



*Araújo & Segovia*  
LÍDERES INMOBILIARIOS

# Avalúo Comercial

SOLICITANTE	BANCOLOMBIA
PROPIETARIO	KARIME ISABEL COSTA ROMERO C.C. 22.733.725 JENNY ISABEL ROMERO LARA C.C. 22.418.132 ALBERTO ENRIQUE COSTA VASQUEZ. C.C. 7.445.868
TIPO DE INMUEBLE	CONSTRUCCION RESIDENCIAL
OBJETO DEL AVALÚO	REMATE
FECHA DE VISITA	22 DE JULIO DE 2022
FECHA VENCIMIENTO	25 DE JULIO DE 2023
FECHA DE INFORME	25 DE JULIO DE 2022

Barranquilla, julio 25 de 2022

Señores  
**BANCOLOMBIA**  
Ciudad.

Estimados señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarles nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble localizado en la **Calle 76C # 16B-61 (Lote 36 Manzana N), de la Urbanización Altos de los Robles, del municipio de Soledad-Atlántico.**

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrárselas, en nuestro Departamento de Avalúos e Ingeniería.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,



**LUIS R. HOYOS GARCÍA**  
Gerente General

## CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	4
2. INFORMACIÓN BASICA .....	5
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR .....	5
4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO .....	7
5. ASPECTO JURÍDICO.....	7
6. LINDEROS Y MEDIDAS.....	8
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION.....	8
8. DETALLES DEL INMUEBLE .....	9
9. ASPECTO ECONÓMICO .....	9
10. NORMATIVA DEL SECTOR .....	10
11. METODOS VALUATORIOS.....	12
12. AVALÚO COMERCIAL.....	19
13. VALOR RECONSTRUCCION .....	20
14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION .....	20
15. POLÍTICAS DEL AVALÚO .....	20
16. NOTAS DEL AVALUADOR .....	21
17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES .....	23
18. ANEXO FOTOGRÁFICO.....	25
19. ANEXO PLANIMETRICO .....	27

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble materia de este avalúo, lo constituye una construcción residencial unifamiliar de dos pisos, localizada en la Acera Occidental de la Calle 76C entre las Carreras 16B y 17D, de la urbanización Altos de los Robles, en el municipio de Soledad-Atlántico.

La urbanización Altos de los Robles es una urbanización netamente residencial de reciente construcción, la cual se conforma de construcciones residenciales unifamiliares de 2 pisos (pareadas). La urbanización cuenta con vías de acceso, parques y construcciones comerciales de escala local.

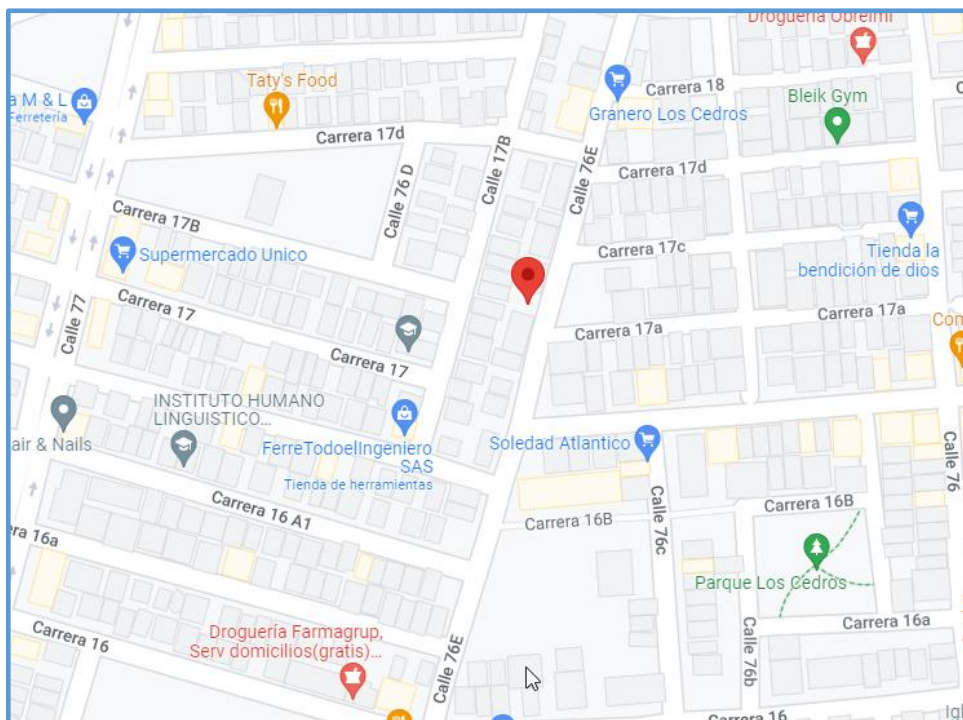
El predio en donde se ubica el inmueble en estudio es un predio medianero, de topografía sensiblemente plana y forma rectangular. El predio se ubica en la Zona Residencial R3 según el POT del municipio de Soledad-Atlántico.

Es importante tener en cuenta que no fue posible el acceso al inmueble. Por autorización del banco, se hace la valoración con base en visita exterior y documentación suministrada. Información como distribución espacial, acabados internos, estado de conservación y disponibilidad de servicios públicos, se toma de visita exterior, Diligencia de Secuestro del 11/02/2022, certificado de tradición M.I. 041-148369 de 04/02/2020 y E.P. 1113 del 15/06/2012 Notaria Primera Barranquilla.

El inmueble en estudio consta de: Terraza (garaje), sala, comedor, cocina, 4 alcobas, baño y patio. Según Diligencia de Secuestro del 11/02/2022.

El inmueble en estudio se encuentra ocupado y en regular estado. Según Diligencia de Secuestro del 11/02/2022. El inmueble cuenta con servicios públicos básicos (Se supone).

