



**DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA
SALA CIVIL-FAMILIA
SECRETARIA**



PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: UNISPAN COLOMBIA S.A

DEMANDADO: TRANSPORTE INGENIERÍA CONSTRUCCIONES Y
MAQUINARIA S.A - TICOM

PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BARRANQUILLA

MOTIVO: RECURSO DE QUEJA

MAGISTRADO PONENTE: Dr. JUAN CARLOS CERÓN DIAZ

RADICACIÓN: 45.193 LIBRO 114 FOLIO: 34

CODIGO: 08001310301320150075309

BARRANQUILLA, DICIEMBRE 12 DE 2023

45.193



**DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA
SALA CIVIL-FAMILIA
SECRETARIA**



RADICACIÓN: 45.193 LIBRO 114 FOLIO: 34

CODIGO: 08001310301320150075309

DR. JUAN CARLOS CERÓN DIAZ

**EL PRESENTE PROCESO LE CORRESPONDIÓ POR REPARTO Y NOS
INFORMAN QUE CONSTA DE:**

EXPEDIENTE DIGITAL

BARRANQUILLA, DICIEMBRE 11 DE 2023

P/P PIEDAD PINEDA SUESCUN

WILLIAM PACHECO BARRAGAN

SECRETARIO



DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA
SALA CIVIL-FAMILIA
SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1
Fecha: 11/12/2023 9:53:58 a. m.

NÚMERO RADICACIÓN:

08001310301320150075309

CLASE PROCESO:

QUEJA

NÚMERO DESPACHO:

000

SECUENCIA:

4623726

FECHA REPARTO:

11/12/2023 9:53:58 a. m.

TIPO REPARTO:

EN LÍNEA

FECHA PRESENTACIÓN:

REPARTIDO AL DESPACHO:

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL-FAMILIA

JUEZ / MAGISTRADO:

JUAN CARLOS CERÓN DIAZ

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PORTE
NIT	8305092763	TICOM S.A.		DEMANDADO/INDICIADO/CAUSANTE
NIT	8050129772	UNISPAN COLOMBIA		DEMANDANTE/ACCIONANTE
NIT	9000320518	SERVICIO DE MANTENIMIENTO ELECTRICO DE LA COSTA Y CIA		DEMANDANTE/ACCIONANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	31294426	DORIS	CASTRO VALLEJO	DEFENSOR PRIVADO
CÉDULA DE CIUDADANIA	72347793	HAROLD	VILLANUEVA GARCIA	DEFENSOR PRIVADO
NIT	00000002222222	LOS ACREEDORES QUE TENGAN CREDITO CON TITULOS DE EJECUCION CONTRA TRANSPORTE INGENIERIA CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA S.A. - TICOM		TERCERO VINCULADO

12a01ce4-3381-4629-8e63-8473e32b80de

GENERADO AUTOMÁTICAMENTE

SERVIDOR JUDICIAL

De: Puerta y Castro Abogados - Doris Castro Vallejo
<puertaycastro@puertaycastro.com>
Enviado el: lunes, 11 de septiembre de 2023 3:54 p. m.
Para: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecución Sentencias - Atlántico - Barranquilla; Oficina Apoyo Juzgados Ejecución Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla
CC: tulio de jesus mancilla duran; JULIANA VALENCIA DAVILA; PAGINA WEB
Asunto: 2015-00753 - UNISPAN - TICOM - REC REP AUTO NO ADICIONA AUTO CONTROL DE LEG SEP 2023
Datos adjuntos: 4. PDFInforme de Valuación B-19.pdf - 040-348432.pdf; 1. PDFInforme de Valuación B-22.pdf - 040-348435.pdf; 2. PDFInforme de Valuación B-1C1 (1).pdf - 040-325351.pdf; 2015-00753 - UNISPAN - TICOM - REC REP AUTO NO ADICIONA AUTO CONTROL DE LEG SEP 2023.pdf

Señora
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BARRANQUILLA**
E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO DE UNISPAN COLOMBIA S.A.S. CONTRA TICOM SAS

RADICACIÓN: 2015-00753

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el Auto de septiembre 5 de 2023, con el cual el despacho niega adición del auto de marzo 21 de 2023 con el cual Ejerce control de legalidad, suspende la diligencia de remate y determina, nuevamente el avalúo de los bienes objeto de remate, insta a las partes a proceder con lealtad y requiere a los demandantes a manifestar de que bienes se prescinde para proceder a reducción de embargos, que sustento con las siguientes consideraciones:

El principio de igualdad de armas es un mandato principal, consistente en que cada parte trabaja en un proceso, debe tener una oportunidad razonable para presentar su caso en condiciones que no la pongan en desventaja con respecto a su oponente, así como también forma tener las mismas oportunidades que se le otorgan por parte de la autoridad judicial.

Al acceder la señora Juez, a ejercer un control de legalidad, inexistente, e introducir al plenario un nuevo AVALÚO, que no ha sido controvertido por esta parte, ni la acumulada, que no tenía vigencia para la fecha que pretende ejercer su vigencia, nos está vulnerando en forma grosera y arbitraria el debido proceso, pues introduce al plenario prueba, documentos o avalúos, sin que se dé la oportunidad legal de controvertirlos.

Es muy simple el fundamento del despacho, al pretender minimizar la magnitud de la violación del debido proceso, al resolver la solicitud de adición, en el entendido que no fue objeto de recurso, pero es que lo que se le solicito fue traslado del avalúo para controvertirlo, actuación NUEVA por parte del despacho.

No obstante, y ejerciendo el derecho que asiste a mi representada de ser oída, presento al despacho los avalúos comerciales de los predios objeto de Remate, con los que se está determinando un valor comercial de los mismos, y NO un AUTO AVALÚO, efectuado por el demandante, con la finalidad que estos no sean viables rematar, por su elevado precio.

Avalúos comerciales elaborados por los peritos evaluadores, FABIO MONROY SAADE Y FRANCISCO CAVALLI de la empresa FRANCISCO CAVALLI & CIA S EN C, en agosto de 2023, que se anexan a este escrito con la solicitud que se tengan en cuenta por el despacho, pudiendo hacer, si así lo estima CONTROL DE LEGALIDAD.

BODEGA M-1-22, PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE, Calle 110 No. 6-335 LT 1 - 22

Matricula Inmobiliaria No. 040-348435

Ref. Catastral No. 08001000000000009019000009003

RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
área Terreno	577,50	\$566.046	\$326.891.567
área Bodega	432,99	\$ 1.285.771	\$ 556.725.985
área Oficina	211,15	\$ 1.279.789	\$ 270.227.447

TOTAL..... \$ 1.153.845.000

Son: UN MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS

BODEGA M-1-19, PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE, Calle 110 No. 6-335 LT-1-19

Matricula Inmobiliaria No. 040-348432

Ref. Catastral No. 08001000300000000901900000900

RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
Área Terreno	577,50	\$596.377	\$ 344.407.470
área Bodega	530,00	\$ 1.285.771	\$ 681.458.630
área Oficina	100,00	\$ 1.279.789	\$ 127.978.900

TOTAL..... \$ 1.153.845.000

Son: TOTAL UN MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS

BODEGA 1 C 1 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE, Calle 11 No. 6-335 LT 1 - C1

Matricula Inmobiliaria No. 040-325351

Ref. Catastral No. 08001000000000000901900000903

RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
área Terreno	743,00	\$ 626.511	\$ 465.497.680
área Bodega	743,00	\$ 1.371.489	\$ 1.019.016.320

TOTAL..... \$ 1.484.514.000

Son: TOTAL UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL PESOS

Así las cosas, es evidente el valor exagerado con el cual el demandado, cohonestado por la Juez de conocimiento, llevarán a Remate los inmuebles con unos avalúos exorbitantes que impedirán la subasta, violando el debido proceso de la parte demandante.

Con estas consideraciones solicito a la señora Juez que revoque el auto recurrido, adicionar el auto y dar traslado de los NUEVOS avalúos, y tener en cuenta los aportados, como controversia de ellos y de contera garantizar el debido proceso a las partes.

Anexo Avalúos.

En subsidio apelo.

Del señor Juez,

Atentamente,



DORIS CASTRO VALLEJO

C. C. No. 31.294.426 de Cali

T. P. No. 24.857 del C. S. J.

dcv



**INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE
URBANO (BODEGA M-1-19 METRO
PARQUE)**

Agosto de 2023

Elaborado por :
Caalli
avalúos

Garantía de Calidad: FRANCISCO CAVALLI & CIA. S. EN C., garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones requeridas por el Sistema de Calidad de la compañía. Si desean expresar algún comentario les rogamos se dirijan al responsable de la unidad que lo ha realizado.



**INFORME DE VALUACION DE
INMUEBLE URBANO (BODEGA M-1-19
METRO PARQUE)**

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME
2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA
3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE
4. INFORMACION CATASTRAL
5. CARACTERISTICAS GRLES. DEL SECTOR
6. CARACTERISTICAS GRLES. DEL INMUEBLE
7. ASPECTO ECONOMICO
8. METODOLOGIA
9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL
10. RESULTADOS DE LA VALUACION
11. CLAUSULA DE PROHIBICION DEL INFORME
12. DECLARACION DE NO VINCULACION
13. NOTAS ADICIONALES
14. ANEXOS

Elaborado por:

Ing. Fabio Monroy Saade

Revisado por

Ing. Francisco Cavalli

Aprobado por:

Ing. Francisco Cavalli

SOLICITANTE:

UNISPAN DE COLOMBIA S.A.

Barranquilla, Agosto de 2023

Avalúo No. . 01-230034

**Este documento no deberá
reproducirse sin la aprobación por
escrito de FRANCISCO CAVALLI & CIA.
S EN C.**

INFORME DE VALUACION INMUEBLE URBANO BODEGA M-1-22 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACION

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Dirección del Inmueble
- 2.4 Localización
- 2.5 Destinación actual
- 2.6 Documentación recibida
- 2.7 Documentación consultada
- 2.8 Solicitante de la valuación
- 2.9 Persona que realiza la valuación
- 2.10 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.11 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 4.1 Ubicación
- 4.2 Actividades predominantes
- 4.3 Actividad edificadora
- 4.4 Vías de acceso e influencia
- 4.5 Elementos
- 4.6 Infraestructura de Servicios Públicos
- 4.7 Transporte Público
- 4.8 Topografía

4.9 Edificaciones importantes en el sector

4.10 Infraestructura Urbanística

4.11 Reglamentación Urbanística

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 Lote

5.2 Construcción

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

6.3 Perspectivas de Valorización

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

7.4 Seguridad

7.5 Problemática socio-económica

8. METOLOGIA APLICADA

9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

9.1 Lote

9.2 Construcción

10. RESULTADOS DE LA VALUACION

11. CLAUSULA DE PROHICION DE PUBLICACION DEL INFORME

12. DECLARACION DE NO VINCULACION

13. NOTAS ADICIONALES

14. ANEXOS

INFORME DE VALUACION INMUEBLE URBANO BODEGA M-1-19 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE

1. OBJETIVO DEL INFORME

El objeto del presente informe es conocer el Valor Comercial de un Inmueble Urbano (Bodega M-1-19) ubicada en el Parque Industrial Metro Parque de la ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico. Entendiéndose por valor comercial (según el International Valuation Standards Committee – IVSC) *la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambia voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada, en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.*

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

- ✓ Inmueble (Lote y Construcción), ubicada en la Calle 110 No. 6-335 LT M-1-19 Parque Industrial Metro Parque de la ciudad de Barranquilla.

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Inmueble Urbano

2.3 Dirección del Inmueble

Clle 110 No. 6-335 LT M-1-19 Parque Industrial Metro Parque



2.4 Destinación actual del inmueble

En el inmueble funcionan las instalaciones de la empresa Ticom S.A.

2.5 Documentación recibida para la valuación

- ✓ Certificado de Tradición y Libertad No. Matrícula 040-348432

2.6 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial: Decreto No. 0214 del 2012.
- ✓ Archivos personales.
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica

2.7 Solicitante de la valuación

El avalúo del inmueble fue solicitado por la empresa Unispan Colombia S.A. Nit. 805.012.877-2 con el propósito de conocer su valor comercial a la fecha de valuación.

2.8 Persona que realiza la valuación

La presente revalorización fue realizada por el Ing. Fabio Monroy Saade, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL72261466, Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593 Especialidad Inmuebles Urbanos, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de Valuador SCDA No. 3006 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, con revisión y aprobación del Ing. Francesco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL100076, certificado por el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Inmuebles Urbanos, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador SCDA No. 3001 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores.

2.9 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: agosto 1 de 2023. No permitieron ingreso al inmueble se realiza con la información de las visitas realizadas en noviembre de 2019 y marzo de 2020
- ✓ Fecha del Informe: Agosto de 2023.
- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo

2.10 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

Transporte Ingeniería Construcciones y Maquinarias Ticom S.A. Nit. 830.509.276-3

Fuente: Certificado de Tradición

3.2 Título(s) de Adquisición:

Escritura 1453 de Junio 25 de 2009 Notaría 9 de Barranquilla.

Fuente: Certificado de Tradición

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matricula Inmobiliaria No. 040-348432
- ✓ Ref. Catastral No. 080010003000000009019000000900

3.4 Propiedad Horizontal

Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura 1814 de Julio 12 de 1996
Notaría 9ª de Barranquilla.

3.5 Servidumbres

Ninguna observada y registrada.

3.6 Licencia(s) de construcción

No aportadas

3.7 Observaciones jurídicas

- ✓ Anotación No. 15 - Septiembre 12 de 2016 Embargo Ejecutivo Juzgado 13 Civil del Circuito instaurado por Unispan de Colombia S.A.

Fuente: Matrícula Inmobiliarias No. 040-348432

- ✓ Anotación No. 16 de Julio 30 de 2018 Certificado de Tradición: Oficio 0822 de 19-07-2018 Embargo Penal Juzgado 12 Penal de Barranquilla

Fuente: Matrícula Inmobiliarias No 040-348432

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 Ubicación

El Centro Industrial Metroparque está ubicado sobre la margen occidental de la Avenida Circunvalar, en el cuadrante noroccidental de la intersección con la carretera La Cordialidad.

4.2 Actividades Predominantes

Comercial, Industrial y residencial.

4.3 Actividad Edificadora

Media

4.4 Vías de Acceso e influencia

Avenida Circunvalar: Vía de doble calzada y doble sentido vial, pavimentada en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

Esta avenida comunica fácilmente y en tiempos cortos a la industria de esta zona con varias vías importantes como la Avenida Murillo, la calle 3D, las carreteras Oriental y Cordialidad, la vía Juan Mina; que son vías de distribución de carga para todos los sectores del país, también comunica rápidamente a la zona industrial con el puerto y el Aeropuerto Ernesto Cortizos

4.5 Elementos

Bordillos y pavimento en concreto

4.6 Infraestructura de Servicios Públicos

Los predios cuentan con todas las acometidas de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural. El Parque Industrial presta el servicio de Recolección de basuras.

4.7 Transporte Público

Cuenta con servicio de transporte público a través de buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento urbano.

4.8 Topografía

La topografía del sector es plana.

4.9 Edificaciones importantes del sector

Sobre la Circunvalar se asientan 2 parques Industriales como son: Parque Internacional del Caribe PIC y Zona Express y uno en construcción cerca a la circunvalar por la cordialidad Zona Franca Internacional del Atlántico.

4.10 Reglamentación Urbanística

Según el Plan de Ordenamiento Territorial – POT de la ciudad de Barranquilla, Decreto 0214 del 2014, el predio se encuentra localizado en Polígono Normativo Industrial

Edificabilidad

Barrio:
Pieza:
Poligono: P PEC-IND CAE-4
Tratamiento: Desarrollo, Suelo de Proteccion, Consolidacion
Modalidad: Nivel 2
EDIFICABILIDAD BASICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Todos	0,015	5
Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2
Mayor a 4001 M2	0,020	2

						Elaboración de productos de panadería Elaboración de productos de molinería Procesamiento y conservación de frutas, hortalizas y tubérculos Procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p. Elaboración de comidas y platos preparados Procesamiento y conservación de pescados, crustáceos y moluscos Elaboración de productos lácteos Elaboración de almíbar y productos derivados del almíbar Trilo de café Descafeinado, tostado y moliendo del café Otros derivados del café Elaboración y refinación de azúcar Elaboración de panela Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería Elaboración de macarones, fillos, alucos y productos feridiscos similares Elaboración de alimentos preparados para animales Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas
ALIMENTICIAS		P	P	P		
ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO					P	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas Elaboración de productos de tabaco
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES		P	P	P		Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel Fabricación de tejidos de punto y ganchillo Fabricación de artículos de punto y ganchillo Fabricación de artículos de piel Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir Fabricación de tapetes y alfombras para pisos Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes Fabricación de otros artículos textiles n.c.p. Fabricación de otros tipos de calzados, excepto calzado de cuero y piel Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares, artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela Fabricación de partes del calzado Fabricación de colchones y somieres Preparación e hilatura de fibras textiles Tejeduría de productos textiles Acabado de productos textiles Fabricación de fibras sintéticas y artificiales Corte y remate de cueros, resurdo y tejido de pieles
MADERAS Y MUEBLES			P		P	Aserrado, aspillado e impregnación de la madera Fabricación de recipientes de madera Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería Fabricación de muebles Fabricación de partes y piezas de maderas, de carpintería y ebanistería para la construcción Fabricación de hojas de madera para empujados; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partituras y otros tableros y paneles
PAPEL Y CARTON					P	Fabricación de papeles (pantas) celulosos; papel y cartón Fabricación de papel y cartón ondulado (corrugado); fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón Fabricación de otros artículos de papel y cartón
EDICION E IMPRESIÓN		P	P		P	Actividades de impresión Actividades de servicios relacionados con la impresión Producción de copias a partir de grabaciones originales Edición de libros Edición de directorios y listas de correo Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas Otros trabajos de edición
PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUÍMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD			P		P	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales productos botánicos de uso farmacéutico Fabricación de productos de hornos de coque Fabricación de productos de la refinación del petróleo Actividad de mezcla de combustibles Fabricación de sustancias y productos químicos básicos Fabricación de abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador Fabricación de plásticos en formas primarias Fabricación de caucho sintético en formas primarias Fabricación de llantas y neumáticos de caucho Remanecado de llantas usadas Fabricación de formas básicas de caucho y otros productos de caucho, n.c.p. Fabricación de formas básicas de plástico Fabricación de artículos de plástico n.c.p. Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas Fabricación de otros productos químicos n.c.p.
USO INDUSTRIAL			P		P	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana Fabricación de vidrio y productos de vidrio Fabricación de productos refractarios Fabricación de materiales de arcilla para la construcción Fabricación de cemento, cal y yeso Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso Corte, tallado y acabado de la piedra Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.p.
						Fabricación de productos metálicos para uso estructural Instalación especializada de maquinaria y equipo industrial Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería Industria básica de hierro y de acero Industria básica de metales preciosos Industria básica de otros metales no ferrosos Fundición de hierro y de acero Fundición de metales no ferrosos Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal, excepto los utilizados para el envase o transporte de mercancías Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central Forja, prensado, estampado y laminado de metal; pulvimetalurgia Tratamiento y revestimiento de metales, mecanizado Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p. Fabricación de armas y municiones Fabricación de motores, turbinas, y partes para motores de combustión interna Fabricación de equipos de potencia hidráulica y neumática Fabricación de otras bombas, compresores, grifos y válvulas Fabricación de ejes, engranajes, trébol de engranajes y piezas de transmisión Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales Fabricación de equipo de elevación y manipulación Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso general n.c.p. Fabricación de herramientas manuales con motor Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal Fabricación de máquinas formadoras de metal y de máquinas herramienta Fabricación de maquinaria para la metalurgia Fabricación de maquinaria para explotación de minas y canteras y para obras de construcción Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p. Fabricación de vehículos automotores y sus motores Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques Fabricación de partes, piezas (subpartes) y accesorios (bujes) para vehículos automotores Fabricación de aeronaves, naves espaciales y de maquinaria aérea Fabricación de vehículos militares de combate Fabricación de motocicletas Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.
METALMECÁNICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO			P	P		
SERVICIOS PUBLICOS			P		P	Generación de energía eléctrica Transmisión de energía eléctrica Distribución de energía eléctrica Comercialización de energía eléctrica Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías Suministro de vapor y aire acondicionado Captación, tratamiento y distribución de agua Evacuación y tratamiento de aguas residuales Recolección de desechos no peligrosos Recolección de desechos peligrosos Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos Tratamiento y disposición de desechos peligrosos Recuperación de materiales Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos
MANUFACTURERAS			P		P	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos Fabricación de instrumentos musicales Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte Fabricación de juguetes, juguetes y rompecabezas Fabricación de relojes Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario) Actividades de envase y empaque Otras industrias manufactureras n.c.p.
PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTROS			P		P	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadores y equipo periférico) Fabricación de componentes y tableros electrónicos Fabricación de computadores y de equipo periférico Fabricación de equipos de comunicación Fabricación de aparatos electrónicos de consumo Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control Fabricación de equipos de medición y equipo electrónico de uso médico y terapéutico Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica Fabricación de pilas, baterías y acumuladores eléctricos Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica Fabricación de dispositivos de cableado Fabricación de equipos eléctricos de iluminación Fabricación de aparatos de uso doméstico Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico n.c.p.

