	37
17.1 - Factores Valorizantes:	37
17.2 - Factores Depreciantes:.....	38
18 - GRADO DE COMERCIALIZACIÓN.....	38
19 - CUADRO DE VALORES.....	38
19.1 - VALOR DEL METRO CUADRADO.....	38
19.2 - RESULTADO DEL AVALUO.....	39
20 - VIGENCIA DEL AVALUO	39
21 - CONCLUSION.	40
22 - BIBLIOGRAFIA.....	41
23 - ANEXOS	42
23.1 - DOCUMENTOS DEL PERITO AVALUADOR.	42

1 - INFORMACION DEL PERITO.

ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, Varón mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 77.037.248 de la Paz Cesár, con domicilio en la calle 34D No 1B-10 Urbanización Universal de Barranquilla, Técnico Profesional en Arquitectura de Interiores, con Tarjeta de Inscripción Profesional No 103242012-77037248 otorgada por el **Concejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares CPNAA**, con experiencia en el área del diseño y Dibujo arquitectónico, construcción y edificación de obras Civiles y arquitectónicas, y presupuesto por más de 20 años, con manejo en programa de dibujo AutoCAD y sus actualizaciones, manejo de herramientas ofimáticas tecnológicas, Sistemas de Información Geográfica y Catastral SIG Qgis, Argis, Google Map Earth Pro, manejo de equipos de medición y posicionamiento Global como; Nivel Topográfico, GPS, Medidor Laser. Mi carrera inició aun en mis días como estudiante Universitario como dibujante en las oficinas de diferentes Arquitectos e ingenieros, que requerían estos servicios de diseño de proyectos, me desempeñé como Maquetista de muchos proyectos como TORRES DE BRITANIA EN EL COLEGIO BRITÁNICO CON LA CONSTRUCTORA RICARDO ORTEGÓN ROCHA Y CIA LTDA. También estuve como residente de obras en diferentes construcciones, presupuesto de obras, Diseño de proyectos Arquitectónicos, como por ejemplo en la compañía ACSA AEROPUERTOS DEL CARIBE S.A AEROPUERTO INTERNACIONAL ERNESTO CORTIZOS DE BARRANQUILLA. EN EL DEPARTAMENTO DE DISEÑO Y ADECUACION DE LAS OBRAS CIVILES AEROPORTUARIAS.

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOSA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, CON REGISTRO ABIERTO R. A. A. CON AVAL NO 77.037.248 EN LAS 13 CATEGORÍAS EXISTENTES: **Categoría 1 Inmuebles Urbanos, Categorías 2 Inmuebles Rurales, Categoría 3 Recursos Naturales, Categorías 4 Obras de Infraestructura, Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricas, Categoría 6 Inmuebles Especiales, Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Categoría 8, Maquinaria y Equipos Especiales, Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Artesanías, Patrimoniales y Similares, Categoría 10 Semovientes y Animales, Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Categoría 12 Intangibles, Categoría 13 Intangibles Especiales.** Corporación de Autor reguladores A. N. A. Registro Nacional de Avaluador Profesional Matricula No R.N.A /C-05-6055, Corporación de Lonjas Nacionales **CORPOLONJAS**.

Desde el año 2002 me encuentro Inscrito como PERITO PROFESIONAL EN LA EXTINTA LISTA DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA DE LA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO EN LOS ACUERDOS PSA10-7339 del 2010 y 1518 del 2002, Expedidos por el concejo superior de la judicatura, y derogadas y sustituidas por el **Código General del Proceso Ley 1564 del 2012, en el Artículos 47, Artículo 48, Artículo 49 Naturaleza de los**

cargos y Para la designación de los peritos. Donde he desempeñado este cargo en los diferentes Juzgados del Departamento Del Atlántico.

Después de mi breve presentación coloco a su disposición el presente informe Pericial.

2 - INTRODUCCION

El presente trabajo corresponde a un encargo Valuatorio, fundamentado en las características generales, correspondiente a una información económica, física, Jurídica, geográfica, y Urbanística.

Con este trabajo investigativo se busca establecer un valor comercial, más o menos justo y razonable de este Bien Inmueble Ubicado en la Acera oriental de la Calle 71, marcado en su puerta con # 41-206 del Barrio Las Delicias.

Como lo establece ***la Ley 675 del 3 de agosto del 2001*** al presentarse una futura negociación estas actividades obedecen normalmente al comportamiento del mercado inmobiliario, a los costos de precios del m², Negociaciones reales, Bancos de datos propios, de colegas, de Inmobiliarias que cuelgan ofertas de inmuebles, avisos clasificados, ofertas en las páginas de Internet, para el presente caso en particular se han tenido en cuenta los costos de precios del m² consignados en el buscador Inmobiliario HOMTY, pagina encargada de recopilar las ofertas de las diferentes paginas inmobiliarias (METROCUADRADO, ARENAS, MITULA, FINCARAIZ, etc de los Inmuebles comparables, las metodología(s) tenidas en cuenta para desarrollar el trabajo investigativo, se encuentran reglamentadas por la *ley 388 del 2014*, *Resolución 620 del 2008*, y *la ley 1673 del 2013*.

El enfoque general de un informe se encuentra directamente ligado a su destino final. Ejemplo: Compra venta, Arrendamientos, Permutas, Contables, Jurídicos, Indemnizaciones, Catastrales, Urbanísticos, y Financieros entre otros.

Las metodologías que surgen en una necesidad de las empresas o entidades para realizar sus procesos de gestión predial, para el presente encargo Valuatorio se eligió como modelo metodológico de **Método de Comparación o de Mercado** es la Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del Bien a partir del estudio de la ofertas o transacciones recientes, de Bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas deben ser clasificadas, analizadas, e interpretadas para llegar a la estimación comercial. Y **Método Residual**.

Dejo entonces a consideración del lector, el presente informe Valuatorio que permite dar claridad sobre la metodología utilizada para determinar el valor razonable del bien inmueble objeto de valoración.

3 - INFORMACIÓN BASICA GENERAL

3.1 - DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Calle 71 # 41-206 Barrio Las Delicias Pieza: CENTRO CARRERA 38.

3.2 - TIPO DE INMUEBLE:

Predio Urbano Polígono C-72-SC.

3.3 - CLASE DE ENCARGO:

AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE.

3.4 - SOLICITANTE APODERADA:

VICTORIA ELENA LOPEZ VASQUEZ.

3.5 - CEDULAS DE CIUDADANÍA

No 32.687.824

3.6 - POSEEDORES DEL BIEN:

NESTOR E QUIJANO BORELLY, NESTOR A QUIJANO BORELLY.

3.7 - TIPO DE DOCUMENTO:

ESCRITURA-CERTIFICADO DE TRADICION. # 040-192754

3.8 - DESTINACIÓN ACTUAL:

JURIDICO- - ECONOMICO.

3.9 - LOCALIZACIÓN:

El inmueble objeto de la presente Valoración, se encuentra localizado en la Calle 71# 41-206 del Barrio Las Delicias de Barranquilla Atlántico.

3.10 - PROPÓSITO DEL ENCARGO VALUATORIO:

Determinar el Valor comercial de ete Bien Inmueble, ubicado en la Pieza: CENTRO CARRERA 38 de la Ciudad de Barranquilla.

3.11 - OBJETIVOS:

Con este informe Valuatorio se busca establecer el valor comercial de un Inmueble teniendo en cuenta Decreto 556 de 2014 (Marzo 14) Por el cual se reglamenta la Ley [1673](#) de 2013, se encarga de la actividad para los Avaluadores y se dictan otras disposiciones, y la la ley 388 de 1.997, Decreto 1420 de Julio del 98, resolución 620 del 2008.

3.12 - FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de Visita o Inspección ocular al Predio el 02 de marzo del 2024.

Fecha de Elaboración del encargo Valuatorio, desde 02 al 06 de marzo del 2024.

Fecha de expedición del encargo Valuatorio 06 de marzo del 2024.

3.13 - DESTINO DE LA VALUACIÓN.

El destinatario del avalúo para este caso con un destino JURIDICO - ECONOMICO.

3.14 - RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

- 1). Efectuar el avalúo comercial del predio objeto de estudio.
- 2). Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes.
- 3). Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
- 4). Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE.
- 5). Se asume los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato en esta diligencia Valuatorias siempre y cuando el predio esté en la Zona Metropolitana de Barranquilla, en caso contrario el SOLICITANTE/CONTRATANTE, reconocerá los gastos razonables suministrados por el Avaluador.

- 6). Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital.
- 7). Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008.
- 8). Consultar y Referenciar la Norma Urbanística del Municipio respectivo, según pertenezca el inmueble, para este caso serían el Distrito de Barranquilla.
- 9). Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

3.15 - RESPONSABILIDAD DEL CONTRATANTE.

- 1). Exigir al AVALUADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, así como la información que considere necesaria para el desarrollo del mismo.
- 2). No solicitar el mismo Avalúo salvo cuando haya vencido el plazo legal del Avalúo contratado. Artículo 12° y 19° y el parágrafo único del Decreto 1420 de 1998.
- 3). Adelantar las acciones conducentes a obtener las indemnizaciones por los daños que sufra el SOLICITANTE/CONTRATANTE en desarrollo o con ocasión del servicio prestado. Artículo 11° del decreto 1420 de 1998.
- 4). Requerir al AVALUADOR para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
 - 5). Pagar cumplidamente los valores pactados.
 - 6). Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

3.16 - DISPOSICIONES GENERALES

- 1). VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN. EL AVALUADOR, no es responsable de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. Artículo 14° del Decreto 1420 de 1998.
- 2). NO VÍNCULO LABORAL. EL AVALUADOR bajo este documento hace constar que no es vinculante laboralmente con el SOLICITANTE/CONTRATANTE por ello el AVALUADOR reconoce y renuncia a cualquier Vínculo Laboral que a partir de la firma de este contrato se pudiera establecer.
- 3). REVISIÓN DEL AVALÚO. La revisión del Avalúo la hará el AVALUADOR, una vez el SOLICITANTE/CONTRATANTE fundamentado en consideraciones técnicas así lo solicite. Artículo 16° Decreto 1420 de 1998.