Las coordenadas de localización del predio son Latitud 10.915484. Longitud - 74.810341.



## 2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 2.1. Localización y dirección del inmueble: Urbanización Altos de los Robles, Calle 76C # 16B-61 (Lote 36 Manzana N), municipio de Soledad-Atlántico.
- 2.2. Propietario: Karime Isabel Costa Romero, Jenny Isabel Romero Lara y Alberto Enrique Costa Vásquez.
- 2.3. Tipo de inmueble: Construcción Residencial Unifamiliar.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 3.1. Localización y Delimitación: La urbanización Altos de Los Robles limita al Norte con la urbanización Los Robles, al Sur con la urbanización Ciudad del Parque, al Este con la urbanización Los Cedros y al Oeste con la urbanización Los Almendros.

- 3.2. Recursos: Este sector cuenta con el equipamiento comunal, la infraestructura vial y los servicios públicos básicos.
- 3.3. Valorización: Esta urbanización cuenta con una perspectiva de valorización estable y moderada.
- 3.4. Uso Predominante: Residencial.
- 3.5. Estrato: 3.
- 3.6. Vecinos Importantes: Olímpica Los Robles, Iglesia San Pancracio, Portal Transmetro Soledad, C.C. Nuestro Atlántico, entre otros.
- 3.7. Actividad Constructora: En sectores vecinos las actividades constructivas son dinámicas.
- 3.8. Seguridad y orden público: La zona donde se ubica el inmueble en estudio se ha caracterizado por tener un buen comportamiento en el orden público, por lo cual su seguridad se puede considerar buena.
- 3.9. Gestión de Riesgos de Desastres (Naturales): En la zona no se observa ni es de conocimiento que existan riesgos de desastres naturales.
- 3.10. Transporte: Se da transporte mediante transmetro, taxis, buses y busetas.
- 3.11. Vías de acceso: Sus principales vías de acceso son la Circunvalar y las Calles 63 (Murillo) y la 77. Estas se hallan pavimentadas en buen estado.
- 3.12. Servicios públicos:

DESCRIPCIÓN	SECTOR	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto	x	x	Se supone
Energía eléctrica	x	x	Se supone
Red Telefónica	x	x	Se supone
Alcantarillado	x	x	Se supone
Gas natural	x	x	Se supone
Calles	Todas están pavimentadas en concreto rígido.		
Andenes	Andenes en concreto.		



#### 4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

El municipio de Soledad se halla ubicado en la Zona Norte del Departamento del Atlántico (10°55' Latitud Norte – 74° 46' Longitud Oeste). Este posee un área geográfica de 61 KM2. Este limita al Norte con el municipio de Barranquilla, al Sur con el municipio de Malambo, al Oeste con el municipio de Galapa y al Este con el Río Magdalena y el departamento del Magdalena.

Las actividades socioeconómicas más importantes en el municipio son la industria y el comercio. En menor escala se da la actividad agropecuaria y ganadera.

El municipio de Soledad en conjunto con los municipios de Galapa, Malambo y Puerto Colombia hace parte del área Metropolitana de la Ciudad de Barranquilla. Este hecho ha traído consigo innumerables ventajas para dichos municipios, tales como la mejor prestación de servicios, la adecuación y mejora de la infraestructura vial, el auge comercial e industrial y la demanda a nivel de inmuebles residenciales.

#### 5. ASPECTO JURÍDICO

##### 5.1. Títulos Observados:

Escritura pública No. :	1113 del 15/06/2012 Notaria Primera Barranquilla.
Folio de matrícula No. :	041-148369 de 04/02/2020
Referencia catastral No. :	010514100013000
Avalúo Catastral Vigente:	\$27.994.000
Licencia de Construcción:	CUSO189/210 de 31/03/2010 Curaduría Urbana Primera de Soledad

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

##### 5.2. Afectaciones: Ninguna en particular.

## 6. LINDEROS Y MEDIDAS

### Terreno

Lote	60,18 M <sup>2</sup>
------	----------------------

### Construcción

Inmueble	55,54 M <sup>2</sup>
----------	----------------------

El área de terreno y construcción se toman de E.P. 1113 del 15/06/2012 Notaria Primera Barranquilla.

Los linderos y medidas del inmueble en estudio, se encuentran consignados en E.P. 1113 del 15/06/2012 Notaria Primera Barranquilla., y son los siguientes: Por el **Frente (Este)** mide 5,10 metros y linda con Calle 76C; por la **Derecha entrando (Norte)** mide 11,80 metros y linda con Predio Vecino; por la **Izquierda entrando (Sur)** linda con Predio Vecino y mide 11,80 metros; por el **Fondo (Oeste)** mide 5,10 metros y linda con Predio Vecino.

#### Información Básica

Referencia Catastral: 01-05-00-00-1410-0013-0-00-00-0000  
 Propietario: ALBERTO ENRIQUE COSTA VASQUEZ .  
 Avaluo: \$27.994.000  
 Área Terreno: 60  
 Clase: URBANO  
 Estrato: NO DEFINIDO  
 Estado: Activo

Referencia Anterior: 01-05-00-00-1410-0013-0-00-00-0000  
 Dirección: C 76 16B 61 MZ N LO 36  
 Dirección Notificación: C 76 16B 61 MZ N LO 36  
 Área Construida: 56  
 Destino: HABITACIONAL  
 Uso Suelo: USO DE SUELO NO DEFINIDO

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Número de Niveles:	2
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.40 (Se supone)
Edad Aproximada:	10 años
Vida Útil:	80 años
Vida Remanente:	70 años
Estado de Conservación:	Regular (Según diligencia de secuestro)
Cimentación:	Estructura de concreto
Estructura General:	Estructura de concreto
Número de Parqueaderos	1
Acabados de la Fachada:	Ladrillo a la vista / Pañete y pintura