4.11 Estrato Socioeconómico

Sector comercial, no aplica estratificación.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 LOTE

✓ **Características particulares del lote**

- Forma geométrica: Rectangular
- Configuración: Regular
- Ubicación: Esquinero
- Área: 577,50 m² (*Fuente: Certificado de Tradición*)

✓ **Medidas y linderos del lote**

Descritas en Escritura No. 798 de Fecha 15-05-2001 de la Notaría 9ª de Barranquilla

5.2 CONSTRUCCION

Generalidades

Bodegas y oficinas.

Especificaciones Constructivas y Acabados

Cimentación y estructura: Concreto armado.

Pisos: Concreto (3.000 PCI) pisos de oficinas en mármol blanco, porcelanato, baños en cerámica.

Cubierta: Laminas de aluminio sobre estructura metálica.

Baños: Enchapados en cerámica con aparatos sanitarios en porcelana.

Puertas y Ventanas: Cedro y aluminio y algunos marcos en cedro con vidrio templado.

Mampostería: Muros en bloques de cemento reforzados.

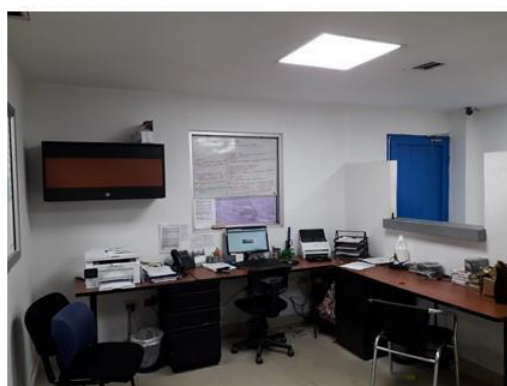
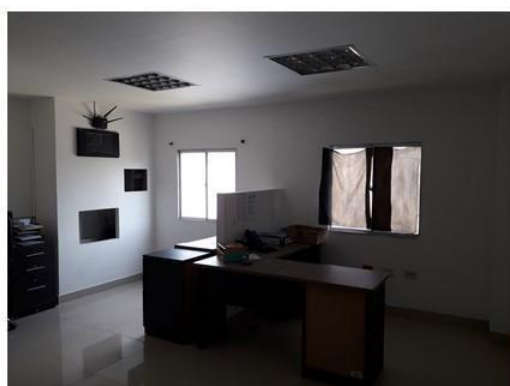
Fachada: Bloque de cemento a la vista y portón metálico.

Portones: Metálicos.

Rejas: De Hierro en ventanas.

✓ **Estado de las construcciones**

A simple vista se puede apreciar que las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.



6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

Con base en la Normatividad vigente para el sector, el predio dispone de un aprovechamiento bien concedido.

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

Se encontraron un buen número de inmuebles en oferta en el sector que permite un buen análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta, como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

6.3 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia creciente.

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

7.4 Seguridad

Buena

7.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

8. METODOLOGIA APLICADA

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al *Valor de Mercado*. Entiéndase Valor de Mercado como ...*"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."*¹

Dentro de esa metodología se utilizan los siguientes enfoques para la determinación de los componentes del inmueble (Lote y Construcción): Enfoque de Comparación en Venta y Enfoque de Costo Depreciado.

✓ ***Enfoque de Comparación en Ventas:***

Considera ofertas y transacciones de bienes similares y sustitutivos al del bien objeto de la valuación en sus condiciones de uso, físicas, jurídicas y económicas y establece una estimación del valor utilizando procesos que se basan en la comparación desarrollando un proceso de homogeneización y homologación de los datos de mercado recolectados. Este enfoque se utiliza para la determinación del Valor Comercial del Lote. En virtud de que en la investigación de mercado realizada no se encontraron ofertas de mercado de terrenos únicamente, se sigue un procedimiento previo para establecer el valor del terreno de ofertas de mercado de bienes similares al bien objeto del presente estudio que incluyen terreno y construcción.

¹ Normas Internacionales de Valuación – International Valuation Standards Council IVSC

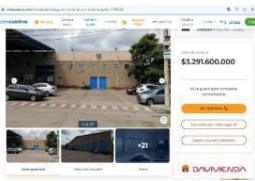
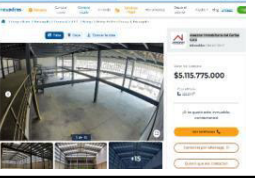
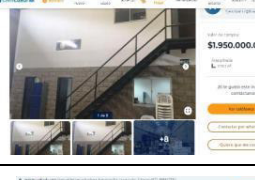
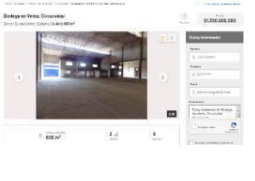
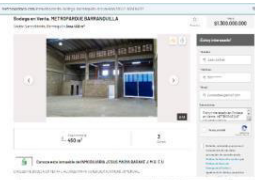
✓ **Enfoque del Costo Depreciado**

Este enfoque proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción. Este enfoque parte de la estimación del costo total de la construcción de un bien semejante al que es objeto de valuación, a precios de la fecha de la estimación, restándole un demérito que reconozca el efecto sobre el valor de factores como edad, uso, deterioro y funcionalidad. Este enfoque se utiliza para determinar el valor de la construcción.

9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

COMPARACIÓN DE MERCADO							
BODEGAS INDUSTRIALES CIRCUNVALAR							
	BARRIO	AREA	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	LYNK	FECHA	VR M²
MUESTRA 1	BODEGA CIRCUNVALAR	1.600,00	\$ 3.291.600.000	INMOBILIAIA NICASIA TEL.3104349096:	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-a-s-d-barranquilla-1746328	Agosto 2023	\$ 2.057.250
MUESTRA 2	BODEGA CIRCUNVALAR	2.224,25	\$ 5.115.775.000	Asesorar Inmobiliaria del Caribe S.A.S TEL.: 3012924451	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-a-s-d-barranquilla-1364587	Agosto 2023	\$ 2.300.000
MUESTRA 3	BODEGA CIRCUNVALAR	1.000,00	\$ 1.950.000.000	FINANCAR S.A. 3168333731	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-cordialidad-barranquilla-2703206	Agosto 2023	\$ 1.950.000
MUESTRA 4	BODEGA CIRCUNVALAR	600,00	\$ 1.300.000.000	AREANAS INMOBILIARIA TEL.: (605) 3859191	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barranquilla-circunvalar/10557-M2416237	Agosto 2023	\$ 2.166.667
MUESTRA 5	BODEGA CIRCUNVALAR	450,00	\$ 1.300.000.000	Inmobiliaria Mchailleh TEL.: (605) 3853201	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barranquilla-circunvalar/10557-M2416237	Agosto 2023	\$ 2.888.889
			MEDIA ARITMETICA M²	DESVIACION ESTANDAR M²		COEFICIENTE DE VARIACION M²	MEDIANA
			2.272.561,11	368.181,68		16,20%	2.166.666,67

Podemos Observar un coeficiente de variación del 16.20% , las muestras son heterogéneas por lo cual se depuran y se homologan.

Muestras		
D1	Se Vende bodega de 1600mt2 de área total privada, altura promedio 12metros, 380mt2 de área oficinas, Bodega con 6 puertas de cargas TIPO MUELLE, Zona de 10 parqueaderos propios PRIVADOS y amplias zonas para maniobras, Facilidad de parqueo nocturno para camiones, mulas, amplios espacios de estacionamiento y parqueadero propio. Se vende bodega Metroparque. Se Vende Bodega Parque Industrial Circunvar. Precio de Oportunidad descuento hasta 10% dependiendo forma de pago.	
D2	Arriendo bodega de 2224.25 M2. Cerramiento Inferior en mampostería (bloque rayado) y superior en lámina de PVC de 11,8 m por 1,12 m por 2,5 mm, Puertas logísticas con 8 muelles a nivel y 2 rampas de acceso a solicitud, Cubierta: Lámina de PVC de 11,8 m por 1,12 m por 2,5 mm, con 10% de teja translúcida, más iluminación artificial eléctrica, Carga Eléctrica 30KVA, Baterías de baños, vestiers con salida independiente, 600m2 de oficina, sala de juntas, baterías de baños. Y Área disponible para casino si se requiere u otro uso.	
D3	EXCELENTE BODEGA EN CENTRO INDUSTRIAL, AMPLIA, BIEN ILUMINADA, UBICADA SOBRE LA CIRCUNVAR. CUENTA CON ÁREA DE OFICINA DE 70M2, VENTANAS PARA LA CALLE INTERNA DE ZONA EXPRESS, BAÑO Y ÁREA DE ALMACENAMIENTO, BODEGA INTERNA INDEPENDIENTE, ZONA DE BAÑO 2 DUCHAS. EN LA SEGUNDA PLANTA SE TIENEN DOS OFICINAS Y DOS SALONES DE GRANDES. CUENTA CON 10MDE ALTURA Y ZONA DE ACCESO DE 5.30 METROS DE ANCHO, ÁREA DE BODEGA DE 700M APRÓXIMADAMENTE.	
D4	Bodega para venta ubicada en parque industrial sobre la vía circunvar en el occidente de Barranquilla excelente sector por su ubicación estratégica y comunicación con otras zonas del departamento y del país de fácil acceso vehicular para camiones y tracto mulas con 4 carriles amplias rutas de buses cerca de grandes empresas nacionales e internacionales el parque cuenta con seguridad privada circuito cerrado de tv parqueaderos para visitantes bascula casino la bodega cuenta con 1000 m2 de las cuales 600 m2 es área techada y 400 m2 es patio de maniobra y parqueo 2 niveles con 2 oficinas de 60 m2 cada una luz trifasica capacidad eléctrica de 17 kva 11 metros de altura de fondo y 8 metros delantero 10 metros de altura libre piso con capacidad hasta para 50	
D5		

Las muestras tomadas son heterogéneas por lo tanto es necesario someterlas a un proceso de homogeneización. El proceso de Homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable”. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

El primer paso debe ser definir la Zona Geoeconómica Homogénea. Se entiende por esta la zona que tiene similares características en cuanto a:

- Ubicación espacial
- Estrato social
- Uso similar (industrial, comercial, habitacional)
- Densidades y reglamentación urbana similar (alturas, índices de construcción)

Posteriormente aplicaremos los siguientes elementos y factores para el calculo

Las muestras tomadas tienen diferentes tamaños, ubicaciones, fuentes de origen, usos del suelo, fechas de realización de la transacción, por lo tanto, es necesario homogeneizarlas para hacerlas comparables con el bien objeto de estudio; además el coeficiente de variación arroja un valor de 11,88%, este está por encima de lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 (+7,5%) emitida por el IGAC; la homogeneización de la muestra se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Factor Tamaño
- Factor Ubicación

Factor de Tamaño:

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial. Se calcula mediante la fórmula PHOENX (MX)/AGUILAR (CR); tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas. Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse raíces n-esimas entre 3 y 10.

PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR)2

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{Ac}{As}} \quad N: 3 \text{ a } 10$$

Donde:

Fa = Factor de área

Ac = Área del lote comparable

As = Área del lote sujeto

n = 3 a 10

Factor de Área: se obtiene mediante el cálculo del Área de la oferta, dividida sobre el área del predio a Avaluar, raíz a la “n” potencia que en este caso tomamos **n:10**.

Factor de Ubicación:

Para el factor de ubicación, los inmuebles de mejor ubicación al nuestro (al que valoramos) se rebajan al multiplicar por factores inferiores a la unidad. Los inmuebles de peor ubicación se elevan al factorizar por números superiores a la unidad. En resumen, los inmuebles mejor ubicados que el objeto de valoración, se rebajan, los inmuebles con ubicación inferior al objeto de valoración se elevan.³

Factor Ubicación	
Calificación	Factor
Muy Inferior	1,20
Inferior	1,10
Similar	1,00
Superior	0,90
Muy Superior	0,80

Tabla 1 Factor Ubicación

Luego de aplicar la metodología de homogeneización sobre cada una de las muestras analizadas, los resultados se muestran a continuación:

² Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación. Páginas 229 a la 240.

³ Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avalúo comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores. (factor adaptado para la muestra en estudio)

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS								
VALORACIÓN PREDIO URBANO								
OFERTA DE CASAS EN VENTA EN LA ZONA								
			FACTORES					
INMUEBLE	AREA)	VALOR	UBICACIÓN		AREA	NEGOCIACION	F. CORRECIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)					
MUESTRA 1	1.600,00	\$ 2.057.250	Oferta	Similar	1,00	0,95	0,95	\$ 1.954.388
MUESTRA 2	2.224,25	\$ 2.300.000	Oferta	Similar	1,00	0,90	0,90	\$ 2.070.000
MUESTRA 3	1.000,00	\$ 1.950.000	Oferta	Similar	1,00	0,98	0,98	\$ 1.911.000
MUESTRA 4	600,00	\$ 2.166.667	Oferta	Similar	1,00	0,95	0,95	\$ 2.058.333
	4	\$ 2.118.479					Media	\$ 1.998.430
							Desviacion	\$ 78.091
CRITERIO DE CHAUVENET								
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 4	CONTROL		
MUESTRA 1	1.954.388	1.600,00	44.042,71	0,56	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 2	2.070.000	2.224,25	71.569,79	0,92	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 3	1.911.000	1.000,00	87.430,21	1,12	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 4	2.058.333	600,00	59.903,12	0,77	1,56	SI CUMPLE		
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLAIRS								
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²			
MUESTRA 1			\$ 1.954.388	-44.043	1.939.760.157			
MUESTRA 2			\$ 2.070.000	71.570	5.122.235.079			
MUESTRA 3			\$ 1.911.000	-87.430	7.644.041.329			
MUESTRA 4			\$ 2.058.333	59.903	3.588.384.385			
SUMATORIA			\$ 7.993.721		18.294.420.951			
MEDIA ARITMETICA			\$ 1.998.430		4.573.605.238			
MEDIANA					\$ 2.006.360			
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$ 67.628			
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)	3,38%			
MODA				(M)	#N/D			
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)	1,205			
VALOR MAXIMO					\$ 2.066.059			
VALOR MINIMO					\$ 1.930.802			
VALOR ADOPTADO M2					\$ 1.998.430			
VALOR REDONDEADO ADOPTADO M2					\$ 1.998.000			

Valor Integral Adoptado por m2 es de **\$1.998.000**

9.1 VALOR CONSTRUCCION

Cuadro N° 1 - Determinacion del Valor de Reposición - Bodega			
ITEM		DESCRIPCION	VALOR
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	2000	años	23
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	23
Edad en porcentaje de la edificación		%	23
Clase o estado de conservación		Clase	2
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	13,31%
Costo Directo Sispac 190-2	\$ 1.797.797		
Costo Total - Construdata 205			\$ 1.797.797
Administración		5%	\$ 89.890
Imprevistos		5%	\$ 89.890
Total Costo de Reposición			\$ 1.977.577
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	75%		\$ 1.483.183
Valor de Salvamento - Valor Residual			\$ 0
Valor a Depreciar			\$ 1.483.183
Depreciación por edad y estado		13,31%	\$ 197.412
Valor Depreciado			\$ 1.285.771

Cuadro N° 1 - Determinacion del Valor de Reposición - Oficina			
ITEM		DESCRIPCION	VALOR
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	2000	años	23
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	45
Edad en porcentaje de la edificación		%	45
Clase o estado de conservación		Clase	2
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	16,31%
Costo Directo Construdata No. 205	\$ 1.737.730		
Costo Total - Construdata 205			\$ 1.737.730
Administración		5%	\$ 86.887
Imprevistos		5%	\$ 86.887
Total Costo de Reposición			\$ 1.911.503
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	80%		\$ 1.529.202
Valor de Salvamento - Valor Residual			\$ 0
Valor a Depreciar			\$ 1.529.202
Depreciación por edad y estado		16,31%	\$ 249.413
Valor Depreciado			\$ 1.279.789

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	\$1.797.797
		CARTAGENA	\$1.969.258
		SANTA MARTA	\$1.889.995
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1.870.483
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1.871.677
MEZZANINE PRIMER PISO CUBIERTA LOSA 3068	Estructura de típica de concreto, acabados totales para oficinas, con baños colectivos damas y caballeros, puertas de madera y ventanerías en aluminio.	BARRANQUILLA	\$1.737.730
		CARTAGENA	\$1.784.988
		SANTA MARTA	\$1.733.585
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1.721.694
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1.721.131

10. RESULTADOS DE LA VALUACION

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
Area Terreno	577,50	\$ 596.377	\$ 344.407.470
Area Bodega	530,00	\$ 1.285.771	\$ 681.458.630
Area Oficina	100,00	\$ 1.279.789	\$ 127.978.900
TOTAL			\$ 1.153.845.000

Son:

UN MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS

Elaborado por,

Revisado y aprobado por,



ING. FABIO MONROY SAADE.