4). OBJECIONES Y ACLARACIONES. Dentro de los quince (15) días siguientes, hará su pronunciamiento sobre la revisión planteada. Artículo 17° Decreto 1420 de 1998.

5). IGAC. La impugnación del Avalúo, lo hará el SOLICITANTE/CONTRATANTE ante el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, una vez el mismo SOLICITANTE se fundamente en consideraciones técnicas al respecto. Artículo 16° y 17° parágrafo 1° y 2°, del Decreto 1420 de 1998.

6). IMPUGNACIÓN Y/O REVISIÓN DEL AVALÚO. El SOLICITANTE/CONTRATANTE, podrá pedir la revisión y/o la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de entrega del informe de Avalúo. Artículo 15° Decreto 1420 de 1998.

7). DOCUMENTO DIGITAL. Este documento en forma digital no está firmado, solo estará firmado el documento físico que se entrega al SOLICITANTE/CONTRATANTE.

3.17 - DOCUMENTACION SUMINISTRADA.

(Artículo 13° decreto 1420 de 1998)

A. AVALUO POR NORMA.

- a) Escritura Pública Notariada
- b) Ficha Catastral del Lote
- c) Certificado de Libertad de las matrículas a la fecha de aceptación del mandato Valuatorio.
- d) Licencia de Construcción.
- e) Plano de Construcciones
- f) Reglamento de propiedad Horizontal si es pertinente.
- g) Copia del Pago de Zonas comunes si aplica Régimen de Propiedad Horizontal
- h) Copia de especificaciones urbanísticas vigentes (uso del suelo POT vigente).
- j) Copia de Impuesto Predial, año en curso.
- k) Certificado de estratificación (ó copia servicios públicos)
- p) Contratos de Arrendamiento si los hubiera.

4 - BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.

4.1 - DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.

Se define **valor razonable** como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

4.2 - IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

La valoración presentada en este estudio ha sido solicitada por parte de VICTORIA ELENA LOPEZ VASQUEZ, solamente con el fin de conocer el Valor Comercial de este Bien Inmueble para efectos económicos y jurídicos; solo a su propietario o poseedores le corresponden los derechos de dicha valoración.

4.3 - ÓPTIMO Y MEJOR USO.

Es aquel que al momento del avalúo se dé el mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura para que se produzca el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual, y de las necesidades que tenga el propietario.

5 - MARCO JURÍDICO

Fundamento Jurídico General: El fundamento jurídico mediante el cual se encuentran reglamentados los Encargos Valuorios es la *Ley 1673 del 2013, La cual se reglamenta la actividad para los Avaluadores y se dictan otras disposiciones*, y la *ley 388 de 1.997, Decreto 1420 de Julio del 98, resolución 620 del 2008, Decreto 422 del 2000.*

6 - UBICACIÓN GEOGRAFICA Y GENERALIDADES DEL SECTOR.

6.1 - DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.

Corresponde a un Predio Urbano, localizado en jurisdicción del distrito de Barranquilla Atlántico, en el sector conocido como Barrio Las Delicias de la localidad pieza Centro de la carrera 38, Dirección: C 71 41 206 Polígono C-72-SC, su área de influencia se caracteriza por tener cercanía a vías principales de la ciudad como la carrera 43 y la calle 72 por donde circulan importantes rutas de transporte público lo que facilita la movilidad por la ciudad, además, de tener un amplio sector de comercio, centros comerciales, mercado de abastos, súper tiendas de cadena y graneros como La súper tiendas Olímpica, así mismo se rodea de centros de salud, templos de diferentes religiones, y se proyecta un amplio desarrollo residencial gracias a la construcción de conjuntos de vivienda.



Imagen del Departamento del Atlántico en el Mapa de Colombia.
Fuente: Google Earth, editada por el autor.



Imagen del Municipio de Barranquilla Atlántico. Fuente: Google My Maps, editada por el autor.

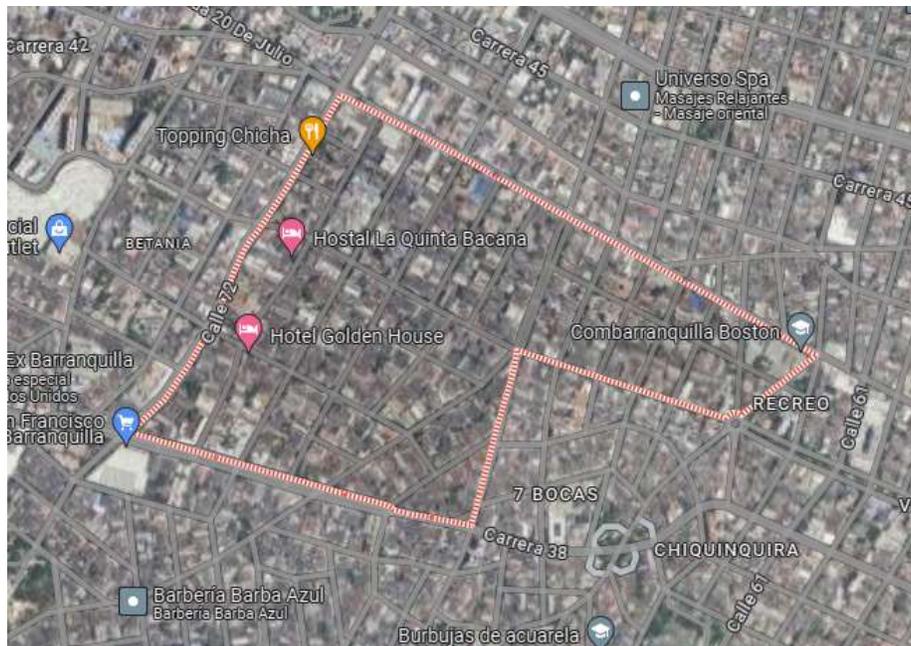


Imagen del Barrio LAS DELICIAS. Fuente: Google My Maps, editada por el autor.



Imagen del Área de Influencia, Barrio Las Delicias. Fuente: Google My Maps, editada por el autor.

6.2 - ORIENTACION DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.

ORIENTACION DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA DC	
NORTE:	Ciénaga de Mayorquin y Mar Caribe
NORORIENTE:	Río Magdalena, Isla Salamanca
NOROCCIDENTE:	Puerto Colombia
SUR:	Municipio de Soledad
ORIENTE:	Río Magdalena, Isla Salamanca
SURORIENTE:	Soledad, Río Magdalena
OCCIDENTE:	Puerto Colombia, Tubará y Galapa.
SUROCCIDENTE:	Galapa.

6.3 - REFERENCIA GEOGRAFICA DEL DISTRITO.

COORDENADAS DE REFERENCIA BARRANQUILLA (IGAC)
Coordenadas Geograficas: Latitud 10º 59' 16" N - longitud 74º 47' 20" O
ordenadas UTM: N523063.582; O1214636.110; zona: 18; factor escala: 0.999
Plancha No 17 Sistema de Referencia Magna Sirga.

7 - ENTORNO

7.1 - VÍAS:

En este sector la vía más influyente es la carrera 43 que corresponde a una avenida de doble calzada en un solo sentido que cruza la ciudad de Sur a Norte, pasa la calle Murillo hasta el centro de la ciudad, la Calle 72, la calle 70 que afecta directamente este Bien Inmueble.

7.2 - SERVICIOS PÚBLICOS:

7.2.1 - SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Se presta de manera directa a través de las redes públicas existentes, (postes, y redes eléctricas aéreas), subestación Eléctrica del Conjunto, y alimentada a través de la empresa Air-e S.A.S. ES.P.

7.2.2 - SERVICIO DE AGUA:

Servicio se recibe a través de las empresas prestadoras de Servicios públicos Triple A del municipio, a través de tuberías de presión, tanques de almacenamiento, subterráneo, o de altura, impulsado por turbinas Hidráulicas de presión para agua potable y acta para el consumo humano.

7.2.3 - EL SERVICIO DE GAS NATURAL:

Este servicio de primera necesidad se presta por parte de la empresa Gases del Caribe S.A E.S.P directamente a los medidores que controlan y marcan el consumo de los diferentes apartamentos del Conjunto Residencial.

8 - ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Polígono C-72-SC, Barrio: LAS DELICIAS, Pieza: CENTRO CARRERA 38, una zona un índice de construcción Alto y de gran inversión pública fundamentada por el uso de suelo y la reglamentación Urbanística contemplada en el **Decreto 0212 del 2014 Plan de Ordenamiento Territorial POT.**

8.1 - PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

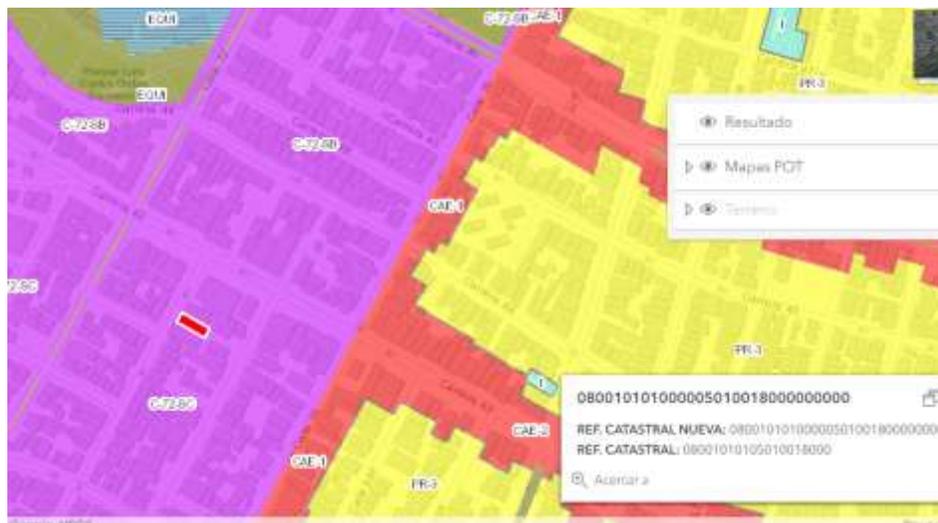
Por el sector donde se encuentra este inmueble, se mantiene un continuo desarrollo urbanístico y edificador, se construyen obras de urbanismo, se observa la construcción de una torre dentro del conjunto Residencial La Plazuela, un amplio desarrollo comercial, todo este impacto se debe a las políticas urbanísticas que lo afectan actualmente. Además, se destaca la gran inversión pública en la ampliación y reconstrucción de la cordialidad y la circunvalar lo que podría representar valorización en los predios del sector.