## 8. DETALLES DEL INMUEBLE

### 8.1. Materiales de construcción.

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Fibro cemento	X		
CIELOS RASOS	No suministrado			
PAREDES	Bloque cemento / Ladrillo / Pañete y pintura	X		
PISOS	Baldosa cerámica / Porcelanato	X		
PUERTAS	Madera / Metálicas		X	
VENTANALES	Aluminio y vidrio		X	
COCINA	Mesón con enchape cerámico		X	
BAÑOS	Mobiliario comercial y enchape cerámico		X	
FACHADA	Pañete y pintura / Ladrillo a la vista	X		

**NOTA.** El estado interno del inmueble es regular según Diligencia de Secuestro del 11/02/2022.

## 9. ASPECTO ECONÓMICO

9.1. Utilización económica actual:	La destinación es vivienda
9.2. Perspectivas de valorización:	Media
9.3. Tipo de Vivienda	VIS
9.4. Grado de Comercialización:	TIPO B (Negociaciones a mediano plazo, con ayuda de una entidad bancaria), que se refiere a negociaciones en periodos de 6 a 12 meses
9.5. Calidad de la Construcción	Buena
9.6. Demanda de este tipo de inmuebles	Buena
9.7. Proyección del Valor Comercial	Moderada.

## 10. NORMATIVA DEL SECTOR

### ZONA RESIDENCIAL R3 POT SOLEDAD-ATLANTICO

#### SECCIÓN 3. ZONA RESIDENCIAL R3. (Ver Plano N° E.U.4 Zona Residencial R3)

**Artículo 175. USOS.** Los usos del suelo permitidos en la zona R3, serán los siguientes:

Usos Principales:

Vivienda unifamiliar

Vivienda bifamiliar pareada

Vivienda bifamiliar no pareada

Conjunto residencial

Usos compatibles:

Comercio grupo 1: en un área no superior a 30 metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial.

Institucional grupo 1

Recreativo grupo 1

Uso restringido:

Recreativo grupo 2

**Artículo 176. FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES.** A partir de la expedición del presente Estatuto, las edificaciones que se realicen en la zona R3 deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas para los frentes de lotes según la modalidad de vivienda:

Vivienda Unifamiliar : 7 metros de frente.

Vivienda bifamiliar y trifamiliar no pareada : 8 metros de frente

Vivienda multifamiliar y conjuntos residenciales : 12 metros de frente.

**Artículo 177. ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS.** Las alturas máximas permitidas para los proyectos que se realicen en la zona R3 de acuerdo a la modalidad de vivienda serán los siguientes:

Para vivienda unifamiliar, bifamiliar pareada, bifamiliar no pareada y trifamiliar: tres (3) pisos

Para vivienda multifamiliar y conjuntos residenciales. Cinco (5) pisos, más semisótano.

**Artículo 178.** AISLAMIENTOS MÍNIMOS. A partir de la expedición de este Estatuto, los proyectos que se realicen en la zona R3 deberán cumplir con los siguientes aislamientos y/o retiros.

Lateral:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar pareada, bifamiliar no pareada, trifamiliar: un (1) metro de retiro lateral

Vivienda multifamiliar: tres (3) metros y/o adosamiento a un lateral, sin aberturas sobre el lado que se adose.

De fondo:

En todos los tipos de vivienda tres (3) metros de aislamiento de fondo.

**Artículo 179.** SECCIONES DE VÍAS. En la zona R3 deberán respetarse las secciones de vías existentes. Las zonas verdes municipales o jardines deberán mantener las especificaciones de uso y dimensiones actuales, no permitiéndose su ocupación para usos diferentes al de zona verde de control ambiental.

**Artículo 180.** ANTEJARDINES. Las áreas verdes resultantes de los retiros entre línea de propiedad y parámetro o línea de construcción deberán mantenerse bajo las condiciones de zona verde por lo cual deberán conservarse en lo posible la arborización existente, no se permitirá ningún tipo de cubierta sobre las áreas de antejardines, diferentes a los voladizos autorizados para la respectiva.

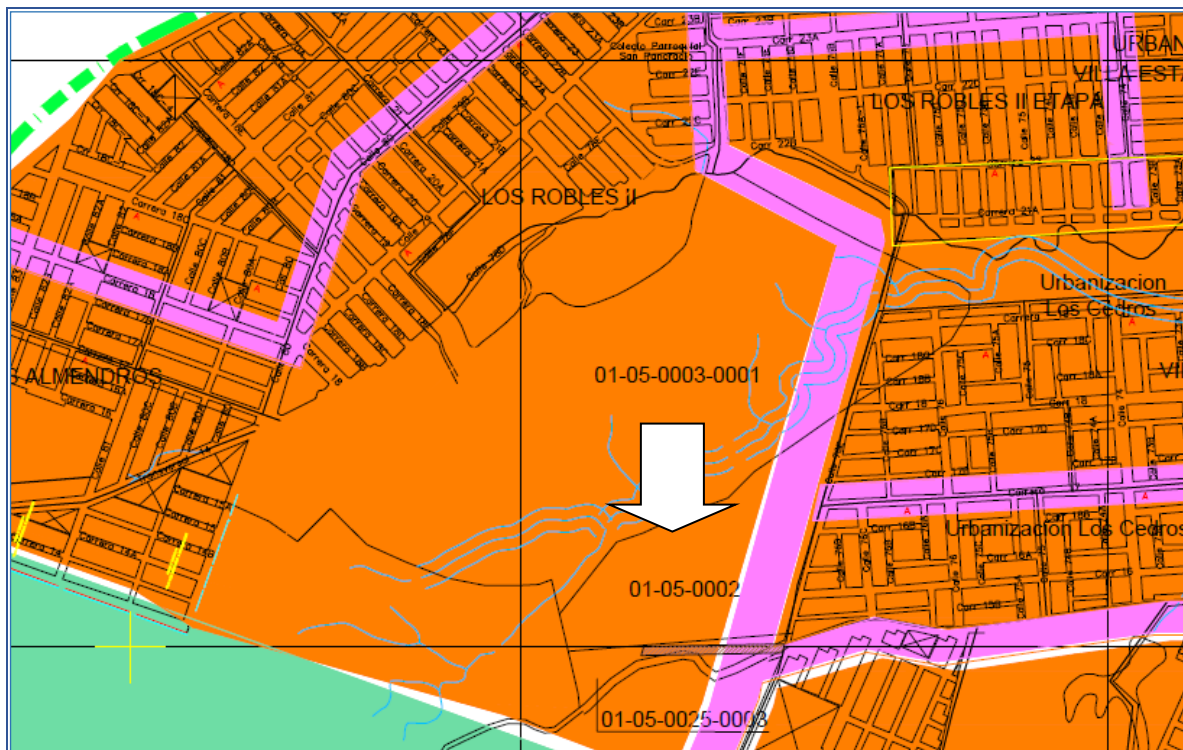
**Artículo 181.** El índice de habitabilidad mínimo en viviendas que se desarrollen en la zona R3 será el siguiente:

Vivienda de 1 alcoba. 20 metros cuadrados.

Vivienda de 2 alcobas: 40 metros cuadrados

Vivienda de 3 alcobas: 55 metros cuadrados

**Artículo 182.** CUOTAS MÍNIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS. En la zona R3 se requerirán un estacionamiento (cubierto o no) por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un estacionamiento por cada seis (6) unidades de vivienda para visitante



## 11. METODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

### 11.1. Método de Reposición:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se obtuvo el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación (Tabla de Fitto y Corvini).

## VALOR TERRENO

- Se oferta en venta lote en la urbanización Antonio Galán (Sector Residencial), distrito de Barranquilla-Atlántico. El lote tiene un área de 600 M2. Se oferta a razón de \$600.000 x M2. Fuente.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/antonio-galan/barranquilla/6727238>



- Se oferta en venta lote en la urbanización La Candelaria (Sector Residencial), municipio de Soledad-Atlántico. El lote tiene un área de 132 M2. Se oferta a razón de \$645.000 x M2. Fuente.

[http://www.doomos.com.co/de/7093735\\_casa-en-venta-en-el-barrio-la-candelaria--lote--soledad-atlantico.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](http://www.doomos.com.co/de/7093735_casa-en-venta-en-el-barrio-la-candelaria--lote--soledad-atlantico.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



- Se oferta en venta lote en la urbanización Los Olivos (Sector Residencial), distrito de Barranquilla-Atlántico. El lote tiene un área de 418 M2. Se oferta a razón de \$600.000 x M2. Fuente.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-olivos/barranquilla/4225215>





Para llevar a cabo una homogenización de este estudio de mercado, se tendrán en cuenta factores como:

- Localización. Se tiene en cuenta el sector en donde se ubica el predio y el desarrollo de su entorno inmediato.
- Uso x Norma. Se tiene en cuenta los usos de suelo permitido por norma.
- Área de lote. Se tiene en cuenta el área como factor determinante del nivel de comercialización.
- Existencia de construcciones sobre el predio. Se tiene en cuenta que sobre el predio en estudio existe una construcción a la cual se le dará valor por separado.

HOMOGENIZACION DE MUESTRAS				
VARIABLE	RANGO	M1	M2	M3
Ubicación	Superior	0,95		0,95
	Igual		1,00	
	Inferior			
Uso x Norma	Poligono Residencial	1,00	1,00	1,00
	Poligono Multiple			
Area	0 a 500 M2	0,90	0,90	0,90
	Mas de 500 M2			
Existencia Construcción		0,90	0,90	0,90
FACTOR COMERCIALIZACIÓN		0,93	0,93	0,93
FACTOR HOMOGENIZACION		0,716	0,753	0,716
VALOR M2 SIN HOMOGENIZAR		\$ 600.000	\$ 645.000	\$ 600.000
VALOR M2 HOMOGENIZADO		\$ 429.381	\$ 485.879	\$ 429.381
MEDIA ARITMETICA			\$ 448.214	
DESVIACION ESTANDAR			\$ 32.619	
COEFICIENTE CORRELACION			7,3%	

Se adopta un valor de **\$450.000 x M2**.



## VALOR CONSTRUCCION COMERCIAL

- Vida Útil Construcción 80 Años
- Edad Construcción 10 Años
- Edad Construcción en % 12,50 %
- Estado Construcción (Clase) 3,0
- % Depreciación 23,61 %
- Costo Total Reposición \$ 1.809.736 x M2
- Ajustes x Características 0.9
- Valor Ajustado \$ 1.682.762 x M2

EDAD:	10	ESTADO:	Regular
VIDA UTIL:	80	CALIFICACION:	3,00
DEPRECIACION:	23,61%		
Según Fitto y Corvini			

DE LA CONSTRUCCIÓN					
TIPO DE INMUEBLE	AREA M2	VR UNITAR. REPOS NUEVO	DEPREC. %	VR UNITAR. NETO REPOS	VALOR PARCIAL
Inmueble	55,54	\$1.628.762,40	23,61%	\$1.244.211,60	\$69.103.512,12
VALOR DE REPOSICIÓN					\$69.103.512,12

DEL TERRENO					
TIPO	AREA (M2) TOTAL	INDIVISO %	AREA (M2) PROPORC.	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Total	60,18	100,000%	60,18	\$450.000,00	\$27.081.000,00
VALOR DE TERRENO					\$27.081.000,00

VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$117.542.463,70
VALOR NETO DE REPOSICION	\$96.184.512,12

### 11.2. Método de Mercado:

Se hizo el cálculo de su posible valor de venta, teniendo en consideración la actual demanda de este tipo de inmuebles en el mercado inmobiliario local.