Valuador AVAL72261466

Valuador RNA No. 3593

Valuador UPAV No. 875

Valuador SCDA No. 3006



ING. FRANCESCO CAVALLI P.

Valuador RAA No. AVAL100076

Valuador RNA No. 360

Valuador UPAV No. 506

Valuador SCDA No. 3001

11. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACION DE NO VINCULACION

El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El valuador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

13. NOTAS ADICIONALES

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y
- ✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe;
- ✓ El valuador no tiene ni ha tenido directa o indirectamente interés comercial ni de otra índole en los inmuebles objeto de esta valuación, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los que se derivan de la contratación por nuestros servicios profesionales.



PIN de Validación: bb230b4d



<https://www.raa.org.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) **FABIO MIGUEL MONROY SAADE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72261466.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FABIO MIGUEL MONROY SAADE** 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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: bb230b4d



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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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 Rurales con el Código RUR-0608, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0608, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0002, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CARRERA 70 NO. 79-42



PIN de Validación: bb230b4d



Teléfono: 3015333447

Correo Electrónico: ingfabiomonroy@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) FABIO MIGUEL MONROY SAADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466.

El(la) señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE 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

bb230b4d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2d30a9d



<https://www.raa.org.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) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 100076, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Diciembre de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-100076.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA 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
30 Dic 2016

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
30 Dic 2016

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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2d30a9d



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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2016

Regimen
Régimen de Transición

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 de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2d30a9d



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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 de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

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-0606, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, 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-0433, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0065, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 31 de Mayo de 2024, 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-0012, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo 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: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 79 NO. 42-225 CIUDAD JARDIN
Teléfono: (5) 3560224 - 3157540052
Correo Electrónico: fcavalli@gmail.com

Experiencia verificada:

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE TURBINA ROLLS ROYCE DE 3.5 MW - SEPTIEMBRE 2004.



PIN de Validación: b2d30a9d



ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALIDACIÓN DEL PRESUPUESTO PRESENTADO ANTE LEASING BANCOLOMBIA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE ZOFIA. MAYO DE 2013 A DICIEMBRE DE 2013.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALIDACIÓN DE AVANCES DE OBRAS PRESENTADAS ANTE LEASING BANCOLOMBIA. MAYO DE 2013 A DICIEMBRE DE 2013.

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE SISTEMA DE GENERACIÓN ELÉCTRICO - JUNIO 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES E INMUEBLES) - DICIEMBRE DE 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE LA EMPRESA MICROCEL EDUARDO FRANCO S.A.S COMO NEGOCIO EN MARCHA - DICIEMBRE DE 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE LA MARCA MICROCEL - DICIEMBRE DE 2015.

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE PLANTA GENERADORA DE 1750 KW - FEBRERO 2016.

CENTRALES TÉRMICAS E HIDROELÉCTRICAS - COLTURBINAS - VALUACIÓN DE 5 (CINCO) TURBOGENERADORAS - SEPTIEMBRE 2015.

GENERAMOS DEL CARIBE S.A.S - VALUACIÓN DE 2 (DOS) PLANTAS GENERADORAS DE 1750 Y 1250 KW - SEPTIEMBRE 2016.

BANCO DE OCCIDENTE - AVALUOS DE MAQUINARIA FIJA, EQUIPO Y MAQUINARIA MÓVIL - NOVIEMBRE DE 2016.

REFORESTADORA DEL SINU - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES) - DICIEMBRE 2016.

COMERPES ALIMENTOS - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE - DICIEMBRE 2016.

FRENOS BARRANQUILLA - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES E INMUEBLES) - DICIEMBRE 2016.

FENAJEDA S.A.S - VALUACIÓN DE LA MARCA "REVIEW"; - DICIEMBRE 2016.

TRANSMITEC S.A.S - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2016.

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - AVALUOS DE LOS BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES DENTRO DE PROCESOS CONCURSALES DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA, LIQUIDACIÓN JUDICIAL Y REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL - ENERO 2017.

DICTAMEN PERICIAL DE DESLINDE Y DESMOJONAMIENTO JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA (CAMPOS DEL RIO S.A. VS. LUBRIVEN S.A.S.) - JUNIO DE 2017.

EDUBAR S.A. - GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO - AVALÚOS EN PROCESOS DE GESTIÓN PREDIAL Y AVALÚOS DE REFERENCIA; ASESORÍA EN DETERMINACIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA PROCESO DE VALORIZACIÓN - CONTRATO 0223-2018.



PIN de Validación: b2d30a9d



CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.- AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES.

BANCOLOMBIA S.A. - AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES).

SERFINANSA S.A. - VALORACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO.

AVALÚO LOTE RURAL EN SABANAGRANDE - PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL – SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES BOGOTÁ D.C. TRABAJO GANADOR XXXI CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV Y II ENCUENTRO PANAMERICANO DE VALUACIÓN RURAL - PUNTA DEL ESTE, URUGUAY OCTUBRE DE 2017.

PERITAJE DE VALUACIÓN DE SERVIDUMBRE TEMPORAL DE TRÁNSITO – JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA (MULTIDESARROLLOS URBANOS S.A.S. VS. GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.) – NOVIEMBRE DE 2018.

PERITAJE DE DAÑOS Y PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE) PROCESO JUDICIAL RODABENA NAVARRO & CÍA. S. EN C. – JUNIO DE 2018.

DIMANTEC LTDA – VALUACION ACTIVOS FIJOS, BIENES MUEBLES - MARZO 2019.

COOPERATIVA DE CHOFERES TRANSPORTADORES DEL ATLANTICO LTDA “COOCHOFAL” – VALORACION DE FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE – MARZO 2019.

INVERSIONES Y COMBUSTIBLES LA MARIA S. EN C. – VALUACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS EN VIRTUD DEL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL DESARROLLADO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I SOBRE PREDIO UBICADO EN EL KM 31 VIA AL MAR, PUERTO CAIMAN – JULIO 2019.

RENTAFOLIO FINANCIERO S.A.S EN LIQUIDACION JUDICIAL – VALUACION DE INMUEBLES (CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES UBICADAS EN EL HOTEL SANTA CLARA, CARTAGENA-BOLIVAR – DERECHOS DE PROPIEDAD UNIDADES HABITACIONALES – SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - NOVIEMBRE 2019.

EDS LOS ANGELES – VALUACION BIENES MUEBLES - AVALUO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA EDS PARA PROCESO DE EXPROPIACIÓN ANI LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE VS. SOCIEDAD DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIBLE LOS ANGELES S.A. - JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCEJO – NOVIEMBRE 2019.

CLAVE 2000, FINANZAS UNION, KREDID S.A.S – GARANTIAS MOBILIARIAS REGULADAS POR LA LEY 1673 DEL 2013 Y EL DECRETO 1875 DEL 2015 – ENERO 2019 HASTA LA FECHA.

BRETTON WOODS – LOCALES COMERCIALES – AVALUOS DE INMUEBLES – 2019.

OPERADORES FLUVIALES Y MARITIMOS RIO Y MAR S.A.S PILOTOS – VALORACIÓN NEGOCIO EN MARCHA – DICIEMBRE 2019.

SAMORIZA INVERSIONES S.A.S - VALORACIÓN DE EMPRESA EN MARCHA, BIENES MUEBLES E INMUEBLES - DICIEMBRE 2020.

TECHNOELITE GREEN ENERGY S.A.S E.S.P - AVALUO DE INTANGIBLES CORRESPONDIENTE A LOS



PIN de Validación: b2d30a9d



PROYECTOS SOLARES AS L BARANOA Y AS LL POLONUEVO E INFORME DE AVALUO DE INMUEBLES RURALES DEL PREDIO (FINCA) "LAS FLORES"; - SEPTIEMBRE 2020.

SYNLAB - DICIEMBRE 2020.

TIKI HUT HOSTEL PALOMINO - DICIEMBRE 2020.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0606, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0433, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 31 DE MARZO DE 2025.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL CON EL CÓDIGO MYE-0065, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2016 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2024.

DRUMMOND LTD COLOMBIA - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

CONSTRUCTORA FLORMORADO SAS - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF - ESTIMACIÓN VALOR DE MERCADO DE UNA PLANTA DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALUACIÓN DE LA PLANTA DE SOLVENTES DE LA EMPRESA ESQUIVENZA - DICIEMBRE 2022.

INFORME DE AVALUO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL; SOLICITANTE: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE EDUBAR S.A; BARRANQUILLA – ATLÁNTICO; 2022.

PROYECTO: COLEGIO DENIS HERRERA; MAYO DE 2022.

PROYECTO: TODOS AL PARQUE: ME QUEJO; LA PRADERA; PARQUE SAN VICENTE; PARQUE MANGA DE ORO; JUNIO DE 2022.

PLAN VIAL- AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CORDIALIDAD; SEPTIEMBRE DE 2022

PROYECTO DE GESTION Y ADQUISICIÓN PREDIAL POR UN NUEVO PUERTO COLOMBIA; SEPTIEMBRE DE 2022

PROYECTO: “RECUPERACIÓN INTEGRAL CIÉNAGA DE MALLORQUÍN” CORREGIMIENTO LA PLAYA; BARRANQUILLA – ATLÁNTICO

PROYECTO: ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO PARA LA RECUPERACION INTEGRAL DE RONDAS DE CAÑOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA; OCTUBRE DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA (LÍNEA) EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA, PREDIO FINCA “SANTA SOFÍA EL PREDIO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA – SALA QUINTA CIVIL-FAMILIA, MEDIANTE AUTO DE CÓDIGO:



PIN de Validación: b2d30a9d



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



08638318900120160011303 Y RADICADO INTERNO 42808 DEL 15/12/2021; 11 DE FEBRERO DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA (LÍNEA) UBICADA SOBRE SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MUNICIPIO DE GALAPA, SECTOR LA "LA AGUADA" PREDIO "LA SIERRA DEL BERREADERO", DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, MEDIANTE AUTO DE CÓDIGO. 08638318900120160011303 Y RADICADO INTERNO 42808 DEL 15/12/2021; 13 DE JUNIO DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE POR LÍNEA ELÉCTRICA POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA SUBESTACIÓN CARACOLÍ A 220 KV. (SOLEDAD) Y LAS LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ASOCIADAS (SABANALARGA -CARACOLÍ-FLORES) TERRENO DENOMINADO "VERACRUZ", DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, RADICADO NO. 08001-31-53-004-2016- 00098-00; 25 DE AGOSTO DE 2022.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0606, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0433, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 31 DE MARZO DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0012, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2017 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL, CON EL CÓDIGO MYE-0065, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2016 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2024.

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

Abogado - Corporación Universitaria Rafael Núñez.

Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración - Universitat Politècnica de València.

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) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 100076.

El(la) señor(a) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA 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: b2d30a9d



PIN DE VALIDACIÓN

b2d30a9d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO (BODEGA M-1-22 METRO PARQUE)

Agosto de 2023

Elaborado por :
Caalli
avalúos

Garantía de Calidad: AVALÚOS CAVALLI S.A.S. garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones requeridas por el Sistema de Calidad de la compañía. Si desean expresar algún comentario les rogamos se dirijan al responsable de la unidad que lo ha realizado.



**INFORME DE VALUACION DE
INMUEBLE URBANO (BODEGA M-1-22
METRO PARQUE)**

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME
2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA
3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE
4. INFORMACION CATASTRAL
5. CARACTERISTICAS GRLES. DEL SECTOR
6. CARACTERISTICAS GRLES. DEL INMUEBLE
7. ASPECTO ECONOMICO
8. METODOLOGIA
9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL
10. RESULTADOS DE LA VALUACION
11. CLAUSULA DE PROHIBICION DEL INFORME
12. DECLARACION DE NO VINCULACION
13. NOTAS ADICIONALES
14. ANEXOS

Elaborado por:
Ing. Fabio Monroy Saade
Revisado por
Ing. Francisco Cavalli
Aprobado por:
Ing. Francisco Cavalli

SOLICITANTE:
UNISPAN DE COLOMBIA S.A.

Barranquilla, Agosto de 2023
Avalúo No. 01-230031

**Este documento no deberá
reproducirse sin la aprobación por
escrito de FRANCISCO CAVALLI & CIA.
S EN C.**

INFORME DE VALUACION INMUEBLE URBANO BODEGA M-1-22 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACION

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Dirección del Inmueble
- 2.4 Localización
- 2.5 Destinación actual
- 2.6 Documentación recibida
- 2.7 Documentación consultada
- 2.8 Solicitante de la valuación
- 2.9 Persona que realiza la valuación
- 2.10 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.11 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 4.1 Ubicación
- 4.2 Actividades predominantes
- 4.3 Actividad edificadora
- 4.4 Vías de acceso e influencia
- 4.5 Elementos
- 4.6 Infraestructura de Servicios Públicos
- 4.7 Transporte Público
- 4.8 Topografía

4.9 Edificaciones importantes en el sector

4.10 Infraestructura Urbanística

4.11 Reglamentación Urbanística

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 Lote

5.2 Construcción

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

6.3 Perspectivas de Valorización

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

7.4 Seguridad

7.5 Problemática socio-económica

8. METOLOGIA APLICADA

9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

9.1 Lote

9.2 Construcción

10. RESULTADOS DE LA VALUACION

11. CLAUSULA DE PROHICION DE PUBLICACION DEL INFORME

12. DECLARACION DE NO VINCULACION

13. NOTAS ADICIONALES

14. ANEXOS

INFORME DE VALUACION INMUEBLE URBANO BODEGA M-1-22 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE

1. OBJETIVO DEL INFORME

El objeto del presente informe es conocer el Valor Comercial de un Inmueble Urbano (Bodega M-1-22) ubicada en el Parque Industrial Metro Parque de la ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico. Entendiéndose por valor comercial (según el International Valuation Standards Committee – IVSC) *la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambia voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada, en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.*

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

- ✓ Inmueble (Lote y Construcción), ubicada en la Calle 110 No. 6-335 LT M-1-22 Parque Industrial Metro Parque de la ciudad de Barranquilla.

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Inmueble Urbano

2.3 Dirección del Inmueble

Clle 110 No. 6-335 LT M-1-22 Parque Industrial Metro Parque



2.4 Destinación actual del inmueble

En el inmueble funcionan las instalaciones de la empresa Ticom S.A.

2.5 Documentación recibida para la valuación

- ✓ Certificado de Tradición y Libertad No. Matrícula 040-348435

2.6 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial: Decreto No. 0214 del 2014.
- ✓ Archivos personales.
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica

2.7 Solicitante de la valuación

El avalúo del inmueble fue solicitado por la empresa Unispan Colombia S.A. Nit. 805.012.877-2 con el propósito de conocer su valor comercial a la fecha de valuación.

2.8 Persona que realiza la valuación

La presente revalorización fue realizada por el Ing. Fabio Monroy Saade, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL72261466, Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593 Especialidad Inmuebles Urbanos, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de Valuador SCDA No. 3006 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, con revisión y aprobación del Ing. Francesco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL100076, certificado por el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Inmuebles Urbanos, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador SCDA No. 3001 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores.

2.9 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: agosto 1 de 2023. No permitieron ingreso al inmueble se realiza con la información de las visitas realizadas en noviembre de 2019 y marzo de 2020
- ✓ Fecha del Informe: Agosto de 2023.
- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.10 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

Transporte Ingeniería Construcciones y Maquinarias Ticom S.A. Nit. 830.509.276-3

Fuente: Certificado de Tradición

3.2 Título(s) de Adquisición:

Escritura 6171 de Octubre 31 de 2005 Notaría 5 de Barranquilla.

Fuente: Certificado de Tradición

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matricula Inmobiliaria No. 040-348435
- ✓ Ref. Catastral No. 0800100000000000901900000903

3.4 Propiedad Horizontal

Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura 1814 de Julio 12 de 1996
Notaría 9ª de Barranquilla.

3.5 Servidumbres

Ninguna observada y registrada.

3.6 Licencia(s) de construcción

No aportadas

3.7 Observaciones jurídicas

- ✓ Anotación No. 13 de Julio 30 de 2018 Certificado de Tradición: Embargo Penal – Oficio 0822 del 19-07-2018 Juzgado 012 Penal de Función de C de Barranquilla

Fuente: Matrícula Inmobiliarias No. 040-348435

- ✓ Anotación No. 12 de Septiembre 12 de 2016 Certificado de Tradición: Oficio 1580 de 07-09-2016 Embargo Ejecutivo con Acción Personal interpuesto por de Unispan Colombia S.A.

Fuente: Matrícula Inmobiliarias No 040-348435

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 Ubicación

El Centro Industrial Metroparque está ubicado sobre la margen occidental de la Avenida Circunvalar, en el cuadrante noroccidental de la intersección con la carretera La Cordialidad.

4.2 Actividades Predominantes

Comercial, Industrial y residencial.

4.3 Actividad Edificadora

Media

4.4 Vías de Acceso e influencia

Avenida Circunvalar: Vía de doble calzada y doble sentido vial, pavimentada en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

Esta avenida comunica fácilmente y en tiempos cortos a la industria de esta zona con varias vías importantes como la Avenida Murillo, la calle 3D, las carreteras Oriental y Cordialidad, la vía Juan Mina; que son vías de distribución de carga para todos los sectores del país, también comunica rápidamente a la zona industrial con el puerto y el Aeropuerto Ernesto Cortizos

4.5 Elementos

Bordillos y pavimento en concreto

4.6 Infraestructura de Servicios Públicos

Los predios cuentan con todas las acometidas de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural. El Parque Industrial presta el servicio de Recolección de basuras.

4.7 Transporte Público

Cuenta con servicio de transporte público a través de buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento urbano.

4.8 Topografía

La topografía del sector es plana.

4.9 Edificaciones importantes del sector

Sobre la Circunvalar se asientan 2 parques Industriales como son: Parque Internacional del Caribe PIC y Zona Express y uno en construcción cerca a la circunvalar por la cordialidad Zona Franca Internacional del Atlántico.