8.2 - FACTORES DESVALORIZANTES

No se observa ningún factor que deprecie o afecte el valor comercial de este Bien Inmueble.

9 - INFORMACIÓN BÁSICA URBANÍSTICA DEL AREA DE INFLUENCIA

9.1 - REGLAMENTACION URBANÍSTICA.



DECRETO No. 0212 DE 2014, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032.

1- LA ALCALDESA MAYOR DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN PARTICULAR LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 2, 209 Y 315 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, LA LEY 152 DE 1994 ARTICULO 41 INCISO 2, LEY 388 DE 1997 CAPITULO III ESPECIALMENTE LOS ARTÍCULOS 23, 26 Y 28, LA LEY 902 DE 2004 ARTICULO 2, LEY 1617 DE 2013 ARTICULO 23 NÚM. 1 Y 31, EL DECRETO 879 DE 1998 ARTÍCULOS 28 Y 29, EL ACUERDO DISTRITAL 007 DE 2012

10 - INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE.

Descripción del Bien Inmueble:

Características: Corresponde a un Inmueble Urbano marcado en su puerta con # 41-206 sobre la calle 71, entre las carreras 41 y 43, en este lote de terreno se encuentra construida una Bodega Comercial en su Primer y Segundo Piso, con sus acceso Principal por el lado Este de la calle 71, entre la carrera 41 y 43 del Barrio Las Delicias, con una cabida superficial de 420,00 m², tiene un área construida de 384 m² en el primer piso, y 384 m² en su segundo piso, de acuerdo al Certificado de Tradición No. 040-192754 Oficina de Registros Públicos de Barranquilla, el Bien inmueble no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.

Cabida y Linderos:

CUYAS MEDIDAS SON: NORTE, 35 MTS, SUR 35 MTS, ESTE, 12 MTS, OESTE, 12 MTS, LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESCRITURA # 1256, DE 17 DE OCT./55, NOTARIA 4 DEL CTO, (ART.11 DECRETO LEY 1711 DE 6 JULIO /84).-

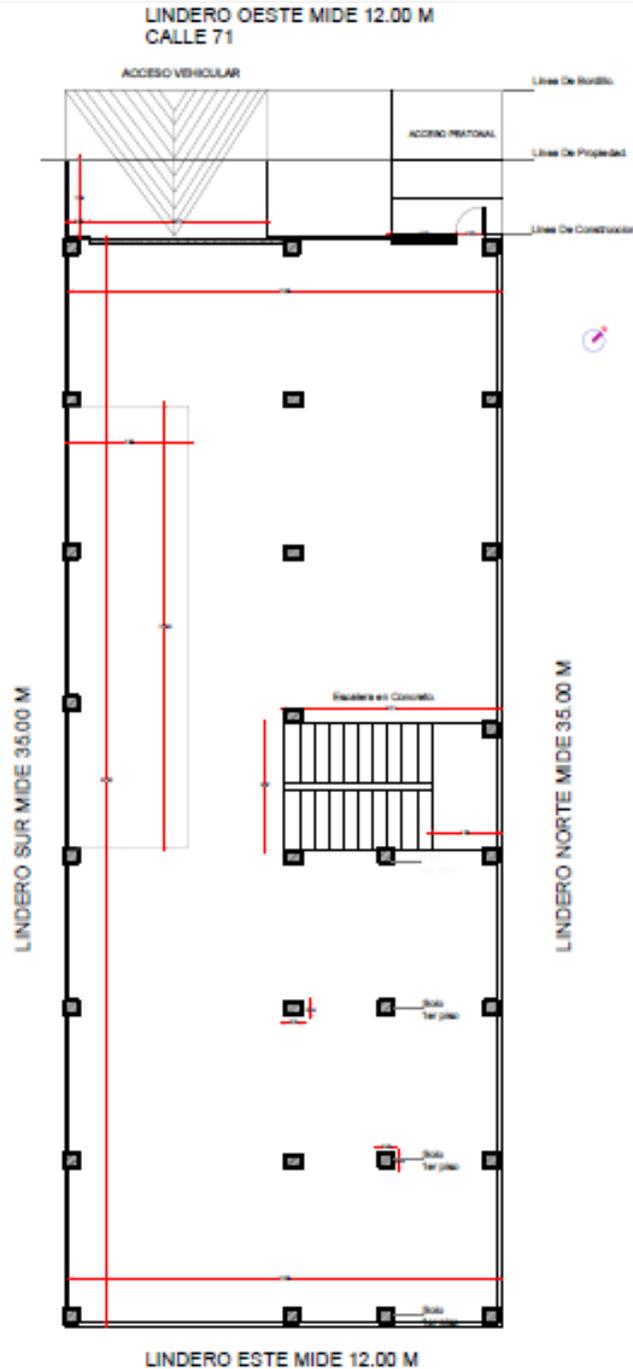
Descripción Física: Obedece a una bodega, construido en mampostería estructural, primer y Segundo Piso. Primera Planta con una altura de 3.60 metros del piso a la losa, tiene un acceso peatonal por una puerta Metalica tipo estera extensible del piso a hacia arriba de color rojo, tiene una segunda puerta de servicio de 0.82 x 2.00 m, una 3cera entrada Vehicular Por un Portón Matalico color rojo, de 5.17 metros de ancho por y 3.60 metros de altura, la nave o interior de la Bodega posee 28 columnas en concreto, distribuidas a 3 metros de distancia aproximadamente, las columnas medianeras son de 40 x 40, y las centrales son de 51 x 34, tienen una altura hasta la losa de 3.60 metros, su piso corresponde a una plancha en concreto con alisado en cemento gris, también se observa una escalera en concreto construida en dos tramos con 13 peldaños cada uno, y un descanso a mitad de escalera de 1.92 metros de profundidad x 3.67 metros de ancho, esta escalera tiene instalado un barandal en tubo de hierro de 1 x 1/4” .

Segunda Planta.

Construido sobre una losa de concreto macizo que tiene in espesor de 35 cms y una caída superficial de 384.00 m², en esta área se encuentran cuatro (4) baños y una pequeña cocina que consta de mesón de trabajo en lamina de acero inoxidable lavaplatos en acero inoxidable, un cerramiento en todo su perímetro, construido en bloques, revestimiento en pañete allanado, y pintura de color blanco.

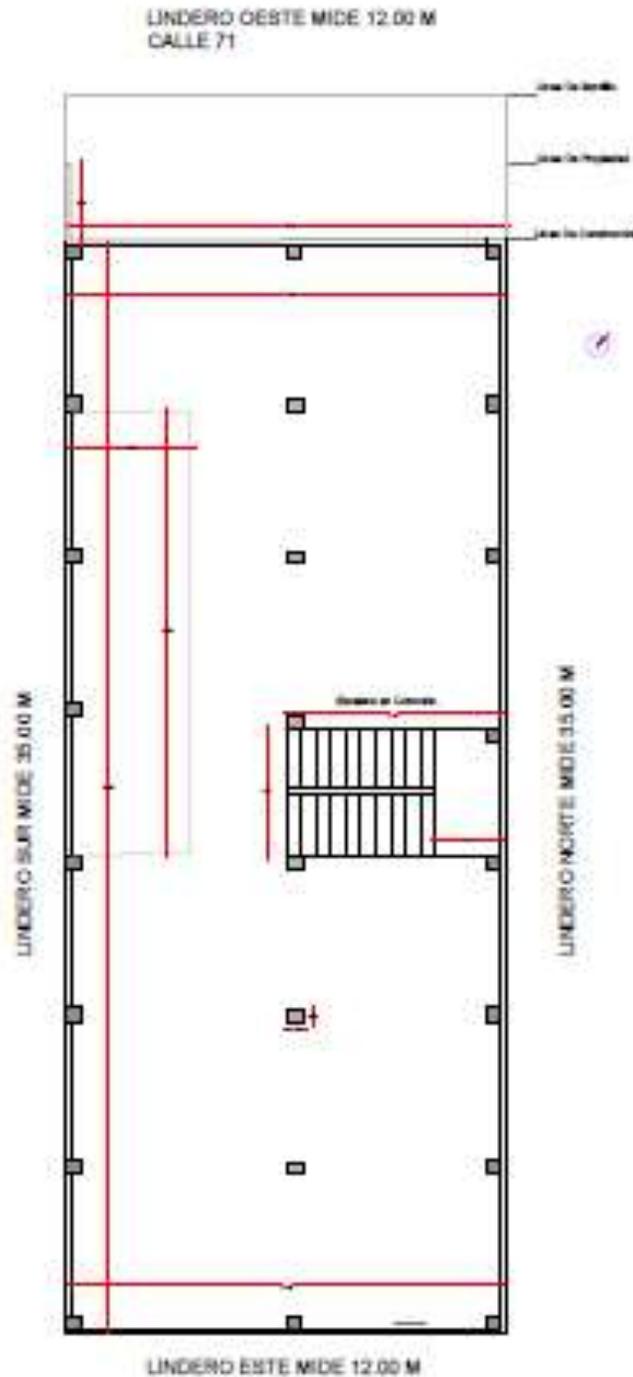
Cubierta o Techo: Construida en Laminas de fibrocemento Canaleta 90, y apoyadas sobre vigas de concreto de 35 x 35 cms, esta cubierta se encuentra instalada con una pendiente hacia

su lado sur del 15%5 aproximadamente, y descarga sobre una viga canal construida para recoger las aguas lluvias.



PLANTA ARQUITECTONICA PRIMER PISO

CABIDA SUPERFICIAL LOTE 420,00 m²
CONSTRUCCION PRIMER PISO 382,00 m²
DIRECCION CALLE 71 # 41 205 BARRANQUILLA



PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDO PISO

CONSTRUCCION 382,00 m²
DIRECCION CALLE 71 # 41-208 BARRANQUILLA

11 - REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO.



Imagen 1: Vías de Acceso y Fachada Principal de la Bodega.



Imagen 2: Dependencias y Fachada Interior de la Bodega.