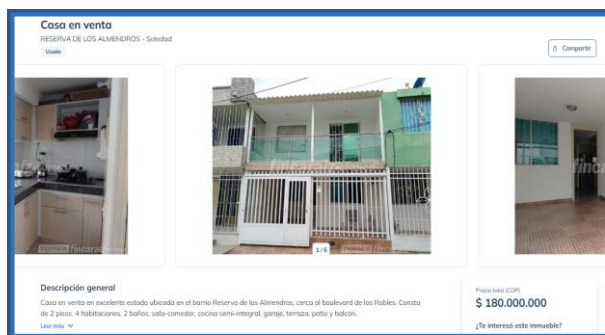
Se llevó a cabo un estudio de mercado de inmuebles con características similares ubicados en el sector. Se tuvieron en cuenta factores como:

- Ubicación y entorno.
- Acabados y estado de mantenimiento.
- Edad de construcción.
- Área de construcción.

Este estudio de mercado se fundamentó en la siguiente información:

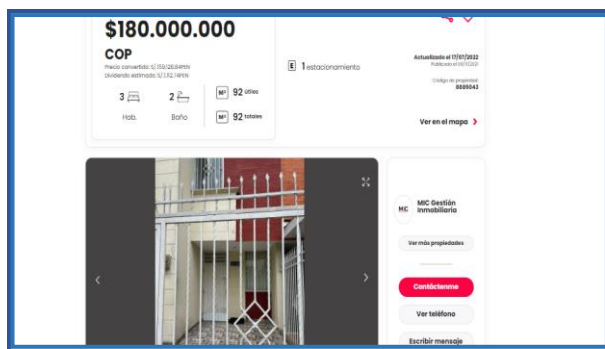
1. Se oferta en venta construcción residencial unifamiliar de dos pisos en la urbanización Reserva de los Almendros. El inmueble tiene un área de lote de 52M2 y un área de construcción de 92M2. El inmueble se oferta por un valor de \$180.000.000 (\$1.960.000 x M2). Fuente.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/reserva-de-los-almendros/soledad/7351248>



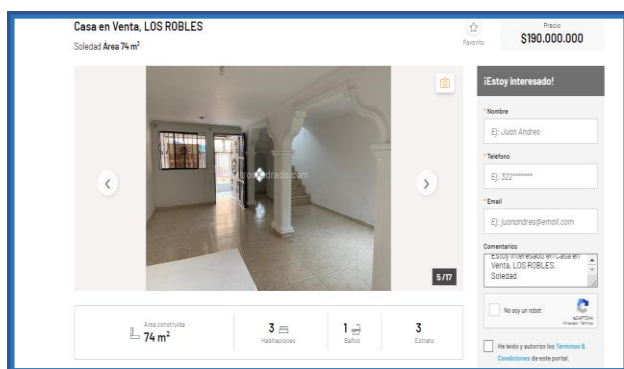
2. Se oferta en venta construcción residencial unifamiliar de dos pisos en la urbanización Altos de los Robles. El inmueble tiene un área de lote de 73M2 y un área de construcción de 92M2. El inmueble se oferta por un valor de \$180.000.000 (\$1.960.000 x M2). Fuente.

[https://www.goplacait.com/co/inmueble/venta/casa/8885043-vendo-casa-en-alto-de-los-robles?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.goplacait.com/co/inmueble/venta/casa/8885043-vendo-casa-en-alto-de-los-robles?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



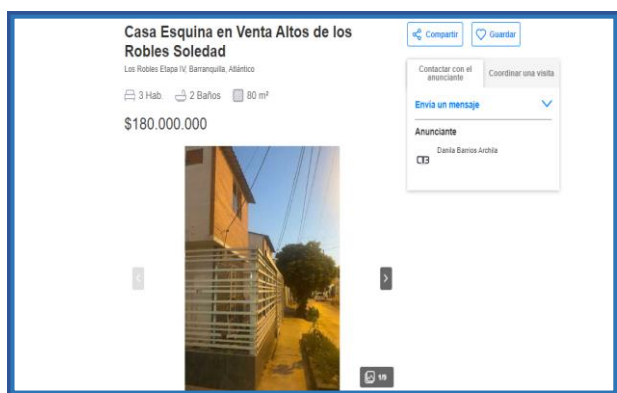
3. Se oferta en venta construcción residencial unifamiliar de dos pisos en la urbanización Los Robles. El inmueble tiene un área de lote de 72M2 y un área de construcción de 74M2. El inmueble se oferta por un valor de \$190.000.000 (\$2.570.000 x M2). Fuente.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-los-robles-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/14253-M3563825>



4. Se oferta en venta construcción residencial unifamiliar de dos pisos en la urbanización Altos de los Robles. El inmueble tiene un área de lote de 70M2 y un área de construcción de 80M2. El inmueble se oferta por un valor de \$180.000.000 (\$2.250.000 x M2). Fuente.

<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-esquina-en-venta-altos-de-los-robles-soledad.f5b274dd-0250-3eb0-9a30-798918f52eb6>



HOMOGENIZACION DE MUESTRAS					
VARIABLE	RANGO	M1	M2	M3	M4
Ubicación	Superior				
	Igual	1,00	1,00	1,00	1,00
	Inferior				
Acabados y Estado	Bueno	0,90	0,90	0,85	0,90
	Regular				
	Malo				
Area	0 a 100 M2	1,10	1,10	1,03	1,05
	100 a 150 M2				
	Mas de 150 M2				
Edad de Construcción	Menos de 10 A				
	10 a 20 Años	1,00	1,00	1,00	1,00
	Mas de 20 Años				
FACTOR COMERCIALIZACION		0,95	0,95	0,95	0,95
FACTOR HOMOGENIZACION		0,9405	0,9405	0,8317	0,8978
VALOR M2 SIN HOMOGENIZAR		\$ 1.960.000	\$ 1.960.000	\$ 2.570.000	\$ 2.250.000
VALOR M2 HOMOGENIZADO		\$ 1.843.380	\$ 1.843.380	\$ 2.137.533	\$ 2.019.938
MEDIA ARITMETICA		\$ 1.961.058			
DESVIACION ESTANDAR		\$ 144.114			
COEFICIENTE CORRELACION		7,35%			
VALOR MINIMO		\$ 1.816.944			
VALOR MAXIMO		\$ 2.105.172			

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 7.35%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado del valor obtenido en el límite inferior de la muestra: \$1'816.944, teniendo en cuenta que no fue posible el ingreso al inmueble.