4.10 Reglamentación Urbanística

Según el Plan de Ordenamiento Territorial – POT de la ciudad de Barranquilla, Decreto 0214 del 2014, el predio se encuentra localizado en Polígono Normativo Industrial.

Edificabilidad

Barrio:

Pieza:

Polígono: P PEC-IND CAE-4

Tratamiento: Desarrollo, Suelo de Protección, Consolidación

Modalidad: Nivel 2

EDIFICABILIDAD BÁSICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Todos	0,015	5
Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2
Mayor a 4001 M2	0,020	2

POLIGONO NORMATIVO	NOMBRE	PEC Industrial
	SÍMBOLO	PEC Industrial
USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	
	BIFAMILIAR	
	TRIFAMILIAR	
	MULTIFAMILIAR	

CONVENCIÓN	
P	Uso principal
C	Uso Compatible
	Uso prohibido

USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DISTRITAL	METROPOLITANA/REGIONAL	Actividades
USO INSTITUCIONAL	RECREATIVO		C	C		Gestión de instalaciones deportivas Actividades de clubes deportivos Otras actividades deportivas Actividades de parques de atracciones y parques temáticos Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p. Actividades de complejo y/o ciudadela deportivas
	SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C	C		Unidad básica de Seguridad Comisarias de familia Orden público y actividades de seguridad Actividades de defensa Casa de Justicia Administración de justicia
USO COMERCIO DE BIENES	PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS		C	C		Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de ontanería y calefacción Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados. Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados. Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados Comercio al por menor de artículos de segunda mano Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo Comercio al por mayor de metales y productos metalíferos Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra Comercio al por mayor de otros productos n.c.p. Comercio al por mayor no especializado
	COMBUSTIBLES		C	C		Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos Comercio al por menor de combustible para automotores
	AUTOMOTORES		C	C		Comercio de vehículos automotores nuevos Comercio de vehículos automotores usados Comercio de motocicletas nuevas y usadas

USO COMERCIO DE SERVICIOS	FINANCIEROS Y SEGUROS	C	C	C	Cajeros automáticos Bancos comerciales Actividades de las corporaciones financieras Actividades de las compañías de financiamiento Actividades de las cooperativas financieras Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p. Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario Actividades de compra de cartera o factoring Otras actividades de distribución de fondos Instituciones especiales oficiales Administración de mercados financieros Correaje de valores y de contratos de productos básicos Otras actividades relacionadas con el mercado de valores Actividades de las casas de cambio Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p. Seguros generales Seguros de vida Reaseguros Capitalización Servicios de seguros sociales de salud Servicios de seguros de riesgos profesionales Actividades de agentes y corredores de seguros Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares Banca de segundo piso Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares Fondos de cesantías Leasing financiero (arrendamiento financiero) Actividades de administración de fondos Regimen de prima media con prestación definida (RPM) Régimen de ahorro individual (RAI) Banco Central Servicios de seguros sociales de pensiones	
	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES		C		Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata Actividades jurídicas Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria. Actividades de administración empresarial Actividades de consultoría de gestión Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica Actividades especializadas de diseño Actividades de fotografía Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. Actividades de detectives e investigadores privados Actividades de agencias de empleo Actividades de agencias de empleo temporal Otras actividades de suministro de recurso humano Actividades de las agencias de viaje Actividades de operadores turísticos Otros servicios de reserva y actividades relacionadas Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina Actividades de agencias de cobranza y oficinas de clasificación crediticia Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p. Publicidad	
	INFORMACION Y COMUNICACIONES		C		Edición de programas de informática (software) Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas) Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas Portales web Otras actividades de servicio de información n.c.p. Otras actividades de telecomunicaciones	
	SERVICIOS DE APOYO		C	C	Comercio al por menor realizado a través de internet Fotocopiado, reparación de documentos y otras actividades de apoyo especializado a oficina Actividades de centros de llamadas (Call center) Organización de convenciones y eventos comerciales Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico Actividades postales nacionales Actividad de mensajería Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel Limpieza general interior de edificios Actividades combinadas de apoyo a instalaciones Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos	
	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		C		Alquiler y arrendamiento de efectos personales y enseres domésticos Alquiler de videos y discos Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.	
	TRANSPORTE		C	C	Plazas de estacionamiento para automóviles o garajes (parqueaderos), estacionamientos para bicicletas Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. Manipulación de carga Otras actividades complementarias al transporte Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre	
	ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE		C	C	C	Almacenamiento y depósito Manipulación de carga
	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	C	C	C	C	Reparación de calzado y artículos de cuero Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería Reparación de muebles y accesorios para el hogar Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p. Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS		C	C	C	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas Centros de Diagnóstico Automotor - C.D.A. Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores y motocicletas Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores
	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	C	C		Expendio a la mesa de comidas preparadas Expendio de comidas preparadas en cafeterías Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p. Expendio por autoservicio de comidas preparadas Catering para eventos Actividades de otros servicios de comidas	
	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	C	C		Peluquería y otros tratamientos de belleza Salones de reducción, adelgazamiento, cosmetología y estética corporal y facial sin intervención quirúrgica	
	JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		C		Venta de billetes de lotería Venta de apuestas permanentes - chance Funcionamiento (explotación) de juegos localizados tales como bingos, video bingos y esferódromos.	
	OTRAS ACTIVIDADES			C	Servicio por horas	

Informe de Valuación Inmueble Urbano Bodega M-1-22 Parque Industrial Metro Parque

	ALIMENTICIAS		P	P	P	Elaboración de productos de panadería Elaboración de productos de molinería Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos Procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p. Elaboración de comidas y platos preparados Procesamiento y conservación de pescados, crustáceos y moluscos Elaboración de productos lácteos Elaboración de almírones y productos derivados del almidón Tritia de café Decafinado, tostión y molinda del café Otros derivados del café Elaboración y refinación de azúcar Elaboración de panela Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería Elaboración de macarones, fideos, alucuzar y productos farináceos similares Elaboración de alimentos preparados para animales Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas
	ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO				P	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas maltadas Elaboración de productos de tabaco
	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES		P	P	P	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel Fabricación de tejidos de punto y ganchillo Fabricación de artículos de punto y ganchillo Fabricación de artículos de piel Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir Fabricación de tapetes y alfombras para pisos Fabricación de cuerdas, cordones, cables, bramantes y redes Fabricación de otros artículos textiles n.c.p. Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela Fabricación de partes del calzado Fabricación de colchones y somieres Preparación e hilatura de fibras textiles Tejeduría de productos textiles Acabado de productos textiles Fabricación de fibras sintéticas y artificiales Curtido y recurtido de cueros, recurtido y tallado de pieles
	MADERAS Y MUEBLES			P	P	Aserrado, acepillado e impregnación de la madera Fabricación de recipientes de madera Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de concho, cestería y espartería Fabricación de muebles Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles
	PAPEL Y CARTON				P	Fabricación de pulpas (pastas) celulósicas; papel y cartón Fabricación de papel y cartón ondulado (corrugado); fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón Fabricación de otros artículos de papel y cartón
	EDICION E IMPRESION		P	P	P	Actividades de impresión Actividades de servicios relacionados con la impresión Producción de copias a partir de grabaciones originales Edición de libros Edición de directorios y listas de correo Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas Otros trabajos de edición
	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD			P	P	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales productos botánicos de uso farmacéutico Fabricación de productos de la refinación del petróleo Actividad de mezcla de combustibles Fabricación de sustancias y productos químicos básicos Fabricación de adenos y compuestos inorgánicos nitrogenados Fabricación de plásticos y otros productos químicos de uso agropecuario Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador Fabricación de plásticos en formas primarias Fabricación de caucho sintético en formas primarias Fabricación de llantas y neumáticos de caucho Bermache de llantas usadas Fabricación de formas básicas de caucho y otros productos de caucho, n.c.p. Fabricación de formas básicas de plásticos Fabricación de artículos de plástico n.c.p. Fabricación de gomas, harnicos y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas Fabricación de otros productos químicos n.c.p.
	USO INDUSTRIAL			P	P	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana Fabricación de vidrio y productos de vidrio Fabricación de productos refractarios Fabricación de materiales de escoria para la construcción Fabricación de cemento, cal y yeso Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso Corte, tallado y acabado de la piedra Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.p.
	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO			P	P	Fabricación de productos metálicos para uso estructural Industria especializada de maquinaria y equipo industrial Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería Industrias básicas de hierro y de acero Industrias básicas de metales preciosos Industrias básicas de otros metales no ferrosos Fundición de hierro y de acero Fundición de metales no ferrosos Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal, excepto los utilizados para el envase o transporte de mercancías Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central Forja, prensado, estampado y laminado de metal; pulvimetalurgia Tratamiento y revestimiento de metales; mecanizado Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p. Fabricación de armas y municiones Fabricación de motores, turbinas, y partes para motores de combustión interna Fabricación de equipos de potencia hidráulica y neumática Fabricación de otras bombas, compresores, grifos y válvulas Fabricación de ejes, engranes, trenes de engranes y piezas de transmisión Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales Fabricación de equipo de elevación y manipulación Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso general n.c.p. Fabricación de herramientas manuales con motor Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal Fabricación de máquinas formadoras de metal y de máquinas herramienta Fabricación de maquinaria para explotación de minas y canteras y para obras de construcción Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p. Fabricación de vehículos automotores y sus motores Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (bujes) para vehículos automotores Fabricación de aeronaves, naves espaciales y de maquinaria conexa Fabricación de vehículos militares de combate Fabricación de motocicletas Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.
	SERVICIOS PUBLICOS		P		P	Generación de energía eléctrica Transmisión de energía eléctrica Distribución de energía eléctrica Comercialización de energía eléctrica Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías Suministro de vapor y aire acondicionado Captación, tratamiento y distribución de agua Evacuación y tratamiento de aguas residuales Resolución de desechos no peligrosos Resolución de desechos peligrosos Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos Tratamiento y disposición de desechos peligrosos Recuperación de materiales Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos
	MANUFACTURERAS			P	P	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexas Fabricación de instrumentos musicales Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas Fabricación de relojes Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario) Actividades de envase y empaque Otras industrias manufactureras n.c.p.
	PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS		P		P	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadoras y equipo periférico) Fabricación de componentes y tableros electrónicos Fabricación de computadoras y de equipo periférico Fabricación de equipos de comunicación Fabricación de aparatos electrónicos de consumo Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica Fabricación de pilas, baterías y acumuladores eléctricos Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica Fabricación de dispositivos de cableado Fabricación de equipos electrónicos de iluminación Fabricación de aparatos de uso doméstico Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico n.c.p.

Elaborado por Avalúos Cavalli S.A.S.

4.11 Estrato Socioeconómico

Sector comercial, no aplica estratificación.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 LOTE

✓ **Características particulares del lote**

- Forma geométrica: Rectangular
- Configuración: Regular
- Ubicación: Medianero
- Área: 577,50 m² (*Fuente: Certificado de Tradición*)

✓ **Medidas y linderos del lote**

Descritas en Escritura No. 798 de Fecha 15-05-2001 de la Notaría 9ª de Barranquilla

5.2 CONSTRUCCION

✓ **Generalidades**

Bodegas y oficinas.

✓ **Especificaciones Constructivas y Acabados**

Cimentación y estructura: Concreto armado.

Pisos: Concreto (3.000 PCI) pisos de oficinas en mármol blanco, porcelanato, baños en cerámica.

Cubierta: Laminas de aluminio sobre estructura metálica.

Baños: Enchapados en cerámica con aparatos sanitarios en porcelana.

Puertas y Ventanas: Cedro y aluminio y algunos marcos en cedro con vidrio templado.

Mampostería: Muros en bloques de cemento reforzados.

Fachada: Bloque de cemento a la vista y portón metálico.

Portones: Metálicos.

Rejas: De Hierro en ventanas.

✓ **Estado de las construcciones**

A simple vista se puede apreciar que las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.



6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

Con base en la Normatividad vigente para el sector, el predio dispone de un aprovechamiento bien concedido.

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

Se encontraron un buen número de inmuebles en oferta en el sector que permite un buen análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta, como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

6.3 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia creciente.

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

7.4 Seguridad

Buena

7.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

8. METODOLOGIA APLICADA

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al *Valor de Mercado*. Entiéndase Valor de Mercado como ...*"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."*¹

Dentro de esa metodología se utilizan los siguientes enfoques para la determinación de los componentes del inmueble (Lote y Construcción): Enfoque de Comparación en Venta y Enfoque de Costo Depreciado.

✓ ***Enfoque de Comparación en Ventas:***

Considera ofertas y transacciones de bienes similares y sustitutivos al del bien objeto de la valuación en sus condiciones de uso, físicas, jurídicas y económicas y establece una estimación del valor utilizando procesos que se basan en la comparación desarrollando un proceso de homogeneización y homologación de los datos de mercado recolectados. Este enfoque se utiliza para la determinación del Valor Comercial del Lote. En virtud de que en la investigación de mercado realizada no se encontraron ofertas de mercado de terrenos únicamente, se sigue un procedimiento previo para establecer el valor del terreno de ofertas de mercado de bienes similares al bien objeto del presente estudio que incluyen terreno y construcción.

¹ Normas Internacionales de Valuación – International Valuation Standards Council IVSC

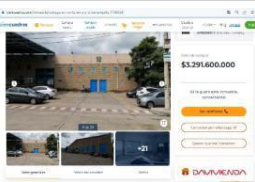
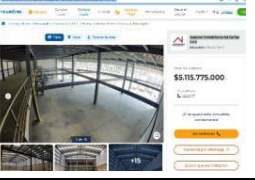
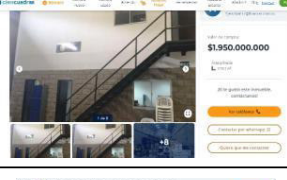
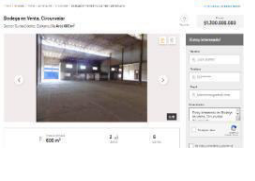
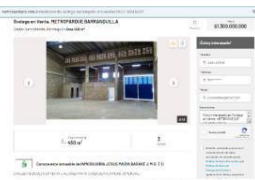
✓ **Enfoque del Costo Depreciado**

Este enfoque proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción. Este enfoque parte de la estimación del costo total de la construcción de un bien semejante al que es objeto de valuación, a precios de la fecha de la estimación, restándole un demérito que reconozca el efecto sobre el valor de factores como edad, uso, deterioro y funcionalidad. Este enfoque se utiliza para determinar el valor de la construcción.

9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

COMPARACIÓN DE MERCADO								
BODEGAS INDUSTRIALES CIRCUNVALAR								
	BARRIO	AREA	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	LYNK	FECHA	VR M²	
MUESTRA 1	BODEGA CIRCUNVALAR	1.600,00	\$ 3.291.600.000	INMOBILIAIA NICASIA TEL.3104349096:	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-a-s-d-barranquilla-1746328	Agosto 2023	\$ 2.057.250	
MUESTRA 2	BODEGA CIRCUNVALAR	2.224,25	\$ 5.115.775.000	Asesorar Inmobiliaria del Caribe S.A.S TEL.: 3012924451	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-a-s-d-barranquilla-1364587	Agosto 2023	\$ 2.300.000	
MUESTRA 3	BODEGA CIRCUNVALAR	1.000,00	\$ 1.950.000.000	FINANCAR S.A. 3168333731	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-cordialidad-barranquilla-2703206	Agosto 2023	\$ 1.950.000	
MUESTRA 4	BODEGA CIRCUNVALAR	600,00	\$ 1.300.000.000	AREANAS INMOBILIARIA TEL.: (605) 3859191	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barranquilla-circunvalar/10557-M2416237	Agosto 2023	\$ 2.166.667	
MUESTRA 5	BODEGA CIRCUNVALAR	450,00	\$ 1.300.000.000	Inmobiliaria Mchailleh TEL.: (605) 3853201	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barranquilla-circunvalar/10557-M2416237	Agosto 2023	\$ 2.888.889	
		MEDIA ARITMETICA M²	DESVIACION ESTANDAR M²				COEFICIENTE DE VARIACION M²	MEDIANA
		2.272.561,11	368.181,68				16,20%	2.166.666,67

Podemos Observar un coeficiente de variación del 16.20% , las muestras son heterogéneas por lo cual se depuran y se homologan.

Muestras		
D1	Se Vende bodega de 1600mt2 de área total privada, altura promedio 12metros, 380mt2 de área oficinas, Bodega con 6 puertas de cargas TIPO MUELLE, Zona de 10 parqueaderos propios PRIVADOS y amplias zonas para maniobras, Facilidad de parqueo nocturno para camiones, mulas, amplios espacios de estacionamiento y parqueadero propio. Se vende bodega Metroparque. Se Vende Bodega Parque Industrial Circunvalar. Precio de Oportunidad descuento hasta 10% dependiendo forma de pago.	
D2	Arriendo bodega de 2224.25 M2. Cerramiento Inferior en mampostería (bloque rayado) y superior en lámina de PVC de 11,8 m por 1,12 m por 2,5 mm, Puertas logísticas con 8 muelles a nivel y 2 rampas de acceso a solicitud, Cubierta: Lámina de PVC de 11,8 m por 1,12 m por 2,5 mm, con 10% de teja traslúcida, más iluminación artificial eléctrica, Carga Eléctrica 30KVA, Baterías de baños, vestiers con salida independiente, 600m2 de oficina, sala de juntas, baterías de baños. Y Área disponible para casino si se requiere u otro uso.	
D3	EXCELENTE BODEGA EN CENTRO INDUSTRIAL, AMPLIA, BIEN ILUMINADA, UBICADA SOBRE LA CIRCUNVALAR. CUENTA CON ÁREA DE OFICINA DE 70M2, VENTANAS PARA LA CALLE INTERNA DE ZONA EXPRESS, BAÑO Y ÁREA DE ALMACENAMIENTO, BODEGA INTERNA INDEPENDIENTE, ZONA DE BAÑO 2 DUCHAS. EN LA SEGUNDA PLANTA SE TIENEN DOS OFICINAS Y DOS SALONES DE GRANDES. CUENTA CON 10MDE ALTURA Y ZONA DE ACCESO DE 5.30 METROS DE ANCHO, ÁREA DE BODEGA DE 700M APRÓXIMADAMENTE.	
D4	Bodega para venta ubicada en parque industrial sobre la vía circunvalar en el occidente de Barranquilla excelente sector por su ubicación estratégica y comunicación con otras zonas del departamento y del país de fácil acceso vehicular para camiones y tracto mulas con 4 carriles amplias rutas de buses cerca de grandes empresas nacionales e internacionales el parque cuenta con seguridad privada circuito cerrado de tv parqueaderos para visitantes bascula casino la bodega cuenta con 1000 m2 de las cuales 600 m2 es área techada y 400 m2 es patio de maniobra y parqueo 2 niveles con 2 oficinas de 60 m2 cada una luz trifásica capacidad eléctrica de 17 kva 11 metros de altura de fondo y 8 metros delantero 10 metros de altura libre piso con capacidad hasta para 50	
D5		

Las muestras tomadas son heterogéneas por lo tanto es necesario someterlas a un proceso de homogeneización. El proceso de Homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable”. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

El primer paso debe ser definir la Zona Geoeconómica Homogénea. Se entiende por esta la zona que tiene similares características en cuanto a:

- Ubicación espacial
- Estrato social
- Uso similar (industrial, comercial, habitacional)
- Densidades y reglamentación urbana similar (alturas, índices de construcción)

Posteriormente aplicaremos los siguientes elementos y factores para el calculo

Las muestras tomadas tienen diferentes tamaños, ubicaciones, fuentes de origen, usos del suelo, fechas de realización de la transacción, por lo tanto, es necesario homogeneizarlas para hacerlas comparables con el bien objeto de estudio; además el coeficiente de variación arroja un valor de 11,88%, este está por encima de lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 (+7,5%) emitida por el IGAC; la homogeneización de la muestra se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Factor Tamaño
- Factor Ubicación

Factor de Tamaño:

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial. Se calcula mediante la fórmula PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR); tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas. Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse raíces n-esimas entre 3 y 10.

PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR)²

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{Ac}{As}} \quad N: 3 \text{ a } 10$$

Donde:

Fa = Factor de área

Ac = Área del lote comparable

As = Área del lote sujeto

n = 3 a 10

Factor de Área: se obtiene mediante el cálculo del Área de la oferta, dividida sobre el área del predio a Avaluar, raíz a la “n” potencia que en este caso tomamos **n:10**.

Factor de Ubicación:

Para el factor de ubicación, los inmuebles de mejor ubicación al nuestro (al que valoramos) se rebajan al multiplicar por factores inferiores a la unidad. Los inmuebles de peor ubicación se elevan al factorizar por números superiores a la unidad. En resumen, los inmuebles mejor ubicados que el objeto de valoración, se rebajan, los inmuebles con ubicación inferior al objeto de valoración se elevan.³

Factor Ubicación	
Calificación	Factor
Muy Inferior	1,20
Inferior	1,10
Similar	1,00
Superior	0,90
Muy Superior	0,80

Tabla 1 Factor Ubicación

Luego de aplicar la metodología de homogeneización sobre cada una de las muestras analizadas, los resultados se muestran a continuación:

² Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación. Páginas 229 a la 240.

³ Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avalúo comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores. (factor adaptado para la muestra en estudio)

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS								
VALORACIÓN PREDIO URBANO								
OFERTA DE CASAS EN VENTA EN LA ZONA								
INMUEBLE	AREA)	VALOR	FACTORES				VR TOTAL M2	
	(M2)	mt2	UBICACIÓN		AREA	NEGOCIACION		F. CORRECIÓN
			(x)					
MUESTRA1	1.600,00	\$ 2.057.250	Oferta	Similar	1,00	0,95	0,95	\$ 1.954.388
MUESTRA2	2.224,25	\$ 2.300.000	Oferta	Similar	1,00	0,90	0,90	\$ 2.070.000
MUESTRA3	1.000,00	\$ 1.950.000	Oferta	Similar	1,00	0,98	0,98	\$ 1.911.000
MUESTRA4	600,00	\$ 2.166.667	Oferta	Similar	1,00	0,95	0,95	\$ 2.058.333
	4	\$ 2.118.479					Media	\$ 1.998.430
							Desviación	\$ 78.091
CRITERIO DE CHAUVENET								
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 4	CONTROL		
MUESTRA 1	1.954.388	1.600,00	44.042,71	0,56	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 2	2.070.000	2.224,25	71.569,79	0,92	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 3	1.911.000	1.000,00	87.430,21	1,12	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 4	2.058.333	600,00	59.903,12	0,77	1,56	SI CUMPLE		
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLAIRS								
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²			
MUESTRA 1			\$ 1.954.388	-44.043	1.939.760.157			
MUESTRA 2			\$ 2.070.000	71.570	5.122.235.079			
MUESTRA 3			\$ 1.911.000	-87.430	7.644.041.329			
MUESTRA 4			\$ 2.058.333	59.903	3.588.384.385			
SUMATORIA			\$ 7.993.721		18.294.420.951			
MEDIA ARITMETICA			\$ 1.998.430		4.573.605.238			
MEDIANA					\$ 2.006.360			
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$ 67.628			
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)	3,38%			
MODA				(M)	#N/D			
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)	1,205			
VALOR MAXIMO					\$ 2.066.059			
VALOR MINIMO					\$ 1.930.802			
VALOR ADOPTADO M2					\$ 1.998.430			
VALOR REDONDEADO ADOPTADO M2					\$ 1.998.000			

Valor Integral Adoptado por m2 es de **\$1.998.000**

9.1 VALOR CONSTRUCCION

Cuadro N° 1 - Determinacion del Valor de Reposición - Bodega			
ITEM		DESCRIPCION	VALOR
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	2000	años	23
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	23
Edad en porcentaje de la edificación		%	23
Clase o estado de conservación		Clase	2
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	13,31%
Costo Directo Sispac 190-2	\$ 1.797.797		
Costo Total - Construdata 205			\$ 1.797.797
Administración		5%	\$ 89.890
Imprevistos		5%	\$ 89.890
Total Costo de Reposición			\$ 1.977.577
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	75%		\$ 1.483.183
Valor de Salvamento - Valor Residual			\$ 0
Valor a Depreciar			\$ 1.483.183
Depreciación por edad y estado		13,31%	\$ 197.412
Valor Depreciado			\$ 1.285.771

Cuadro N° 1 - Determinacion del Valor de Reposición - Oficina			
ITEM		DESCRIPCION	VALOR
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	2000	años	23
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	45
Edad en porcentaje de la edificación		%	45
Clase o estado de conservación		Clase	2
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	16,31%
Costo Directo Construdata No. 205	\$ 1.737.730		
Costo Total - Construdata 205			\$ 1.737.730
Administración		5%	\$ 86.887
Imprevistos		5%	\$ 86.887
Total Costo de Reposición			\$ 1.911.503
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	80%		\$ 1.529.202
Valor de Salvamento - Valor Residual			\$ 0
Valor a Depreciar			\$ 1.529.202
Depreciación por edad y estado		16,31%	\$ 249.413
Valor Depreciado			\$ 1.279.789

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	\$1.797.797
		CARTAGENA	\$1.969.258
		SANTA MARTA	\$1.889.995
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1.870.483
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1.871.677
MEZZANINE PRIMER PISO CUBIERTA LOSA 3068	Estructura de típica de concreto, acabados totales para oficinas, con baños colectivos damas y caballeros, puertas de madera y ventanerías en aluminio.	BARRANQUILLA	\$1.737.730
		CARTAGENA	\$1.784.988
		SANTA MARTA	\$1.733.585
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1.721.694
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1.721.131

10. RESULTADOS DE LA VALUACION

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
Area Terreno	577,50	\$ 566.046	\$ 326.891.567
Area Bodega	432,99	\$ 1.285.771	\$ 556.725.985
Area Oficina	211,15	\$ 1.279.789	\$ 270.227.447
TOTAL			\$ 1.153.845.000

Son:

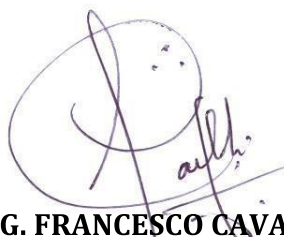
UN MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS

Elaborado por,



ING. FABIO MONROY S.
Valuador AVAL72261466
Valuador RNA No. 3593
Valuador UPAV No. 875
Valuador SCDA No. 3006

Revisado y aprobado por,



ING. FRANCESCO CAVALLI P.
Valuador RAA No. AVAL100076
Valuador RNA No. 360
Valuador UPAV No. 506
Valuador SCDA No. 3001

11. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACION DE NO VINCULACION

El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El valuador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

13. NOTAS ADICIONALES

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y
- ✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe;
- ✓ El valuador no tiene ni ha tenido directa o indirectamente interés comercial ni de otra índole en los inmuebles objeto de esta valuación, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los que se derivan de la contratación por nuestros servicios profesionales.



PIN de Validación: bb230b4d



<https://www.raa.org.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) **FABIO MIGUEL MONROY SAADE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-72261466**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FABIO MIGUEL MONROY SAADE** 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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: bb230b4d



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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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 Rurales con el Código RUR-0608, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0608, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0002, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CARRERA 70 NO. 79-42



PIN de Validación: bb230b4d



Teléfono: 3015333447

Correo Electrónico: ingfabiomonroy@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) FABIO MIGUEL MONROY SAADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466.

El(la) señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE 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

bb230b4d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2d30a9d



<https://www.raa.org.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) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 100076, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Diciembre de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-100076.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA 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
30 Dic 2016

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
30 Dic 2016

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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2d30a9d



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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2016

Regimen
Régimen de Transición

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 de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2d30a9d



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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 de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

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-0606, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, 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-0433, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0065, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 31 de Mayo de 2024, 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-0012, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo 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: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 79 NO. 42-225 CIUDAD JARDIN
Teléfono: (5) 3560224 - 3157540052
Correo Electrónico: fcavalli@gmail.com

Experiencia verificada:

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE TURBINA ROLLS ROYCE DE 3.5 MW - SEPTIEMBRE 2004.



PIN de Validación: b2d30a9d



ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALIDACIÓN DEL PRESUPUESTO PRESENTADO ANTE LEASING BANCOLOMBIA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE ZOFIA. MAYO DE 2013 A DICIEMBRE DE 2013.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALIDACIÓN DE AVANCES DE OBRAS PRESENTADAS ANTE LEASING BANCOLOMBIA. MAYO DE 2013 A DICIEMBRE DE 2013.

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE SISTEMA DE GENERACIÓN ELÉCTRICO - JUNIO 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES E INMUEBLES) - DICIEMBRE DE 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE LA EMPRESA MICROCEL EDUARDO FRANCO S.A.S COMO NEGOCIO EN MARCHA - DICIEMBRE DE 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE LA MARCA MICROCEL - DICIEMBRE DE 2015.

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE PLANTA GENERADORA DE 1750 KW - FEBRERO 2016.

CENTRALES TÉRMICAS E HIDROELÉCTRICAS - COLTURBINAS - VALUACIÓN DE 5 (CINCO) TURBOGENERADORAS - SEPTIEMBRE 2015.

GENERAMOS DEL CARIBE S.A.S - VALUACIÓN DE 2 (DOS) PLANTAS GENERADORAS DE 1750 Y 1250 KW - SEPTIEMBRE 2016.

BANCO DE OCCIDENTE - AVALUOS DE MAQUINARIA FIJA, EQUIPO Y MAQUINARIA MÓVIL - NOVIEMBRE DE 2016.

REFORESTADORA DEL SINU - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES) - DICIEMBRE 2016.

COMERPES ALIMENTOS - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE - DICIEMBRE 2016.

FRENOS BARRANQUILLA - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES E INMUEBLES) - DICIEMBRE 2016.

FENAJEDA S.A.S - VALUACIÓN DE LA MARCA "REVIEW"; - DICIEMBRE 2016.

TRANSMITEC S.A.S - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2016.

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - AVALUOS DE LOS BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES DENTRO DE PROCESOS CONCURSALES DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA, LIQUIDACIÓN JUDICIAL Y REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL - ENERO 2017.

DICTAMEN PERICIAL DE DESLINDE Y DESMOJONAMIENTO JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA (CAMPOS DEL RIO S.A. VS. LUBRIVEN S.A.S.) - JUNIO DE 2017.

EDUBAR S.A. - GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO - AVALÚOS EN PROCESOS DE GESTIÓN PREDIAL Y AVALÚOS DE REFERENCIA; ASESORÍA EN DETERMINACIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA PROCESO DE VALORIZACIÓN - CONTRATO 0223-2018.



PIN de Validación: b2d30a9d



CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.- AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES.

BANCOLOMBIA S.A. - AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES).

SERFINANSA S.A. - VALORACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO.

AVALÚO LOTE RURAL EN SABANAGRANDE - PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL – SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES BOGOTÁ D.C. TRABAJO GANADOR XXXI CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV Y II ENCUENTRO PANAMERICANO DE VALUACIÓN RURAL - PUNTA DEL ESTE, URUGUAY OCTUBRE DE 2017.

PERITAJE DE VALUACIÓN DE SERVIDUMBRE TEMPORAL DE TRÁNSITO – JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA (MULTIDesarrollos Urbanos S.A.S. VS. GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.) – NOVIEMBRE DE 2018.

PERITAJE DE DAÑOS Y PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE) PROCESO JUDICIAL RODABENA NAVARRO & CÍA. S. EN C. – JUNIO DE 2018.

DIMANTEC LTDA – VALUACION ACTIVOS FIJOS, BIENES MUEBLES - MARZO 2019.

COOPERATIVA DE CHOFERES TRANSPORTADORES DEL ATLANTICO LTDA “COOCHOFAL” – VALORACION DE FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE – MARZO 2019.

INVERSIONES Y COMBUSTIBLES LA MARIA S. EN C. – VALUACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS EN VIRTUD DEL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL DESARROLLADO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I SOBRE PREDIO UBICADO EN EL KM 31 VIA AL MAR, PUERTO CAIMAN – JULIO 2019.

RENTAFOLIO FINANCIERO S.A.S EN LIQUIDACION JUDICIAL – VALUACION DE INMUEBLES (CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES UBICADAS EN EL HOTEL SANTA CLARA, CARTAGENA-BOLIVAR – DERECHOS DE PROPIEDAD UNIDADES HABITACIONALES – SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - NOVIEMBRE 2019.

EDS LOS ANGELES – VALUACION BIENES MUEBLES - AVALUO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA EDS PARA PROCESO DE EXPROPIACIÓN ANI LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE VS. SOCIEDAD DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIBLE LOS ANGELES S.A. - JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCEJO – NOVIEMBRE 2019.

CLAVE 2000, FINANZAS UNION, KREDID S.A.S – GARANTIAS MOBILIARIAS REGULADAS POR LA LEY 1673 DEL 2013 Y EL DECRETO 1875 DEL 2015 – ENERO 2019 HASTA LA FECHA.

BRETTON WOODS – LOCALES COMERCIALES – AVALUOS DE INMUEBLES – 2019.

OPERADORES FLUVIALES Y MARITIMOS RIO Y MAR S.A.S PILOTOS – VALORACIÓN NEGOCIO EN MARCHA – DICIEMBRE 2019.

SAMORIZA INVERSIONES S.A.S - VALORACIÓN DE EMPRESA EN MARCHA, BIENES MUEBLES E INMUEBLES - DICIEMBRE 2020.

TECHNOELITE GREEN ENERGY S.A.S E.S.P - AVALUO DE INTANGIBLES CORRESPONDIENTE A LOS



PIN de Validación: b2d30a9d



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



PROYECTOS SOLARES AS L BARANOA Y AS LL POLONUEVO E INFORME DE AVALUO DE INMUEBLES RURALES DEL PREDIO (FINCA) "LAS FLORES"; - SEPTIEMBRE 2020.

SYNLAB - DICIEMBRE 2020.

TIKI HUT HOSTEL PALOMINO - DICIEMBRE 2020.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0606, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0433, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 31 DE MARZO DE 2025.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL CON EL CÓDIGO MYE-0065, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2016 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2024.

DRUMMOND LTD COLOMBIA - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

CONSTRUCTORA FLORMORADO SAS - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF - ESTIMACIÓN VALOR DE MERCADO DE UNA PLANTA DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALUACIÓN DE LA PLANTA DE SOLVENTES DE LA EMPRESA ESQUIVENZA - DICIEMBRE 2022.

INFORME DE AVALUO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL; SOLICITANTE: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE EDUBAR S.A; BARRANQUILLA – ATLÁNTICO; 2022.

PROYECTO: COLEGIO DENIS HERRERA; MAYO DE 2022.

PROYECTO: TODOS AL PARQUE: ME QUEJO; LA PRADERA; PARQUE SAN VICENTE; PARQUE MANGA DE ORO; JUNIO DE 2022.

PLAN VIAL- AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CORDIALIDAD; SEPTIEMBRE DE 2022

PROYECTO DE GESTION Y ADQUISICIÓN PREDIAL POR UN NUEVO PUERTO COLOMBIA; SEPTIEMBRE DE 2022

PROYECTO: “RECUPERACIÓN INTEGRAL CIÉNAGA DE MALLORQUÍN” CORREGIMIENTO LA PLAYA; BARRANQUILLA – ATLÁNTICO

PROYECTO: ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO PARA LA RECUPERACION INTEGRAL DE RONDAS DE CAÑOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA; OCTUBRE DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA (LÍNEA) EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA, PREDIO FINCA “SANTA SOFÍA EL PREDIO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA – SALA QUINTA CIVIL-FAMILIA, MEDIANTE AUTO DE CÓDIGO:



PIN de Validación: b2d30a9d



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



08638318900120160011303 Y RADICADO INTERNO 42808 DEL 15/12/2021; 11 DE FEBRERO DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA (LÍNEA) UBICADA SOBRE SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MUNICIPIO DE GALAPA, SECTOR LA "LA AGUADA" PREDIO "LA SIERRA DEL BERREADERO", DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, MEDIANTE AUTO DE CÓDIGO. 08638318900120160011303 Y RADICADO INTERNO 42808 DEL 15/12/2021; 13 DE JUNIO DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE POR LÍNEA ELÉCTRICA POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA SUBESTACIÓN CARACOLÍ A 220 KV. (SOLEDAD) Y LAS LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ASOCIADAS (SABANALARGA -CARACOLÍ-FLORES) TERRENO DENOMINADO "VERACRUZ", DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, RADICADO NO. 08001-31-53-004-2016- 00098-00; 25 DE AGOSTO DE 2022.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0606, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0433, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 31 DE MARZO DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0012, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2017 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL, CON EL CÓDIGO MYE-0065, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2016 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2024.

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

Abogado - Corporación Universitaria Rafael Núñez.

Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración - Universitat Politècnica de València.

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) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 100076.