Imagen 3: Dependencias del Interior de la Bodega.

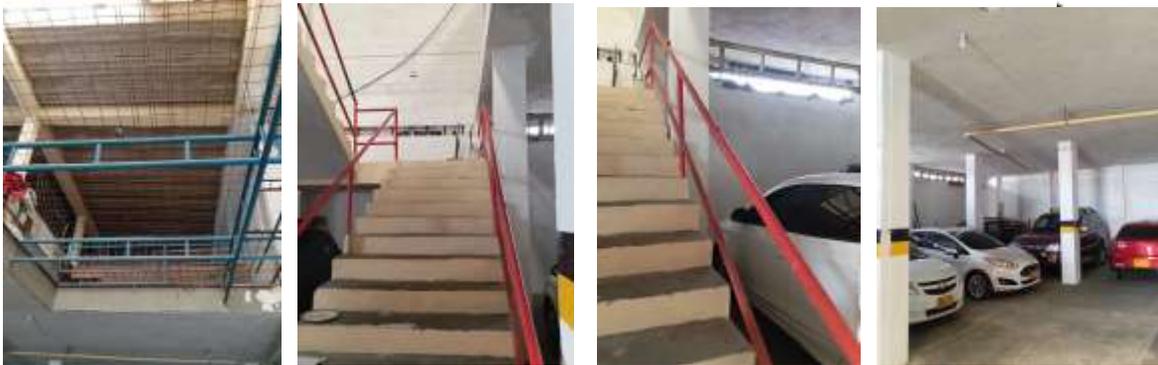


Imagen 4: Dependencias del Interior de la Bodega.



Imagen 5: Dependencias del Interior de la Bodega.



Imagen 6: Dependencias del Interior de la Bodega.



Imagen 7: Dependencias del Interior de la Bodega.



Imagen 8: Dependencias del Interior de la Bodega.



Imagen 9: Dependencias del Interior de la Bodega.

12 - ANALISIS DE ANTECEDENTES.

12.1 - DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

Certificado de tradición No 040-192754 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Copia del impuesto predial.

Planos arquitectónicos realizados por el Avaluador.

Nota: No se aportó licencia de construcción.

13 - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados nacional e internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su aspecto de negociación se establece considerando los costos de su valor por m², en los antecedentes y condiciones actuales, y perspectivas físicas, políticas y jurídicas del inmueble,

14 - Diagnóstico de La Ciudad.

El distrito especial y portuario de Barranquilla se organiza en cinco (5) localidades así: Localidad de Murillo, Sur Occidente. Localidad de Murillo Sur Oriente. Localidad Norte Centro Histórico. Localidad Metropolitana y Localidad Rio Mar.

Es una ciudad con una posición estratégica para los procesos de apertura económica, social y cultural que se están implementando en la región y el país. Su característica de puerto fluvial y marítimo, su infraestructura de servicios públicos, su equipamiento comunal, su infraestructura de redes viales, garantizan de cierta forma su reactivación como eje de todas las actividades de la región caribe.

La ciudad se ha visto enfrentada a diversos cambios en la construcción y en la finca raíz, hechos que han dado características especiales al mercado inmobiliario de la ciudad A finales de los noventa comenzó el nuevo siglo, la ciudad se vio en una recesión económica la cual trajo consigo el descenso de las actividades de la construcción la actividad inmobiliaria, y las ayudas de las entidades bancarias en dichas actividades.

Desde comienzos de la primera década de este siglo, hasta estos días se ha experimentado un crecimiento económico constructivo e inmobiliario en la ciudad. Este crecimiento se evidencia en los siguientes factores Se dan proyectos de nuevas urbanizaciones ubicadas al norte y al Nororiente de la ciudad, estas se caracterizan por ofrecer diseños arquitectónicos confortables.

En estas urbanizaciones se está dando las construcciones de dos pisos de tipo unifamiliar Bifamiliar y en conjuntos cerrados, además se dan construcciones multifamiliares en edificios de varios pisos y conjunto cerrados de edificios.

En cuanto la industria tenemos una ampliación aduanera hacia Juan mina, Malambo Galapa, así mismo existen nuevos corredores industriales como la calle 30, circunvalar y la vía 40.

14.1 - INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

Indicadores Económicos.

Teniendo en cuenta las estadísticas arrojadas por El Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia, nos arroja la siguiente Información:

INDICADORES ECONOMICOS AÑO 2023					
Dólar \$ 3.945,00	5/03/2024	UVR \$ 362,43	05/03/2024	DTF (EA) 12.78 %	30/10/2023
Desempleo 12.7 %	Enero -24	IPC 0,92 %	Enero 2024	PIB (producto interno bruto) 3.0 %	AÑO 2023
S, M, M \$ 1,300.000	Año 2024	Café Dólar US\$ 2,10	04/03/2024	petróleo dólar x Barril US\$ 82,05	5/03/2024

15 - METODO VALUATORIO.

15.1 - METODOLOGÍA APLICADA PARA AVALÚO:

De acuerdo con lo establecido por la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1998 en los estatutos aprobados por el decreto 2113 de 1992, el decreto 208 del 2004, y el decreto 1420 de 1998. Para hallar el valor comercial del Lote de terreno se aplicó **el método Tradicional o Comparativo de Mercado**, es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de Bienes semejantes y comparables al de objeto de avalúo.

Tales ofertas deben ser clasificadas, analizadas, e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, y para hallar el valor de la construcción se aplicó **el Método de Reposición a Nuevo**, Es la Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de Bien objeto de avalúo, a partir de estimar el costo total de la construcción a precio de hoy, un Bien semejante al de objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno, para ello se utiliza la siguiente formula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Capítulo cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

ARTÍCULO 1º.- Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

1. **Objetividad.** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
2. **Certeza de fuentes.** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
3. **Transparencia.** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
4. **Integridad y suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
5. **Independencia.** Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
6. **Profesionalidad.** Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores.

Fuentes de Consulta.

Para los costos y presupuesto de esta mejora he teniendo en cuenta los valores de precios de inmuebles semejantes ofertados en el mercado inmobiliario, tomando como referencia el

buscador inmobiliario HOMTY, que capta las diferentes ofertas de inmuebles semejantes, donde señala los Índices de costos para Lotes de Terreno de similares características, en base a esta información se llevan a una Tabla de Estudio de Mercado (base de datos), posteriormente se clasifican en una tabla de Comparables, teniendo en cuenta en donde se tienen en cuenta factores como: **Área o Tamaño, Factor de Pendiente o topografía, Factor de Negociación (ver tabla).**

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

F_{sc}: factor por superficie construida

S_{cc}: superficie construida del comparable

S_{cs}: superficie construida del sujeto

CAPÍTULO VI

MÉTODOS POR COMPARACIÓN DE MERCADO II. MÉTODO POR CORRECCIÓN EN INMUEBLES URBANOS.

1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se sigue presentando el método por comparación de mercado por corrección mediante factores. En el capítulo anterior se vieron los factores que se tienen en cuenta en valoración agraria, en este se desarrollan los factores más utilizados en valoración urbana en el caso de las viviendas, en el próximo capítulo se verán los factores urbanos para la valoración del suelo. El método por corrección en inmuebles urbanos está muy desarrollado y aceptado en la mayoría de países y es por ello que el número de factores considerados es bastante numeroso y dentro de cada factor el número de propuestas también suele ser abundante y como veremos en algunos casos con diferencias importantes en su aplicación y

Tabla # 2 Estudio de Mercado Lotes Ofertados.

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES DE TERRENOS OFERTADOS								800	0,12%
No	INMOBILIARIA	TIPO DE INMUEBLE	MUNICIPIO	OFERTA VENTA	AREA	VALOR M2	CARACTERISTICAS	% DE AREA EN M ²	% DE NEGOCIACION
1	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 550.000.000,00	380,00	1447368,42	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	1,00%	6,00%
2	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 550.000.000,00	380,00	1447368,42	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	1,00%	8,00%
3	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 580.000.000,00	380,00	1526315,79	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	1,00%	8,00%
4	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 580.000.000,00	380,00	1526315,79	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	1,00%	7,00%
5	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 790.000.000,00	640,00	1234375,00	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	0,85%	6,00%
6	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 920.000.000,00	620,00	1483870,97	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	0,85%	5,00%
7	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 1.850.000.000,00	725,00	2551724,14	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	0,75%	8,00%
8	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 3.750.000.000,00	900,00	4166666,67	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	0,70%	8,00%
9	Homty	LOTE EN EL BARRIO RECREO	BARRANQUILLA	\$ 4.500.000.000,00	800,00	5625000,00	CODIGO INTERNO # 9316 VENDEDOR MIGUEL ABADIA	0,70%	6,00%
11	PROPIETARIO	PARCELA		?????????		2,00		1	1

Tabla #3 Clasificacion de la Informacion de los Comparables.

TABLA # 3 DE COMPARABLES PREDIOS URBANOS											
No	DIRECCION	VR. PEDIDO	FACTORES			V. DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		
			F. %PEND	F. TAMAÑO	F. NEG		VALOR EN m2	AREA	AREA CONST	VALOR M2	V. CONST
1	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 550.000.000,00	1,00	1,00%	6,00%	\$ 549.999.998,93	\$ 1.447.368,42	380,00	-	0	-
2	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 550.000.000,00	1,00	1,00%	8,00%	\$ 549.999.998,91	\$ 1.447.368,42	380,00	-	0	-
3	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 580.000.000,00	1,00	1,00%	8,00%	\$ 579.999.998,91	\$ 1.526.315,79	380,00	-	0	-
4	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 580.000.000,00	1,00	1,00%	7,00%	\$ 579.999.998,92	\$ 1.526.315,79	380,00	-	0	-
5	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 790.000.000,00	1,00	0,85%	6,00%	\$ 789.999.998,93	\$ 1.234.375,00	640,00	-	0	-
6	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 920.000.000,00	1,00	0,85%	5,00%	\$ 919.999.998,94	\$ 1.483.870,97	620,00	-	0	-
7	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 1.850.000.000,00	1,00	0,75%	8,00%	\$ 1.849.999.998,91	\$ 2.551.724,14	725,00	-	0	-
8	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 3.750.000.000,00	1,00	0,70%	8,00%	\$ 3.749.999.998,91	\$ 4.166.666,67	900,00	-	0	-
9	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 4.500.000.000,00	1,00	0,70%	6,00%	\$ 4.499.999.998,93	\$ 5.625.000,00	800,00	-	0	-

Para el siguiente paso en la tabla No 3 de Comparación, se tuvieron en cuenta los factores de pendiente, Factor de Tamaño y Factor de Comercialización o Negociación.