Hecha la correlación de estos métodos, nos permitimos concluir que el valor comercial del inmueble en estudio es el siguiente:

## 12. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del inmueble ubicado en el **URBANIZACION ALTOS DE LOS ROBLES, CALLE 76C # 16B-61, EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD-ATLANTICO**, es el siguiente:

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
TERRENO	60,18	\$450.000,00	\$27.081.000,00
CONSTRUCCION	55,54	\$1.330.000,00	\$73.868.200,00
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$100.949.200,00</b>

**SON: \$100'949.200 – CIENTO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/C.**

### VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



**LUIS R. HOYOS GARCÍA**  
**RAA AVAL-890157**  
**Registro No.019 R.N.A**

Barranquilla, julio 25 de 2022

### 13. VALOR RECONSTRUCCION

El costo de la reposición o reconstrucción de la edificación, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de obra, sería de

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
Construcción	55,54	1.682.762	\$93.460.601
<b>TOTAL VALOR DESTRUCTIBLE</b>			<b>\$93.460.601</b>

### 14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta el área de terreno y el valor total del inmueble, procedemos a calcular que participación porcentual tiene el terreno en el valor total del inmueble, y que porcentaje tiene la construcción.

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$	% Participacion
Terreno	60,18	\$450.000,00	\$27.081.000,00	26,83%
Construccion	55,54	\$1.330.000,00	\$73.868.200,00	73,17%
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$100.949.200,00</b>	<b>100,00%</b>

### 15. POLÍTICAS DEL AVALÚO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.



Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

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

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

## **16. NOTAS DEL AVALUADOR**

### **16.1. Cláusula de Publicación del Informe:**

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador sin su consentimiento por escrito.

### **16.2. Responsabilidad del Valuador:**

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### **16.3. Declaración de Cumplimiento:**

- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con Matrícula No. 019 del Registro Nacional de Avaluadores –R.N.A. y R.A.A Aval-890.157, Visita técnica: Arquitecto Carlos Castro con RAA Aval-72.228.745. Tel. 3057341473.

### **16.4. Declaración de No Vinculación:**

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

## 17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES

Tipo de inmueble	<input type="checkbox"/> Local RPH <input type="checkbox"/> Local Aislado <input type="checkbox"/> Gran Superficie <input type="checkbox"/> Oficina RPH	<input type="checkbox"/> Oficina Aislada <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento/Casa <input type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/> Terreno														
Clasificación (rural/urbano)	<input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/> Urbano															
Condición	<input type="checkbox"/> Nuevo <input checked="" type="checkbox"/> Usado															
Ubicación	<table border="1"> <tr> <td>Local RPH</td> <td> <input type="checkbox"/> Plazoleta  <input type="checkbox"/> Corredor  <input type="checkbox"/> Sótano  <input type="checkbox"/> Otra             </td> </tr> <tr> <td>Local Aislado</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>Gran Superficie</td> <td> <input type="checkbox"/> En centro comercial  <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial             </td> </tr> <tr> <td>Bodega</td> <td> <input type="checkbox"/> Parque industrial  <input type="checkbox"/> Zona franca  <input type="checkbox"/> Zona industrial  <input type="checkbox"/> Otra             </td> </tr> <tr> <td>Oficina RPH</td> <td> <input type="checkbox"/> Centro comercial  <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas  <input type="checkbox"/> Otra             </td> </tr> <tr> <td>Oficina Aislada</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>Casa /Apto</td> <td> <input type="checkbox"/> RPH  <input checked="" type="checkbox"/> No RPH             </td> </tr> </table>		Local RPH	<input type="checkbox"/> Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Otra	Local Aislado	N/A	Gran Superficie	<input type="checkbox"/> En centro comercial <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial	Bodega	<input type="checkbox"/> Parque industrial <input type="checkbox"/> Zona franca <input type="checkbox"/> Zona industrial <input type="checkbox"/> Otra	Oficina RPH	<input type="checkbox"/> Centro comercial <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas <input type="checkbox"/> Otra	Oficina Aislada	N/A	Casa /Apto	<input type="checkbox"/> RPH <input checked="" type="checkbox"/> No RPH
Local RPH	<input type="checkbox"/> Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Otra															
Local Aislado	N/A															
Gran Superficie	<input type="checkbox"/> En centro comercial <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial															
Bodega	<input type="checkbox"/> Parque industrial <input type="checkbox"/> Zona franca <input type="checkbox"/> Zona industrial <input type="checkbox"/> Otra															
Oficina RPH	<input type="checkbox"/> Centro comercial <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas <input type="checkbox"/> Otra															
Oficina Aislada	N/A															
Casa /Apto	<input type="checkbox"/> RPH <input checked="" type="checkbox"/> No RPH															
Ciudad	Soledad															
Dirección inmueble	Calle 76C # 16B-61															
Valor M2*	Terreno: \$450.000 Construcción: \$1'330.000															
Año de construcción	2012															
Tipo de estructura	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto reforzado <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Tapia pisada <input type="checkbox"/> Adobe <input type="checkbox"/> Mixtas															
Número de pisos (discriminando los sótanos)	2															