El(la) señor(a) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA 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: b2d30a9d



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



PIN DE VALIDACIÓN

b2d30a9d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



**INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE
URBANO (BODEGA 1-C1 METRO
PARQUE)**

Agosto de 2023

Elaborado por :
Caalli
avalúos



**INFORME DE VALUACION DE
INMUEBLE URBANO (BODEGA 1-C1
METRO PARQUE)**

1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME
2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA
3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE
4. INFORMACION CATASTRAL
5. CARACTERISTICAS GRLES. DEL SECTOR
6. CARACTERISTICAS GRLES. DEL INMUEBLE
7. ASPECTO ECONOMICO
8. METODOLOGIA
9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL
10. RESULTADOS DE LA VALUACION
11. CLAUSULA DE PROHIBICION DEL INFORME
12. DECLARACION DE NO VINCULACION
13. NOTAS ADICIONALES
14. ANEXOS

Elaborado por:

Ing. Fabio Monroy Saade

Revisado por

Ing. Francisco Cavalli

Aprobado por:

Ing. Francisco Cavalli

SOLICITANTE:

UNISPAN DE COLOMBIA S.A.

Barranquilla, Agosto de 2023

Avalúo No. 01-230032

**Este documento no deberá
reproducirse sin la aprobación por
escrito de FRANCISCO CAVALLI & CIA.
S EN C.**

**INFORME DE VALUACION
INMUEBLE URBANO
BODEGA 1-C1 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE**

1. OBJETIVO DEL INFORME DE VALUACION

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

- 2.1 Identificación de los bienes a valuar
- 2.2 Clase de Valuación
- 2.3 Dirección del Inmueble
- 2.4 Localización
- 2.5 Destinación actual
- 2.6 Documentación recibida
- 2.7 Documentación consultada
- 2.8 Solicitante de la valuación
- 2.9 Persona que realiza la valuación
- 2.10 Fechas y vigencia de la valuación
- 2.11 Limitaciones y restricciones

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

- 3.1 Propietario(s)
- 3.2 Título de Adquisición
- 3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral
- 3.4 Propiedad Horizontal
- 3.5 Servidumbres
- 3.6 Licencia de construcción
- 3.7 Observaciones jurídicas

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 4.1 Ubicación
- 4.2 Actividades predominantes
- 4.3 Actividad edificadora
- 4.4 Vías de acceso e influencia
- 4.5 Elementos
- 4.6 Infraestructura de Servicios Públicos
- 4.7 Transporte Público
- 4.8 Topografía

4.9 Edificaciones importantes en el sector

4.10 Infraestructura Urbanística

4.11 Reglamentación Urbanística

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 Lote

5.2 Construcción

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

6.3 Perspectivas de Valorización

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

7.4 Seguridad

7.5 Problemática socio-económica

8. METOLOGIA APLICADA

9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

9.1 Lote

9.2 Construcción

10. RESULTADOS DE LA VALUACION

11. CLAUSULA DE PROHICION DE PUBLICACION DEL INFORME

12. DECLARACION DE NO VINCULACION

13. NOTAS ADICIONALES

14. ANEXOS

INFORME DE VALUACION INMUEBLE URBANO BODEGA 1-C1 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE

1. OBJETIVO DEL INFORME

El objeto del presente informe es conocer el Valor Comercial de un Inmueble Urbano (Bodega 1-C1) ubicada en el Parque Industrial Metro Parque de la ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico. Entendiéndose por valor comercial (según el International Valuation Standards Committee – IVSC) *la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambia voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada, en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.*

2. INFORMACION PRELIMINAR BASICA

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.1 Identificación de los bienes a valorar

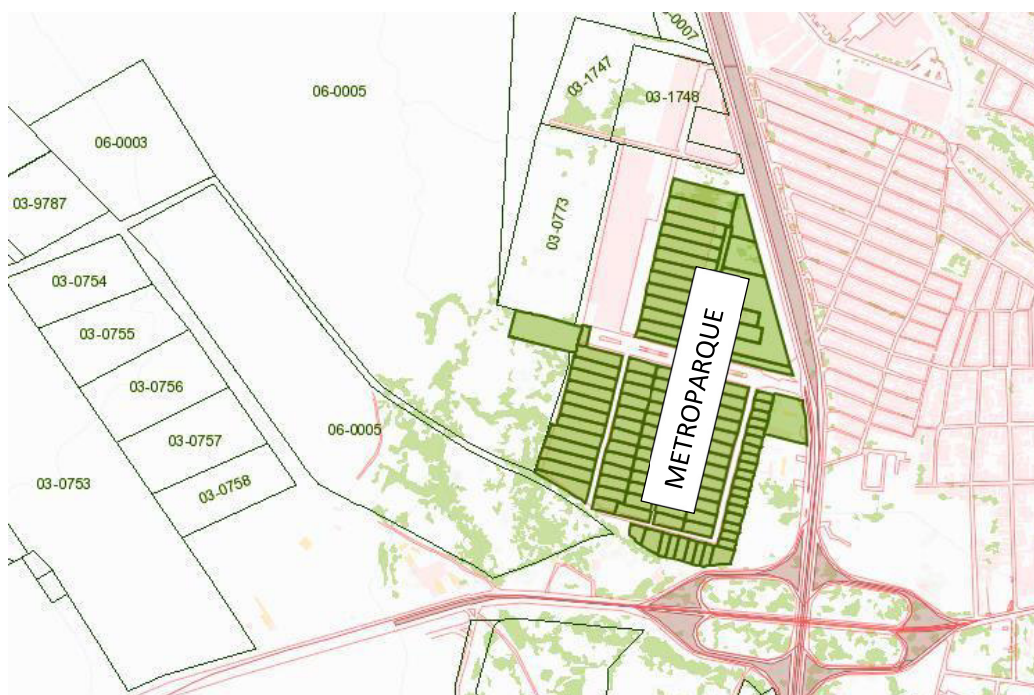
- ✓ Inmueble (Lote y Construcción), ubicada en la Calle 110 No. 6-335 LT 1-C1 Parque Industrial Metro Parque de la ciudad de Barranquilla.

2.2 Clase de Valuación

Valuación de Inmueble Urbano

2.3 Dirección del Inmueble

Clle 110 No. 6-335 LT 1-C1 Parque Industrial Metro Parque



2.4 Destinación actual del inmueble

En el inmueble funcionan las instalaciones de la empresa Ticom S.A.

2.5 Documentación recibida para la valuación

- ✓ Certificado de Tradición y Libertad No. Matrícula 040-325351

2.6 Documentación consultada para la valuación

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial: Decreto No. 0214 del 2012.
- ✓ Archivos personales.
- ✓ Base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica

2.7 Solicitante de la valuación

El avalúo del inmueble fue solicitado por la empresa Unispan Colombia S.A. Nit. 805.012.877-2 con el propósito de conocer su valor comercial a la fecha de valuación.

2.8 Persona que realiza la valuación

La presente revalorización fue realizada por el Ing. Fabio Monroy Saade, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL72261466, Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593 Especialidad Inmuebles Urbanos, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de Valuador SCDA No. 3006 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, con revisión y aprobación del Ing. Francesco Cavalli Papa, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL100076, certificado por el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 360 Especialidad Inmuebles Urbanos, Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 506 y Registro de Valuador SCDA No. 3001 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores.

2.9 Fechas y vigencia de la valuación

- ✓ Fecha de la Visita: Agosto 1 de 2023. No permitieron ingreso al inmueble se realiza con la información de las visitas realizadas en noviembre de 2019 y marzo de 2020
- ✓ Fecha del Informe: Agosto de 2023.
- ✓ Vigencia del informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.10 Limitaciones y Restricciones

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

3. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE

3.1 Propietario(s):

Transporte Ingeniería Construcciones y Maquinarias Ticom S.A. Nit. 830.509.276-3

Fuente: Certificado de Tradición

3.2 Título(s) de Adquisición:

Escritura 1453 de Junio de 2009 Notaría 9 de Barranquilla.

Fuente: Certificado de Tradición

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

- ✓ Matrícula Inmobiliaria No. 040-325351
- ✓ Ref. Catastral No. 0800100000000000901900000903

3.4 Propiedad Horizontal

Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura 1814 de Julio 12 de 1996
Notaría 9ª de Barranquilla.

3.5 Servidumbres

Ninguna observada y registrada.

3.6 Licencia(s) de construcción

No aportadas

3.7 Observaciones jurídicas

- ✓ Anotación No. 19 de Julio 30 de 2018 Certificado de Tradición: Embargo Penal – Oficio 0822 del 19-07-2018 Juzgado 012 Penal de Función de C de Barranquilla

Fuente: Matrícula Inmobiliarias No. 040-325351

- ✓ Anotación No. 12 de Septiembre de 2016 Certificado de Tradición: Oficio 1580 de 07-09-2016 Embargo Ejecutivo con Acción Personal interpuesto por de Unispan Colombia S.A.

Fuente: Matrícula Inmobiliarias No 040-325351

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad y solo fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 Ubicación

El Centro Industrial Metroparque está ubicado sobre la margen occidental de la Avenida Circunvalar, en el cuadrante noroccidental de la intersección con la carretera La Cordialidad.

4.2 Actividades Predominantes

Comercial, Industrial y residencial.

4.3 Actividad Edificadora

Media

4.4 Vías de Acceso e influencia

Avenida Circunvalar: Vía de doble calzada y doble sentido vial, pavimentada en concreto y en buen estado de conservación y mantenimiento.

Esta avenida comunica fácilmente y en tiempos cortos a la industria de esta zona con varias vías importantes como la Avenida Murillo, la calle 3D, las carreteras Oriental y Cordialidad, la vía Juan Mina; que son vías de distribución de carga para todos los sectores del país, también comunica rápidamente a la zona industrial con el puerto y el Aeropuerto Ernesto Cortizos

4.5 Elementos

Bordillos y pavimento en concreto

4.6 Infraestructura de Servicios Públicos

Los predios cuentan con todas las acometidas de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural. El Parque Industrial presta el servicio de Recolección de basuras.

4.7 Transporte Público

Cuenta con servicio de transporte público a través de buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento urbano.

4.8 Topografía

La topografía del sector es plana.

4.9 Edificaciones importantes del sector

Sobre la Circunvalar se asientan 2 parques Industriales como son: Parque Internacional del Caribe PIC y Zona Express y uno en construcción cerca a la circunvalar por la cordialidad Zona Franca Internacional del Atlántico.

4.10 Reglamentación Urbanística

Según el Plan de Ordenamiento Territorial – POT de la ciudad de Barranquilla, Decreto 0214 del 2014, el predio se encuentra localizado en Polígono Normativo Industrial.

Edificabilidad

Barrio:
Pieza:
Polígono: P PEC-IND CAE-4
Tratamiento: Desarrollo, Suelo de Protección, Consolidación
Modalidad: Nivel 2
EDIFICABILIDAD BASICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Todos	0,015	5
Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2
Mayor a 4001 M2	0,020	2

POLIGONO NORMATIVO	NOMBRE	PEC Industrial
	SÍMBOLO	PEC Industrial
USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	
	BIFAMILIAR	
	TRIFAMILIAR	
	MULTIFAMILIAR	

CONVENCIÓN	
P	Uso principal
C	Uso Compatible
	Uso prohibido

USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DISTRITAL	METROPOLITANA/REGIONAL	Actividades
USO INSTITUCIONAL	RECREATIVO		C	C		Gestión de instalaciones deportivas Actividades de clubes deportivos Otras actividades deportivas Actividades de parques de atracciones y parques temáticos Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p. Actividades de complejo y/o ciudadela deportivas
	SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C	C		Unidad básica de Seguridad Comisarias de familia Orden público y actividades de seguridad Actividades de defensa Casa de Justicia Administración de justicia
USO COMERCIO DE BIENES	PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS		C	C		Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de ontanería y calefacción Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados. Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados. Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados Comercio al por menor de artículos de segunda mano Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo Comercio al por mayor de metales y productos metalíferos Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra Comercio al por mayor de otros productos n.c.p. Comercio al por mayor no especializado
	COMBUSTIBLES		C	C		Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos Comercio al por menor de combustible para automotores
	AUTOMOTORES		C	C		Comercio de vehículos automotores nuevos Comercio de vehículos automotores usados Comercio de motocicletas nuevas y usadas

USO COMERCIO DE SERVICIOS	FINANCIEROS Y SEGUROS	C	C	C	Cajeros automáticos Bancos comerciales Actividades de las corporaciones financieras Actividades de las compañías de financiamiento Actividades de las cooperativas financieras Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p. Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario Actividades de compra de cartera o factoring Otras actividades de distribución de fondos Instituciones especiales oficiales Administración de mercados financieros Cometaje de valores y de contratos de productos básicos Otras actividades relacionadas con el mercado de valores Actividades de las casas de cambio Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p. Seguros generales Seguros de vida Reaseguros Capitalización Servicios de seguros sociales de salud Servicios de seguros de riesgos profesionales Actividades de agentes y corredores de seguros Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares Banca de segundo piso Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares Fondos de cesantías Leasing financiero (arrendamiento financiero) Actividades de administración de fondos Regimen de prima media con prestación definida (RPM) Regimen de ahorro individual (RAI) Banco Central Servicios de seguros sociales de pensiones	
	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES		C		Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata Actividades jurídicas Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria. Actividades de administración empresarial Actividades de consultoría de gestión Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica Actividades especializadas de diseño Actividades de fotografía Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. Actividades de detectives e investigadores privados Actividades de agencias de empleo Actividades de agencias de empleo temporal Otras actividades de suministro de recurso humano Actividades de las agencias de viaje Actividades de operadores turísticos Otros servicios de reserva y actividades relacionadas Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina Actividades de agencias de cobranza y oficinas de clasificación crediticia Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p. Publicidad	
	INFORMACION Y COMUNICACIONES		C		Edición de programas de informática (software) Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas) Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas Portales web Otras actividades de servicio de información n.c.p. Otras actividades de telecomunicaciones	
	SERVICIOS DE APOYO		C	C	Comercio al por menor realizado a través de internet Fotocopiado, reparación de documentos y otras actividades de apoyo especializado a oficina Actividades de centros de llamadas (Call center) Organización de convenciones y eventos comerciales Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico Actividades postales nacionales Actividad de mensajería Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel Limpieza general interior de edificios Actividades combinadas de apoyo a instalaciones Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos	
	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		C		Alquiler y arrendamiento de efectos personales y enseres domésticos Alquiler de videos y discos Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.	
	TRANSPORTE		C	C	Plazas de estacionamiento para automóviles o garajes (parqueaderos), estacionamientos para bicicletas Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. Manipulación de carga Otras actividades complementarias al transporte Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre	
	ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE		C	C	C	Almacenamiento y depósito Manipulación de carga
	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	C	C	C	C	Reparación de calzado y artículos de cuero Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería Reparación de muebles y accesorios para el hogar Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p. Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS		C	C	C	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas Centros de Diagnóstico Automotor - C.D.A. Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores y motocicletas Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores
	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	C	C		Expendio a la mesa de comidas preparadas Expendio de comidas preparadas en cafeterías Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p. Expendio por autoservicio de comidas preparadas Catering para eventos Actividades de otros servicios de comidas	
	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	C	C		Peluquería y otros tratamientos de belleza Salones de reducción , adelgazamiento, cosmetología y estética corporal y facial sin intervención quirúrgica	
	JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		C		Venta de billetes de lotería Venta de apuestas permanentes - chance Funcionamiento (explotación) de juegos localizados tales como bingos, video bingos y estferodromos.	
	OTRAS ACTIVIDADES			C	Servicio por horas	

Informe de Valuación Inmueble Urbano Bodega M-1-22 Parque Industrial Metro Parque

	ALIMENTICIAS		P	P	P	Elaboración de productos de panadería Elaboración de productos de molinería Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos Procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p. Elaboración de comidas y platos preparados Procesamiento y conservación de pescados, crustáceos y moluscos Elaboración de productos lácteos Elaboración de almírones y productos derivados del almidón Tritia de café Decafinado, tostión y molinada del café Otros derivados del café Elaboración y refinación de azúcar Elaboración de panela Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería Elaboración de macarones, fideos, alucuzar y productos farináceos similares Elaboración de alimentos preparados para animales Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas
	ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO				P	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas maltadas Elaboración de productos de tabaco
	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES		P	P	P	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel Fabricación de tejidos de punto y ganchillo Fabricación de artículos de punto y ganchillo Fabricación de artículos de piel Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir Fabricación de tapetes y alfombras para pisos Fabricación de cuerdas, cordones, cables, bramantes y redes Fabricación de otros artículos textiles n.c.p. Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela Fabricación de partes del calzado Fabricación de colchones y somieres Preparación e hilatura de fibras textiles Tejeduría de productos textiles Acabado de productos textiles Fabricación de fibras sintéticas y artificiales Curtido y recurtido de cueros, recurtido y tallado de pieles
	MADERAS Y MUEBLES			P	P	Aserrado, acepillado e impregnación de la madera Fabricación de recipientes de madera Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería Fabricación de muebles Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles
	PAPEL Y CARTON				P	Fabricación de papeles (pastes) celulósicos; papel y cartón Fabricación de papel y cartón ondulado (corrugado); fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón Fabricación de otros artículos de papel y cartón
	EDICION E IMPRESION		P	P	P	Actividades de impresión Actividades de servicios relacionados con la impresión Producción de copias a partir de grabaciones originales Edición de libros Edición de directorios y listas de correo Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas Otros trabajos de edición
	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD			P	P	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales productos botánicos de uso farmacéutico Fabricación de productos de la refinación del petróleo Actividad de mezcla de combustibles Fabricación de sustancias y productos químicos básicos Fabricación de aditivos y compuestos inorgánicos nitrogenados Fabricación de plásticos y otros productos químicos de uso agropecuario Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador Fabricación de plásticos en formas primarias Fabricación de caucho sintético en formas primarias Fabricación de llantas y neumáticos de caucho Bermache de llantas usadas Fabricación de formas básicas de caucho y otros productos de caucho, n.c.p. Fabricación de formas básicas de plásticos Fabricación de artículos de plástico n.c.p. Fabricación de gomas, harnicos y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas Fabricación de otros productos químicos n.c.p.
	USO INDUSTRIAL			P	P	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana Fabricación de vidrio y productos de vidrio Fabricación de productos refractarios Fabricación de materiales de escoria para la construcción Fabricación de cemento, cal y yeso Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso Corte, tallado y acabado de la piedra Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.p.
	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO			P	P	Fabricación de productos metálicos para uso estructural Instalación especializada de maquinaria y equipo industrial Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería Industrias básicas de hierro y de acero Industrias básicas de metales preciosos Industrias básicas de otros metales no ferrosos Fundición de hierro y de acero Fundición de metales no ferrosos Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal, excepto los utilizados para el envase o transporte de mercancías Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central Forja, prensado, estampado y laminado de metal; pulvimetalurgia Tratamiento y revestimiento de metales; mecanizado Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p. Fabricación de armas y municiones Fabricación de motores, turbinas, y partes para motores de combustión interna Fabricación de equipos de potencia hidráulica y neumática Fabricación de otras bombas, compresores, grifos y válvulas Fabricación de ejes, engranes, trenes de engranes y piezas de transmisión Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales Fabricación de equipo de elevación y manipulación Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso general n.c.p. Fabricación de herramientas manuales con motor Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal Fabricación de máquinas formadoras de metal y de máquinas herramienta Fabricación de maquinaria para explotación de minas y canteras y para obras de construcción Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p. Fabricación de vehículos automotores y sus motores Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (bujes) para vehículos automotores Fabricación de aeronaves, naves espaciales y de maquinaria conexa Fabricación de vehículos militares de combate Fabricación de motocicletas Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.
	SERVICIOS PUBLICOS		P		P	Generación de energía eléctrica Transmisión de energía eléctrica Distribución de energía eléctrica Comercialización de energía eléctrica Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías Suministro de vapor y aire acondicionado Captación, tratamiento y distribución de agua Evacuación y tratamiento de aguas residuales Resolución de desechos no peligrosos Resolución de desechos peligrosos Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos Tratamiento y disposición de desechos peligrosos Recuperación de materiales Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos
	MANUFACTURERAS			P	P	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexas Fabricación de instrumentos musicales Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas Fabricación de relojes Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario) Actividades de envase y empaque Otras industrias manufactureras n.c.p.
	PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS		P		P	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadoras y equipo periférico) Fabricación de componentes y tableros electrónicos Fabricación de computadoras y de equipo periférico Fabricación de equipos de comunicación Fabricación de aparatos electrónicos de consumo Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica Fabricación de pilas, baterías y acumuladores eléctricos Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica Fabricación de dispositivos de cableado Fabricación de equipos electrónicos de iluminación Fabricación de aparatos de uso doméstico Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico n.c.p.