Tabla # 4 Comparables Directos.

TABLA # 4 DE COMPARABLES DIRECTOS PREDIOS								
No	DIRECCION	VR. PEDIDO	FACTORES			V. DEPURADO	TERRENO	
			F. %PEND	F. TAMAÑO	F. NEG		VALOR M	AREA
1	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 550.000.000,00	1,00	1,1	0	\$ 549.999.997,90	1447368,42	\$ 380,00
2	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 580.000.000,00	1,00	1,00	0,07	\$ 579.999.997,93	1526315,79	\$ 380,00
3	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 790.000.000,00	1,00	1,70	0,07	\$ 789.999.997,23	1234375,00	\$ 640,00
4	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 920.000.000,00	1,00	1,20	0,00	\$ 919.999.997,80	1483870,97	\$ 620,00
5	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 1.850.000.000,00	1,00	1,20	0,00	\$ 1.849.999.997,80	2551724,14	\$ 725,00
6	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 3.750.000.000,00	1,00	1,10	0,00	\$ 3.749.999.997,90	4166666,67	\$ 900,00
7	LOTE EN EL BARRIO RECREO	\$ 4.500.000.000,00	1,00	1,10	0,00	\$ 4.499.999.997,90	5625000,00	\$ 800,00
						\$ 2.576.474,43		
PROMEDIO						1.692.904,74		
DESVIACION ESTÁNDAR						65,71%		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)						0,966		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						\$ 4.269.379		
LÍMITE SUPERIOR						\$ 883.569,68		
LÍMITE INFERIOR						\$ 4.269.379		
VALOR ADOPTADO								
VALOR M2						\$ 4.269.379,17		

En esta tabla de comparables directos se lleva a cabo la operación de la suma de los Comparables de menor a mayor, se promedian por el número de comparables, se saca el promedio que nos arroja un valor de \$ 2.576.474,43, la desviación estándar de 1.692.904,74, y un Coeficiente de Variación de 65.71% que no es confiable, pues se aleja del Cero (0%) y se pasa del 7.5%. la resolución 620 del 2008 en su Artículo 11° dice que cuando el coeficiente de variación sea inferior a mas (+) o´ amenos (-) 7.5% la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al Bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior a 7.5% no es conveniente utilizar la media obtenida, en este sentido el resultado de la Tabla # 4 de Comparables, no es confiable.

Tabla # 5 Analisis de Tendencia Central.

TABLA # 5 ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS					
No	DIRECCION	INMOBILIARIA	VALOR m2 COMPARADO	DISPERSION SIMPLE	DS-CUADRADO
1	LOTE EN EL BARRIO RECR	HOMTY	1.447.368,42	- 38.483	1.480.964.767
4	LOTE EN EL BARRIO RECR	HOMTY	1.483.870,97	- 1.981	3.923.404
2	LOTE EN EL BARRIO RECR	HOMTY	1.526.315,79	40.464	1.637.340.426
5	LOTE EN EL BARRIO RECR	HOMTY	2.551.724,14		-
6	LOTE EN EL BARRIO RECR	HOMTY	4.166.666,67		-
7	LOTE EN EL BARRIO RECR	HOMTY	5.625.000,00		-
SUMA			4.457.555,18	SUMA DSC	3.122.228.595,75
# DATOS			3	DATOS DSC	3
MEDIA ARITMETICA			1.485.851,73	VARIANZA	1.040.742.865,25
MEDIANA			1.483.870,97	RANGO (AMPLITUD)	78.947,37
MODA			#N/A	% ASIMETRIA	#N/A
MÁXIMO			1.526.315,79	DESVIACION ESTANDAR	32.260,55
MÍNIMO			1.447.368,42	COEFICIENTE DE VARIACION M.A.	2,2%

PUNTOS CRITICOS			
No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.
NOTA: Se encontraron (3) puntos críticos			3,00

DICTAMEN	
PREDIO LA MAGDALENA LOTE B	
MATRICULA INMOBILIARIA No. 041-168124 en el VUR con fecha de 10 de julio de 2023.	
AREA EN M2 DEL PREDIO TOTAL	420,00
VALOR m2 MEDIA ARITMETICA	\$ 1.485.851,73
AVALUO DEL PREDIO	\$ 624.057.724,96
EN LETRAS	seiscientos veinticuatro millones cincuenta y siete mil setecientos veinticuatro pesos colombianos con noventa y seis centavos
SUJETO ESTA NORMAL	
De acuerdo a este analisis el Bien Inmueble Avaluado se encuentra dentro del mercado inmobiliario	
COMPARACION DE MERCADO	
MAXIMO	\$ 1.526.315,79
MINIMO	\$ 1.447.368,42
AVALUO m2	\$ 1.485.851,73
De acuerdo a este analisis el Bien Inmueble Avaluado se encuentra dentro del mercado inmobiliario	

En la tabla # 5 de Análisis de Tendencia Central & Puntos Críticos, se lleva a cabo la operación de la suma de los Comparables de Mayor a menor, se promedian por el número de comparables, se saca media aritmética, Mediana, Moda si existe, el Máximo y el Mínimo, luego se les saca la dispersión simple y la Dispersión a la Potencia, nos arroja una dispersión simple, se cuentan los valores de Dispersión a la Potencia, se saca la varianza, la resta entre el máximo y el mínimo nos arroja el rango de amplitud, la simetría en caso de haber Moda, que para este caso no hay moda, pues no existen muestras que se repitan, la Raíz de la Varianza nos arroja la Desviación Estándar, y un Coeficiente de Variación de 2.2% que es confiable, pues se aproxima a Cero (0%) y se aleja de 7.5%, y nos arroja los tres puntos críticos que se observan en la tabla y corresponden a las tres muestras de menor valor.

CAPITULO. VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = Indica media aritmética.

Σ = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

\bar{x} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 n = número de datos de la encuesta.

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
 \bar{X} = media aritmética.
 V = coeficiente de variación

$$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$$

\bar{x} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
 n = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = Media aritmética.

X_i = Dato de la encuesta.

N = Número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3. Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación.

S = desviación estándar.

X = media aritmética.

Como ya se había explicado que para hallar el valor de las construcciones existentes dentro del lote de terreno, aplicamos la Metodología de Reposición a Nuevo.

PRESUPUESTO DE OBRA PARA UNA EDIFICACION EN MAMPOSTERIA DE BLOQUE ARCILLA Y ESTRUCTURA EN CONCRETO

Propuesta: LOTE DE TERRENO DE 420 m2 EN PRIMER PISO.					
Localizacion: CALLE 71 # 41-206 BARRIO LAS DELICIAS DE BARRANQUILLA					
AVALUO DE LA CONSTRUCCION A NUEVO COSTOS REVISTA CONSTRUDATA EDICION 207					
PROPIETARIO: REPRESENTACIONES ENSA LIMITADA.					
ITEM PRESUPUESTO BASE DE (Revista ConstruData Edicion 207 de junio - agosto 2023)					
1	PRELIMINARES	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
1.-1	Alquiler de Baño Provisional	Mes	6	\$ 563.317,00	\$ 3.379.902,00
1.-1	Almacen pr los materiales de la obra	und	1	\$ 1.950.735,09	\$ 1.950.735,09
1.-3	Trazado y Replanteo sobre Terreno	m2	420	\$ 2.847,00	\$ 1.195.740,00
1.-4	Cerramiento Provisional en Lamina 2,25 m altura	m2	28,8	\$ 26.964,00	\$ 776.563,20
1.-5	TOTAL PRELIMINARES				\$ 7.302.940,29

2	EXCAVACIONES	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
2.-2	Excavacion Manual cimientos 80x30 Muros cerramientos	m3	16,80	\$ 36.925,00	\$ 620.340,00
2.-2	Excavacion Manual zanjas viga cimientos 50x50 muros construccion general	m3	74,20	\$ 23.972,00	\$ 1.778.722,40
	Excavacion Manual para zapatas de columnas 1,20*1,20*,40	m3	16,24	\$ 36.925,00	\$ 599.662,00
2.-4	Red Agua Provisional Long 30 ml analisis de costos ConsrData 207	und	1,00	\$ 267.884,00	\$ 267.884,00
2.-5	Red Electrica Provisional 50 ml (analisis de Costos Constd 207)	und	1,00	\$ 4.181.944,00	\$ 4.181.944,00
2.-6	Red Telefono Provisional 50 ml (analisis de Costos Constd 207)	und	1,00	\$ 902.887,00	\$ 902.887,00
2.-7	TOTAL EXCAVACIONES				\$ 8.351.439,40

ITEM ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
3	Estructras	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
3.-1	Vigas de Amarre 0.30x0.40 Cerramiento Perim (Suelo) construdata 207	m	94,00	\$ 247.964	\$ 23.308.616,00
3.-3	Viga de cierre a erea 0.20x0.15 muro Perimetral CONSTRUDATA 207)	m	94,00	\$ 91.707	\$ 8.620.458,00
	Vigas de Amarre 0.30x0.30 (aerea) construccion (Construdata 207)	m	94,00	\$ 247.964,00	\$ 23.308.616,00
3.-4	Columnetas concreto 40*40x8,79 Altura construdata 207	ml	246,1	\$ 245.958,00	\$ 60.535.182,96
3.-7	Placa En concreto m2 Construdata 207	m2	400	\$ 180.484,00	\$ 72.193.600,00
3.-11	voga canal en concreto (Construdata 207)	m2	70	\$ 180.484,00	\$ 12.633.880,00