Altura libre	2.40 Mts (Se supone)
Altura puerta de acceso (bodegas)	No Aplica
Número de muelles (bodegas)	No aplica
Parqueaderos (pueden ser de la copropiedad)	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Índice de parqueaderos <sup>1</sup>	55,54
Tipo de red contra incendios RCI	No presenta
Área construida vendible (bodegas y gran superficie)	55,54 M2
Área por encima de lo licenciado o permitido por norma (indicar valor y porcentaje) <sup>2</sup>	No suministrado
% Vacancia (copropiedad)	No aplica
Vías de acceso	<input type="checkbox"/> Vía principal <input checked="" type="checkbox"/> Vía secundaria buenas condiciones <input type="checkbox"/> Vía secundaria malas condiciones
Longitud fachada o frente (locales)	No aplica
Patio Maniobras o zona de descargue (bodega y gran superficie)	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
Uso permitido por norma	Residencial
Cuenta con subestación eléctrica:	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
Valor de la subestación eléctrica:	No presenta
Coordenadas (en grados decimales, DD) <sup>3</sup>	Latitud 10.915484. Longitud -74.810341.
Porcentajes de terreno y construcción	Terreno: 26.83%. Construcción: 73.17%
Valor asegurable	\$93'460.601

#### Notas:

\* Se obtiene al dividir el valor total comercial del inmueble sobre el área rentable cubierta construida.

\*\* Se obtiene al dividir el área rentable cubierta construida sobre el número de celdas de parqueo asignadas al inmueble. (Estas pueden ser de la copropiedad o del inmueble)

\*\*\* Detallar información relevante (alertas) para Leasing Bancolombia sobre el inmueble a financiar. Ej. Hipotecas, área no legalizada, no cuenta con RPH, tendrá una afectación vial, entre otros.