4.11 Estrato Socioeconómico

Sector comercial, no aplica estratificación.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 LOTE

✓ **Características particulares del lote**

- Forma geométrica: Rectangular
- Configuración: Regular
- Ubicación: Medianero
- Área: 743,00 m² (*Fuente: Certificado de Tradición*)

✓ **Medidas y linderos del lote**

Descritas en Escritura No. 798 de Fecha 15-05-2001 de la Notaría 9ª de Barranquilla

5.2 CONSTRUCCION

✓ **Generalidades**

Bodegas

✓ **Especificaciones Constructivas y Acabados**

Cimentación y estructura: Concreto armado.

Pisos: Concreto (3.000 PCI) pisos de oficinas en mármol blanco, porcelanato, baños en cerámica.

Cubierta: Laminas de aluminio sobre estructura metálica.

Baños: Enchapados en cerámica con aparatos sanitarios en porcelana.

Puertas y Ventanas: Cedro y aluminio y algunos marcos en cedro con vidrio templado.

Mampostería: Muros en bloques de cemento reforzados.

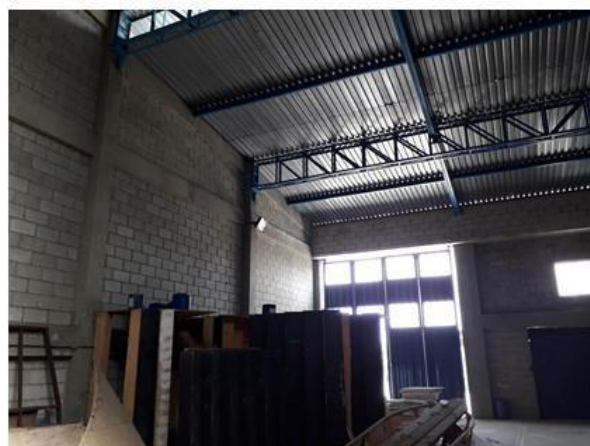
Fachada: Bloque de cemento a la vista y portón metálico.

Portones: Metálicos.

Rejas: De Hierro en ventanas.

✓ **Estado de las construcciones**

A simple vista se puede apreciar que las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.



Elaborado por Avalúos Cavalli S.A.S.

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

Con base en la Normatividad vigente para el sector, el predio dispone de un aprovechamiento bien concedido.

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

Se encontraron un buen número de inmuebles en oferta en el sector que permite un buen análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta, como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector, por lo que se realizó un análisis homologando diferentes propiedades.

6.3 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia creciente.

7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocieron

7.4 Seguridad

Buena

7.5 Problemática socio-económica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

8. METODOLOGIA APLICADA

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al *Valor de Mercado*. Entiéndase Valor de Mercado como ...*"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."*¹

Dentro de esa metodología se utilizan los siguientes enfoques para la determinación de los componentes del inmueble (Lote y Construcción): Enfoque de Comparación en Venta y Enfoque de Costo Depreciado.

✓ ***Enfoque de Comparación en Ventas:***

Considera ofertas y transacciones de bienes similares y sustitutivos al del bien objeto de la valuación en sus condiciones de uso, físicas, jurídicas y económicas y establece una estimación del valor utilizando procesos que se basan en la comparación desarrollando un proceso de homogeneización y homologación de los datos de mercado recolectados. Este enfoque se utiliza para la determinación del Valor Comercial del Lote. En virtud de que en la investigación de mercado realizada no se encontraron ofertas de mercado de terrenos únicamente, se sigue un procedimiento previo para establecer el valor del terreno de ofertas de mercado de bienes similares al bien objeto del presente estudio que incluyen terreno y construcción.

¹ Normas Internacionales de Valuación – International Valuation Standards Council IVSC

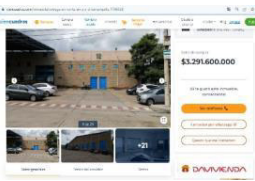
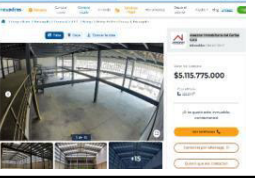
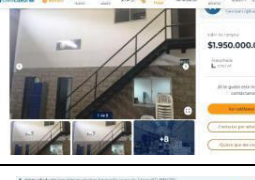
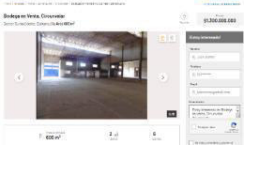
✓ **Enfoque del Costo Depreciado**

Este enfoque proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción. Este enfoque parte de la estimación del costo total de la construcción de un bien semejante al que es objeto de valuación, a precios de la fecha de la estimación, restándole un demérito que reconozca el efecto sobre el valor de factores como edad, uso, deterioro y funcionalidad. Este enfoque se utiliza para determinar el valor de la construcción.

9. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

COMPARACIÓN DE MERCADO							
BODEGAS INDUSTRIALES CIRCUNVALAR							
	BARRIO	AREA	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	LYNK	FECHA	VR M²
MUESTRA 1	BODEGA CIRCUNVALAR	1.600,00	\$ 3.291.600.000	INMOBILIAIA NICASIA TEL.3104349096:	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-a-s-d-barranquilla-1746328	Agosto 2023	\$ 2.057.250
MUESTRA 2	BODEGA CIRCUNVALAR	2.224,25	\$ 5.115.775.000	Asesorar Inmobiliaria del Caribe S.A.S TEL.: 3012924451	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-a-s-d-barranquilla-1364587	Agosto 2023	\$ 2.300.000
MUESTRA 3	BODEGA CIRCUNVALAR	1.000,00	\$ 1.950.000.000	FINANCAR S.A. 3168333731	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-cordialidad-barranquilla-2703206	Agosto 2023	\$ 1.950.000
MUESTRA 4	BODEGA CIRCUNVALAR	600,00	\$ 1.300.000.000	AREANAS INMOBILIARIA TEL.: (605) 3859191	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barranquilla-circunvalar/10557-M2416237	Agosto 2023	\$ 2.166.667
MUESTRA 5	BODEGA CIRCUNVALAR	450,00	\$ 1.300.000.000	Inmobiliaria Mchailleh TEL.: (605) 3853201	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barranquilla-circunvalar/10557-M2416237	Agosto 2023	\$ 2.888.889
			MEDIA ARITMETICA M²	DESVIACION ESTANDAR M²		COEFICIENTE DE VARIACION M²	MEDIANA
			2.272.561,11	368.181,68		16,20%	2.166.666,67

Podemos Observar un coeficiente de variación del 16.20% , las muestras son heterogéneas por lo cual se depuran y se homologan.

Muestras		
D1	Se Vende bodega de 1600mt2 de área total privada, altura promedio 12metros, 380mt2 de área oficinas, Bodega con 6 puertas de cargas TIPO MUELLE, Zona de 10 parqueaderos propios PRIVADOS y amplias zonas para maniobras, Facilidad de parqueo nocturno para camiones, mulas, amplios espacios de estacionamiento y parqueadero propio. Se vende bodega Metroparque. Se Vende Bodega Parque Industrial Circunvar. Precio de Oportunidad descuento hasta 10% dependiendo forma de pago.	
D2	Arriendo bodega de 2224.25 M2. Cerramiento Inferior en mampostería (bloque rayado) y superior en lámina de PVC de 11,8 m por 1,12 m por 2,5 mm, Puertas logísticas con 8 muelles a nivel y 2 rampas de acceso a solicitud, Cubierta: Lámina de PVC de 11,8 m por 1,12 m por 2,5 mm, con 10% de teja translúcida, más iluminación artificial eléctrica, Carga Eléctrica 30KVA, Baterías de baños, vestiers con salida independiente, 600m2 de oficina, sala de juntas, baterías de baños. Y Área disponible para casino si se requiere u otro uso.	
D3	EXCELENTE BODEGA EN CENTRO INDUSTRIAL, AMPLIA, BIEN ILUMINADA, UBICADA SOBRE LA CIRCUNVAR. CUENTA CON ÁREA DE OFICINA DE 70M2, VENTANAS PARA LA CALLE INTERNA DE ZONA EXPRESS, BAÑO Y ÁREA DE ALMACENAMIENTO, BODEGA INTERNA INDEPENDIENTE, ZONA DE BAÑO 2 DUCHAS. EN LA SEGUNDA PLANTA SE TIENEN DOS OFICINAS Y DOS SALONES DE GRANDES. CUENTA CON 10MDE ALTURA Y ZONA DE ACCESO DE 5.30 METROS DE ANCHO, ÁREA DE BODEGA DE 700M APRÓXIMADAMENTE.	
D4	Bodega para venta ubicada en parque industrial sobre la vía circunvar en el occidente de Barranquilla excelente sector por su ubicación estratégica y comunicación con otras zonas del departamento y del país de fácil acceso vehicular para camiones y tracto mulas con 4 carriles amplias rutas de buses cerca de grandes empresas nacionales e internacionales el parque cuenta con seguridad privada circuito cerrado de tv parqueaderos para visitantes bascula casino la bodega cuenta con 1000 m2 de las cuales 600 m2 es área techada y 400 m2 es patio de maniobra y parqueo 2 niveles con 2 oficinas de 60 m2 cada una luz trifasica capacidad eléctrica de 17 kva 11 metros de altura de fondo y 8 metros delantero 10 metros de altura libre piso con capacidad hasta para 50	
D5		

Las muestras tomadas son heterogéneas por lo tanto es necesario someterlas a un proceso de homogeneización. El proceso de Homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable”. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

El primer paso debe ser definir la Zona Geoeconómica Homogénea. Se entiende por esta la zona que tiene similares características en cuanto a:

- Ubicación espacial
- Estrato social
- Uso similar (industrial, comercial, habitacional)
- Densidades y reglamentación urbana similar (alturas, índices de construcción)

Posteriormente aplicaremos los siguientes elementos y factores para el calculo

Las muestras tomadas tienen diferentes tamaños, ubicaciones, fuentes de origen, usos del suelo, fechas de realización de la transacción, por lo tanto, es necesario homogeneizarlas para hacerlas comparables con el bien objeto de estudio; además el coeficiente de variación arroja un valor de 11,88%, este está por encima de lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 (+7,5%) emitida por el IGAC; la homogeneización de la muestra se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Factor Tamaño
- Factor Ubicación

Factor de Tamaño:

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial. Se calcula mediante la fórmula PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR); tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas. Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse raíces n-esimas entre 3 y 10.

PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR)2

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{Ac}{As}} \quad N: 3 \text{ a } 10$$

Donde:

Fa = Factor de área

Ac = Área del lote comparable

As = Área del lote sujeto

n = 3 a 10

Factor de Área: se obtiene mediante el cálculo del Área de la oferta, dividida sobre el área del predio a Avaluar, raíz a la “n” potencia que en este caso tomamos **n:10**.

Factor de Ubicación:

Para el factor de ubicación, los inmuebles de mejor ubicación al nuestro (al que valoramos) se rebajan al multiplicar por factores inferiores a la unidad. Los inmuebles de peor ubicación se elevan al factorizar por números superiores a la unidad. En resumen, los inmuebles mejor ubicados que el objeto de valoración, se rebajan, los inmuebles con ubicación inferior al objeto de valoración se elevan.³

Factor Ubicación	
Calificación	Factor
Muy Inferior	1,20
Inferior	1,10
Similar	1,00
Superior	0,90
Muy Superior	0,80

Tabla 1 Factor Ubicación

Luego de aplicar la metodología de homogeneización sobre cada una de las muestras analizadas, los resultados se muestran a continuación:

² Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación. Páginas 229 a la 240.

³ Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avalúo comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores. (factor adaptado para la muestra en estudio)

MEMORIA DE CALCULOS - AJUSTE DE DATOS								
VALORACIÓN PREDIO URBANO								
OFERTA DE CASAS EN VENTA EN LA ZONA								
			FACTORES					
INMUEBLE	AREA)	VALOR	UBICACIÓN		AREA	NEGOCIACION	F. CORRECCIÓN	VR TOTAL M2
	(M2)	mt2	(x)					
MUESTRA 1	1.600,00	\$ 2.057.250	Oferta	Similar	1,00	0,95	0,95	\$ 1.954.388
MUESTRA 2	2.224,25	\$ 2.300.000	Oferta	Similar	1,00	0,90	0,90	\$ 2.070.000
MUESTRA 3	1.000,00	\$ 1.950.000	Oferta	Similar	1,00	0,98	0,98	\$ 1.911.000
MUESTRA 4	600,00	\$ 2.166.667	Oferta	Similar	1,00	0,95	0,95	\$ 2.058.333
	4	\$ 2.118.479					Media	\$ 1.998.430
							Desviacion	\$ 78.091
CRITERIO DE CHAUVENET								
INMUEBLE	VALOR (MT2)	AREA (MT2)	Desviacion a la media	Coefficiente de Desviación	DATOS 4	CONTROL		
MUESTRA 1	1.954.388	1.600,00	44.042,71	0,56	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 2	2.070.000	2.224,25	71.569,79	0,92	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 3	1.911.000	1.000,00	87.430,21	1,12	1,56	SI CUMPLE		
MUESTRA 4	2.058.333	600,00	59.903,12	0,77	1,56	SI CUMPLE		
CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL SIN OUTLAIRS								
Fuente Consultada			Valor Datos	(X - X')	(X -X')²			
MUESTRA 1			\$ 1.954.388	-44.043	1.939.760.157			
MUESTRA 2			\$ 2.070.000	71.570	5.122.235.079			
MUESTRA 3			\$ 1.911.000	-87.430	7.644.041.329			
MUESTRA 4			\$ 2.058.333	59.903	3.588.384.385			
SUMATORIA			\$ 7.993.721		18.294.420.951			
MEDIA ARITMETICA			\$ 1.998.430		4.573.605.238			
MEDIANA					\$ 2.006.360			
DESVIACION ESTANDAR				(S)	\$ 67.628			
COEFICIENTE DE VARIACION				(V)	3,38%			
MODA				(M)	#N/D			
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				(A)	1,205			
VALOR MAXIMO					\$ 2.066.059			
VALOR MINIMO					\$ 1.930.802			
VALOR ADOPTADO M2					\$ 1.998.430			
VALOR REDONDEADO ADOPTADO M2					\$ 1.998.000			

Valor Integral Adoptado por m2 es de **\$1.998.000**

9.1 VALOR CONSTRUCCION

Cuadro N° 1 - Determinacion del Valor de Reposición - Bodega			
ITEM		DESCRIPCION	VALOR
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	2000	años	23
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	23
Edad en porcentaje de la edificación		%	23
Clase o estado de conservación		Clase	2
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	13,31%
Costo Directo Sispac 190-2	\$ 1.797.797		
Costo Total - Construdata 205			\$ 1.797.797
Administración		5%	\$ 89.890
Imprevistos		5%	\$ 89.890
Total Costo de Reposición			\$ 1.977.577
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	80%		\$ 1.582.061
Valor de Salvamento - Valor Residual			\$ 0
Valor a Depreciar			\$ 1.582.061
Depreciación por edad y estado		13,31%	\$ 210.572
Valor Depreciado			\$ 1.371.489

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	\$1.797.797
		CARTAGENA	\$1.969.258
		SANTA MARTA	\$1.889.995
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1.870.483
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1.871.677

10. RESULTADOS DE LA VALUACION

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
Area Terreno	743,00	\$ 626.511	\$ 465.497.680
Area Bodega	743,00	\$ 1.371.489	\$ 1.019.016.320
TOTAL			\$ 1.484.514.000

Son:

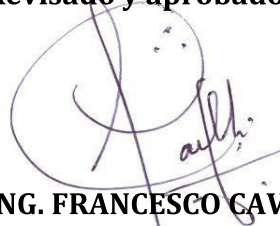
**UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CATORCE
MIL PESOS**

Elaborado por,



ING. FABIO MONROY S.
Valuador AVAL72261466
Valuador RNA No. 3593
Valuador UPAV No. 875
Valuador SCDA No. 3006

Revisado y aprobado por,



ING. FRANCESCO CAVALLI P.
Valuador RAA No. AVAL100076
Valuador RNA No. 360
Valuador UPAV No. 506
Valuador SCDA No. 3001

11. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACION DE NO VINCULACION

El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El valuador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

13. NOTAS ADICIONALES

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y
- ✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe;
- ✓ El valuador no tiene ni ha tenido directa o indirectamente interés comercial ni de otra índole en los inmuebles objeto de esta valuación, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los que se derivan de la contratación por nuestros servicios profesionales.



PIN de Validación: bb230b4d



<https://www.raa.org.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) **FABIO MIGUEL MONROY SAADE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72261466.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FABIO MIGUEL MONROY SAADE** 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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: bb230b4d



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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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 Rurales con el Código RUR-0608, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0608, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0002, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CARRERA 70 NO. 79-42



PIN de Validación: bb230b4d



Teléfono: 3015333447

Correo Electrónico: ingfabiomonroy@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) FABIO MIGUEL MONROY SAADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466.