3.-12	Cubierta en Canaleta 90 fibrocemento (Construdata 207)	m2	400	\$ 47.673,00	\$ 19.069.200,00
3.-13	Estructura Metalica para Cubierta en Canaleta 90 (Construdata 207)	m2	400	\$ 147.980,00	\$ 59.192.000,00
3.-14	Escalera en Concreto 3000 psi	m3	67,068	\$ 247.964,00	\$ 16.630.449,55
3.-15	Barandal y Pasamano de escalera en tubo redondo	m	28,51	\$ 247.965,00	\$ 7.069.482,15
3.-14	Total Estructuras 42.2 %				\$ 302.561.484,66

MAMPOSTERIA					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
4	Mamposteria				
4.-1	Sobrenivel Bloque esctructural Alt 50 cm (analisis de costos Construdata	m	94	\$ 147.116,00	\$ 13.828.904,00
4.-3	Muros divisorios Bloque Estriado No 4 (analisis de costos Construdata 207)	m2	76	\$ 47.025,00	\$ 3.573.900,00
4.-4	Relleno Compactado con Pison o Rana (Analisis de costos Construdata 207)	m3	200	\$ 120.118,00	\$ 24.023.600,00
4.-5	Piso en Concreto 3,000 psi esp= 0.20cms	m2	80,0	\$ 585.250,00	\$ 46.820.000,00
4.-8	TOTAL MAMPOSTERIA				\$ 88.246.404,00

CERAMICA Y REVESTIMIENTO					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
5.-1	Pisos para baños ceramicos 33x33 (Revista construdata 207)	m2	12,0	\$ 62.190,00	\$ 746.280,00
5.-4	Piso corona area Andenes exteriores (Revista construdata 207)	m2	14,4	\$ 61.375,98	\$ 883.814,11
5.-6	Jardineras (Revista construdata 207)	m2	24	\$ 38.021,00	\$ 912.504,00
5.-6	TOTAL CERAMICA				\$ 2.542.598,11

PAÑETES					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
6.-1	Pañete sobre Muros Interiores 3,60 h (Construdata 207)	m2	793,36	\$ 46.883,00	\$ 37.195.096,88
6.-2	Pañete sobre Muros Exteriores 8,79 m2 (Construdata 207)	m2	826,26	\$ 46.883,00	\$ 38.737.547,58
6.-3	Pañete lineal sobre Muros Exteriores 8,79 m2 (Construdata 207)	m	25	\$ 11.136,00	
6.-4	Pañete sobre jardineras m2 (Construdata 207)	m2	35	\$ 19.530,00	\$ 683.550,00
6.-5	TOTAL				\$ 76.616.194,46

Instalaciones Tuberia Hidraulicas Rde 13					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
7.-1	Tuberia de 1/2" de Presion de 6.00 m tres Plantas (APUS presupuesto de Obra)	m	12	\$ 13.156	\$ 157.869,72
7.-2	TOTAL				\$ 157.869,72

TANQUE DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
8.-1	Tanque Elevado de 250 lt	und	1	\$ 520.000	\$ 520.000,00
8.-2	TOTAL				\$ 520.000,00

8.-3	TOTAL INSTALACIONES HIDRAULICAS				\$ 677.869,72
-------------	--	--	--	--	----------------------

INSTALACIONES SANITARIAS 4"					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
9.-1	Tuberia Sanitaria de 4" Long 6.00 m (APUS Presupuesto de Obra)	m	9,6	\$ 31.365	\$ 301.105,15
9.-2	TOTAL TUBERIA				\$ 301.105,15

INSTALACION DE COLECTOR DE AGUAS LLUVIAS 3"					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
10.-1	Tuberia Linea Azul Aguas Lluvias 3" Long 6.00 m	m	6	\$ 18.219	\$ 109.313,16
10.-2	TOTAL TUBERIA				\$ 109.313,16

INSTALACION DE TUBERIA DE DESAGUE PARA A AC 3/4"					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
12.-1	Tuberia De Precion rde 21 pvc 3.00 m	und	9	\$ 13.156	\$ 118.404,00
12.-2	TOTAL TUBERIA				\$ 118.404,00

12.-2	TOTAL INST SANITARIAS				\$ 528.822,31
--------------	------------------------------	--	--	--	----------------------

INSTALACION DE COCINA					
ITEM		UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
13.-1	Cocina Integral	und	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000,00
13.-2	TOTAL				\$ 1.500.000,00

14	SUMINIST E INST DE BAÑOS	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
14.-1	Baños de 1er Piso	und	4	\$ 3.343.391	\$ 13.373.562,00
14.-2	TOTAL				\$ 13.373.562,00
15	SUMINIST E INST DE LABORES	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
15.-1	Area de Labores patio	und	1	\$ 1.350.000	\$ 1.350.000,00
15.-2	TOTAL				\$ 1.350.000,00
16	REGISTRO DE INSPECCION 60X60*60	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
16.-1	Registros de inspeccion 80x 80*80	und	4	\$ 150.000	\$ 600.000,00
16.-2	TOTAL				\$ 600.000,00
18	SUMINIST E INST DE ACOMETIDA DE 3/4" ELECT	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
18.-1	Tuberia Electrica de 3/4" long 3.00 m	m	56	\$ 24.354	\$ 1.363.844,16
18.-2	TOTAL				\$ 1.363.844,16
19	SUMINIST E INST DE TABLERO GENERAL	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
19.-1	Tablero de medidores y Circuitos de 12puestos	und	1	\$ 650.000	\$ 650.000,00
19.-2	TOTAL				\$ 650.000,00
20	SUMINIST E INST DE CAJA DE CIRCUITOS GENERAL	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
20.-1	Caja de 12 Tacos monopolar metalica	und	1	\$ 350.000	\$ 350.000,00
20.-2	TOTAL				\$ 350.000,00
21	SUMINIST E INST DE TOMACORRIENTES	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
21.-1	Sumint e Instalacion de Tomacorrientes	und	15	\$ 72.986,2	\$ 1.094.793,30
21.-2	TOTAL				\$ 1.094.793,30
22	SUMINIST E INST DE ALUMBRADO	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
22.-1	Sumint e Instalacion de Salida de Alumbrado	und	7	\$ 90.639	\$ 634.472,09
22.-2	TOTAL				\$ 634.472,09
23	SUMINIST E INST DE ALUMBRADO	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
23.-1	Sumint e Instalacion de Lamparas Alogenas de 24W	und	7	\$ 78.431	\$ 549.018,05
23.-2	TOTAL				\$ 549.018,05
25	SUMINIST E INST DE BOMBA ELECTRICA	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
25.-1	Bomba Electrica de 8 caballos hp Trifasico	und	1	\$ 1.624.262	\$ 1.624.262,11
25.-2	TOTAL				\$ 1.624.262,11
25.-3	Total Instalaciones Electricas				\$ 6.266.389,71
26	ACABADOS Y REVESTIMIENTOS	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
26.-1	Pintura y Vinilo sobre Muros Interiores 3,60 m2	m2	793,36	\$ 9.265	\$ 7.350.266,19
26.-2	Pintura y Vinilo sobre Muros Exteriores 6.50 Altura	m2	826,26	\$ 28.659	\$ 23.679.785,34
26.-3	Pintura y Vinilo Sobre Muros vanos de puertas y ventanas	m	45	\$ 4.135,90	\$ 186.115,50
26.-5	Impermeabilizacio con Manto frio Aluminio losa esp= .7 cms	m2	66	\$ 43.801,70	\$ 2.890.912,20
26.-6	TOTAL ACABADOS				\$ 34.107.079,23
27	CARPINTERIA METALICA ALUMINIO ARQUITECTONICO Y VIDRIO CRUDO	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
27.-1	calados prefabricados en cemento gris	m2	42	\$ 197.400	\$ 8.290.800,00
27.-2	Ventanas para Baños de Servicio y Cocinas	m2	5	\$ 197.400	\$ 987.000,00
27.-5	TOTAL				\$ 9.277.800,00

28	CARPINTERIA DE MADERA	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
28.-1	Suminist e Inst de Puertas Acceso Para Baños Sociales 70x2.00 incluye	unds	4	\$ 450.000	\$ 1.800.000,00
28.-3	Suminist e Inst de Puertas en celocias de lamina hierro Acceso peatonal	m2	4,51	\$ 233.204	\$ 1.052.216,45
	Suminist e Inst de Puertas # 2 en celocias de lamina hierro Acceso peatonal	m2	1,64	\$ 233.205	\$ 382.456,20
28.-4	Suminist e Inst de Portón Acceso Vehicular en lamina y estructura hierro	m2	18,612	\$ 550.000	\$ 10.236.600,00
28.-3	TOTAL ACABADOS				\$ 13.471.272,65

29	ASEO GENERAL DE LA OBRA	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
29.-1	Aseo General en el edificio Durante la Obra	jornales	48	\$ 45.000	\$ 2.160.000,00
29.-2	TOTAL				\$ 2.160.000,00

30	HERRAMIENTAS Y EQUIPOS.	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
30.-1	Herramientas y Equipos Utilizados en la Obra	und	1	\$ 350.000	\$ 350.000,00
30.-2	TOTAL				\$ 350.000,00

31	TOTAL COSTOS DIRETOS DEL PROYECTO				\$ 569.283.856,55
----	-----------------------------------	--	--	--	-------------------

31.-1	AREA CONSTRUCCION PISOS AREA PRIVADA	m2	384,00		\$ 741.255,02
			384		
	PRIMER Y SEGUNDO PISO	m2	768,00		

El Valor a nuevo para la Bodega construida dentro del Predio ubicado en la calle 71 # 41-206 del Barrio Las Delicias es de (**\$ 569.283.856,55**) **QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES DOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS, M, L, C**, este valor corresponde al costo directo del área construida de 768,00 m2 en Primer y Segundo Piso, no incluye costos Indirectos, Costos Administrativos que si se verán reflejados a continuación en el Método de Reposición.