## 18. ANEXO FOTOGRÁFICO



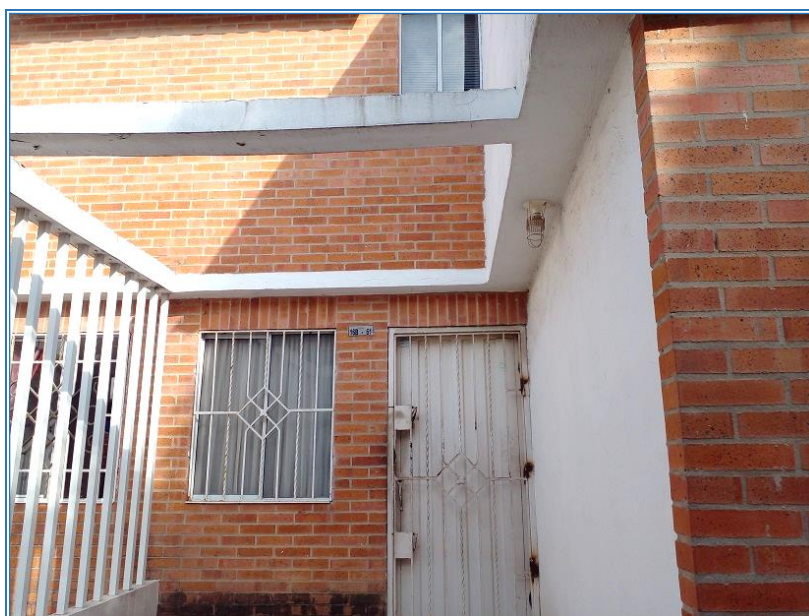
Vía de Acceso – Calle 76C



Vía de Acceso – Calle 76C



Fachada Inmueble

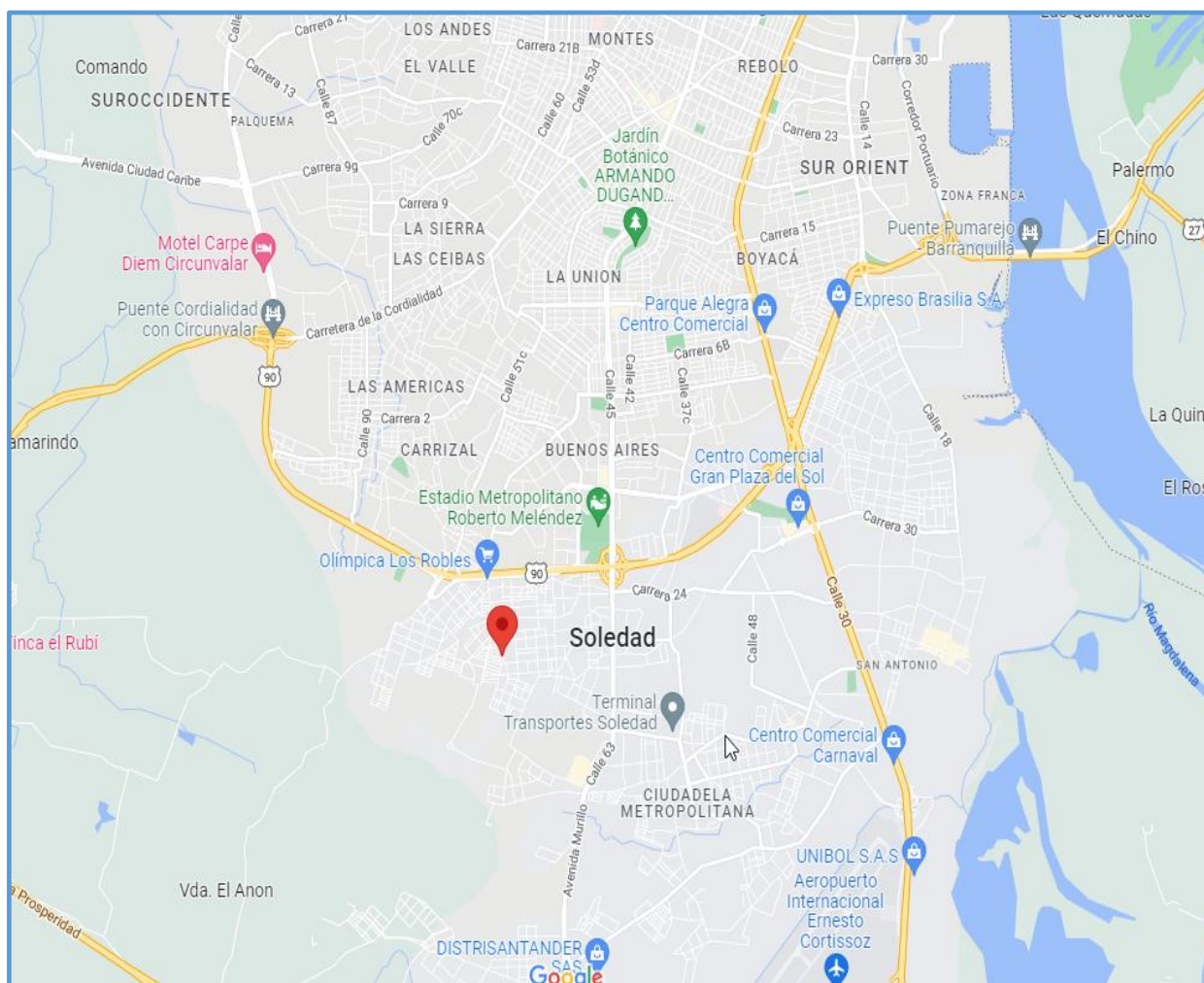


Nomenclatura

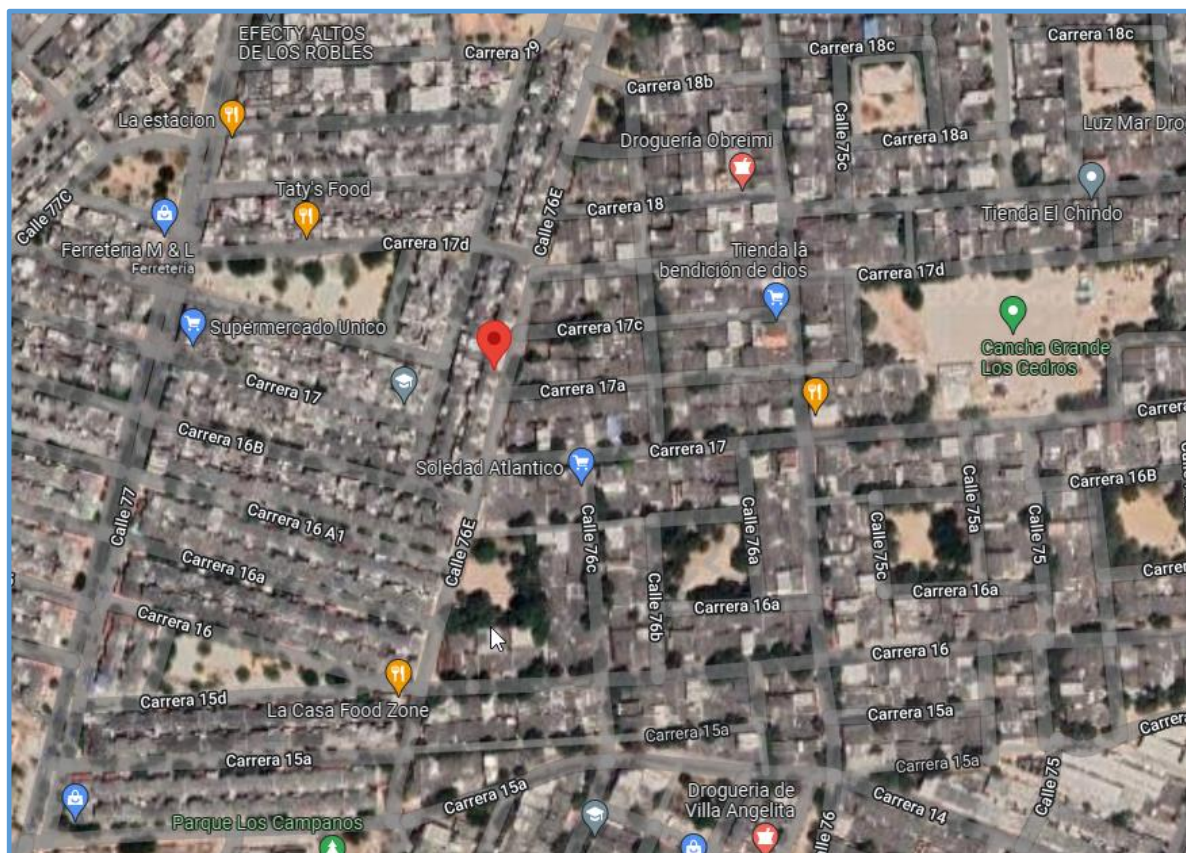


## 19. ANEXO PLANIMETRICO

### UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD



## UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA ZONA







PIN de Validación: be060ad1



**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) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-890157**.

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

**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 de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Página 1 de 3



PIN de Validación: be060ad1



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0696, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0513, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0053, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR  
Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONCASA PISO 2  
Teléfono: 3157337270  
Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.

El(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA 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 aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**Araújo & Segovia**  
LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: be060ad1



**PIN DE VALIDACIÓN**

**be060ad1**

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 Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**Araujo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: b0760a47



**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) CARLOS ALBERTO CASTRO INSIGNARES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72228745, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72228745.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CASTRO INSIGNARES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
06 Jul 2017

Regimen  
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0181, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1263, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PUERTO COLOMBIA, ATLÁNTICO  
Dirección: CALLE 3 # 51B-137 CASA 81

Página 1 de 2





**Araújo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: b0760a47



Teléfono: 3015779993  
Correo Electrónico: Caci1920@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CASTRO INSIGNARES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72228745.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CASTRO INSIGNARES 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 aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0760a47**

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 Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 2 de 2