El(la) señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE 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

bb230b4d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2d30a9d



<https://www.raa.org.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) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 100076, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Diciembre de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-100076.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA 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
30 Dic 2016

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
30 Dic 2016

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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2d30a9d



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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2016

Regimen
Régimen de Transición

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 de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2d30a9d



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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 de inscripción
06 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

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-0606, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, 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-0433, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0065, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 31 de Mayo de 2024, 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-0012, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo 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: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 79 NO. 42-225 CIUDAD JARDIN
Teléfono: (5) 3560224 - 3157540052
Correo Electrónico: fcavalli@gmail.com

Experiencia verificada:

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE TURBINA ROLLS ROYCE DE 3.5 MW - SEPTIEMBRE 2004.



PIN de Validación: b2d30a9d



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



ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALIDACIÓN DEL PRESUPUESTO PRESENTADO ANTE LEASING BANCOLOMBIA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE ZOFIA. MAYO DE 2013 A DICIEMBRE DE 2013.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALIDACIÓN DE AVANCES DE OBRAS PRESENTADAS ANTE LEASING BANCOLOMBIA. MAYO DE 2013 A DICIEMBRE DE 2013.

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE SISTEMA DE GENERACIÓN ELÉCTRICO - JUNIO 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES E INMUEBLES) - DICIEMBRE DE 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE LA EMPRESA MICROCEL EDUARDO FRANCO S.A.S COMO NEGOCIO EN MARCHA - DICIEMBRE DE 2015.

MICROCEL - VALUACIÓN DE LA MARCA MICROCEL - DICIEMBRE DE 2015.

ASESORES DEL CARIBE COLOMBIANO S.A.S - ASELCA - VALUACIÓN DE PLANTA GENERADORA DE 1750 KW - FEBRERO 2016.

CENTRALES TÉRMICAS E HIDROELÉCTRICAS - COLTURBINAS - VALUACIÓN DE 5 (CINCO) TURBOGENERADORAS - SEPTIEMBRE 2015.

GENERAMOS DEL CARIBE S.A.S - VALUACIÓN DE 2 (DOS) PLANTAS GENERADORAS DE 1750 Y 1250 KW - SEPTIEMBRE 2016.

BANCO DE OCCIDENTE - AVALUOS DE MAQUINARIA FIJA, EQUIPO Y MAQUINARIA MÓVIL - NOVIEMBRE DE 2016.

REFORESTADORA DEL SINU - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES) - DICIEMBRE 2016.

COMERPES ALIMENTOS - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE - DICIEMBRE 2016.

FRENOS BARRANQUILLA - VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (BIENES MUEBLES E INMUEBLES) - DICIEMBRE 2016.

FENAJEDA S.A.S - VALUACIÓN DE LA MARCA "REVIEW"; - DICIEMBRE 2016.

TRANSMITEC S.A.S - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2016.

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - AVALUOS DE LOS BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES DENTRO DE PROCESOS CONCURSALES DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA, LIQUIDACIÓN JUDICIAL Y REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL - ENERO 2017.

DICTAMEN PERICIAL DE DESLINDE Y DESMOJONAMIENTO JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA (CAMPOS DEL RIO S.A. VS. LUBRIVEN S.A.S.) - JUNIO DE 2017.

EDUBAR S.A. - GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO - AVALÚOS EN PROCESOS DE GESTIÓN PREDIAL Y AVALÚOS DE REFERENCIA; ASESORÍA EN DETERMINACIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA PROCESO DE VALORIZACIÓN - CONTRATO 0223-2018.



PIN de Validación: b2d30a9d



CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.- AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES.

BANCOLOMBIA S.A. - AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES).

SERFINANSA S.A. - VALORACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO.

AVALÚO LOTE RURAL EN SABANAGRANDE - PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL – SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES BOGOTÁ D.C. TRABAJO GANADOR XXXI CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV Y II ENCUENTRO PANAMERICANO DE VALUACIÓN RURAL - PUNTA DEL ESTE, URUGUAY OCTUBRE DE 2017.

PERITAJE DE VALUACIÓN DE SERVIDUMBRE TEMPORAL DE TRÁNSITO – JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA (MULTIDESARROLLOS URBANOS S.A.S. VS. GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.) – NOVIEMBRE DE 2018.

PERITAJE DE DAÑOS Y PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE) PROCESO JUDICIAL RODABENA NAVARRO & CÍA. S. EN C. – JUNIO DE 2018.

DIMANTEC LTDA – VALUACION ACTIVOS FIJOS, BIENES MUEBLES - MARZO 2019.

COOPERATIVA DE CHOFERES TRANSPORTADORES DEL ATLANTICO LTDA “COOCHOFAL” – VALORACION DE FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE – MARZO 2019.

INVERSIONES Y COMBUSTIBLES LA MARIA S. EN C. – VALUACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS EN VIRTUD DEL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL DESARROLLADO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I SOBRE PREDIO UBICADO EN EL KM 31 VIA AL MAR, PUERTO CAIMAN – JULIO 2019.

RENTAFOLIO FINANCIERO S.A.S EN LIQUIDACION JUDICIAL – VALUACION DE INMUEBLES (CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES UBICADAS EN EL HOTEL SANTA CLARA, CARTAGENA-BOLIVAR – DERECHOS DE PROPIEDAD UNIDADES HABITACIONALES – SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - NOVIEMBRE 2019.

EDS LOS ANGELES – VALUACION BIENES MUEBLES - AVALUO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA EDS PARA PROCESO DE EXPROPIACIÓN ANI LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE VS. SOCIEDAD DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIBLE LOS ANGELES S.A. - JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCEJO – NOVIEMBRE 2019.

CLAVE 2000, FINANZAS UNION, KREDID S.A.S – GARANTIAS MOBILIARIAS REGULADAS POR LA LEY 1673 DEL 2013 Y EL DECRETO 1875 DEL 2015 – ENERO 2019 HASTA LA FECHA.

BRETTON WOODS – LOCALES COMERCIALES – AVALUOS DE INMUEBLES – 2019.

OPERADORES FLUVIALES Y MARITIMOS RIO Y MAR S.A.S PILOTOS – VALORACIÓN NEGOCIO EN MARCHA – DICIEMBRE 2019.

SAMORIZA INVERSIONES S.A.S - VALORACIÓN DE EMPRESA EN MARCHA, BIENES MUEBLES E INMUEBLES - DICIEMBRE 2020.

TECHNOELITE GREEN ENERGY S.A.S E.S.P - AVALUO DE INTANGIBLES CORRESPONDIENTE A LOS



PIN de Validación: b2d30a9d



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



PROYECTOS SOLARES AS L BARANOA Y AS LL POLONUEVO E INFORME DE AVALUO DE INMUEBLES RURALES DEL PREDIO (FINCA) "LAS FLORES"; - SEPTIEMBRE 2020.

SYNLAB - DICIEMBRE 2020.

TIKI HUT HOSTEL PALOMINO - DICIEMBRE 2020.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0606, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0433, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 31 DE MARZO DE 2025.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL CON EL CÓDIGO MYE-0065, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2016 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2024.

DRUMMOND LTD COLOMBIA - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

CONSTRUCTORA FLORMORADO SAS - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF - VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF - ESTIMACIÓN VALOR DE MERCADO DE UNA PLANTA DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES - DICIEMBRE 2021.

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O-Z-F - VALUACIÓN DE LA PLANTA DE SOLVENTES DE LA EMPRESA ESQUIVENZA - DICIEMBRE 2022.

INFORME DE AVALUO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL; SOLICITANTE: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE EDUBAR S.A; BARRANQUILLA – ATLÁNTICO; 2022.

PROYECTO: COLEGIO DENIS HERRERA; MAYO DE 2022.

PROYECTO: TODOS AL PARQUE: ME QUEJO; LA PRADERA; PARQUE SAN VICENTE; PARQUE MANGA DE ORO; JUNIO DE 2022.

PLAN VIAL- AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CORDIALIDAD; SEPTIEMBRE DE 2022

PROYECTO DE GESTION Y ADQUISICIÓN PREDIAL POR UN NUEVO PUERTO COLOMBIA; SEPTIEMBRE DE 2022

PROYECTO: “RECUPERACIÓN INTEGRAL CIÉNAGA DE MALLORQUÍN” CORREGIMIENTO LA PLAYA; BARRANQUILLA – ATLÁNTICO

PROYECTO: ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO PARA LA RECUPERACION INTEGRAL DE RONDAS DE CAÑOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA; OCTUBRE DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA (LÍNEA) EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA, PREDIO FINCA “SANTA SOFÍA EL PREDIO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA – SALA QUINTA CIVIL-FAMILIA, MEDIANTE AUTO DE CÓDIGO:



PIN de Validación: b2d30a9d



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



08638318900120160011303 Y RADICADO INTERNO 42808 DEL 15/12/2021; 11 DE FEBRERO DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA (LÍNEA) UBICADA SOBRE SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MUNICIPIO DE GALAPA, SECTOR LA "LA AGUADA" PREDIO "LA SIERRA DEL BERREADERO", DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, MEDIANTE AUTO DE CÓDIGO. 08638318900120160011303 Y RADICADO INTERNO 42808 DEL 15/12/2021; 13 DE JUNIO DE 2022.

AVALÚO DE SERVIDUMBRE POR LÍNEA ELÉCTRICA POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA SUBESTACIÓN CARACOLÍ A 220 KV. (SOLEDAD) Y LAS LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ASOCIADAS (SABANALARGA -CARACOLÍ-FLORES) TERRENO DENOMINADO "VERACRUZ", DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO; SOLICITANTE: JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, RADICADO NO. 08001-31-53-004-2016- 00098-00; 25 DE AGOSTO DE 2022.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0606, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0433, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 31 DE MARZO DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0012, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2017 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL, CON EL CÓDIGO MYE-0065, VIGENTE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 2016 HASTA EL 31 DE MAYO DE 2024.

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

Abogado - Corporación Universitaria Rafael Núñez.

Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración - Universitat Politècnica de València.

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) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 100076.

El(la) señor(a) FRANCESCO BRUNO CAVALLI PAPA 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: b2d30a9d



PIN DE VALIDACIÓN

b2d30a9d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Señora
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BARRANQUILLA**
E. S. D.

**REF.: PROCESO EJECUTIVO DE UNISPAN COLOMBIA S.A.S. CONTRA
TICOM SAS**

RADICACIÓN: 2015-00753

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el Auto de septiembre 5 de 2023, con el cual el despacho niega adición del auto de marzo 21 de 2023 con el cual Ejerce control de legalidad, suspende la diligencia de remate y determina, nuevamente el avalúo de los bienes objeto de remate, insta a las partes a proceder con lealtad y requiere a los demandantes a manifestar de que bienes se prescinde para proceder a reducción de embargos, que sustento con las siguientes consideraciones:

El principio de igualdad de armas es un mandato principal, consistente en que cada parte trabaja en un proceso, debe tener una oportunidad razonable para presentar su caso en condiciones que no la pongan en desventaja con respecto a su oponente, así como también forma tener las mismas oportunidades que se le otorgan por parte de la autoridad judicial.

Al acceder la señora Juez, a ejercer un control de legalidad, inexistente, e introducir al plenario un nuevo AVALÚO, que no ha sido controvertido por esta parte, ni la acumulada, que no tenía vigencia para la fecha que pretende ejercer su vigencia, nos está vulnerando en forma grosera y arbitraria el debido proceso, pues introduce al plenario prueba, documentos o avalúos, sin que se dé la oportunidad legal de controvertirlos.

Es muy simple el fundamento del despacho, al pretender minimizar la magnitud de la violación del debido proceso, al resolver la solicitud de adición, en el entendido

que no fue objeto de recurso, pero es que lo que se le solicito fue traslado del avalúo para controvertirlo, actuación NUEVA por parte del despacho.

No obstante, y ejerciendo el derecho que asiste a mi representada de ser oída, presento al despacho los avalúos comerciales de los predios objeto de Remate, con los que se está determinando un valor comercial de los mismos, y NO un AUTO AVALÚO, efectuado por el demandante, con la finalidad que estos no sean viables rematar, por su elevado precio.

Avalúos comerciales elaborados por los peritos evaluadores, FABIO MONROY SAADE Y FRANCISCO CAVALLI de la empresa FRANCISCO CAVALLI & CIA S EN C, en agosto de 2023, que se anexan a este escrito con la solicitud que se tengan en cuenta por el despacho, pudiendo hacer, si así lo estima CONTROL DE LEGALIDAD.

**BODEGA M-1-22, PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE, Calle 110 No. 6-335
LT 1 - 22**

Matricula Inmobiliaria No. 040-348435

Ref. Catastral No. 080010000000000009019000009003

RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
área Terreno	577,50	\$566.046	\$326.891.567
área Bodega	432,99	\$ 1.285.771	\$ 556.725.985
área Oficina	211,15	\$ 1.279.789	\$ 270.227.447

TOTAL..... \$ 1.153.845.000

Son: UN MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS

BODEGA M-1-19, PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE, Calle 110 No. 6-335 LT-1-19

Matricula Inmobiliaria No. 040-348432

Ref. Catastral No. 08001000300000000901900000900

RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
Área Terreno	577,50	\$596.377	\$ 344.407.470
área Bodega	530,00	\$ 1.285.771	\$ 681.458.630
área Oficina	100,00	\$ 1.279.789	\$ 127.978.900

TOTAL..... \$ 1.153.845.000

Son: TOTAL UN MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS

BODEGA 1 C 1 PARQUE INDUSTRIAL METRO PARQUE, Calle 11 No. 6-335 LT 1 - C1

Matricula Inmobiliaria No. 040-325351

Ref. Catastral No. 08001000000000000901900000903

RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

Luego del desarrollo del ejercicio de valuación respectivo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Descripción	Área en M2	Valor M2	Valor Comercial
área Terreno	743,00	\$ 626.511	\$ 465.497.680
área Bodega	743,00	\$ 1.371.489	\$ 1.019.016.320

TOTAL..... \$ 1.484.514.000

Son: TOTAL UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL PESOS

Así las cosas, es evidente el valor exagerado con el cual el demandado, cohonestado por la Juez de conocimiento, llevarán a Remate los inmuebles con unos avalúos exorbitantes que impedirán la subasta, violando el debido proceso de la parte demandante.

Con estas consideraciones solicito a la señora Juez que revoque el auto recurrido, adicionar el auto y dar traslado de los NUEVOS avalúos, y tener en cuenta los aportados, como controversia de ellos y de contera garantizar el debido proceso a las partes.

Anexo Avalúos.

En subsidio apelo.

Del señor Juez,

Atentamente,



DORIS CASTRO VALLEJO
C. C. No. 31.294.426 de Cali
T. P. No. 24.857 del C. S. J.

dcv



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Barranquilla

Radicado único: 08001310301320150075300

Radicado interno: C13-0374-2017

Proceso: ejecutivo

Demandante: Unispan Colombia S.A

Demandado: Transporte Ingeniería Construcciones Y Maquinaria S.A - Ticom

Juzgado de origen: (13°) Civil Del Circuito De Barranquilla

Barranquilla, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

1. Asunto

Procede el Despacho a resolver los recursos de reposición y en subsidio de queja interpuesto por la parte demandante UNISPAN COLOMBIA S.A. a través de su apoderada judicial contra el numeral segundo de la providencia de fecha 01 de agosto de 2023, por medio de la cual se rechazó por improcedente el recurso de apelación interpuesto por ella parte, contra la providencia del 21 de marzo de 2023, por medio de la cual se ejerció un control de legalidad.

2. Fundamentos de la impugnación

Para la demandante, es procedente el recurso de apelación contra el auto de fecha 21 de marzo de 2023 por medio del cual se ejerció el control de legalidad establecido en el artículo 132 del C.G.P., dado que, considera, corresponde a una nulidad subsanable, esto es, que estima un nuevo valor de avalúo de los inmuebles objeto de remate, como garantía del debido proceso.

3. Actuación Procesal

Al recurso de reposición se le corrió traslado a la parte demandada de conformidad con lo establecido en el artículo 110 del C.G.P., quien no hizo uso del mismo.

4. Consideraciones

1.1. Problema Jurídico

Consiste en determinar si en el caso sub lite es procedente el recurso de apelación contra la providencia que ejerció un control de legalidad.

1.2. Premisas Normativas

El artículo 321 del Código General del Proceso, expresa:

“... También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

- 1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.*
- 2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.*
- 3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.*
- 4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.*
- 5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.*
- 6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.*
- 7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.*
- 8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.*
- 9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano.*
- 10. Los demás expresamente señalados en este código.*

Dirección: Calle 40 No. 44-80 Edificio Lara Bonilla – Piso 7
Teléfono: PBX. 3885005 Ext. 1121. www.ramajudicial.gov.co
Correo Electrónico: j02ejecbba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Barranquilla

1.3. Premisas fácticas y conclusiones.

De la lectura de la norma, diáfano resulta que contra la providencia objeto de apelación no procede el recurso de alzada. Además de lo anterior, tampoco existe en la normatividad procesal u otra ley especial que autorice la procedencia de la apelación, por lo cual la decisión ha de mantenerse incólume.

Así las cosas, y en respuesta al problema jurídico planteado, se advierte la improcedencia del recurso de apelación contra la providencia que negó la solicitud de control de legalidad presentada por quien dice ser el apoderado judicial de la parte demandada.

Por otro lado, y frente a la procedencia del recurso de queja en forma subsidiaria, se tiene que, de conformidad con lo establecido en el artículo 352 del C.G.P. cuando el juez de primera instancia deniegue el recurso de apelación, el recurrente podrá interponer el de queja para que el Superior lo conceda si fuere procedente. De manera que, al ser procedente dicho recurso, el Despacho lo concederá, con la advertencia que no es necesario que el recurrente aporte expensas para la expedición de piezas procesales, dada la virtualidad de la administración de justicia.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: No reponer el numeral segundo (02) del auto de fecha 01 de agosto de 2023, por medio del cual se rechazó por improcedente el recurso de apelación interpuesto por la demandante UNISPAN, contra la providencia del 21 de marzo de 2023, por medio de la cual se ejerció un control de legalidad, habidas las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Segundo: Conceder el recurso de queja incoado por la parte demandante UNISPAN S.A. contra lo resuelto por este Juzgado mediante el numeral segundo (02) del auto de fecha 01 de agosto de 2023, para lo cual se indica al impugnante que no es necesario que el recurrente aporte expensas para la expedición de piezas procesales, habida cuenta la virtualidad de la administración de justicia.

Tercero: Por secretaría, désele el trámite correspondiente al recurso concedido en el numeral anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Helda Graciela Escorcía Romo
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 2 Sentencias
Barranquilla - Atlántico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6e4c937d8a9fee46df9d27443c067fa07043df260fd4034d2c4813f8ce9df0b0**

Documento generado en 15/11/2023 09:36:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>