METODO REPOSICION A NUEVO.		
LOCALIZACION CALLE 71 # 41-206 BARRIO LAS DELICIAS		
FICHA TECNICA		
Caracteristicas del Predio	Und	Factor
Edad Aproximada teniendo en cuenta la	36	años
Sistema Constructivo o vida Util	70	años
Vida Remanente por Edad Conservacion.	34	años
Estado de Conservacion	2,5	Construcc ion en
Factor de Depreciacion	30,56%	Tabla Estado de
Area total del Terreno	420	m2
Area Construida 1mer piso	384	m2
Area Construida 1mer piso	384	m2
Total Construccion	768	m2
total Construcciones en la Planta	768	m2

ITEM	Los Valores por M2 se Hallan en la crilla de Construdata edicion # 204 de sept-dic 2022					
1	Valor del Costo Directo de la Construccion	m2	768	\$	569.283.856,55	
2	Valor del m2 de Construccion Construdata Edicion # 204 de Septiembre a Noviembre del 2022 .			\$	741.255,02	→ Valor m2 Construdata

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCION A NUEVO					
3	COSTOS DIRECTOS DE CONST	%	Vr/m ²	Construccio	Valores
.3-1	Preliminares	1,50%			\$ 8.539.257,85
.3-2	Desagues	0,30%			\$ 1.707.851,57
.3-3	Manposteria	2,60%			\$ 14.801.380,27
.3-4	Pañete	2,90%			\$ 16.509.231,84
.3-5	Estructura en concreto y cimentación	30,10%			\$ 171.354.440,82
.3-6	Cubiertas	1,10%			\$ 6.262.122,42
.3-7	Cielo raso	3,70%			\$ 21.063.502,69
.3-8	Pisos Bases y acabados	6,70%			\$ 38.142.018,39
.3-9	Enchapados y accesorios	2,80%			\$ 15.939.947,98
.3-10	Inst. hidráulica y sanitaria	5,20%			\$ 29.602.760,54
.3-11	Inst. eléctrica, telefonica y TV	8,60%			\$ 48.958.411,66
.3-12	Aparatos sanitarios y grifería	1,40%			\$ 7.969.973,99
.3-13	Carpintería en madera	3,20%			\$ 18.217.083,41
.3-14	Carpintería metálica	2,00%			\$ 11.385.677,13
.3-15	Equipos especiales y de cocina	12,90%			\$ 73.437.617,49
.3-16	Cerrajería	0,30%			\$ 1.707.851,57
.3-17	Vidrios, espejos	1,00%			\$ 5.692.838,57
.3-18	Pintura general muros, cielos	4,90%			\$ 27.894.908,97
.3-19	Varios, remates,aseo	1,90%			\$ 10.816.393,27
.3-20	Herramientas y equipos	0,90%			\$ 5.123.554,71
.3-21		6,00%			\$ 34.157.031,39
.3-22	Total % de Costo Directo	100,0%			\$ 569.283.856,55
4	COSTOS INDIRECTOS	%	Cant		VALORES
.4-1	Licencia de Construccion	%	0,95%	\$	5.408.196,64
.4-2	Seguros Polizas Seguridad Indust	%	3,60%	\$	20.494.218,84
.4-3	Impuestos Seguros y Garantias	%	2,30%	\$	13.093.528,70
.4-4	Conexión de Servicios Publicos	%	0,003%	\$	17.078,52
.4-5	Estudio de Mercado y Factibilidad	%	1,30%	\$	7.400.690,14
.4-6	Honorarios				
.4-7	Honorarios para Residente de Obra	%	0,02%	\$	113.856,77
.4-8	Honorarios para Interventoria de Obra	%	0,02%	\$	113.856,77
.4-9	Topografia	%	0,02%	\$	113.856,77
.4-10	Planos Arquitectonicos y Urbanisticos	%	0,0010%	\$	5.692,84
.4-11	Diseños y Calculos Estructurales	%	0,65%	\$	3.700.345,07
.4-12	Diseños Hidraulico Sanitario	%	0,56%	\$	3.187.989,60
.4-13	Diseño i Planos Electricos	%	0,55%	\$	3.131.061,21
.4-14	Presupuesto Programacion	%	0,001%	\$	5.692,84

.4-15	IVA Sobre la Utilidad	%	19,00%	\$	10.816.393,27
.4-16	Utilidad del Constructor	%	10,00%	\$	56.928.385,65
.4-17	TOTAL COSTOS INDIRECTOS GENERALES		20,0%	\$	124.530.843,62

5	COSTOS ADMINISTRATIVOS	%			
.5-1	Gerente	%	1,00%	\$	5.692.838,57
.5-2	Equipo técnico	%	1,00%	\$	5.692.838,57
.5-3	Secretarias y auxiliares	%	0,400%	\$	2.277.135,43
.5-4	Arriendo oficinas	%	2,50%	\$	14.232.096,41
.5-5	Asesoría tributaria	%	0,05%	\$	273.256,25
.5-6	Asesoría Fiscal	%	0,05%	\$	284.641,93
.5-7	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		5,00%	\$	28.452.807,15

6	TOTAL COSTOS DE LA CONSTRUCCION A NUEVO	768,00	\$	722.267.507,32
7	COSTOS DEL M2 A NUEVO		\$	940.452,48

CASTIGO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION
AUTORES FITTO Y CORVINI

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0	0,05	2,5	8,05	18,1	33,2	51,6	75,1	100
1	0,5	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100
34	22,776	22,799	24,733	29	36,757	48,373	63,346	80,875	100,000
35	23,622	23,644	25,557	29,775	37,449	48,935	63,745	81,086	100,000
36	24,477	24,499	26,391	30,56	38,149	49,503	64,148	81,298	100,000
37	25,342	25,364	27,235	31,354	38,857	50,078	64,556	81,513	100,000
38	26,217	26,239	28,088	32,157	39,574	50,66	64,969	81,731	100,000

Teniendo en cuenta que esta construcción tiene una edad aproximada de 61 años
Y que se encuentra en regular estado de conservación, se ubica
en **Clase 2,5**, su % de Depreciación es de 30,56 % , teniendo en cuenta la tabla del Estado por
Conservación, Al restarle el 30,56 % de depreciación, solo queda el 69,44% de valor efectivo
Ver ta **69,44%**

Clase 1: Nuevo. No requiere reparaciones.

Clase 2: Estado regular. Presenta daños de poca importancia.

Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.

Clase 3,5: Necesita estudio Complejo.

Clase 4: necesita reparaciones importantes.

Clase 4.5: Construcción en deterioro.

Clase 5: Construcción con muy poco o ningún valor. Mal estado.

Tabla de calculo de depreciación sobre la vida técnica del inmueble según Fitto y Corvini			
ITEM	Descripción	Item	Valor
28	Vida útil de la Construcción en Mampostería en bloque	años	100
29	Edad de la Vivienda	años	36
30	Edad en porcentaje de Vida Útil Tabla de Fitto y Corvini	%	36,00%
31	Clase de conservación (Fitto y Corvini) Clase 3,5:	Clase	2,5%
32	% Por depreciación:	%	30,56%
33	Valor nuevo m2 de la construcción fuente presupuesto.	\$	\$ 722.267.507,32
34	Valor de reposición	%	69,44%
35	Valor depreciado de la construcción F(1-E)	\$	\$ 654.813.962,52
36	VALOR ADOPTADO CONSTRUCCION		\$ 654.814.000,00

ITEM	VALOR PARCIAL DE LA CONSTRUCCION	CANT/m	COSTOS DEPRESIACION
37	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	768	\$ 654.814.000,00
38	VALOR M2 DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	M2	\$ 852.622,40
39	VALOR HOMOGENIZADO DEL TERRENO m2		\$ 1.485.851,73
40	VALOR TOTAL DEL TERRENO (HOMOGENIZADO)	420,00	\$ 624.057.724,96
41	VALOR INTEGRAL TERRENO CONSTRUCCION		\$ 1.278.871.724,96
42	VALOR INTEGRAL POR M2	420,00	\$ 3.044.932,68
43	VALOR ADOPTADO TERRENO CONSTRUCCION		\$ 1.278.872.000,00
44	VALOR ADOPTADO TERRENO CONSTRUCCION M		\$ 3.045.000,00

El Valor Integral por método de Reposición a Nuevo para El Lote de Terreno, más la Construcción, que se encuentra ubicado en la calle 71 # 41-206 del Barrio Las Delicias, que corresponde a una Bodega comercial es de **(\$ 1.278.872.000) SON: MIL DOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS, M, L, C.**

17 - COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

17.1 - FACTORES VALORIZANTES:

Es un sector que se encuentra en continuo desarrollo urbanístico, y constructivo, conjuntos Residenciales, Oficina, Supermercados, Hotelería, Restaurantes, Educativo, Recreación, Centros Comerciales, Notarías, Comidas Rápidas, Iglesias, Transporte,

17.2 - FACTORES DEPRECIANTES:

La no legalización y reconocimiento de la construcción, se convierten en factores Depreciantes.

18 - GRADO DE COMERCIALIZACIÓN.

Se consideran tres grados de comercialización, de los que se determinará uno para el presente estudio, el grado que se asigne será la calificación para el inmueble dentro de la zona (Barrio o Sector) y el Municipio. Esta calificación se hace teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles tales como aspectos económicos, localización, el uso, construcción, entre otros), que ayuden o determinen algún tipo de negocio para el inmueble. Los grados son los siguientes.

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.

El Grado de Comercialización para este Inmueble es TIPO A.

19 - CUADRO DE VALORES.

19.1 - VALOR DEL METRO CUADRADO.

EL VALOR del m² PARA EL ENCARGO VALUATORIO, MAS O MENOS ACERTADO A LA REALIDAD EN UNA NEGOCIACION SERÍA DE: (**\$ 3.044.932,68**) **TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS, M, L, C**

19.2 - RESULTADO DEL AVALUO

EL VALOR COMERCIAL PARA ESTE PREDIO EN UNA NEGOCIACIÓN FUTURA, SERÍA DE: (**\$ 1.278.872.000**) SON MIL DOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS, M, L, C, M, L, C.

20 - VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de su expedición, del *6 de marzo del año 2024 a 6 de marzo del año 2025* de acuerdo con el numeral 2 del Decreto 422 de marzo del 2.000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídicas, técnicas, económicas o normativa, que afecten los criterios analizados.

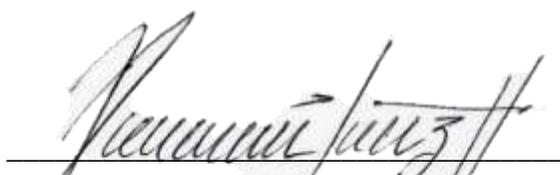
21 - CONCLUSION.

Finalmente puedo concluir que para la elaboración del encargo Valuatorio, visité personalmente al bien Inmueble objeto del presente avalúo.

Los datos aquí consignados, fueron tomados de dicha visita, y un estudio fotografico, sustentados por los documentos que dan Fe de la legalidad de este Bien, que se encuentran aportados en los Anexos, cabe destacar que este material ilustrativo jugó un papel muy importante para el estudio efectuado, con un fin estrictamente económico, respetando los parámetros exigidos por las normas, en ese sentido se tiene en cuenta la identificación del bien inmueble, su estructura, su estado de conservación, su uso, explotación económica, calidad de los materiales, etc, y el propósito del encargo valuatorio, pendientes del terreno, linderos, Vías de Acceso, y otros detalles urgentes, la calidad de la construcción.

Tema importante la ubicación geográfica, dirección, su situación jurídica, antecedentes, para tener un norte en el estudio del mercado, toda esta información me direcciona a “*Cuál Metodología Valuatoria*” tuve que aplicar para llegar a un precio más o menos justo en una futura negociación.

Hasta aquí se completa mi informe esperando sea útil a las personas que se encuentran en controversia de apreciación de sus derechos, deberes, obligaciones y Facultades del inmueble, el trámite para las metodologías de los Encargos Valuorios se encuentra en la Ley 1673 del 2013.



Robinson de la Cruz Herrera
R.N.A. /C-05-6055
CC 77.037.248

Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
Técnico Profesional Arquitectura de Espacios Interiores
Targ Inscrip Prof: 103242012 – 77037248 C.P.N.A.A.

22 - BIBLIOGRAFIA.

- Ley 1673 del 2013 Regulación del Tema Valuatorio en Colombia.
- Ley 388 de 1.997.
- Decreto 1420 de 1.998.
- Resolución 620 del Año 2008.
- Valoración Inmobiliaria Universidad Politécnica de Valencia.
- POT del Distrito de Barranquilla DECRETO No. 0212 DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032.
- Sistema de Información Geográfica (SIG), Google My Maps.
- Biblioteca Virtual Wikipedia.

23 - ANEXOS

- ✓ Documentos del Perito.
- ✓ Copia de Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No 040-633428.
- ✓ Copia de Escritura de Venta # 5412 del 27-12-2022

23.1 - DOCUMENTOS DEL PERITO AVALUADOR.





Bogotá, D. C. Mayo 14 del 2021

A QUIEN INTERESE:

“CORPOLONJAS Y LONJANAP”

Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No.C492/96, con NIT 830085983-0 y 830060195-5 respectivamente:

CERTIFICAN

Que el señor **ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**, identificado con cédula de Ciudadanía **77.037.248 DE LA PAZ**, se encuentra inscrito en el registro Nacional de Avaluador de Corpolonjas y Lonjanap con el consecutivo **R.N.A/C-05-6055** desde el 30 de Diciembre del 2012 con vigencia hasta el 30 de Mayo del año 2024, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas de acuerdo a las políticas de la agrupación y con los requisitos de experiencia y vigencia. (Tramites régimen de transición, parágrafo 1, artículo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 14 días de Mayo del año 2021.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

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



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

CERTIFICA:

ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA
C.C.77.037.248 DE LA PAZ

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-05-6055** 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 Junio del 2024**, 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 Mayo del 2021.


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.


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



PDF de Valuaciones - AVALUADOR



www.raa.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) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77037248, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77037248.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	25 Mar 2021	Regimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terranos 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. 	25 Mar 2021	Regimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	25 Mar 2021	Regimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	25 Mar 2021	Regimen Académico	



PDF de Verificación: a8320285



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance: • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • 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 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, camionetas y remolques, motocicletas, motociclos, motobicicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen



PDF de Certificación: a4882885



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	Fecha 25 Mar 2021	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
 Dirección: CALLE 34D # 1B - 10
 Teléfono: 31 1559966
 Correo Electrónico: rodec1470@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúes - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
 Técnico Profesional en Arquitectura de Interiores - Corporación Educativa del Litoral

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) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77037248.

El(la) señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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



PIN de Validación: ba000aa7



PIN DE VALIDACIÓN

ba000aa7



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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

La validez de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotarías.gov.co

 <p>SECRETARÍA DE ECONOMÍA DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y NOTARÍA</p>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
	Certificado generado con el Pin No: 230620726378304790	Nro Matrícula: 040-192754
Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-123453		
Impreso el 20 de Junio de 2023 a las 12:53:08 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: 18-02-1988 RADICACION: 88-002298 CON: CERTIFICADO DE: 27-01-1988 CODIGO CATASTRAL: 009010101000005010010000000000 CATASTRAL ANT: 00201010105010010000 NUPRE: APT0015NFAC ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		
.....		
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UNA CASA MARCADA CON EL # 41-206, JUNTO CON EL SOLAR EN QUE ESTA CONSTRUIDA, QUE ES EL RESTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 13, DE LA CUADRA # 5 DE LA URBANIZACION LAS DELICIAS, LOTE DE TERRENO QUE ESTA UBICADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 71, ENTRE LAS CARRERAS 41 Y 43, CUYAS MEDIDAS SON NORTE, 35 MTS, SUR 36 MTS, ESTE, 12 MTS, OESTE, 12 MTS, LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESCRITURA # 1256, DE 17 DE OCT,85, NOTARIA 4 DEL CTO, (ART. 11 DECRETO LEY 1711 DE 6 JULIO 84)-		
AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS: (AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS) COEFICIENTE : %		
COMPLEMENTACION:		
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CL 71 #41 Y 43 41 206		
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:		
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(x) SIGUIENTE(x) (En caso de integración y otros)		
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-11-1955 Radicación: Doc: ESCRITURA 1256 DEL 17-10-1955 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$165,000 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto) DE: JULIANO RAMIREZ CLIMACO A: NASSAR JORGE X		
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-10-1973 Radicación: Doc: RESOLUCION 02050 DEL 19-10-1973 FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$4,044.82 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)		

La validez de este documento podrá verificarse en la página web www.superintendencia.gov.co

 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 230620726378304790	
Nro Matricula: 040-192754	
Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-123453	
<p align="center">Impreso el 20 de Junio de 2023 a las 12:53:09 PM</p> <p align="center">"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</p> <p align="center">No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página:</p>	
DE: NASSAR JORGE	X
A: MUNICIPIO DE BARRANQUILLA	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 863 Fecha: 02-02-1988 Radicación: 2288	
Doc: CERTIFICADO 20063 DEL 27-01-1988 F.R.V.M DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$0	
Se cancela anotación No: 2	
ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)	
DE: MUNICIPIO DE BARRANQUILLA	
A: NASSAR JORGE	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 864 Fecha: 02-02-1988 Radicación: 2287	
Doc: ESCRITURA 3370 DEL 23-12-1987 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$3.600.000	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)	
DE: NASSAR JORGE	
A: INMOBILIARIA E INVERSIONES QUIJANO RUEDA HERMANOS LTDA	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 865 Fecha: 10-10-2002 Radicación: 2002-040-6-36562	
Doc: RESOLUCION 00000242 DEL 09-09-2002 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITALES DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)	
DE: DISTRITO DE BARRANQUILLA	
A: INMOBILIARIA E INVERSIONES QUIJANO RUEDA HNOS LTDA	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 866 Fecha: 17-06-2004 Radicación: 2004-040-6-20312	
Doc: RESOLUCION 310-03 DEL 11-06-2004 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$	
Se cancela anotación No: 5	
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)	
DE: DISTRITO DE BARRANQUILLA	
A: INMOBILIARIA E INVERSIONES QUIJANO	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 867 Fecha: 17-06-2004 Radicación: 2004-040-6-20313	
Doc: ESCRITURA 909 DEL 23-04-2004 NOTARIA 2 DE CARTAGENA	
VALOR ACTO: \$66.000.000	

La veridicad de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 230620726378304790	Nro Matricula: 040-192754
Pagina 3 TURNO: 2023-040-1-123453	
Impreso el 20 de Junio de 2023 a las 12:53:09 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	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INMOBILIARIA E INVERSIONES QUIJANO RUEDA HERMANOS LTDA.	
A: REPRESENTACIONES ENSA LIMITADA	X
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-05-2008 Radicaci3n: 2008-040-5-19443	
Doc: RESOLUCION 582-08 DEL 15-02-2008 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL DE BARRANQUILLA	
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPROPI	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DISTRITO DE BARRANQUILLA	
A: REPRESENTACIONES-ENSA-LIMITADA	X
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-10-2008 Radicaci3n: 2008-040-5-43898	
Doc: RESOLUCION 69985 DEL 05-12-2008 EDUSAR S.A DE BARRANQUILLA	
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	
ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-09-2013 Radicaci3n: 2013-040-5-36498	
Doc: OFICIO 90787 DEL 15-01-2011 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	
A: REPRESENTACIONES -ENSA -SOCIEDAD C.S.	X 000042154
ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-03-2016 Radicaci3n: 2016-040-5-8617	
Doc: OFICIO 769 DEL 08-03-2016 JUZGADO 011 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: QUIJANO BORELLELY NESTOR ANDRES	CC# 1140548526
DE: QUIJANO BORELLELY NESTOR EDUARDO	CC# 1140548279
A: REPRESENTACIONES ENSA S C S	X

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA		
CERTIFICADO DE TRADICION			
MATRICULA INMOBILIARIA			
Certificado generado con el Pin No: 230620726378304790	Nro Matricula: 040-192754		
Pagina 4 TURNO: 2023-040-1-123453			
Impreso el 20 de Junio de 2023 a las 12:53:09 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			
ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-09-2018 Radicación: 2018-040-8-22544			
Doc: RESOLUCION 00339 DEL 27-07-2018 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA			
VALOR ACTO: \$			
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA			
A: REPRESENTACIONES ENSA LIMITADA	NIT# 800042154 X		
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "12"			
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: ICARE-2022	Fecha: 30-12-2022
SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA - RES. RESOLUCIÓN NO 0000-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
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. 8580 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			

FIN DE ESTE DOCUMENTO			
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos			
USUARIO: Realtech			
TURNO: 2023-040-1-123453		FECHA: 20-06-2023	
EXPEDIDO EN: BOGOTA			
			
El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO			