



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES LABORALES
PALACIO NACIONAL PISO DOS TELEFAX Tel 2 75 47 80 Ext 2120
COROZAL, SUCRE

TRASLADO EN LISTA AVALUO

La Secretaría procede a darle trámite secretarial al AVALUO CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTA LITIS presentado por la parte demandada de fecha 29 de Junio de 2021 según lo previsto en el artículo 110, 446 num. 2° y 3° del C.G.P..

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

RAD No.: 2017-00197-00

DEMANDANTE: COOPERATIVA DE CREDITO E INVERSIONES CAPITAL

DEMANDADO: JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL

APODERADO: DRA. MARCELA BENAVIDES

ASUNTO: TRASLADO AVALUO PERICIAL

FECHA DE INICIO: 12-07-2021 8:00 A.M.

FECHA DE TERMINACIÓN: 12-07-2021 hora 6:00 P.M.

Se corre traslado por tres (03) días hábiles a la parte demandada para que se pronuncie respecto del AVALUO.

ORIGINAL FIRMADO
ISABEL YANETH DIAZ LEGUIA
SECRETARIA

Rubén J. Villalba G.
ingeniero civil
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



Carrera 7 No 2G - 191

1

INFORME DE AVALUO URBANO

Sector urbano de Morroa – Sucre
BARRIO EL RINCON CENTRO
Sincelejo, noviembre 18 de 2020

Solicitado por JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL
C.C. No 6.807.844





INFORME DE AVALÚO NOVIEMBRE 18 DE 2020

2

INFORMACIÓN BÁSICA

TIPO DE AVALÚO	: Urbano en expansión
SOLICITANTE	: JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL C.C. No 6.807.844
OBJETO DEL AVALÚO	: Determinar el valor comercial del inmueble
INMUEBLE QUE SE VALÚA	: Inmueble urbano en construcción
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	: JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL C.C. No 6.807.844
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	: En construcción en un 85% y ocupado por su propietario
DIRECCIÓN	: Carrera 7 No 2G-191
BARRIO O URBANIZACION	: El Rincón Centro
CIUDAD Y DEPARTAMENTO	: Morroa – Sucre
AVALUADOR COMISIONADO	: RUBEN J. VILLALBA GARCIA C.C. 3.992.605 R.N.A 1897
FECHA DEL INFORME	: 18 de noviembre de 2020

Rubén J. Villalba G.
ingeniero civil
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



3

MEMORIA DESCRIPTIVA

CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de mercado* de un predio urbano destinado a la construcción de viviendas de tipo VIS o VIP, en el municipio de Morroa, Departamento de Sucre

DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría 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 la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL
C.C. No 6.807.844

DESTINATARIO DEL AVALÚO:

JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL
C.C. No 6.807.844

Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo para transacción comercial con fines hipotecario

TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Área de terreno urbano de = 850,00 m2 Por escritura

Área de construcción = 864,00 m2 Por Planeación Municipal

DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL

C.C. No 6.807.844 8

DIRECCION DEL INMUEBLE:

Carrera 7 No 2G-191

URBANIZACION

El Rincón – Centro

MUNICIPIO / CIUDAD:

Morroa

DEPARTAMENTO:

Sucre

LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

En carreras 7 entre calle 2G y calle 5.

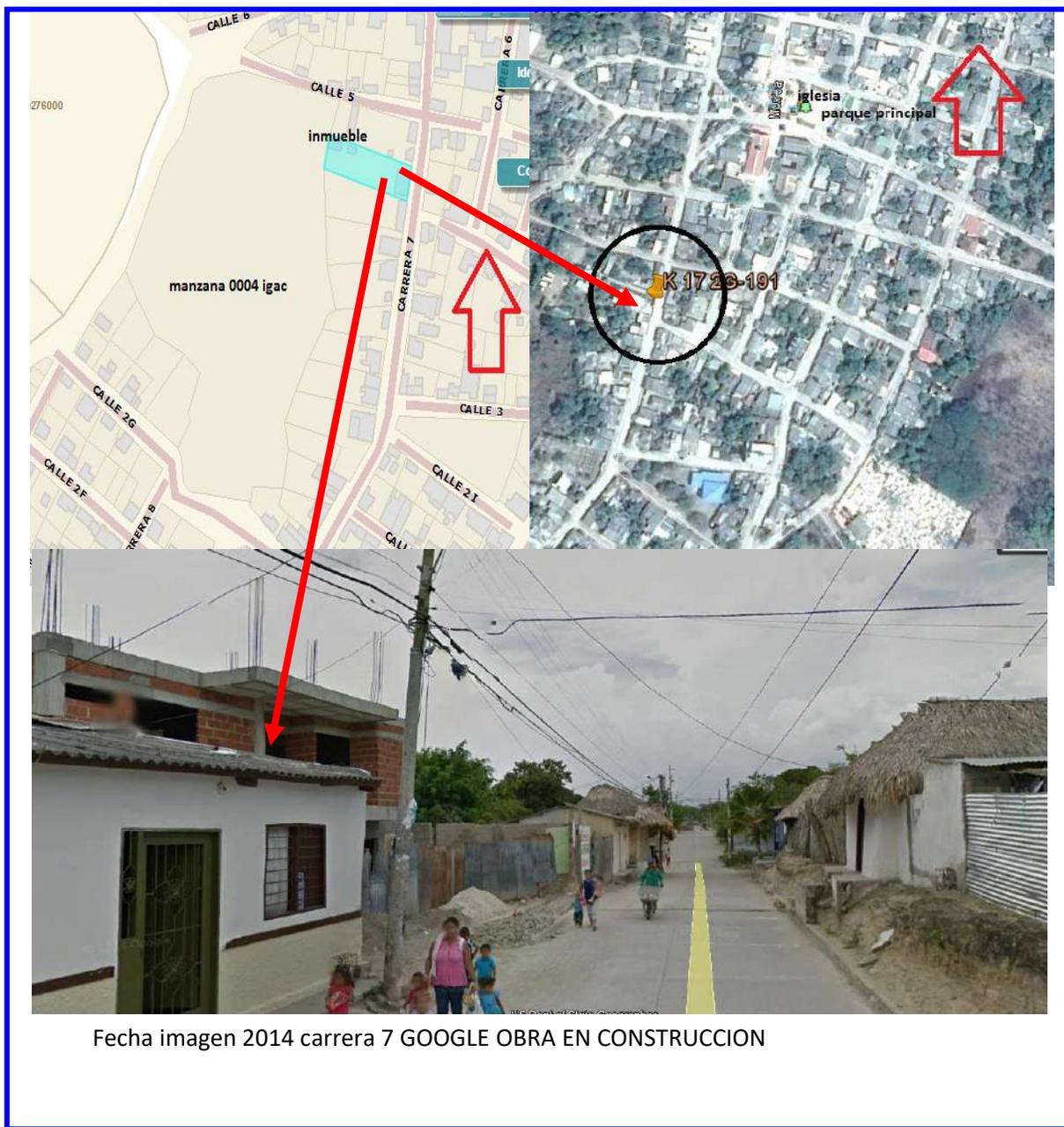
AVALUO LOTE URANO CENTRO – BARRIO EL RINCON - MUNICIPIO DE MORROA – Carrera 7 No 2G-191



En el centro del Municipio a dos cuadras del parque principal, Iglesia y centro administrativo del Municipio

POSICION GEOGRAFICA (COORDENADAS) 75° 18' 24.58" N

5





VECINDARIO INMEDIATO:

Sobre la carrera 7 se observan, en el vecindario inmediato, uso residencial de estrato 2, con vía en concreto rígido en buen estado y en construcción, carrera 7 une el centro del municipio con la doble calzada, centros educativos y religiosos, institucional, comercio y residencial.

6

PANORAMICA ENTORNO Y FACHADA



CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

En este sector se observa uso residencial.

VIAS DE ACCESO:

Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



VÍAS PRINCIPALES:

DEL SECTOR:

Malla vial en concreto y calles 5 en construcción.

DEL INMUEBLE:

Carrera 7 en concreto rígido, calle 4 en concreto

VIAS SECUNDARIAS:

Concreto rígido

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona cuenta con servicios públicos básicos y complementarios, vías pavimentadas y en construcción. Con andenes y bordillos. Colegios, zonas de parques, institucional y residencial.

SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

La zona cuenta con Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

TRANSPORTE PÚBLICO:

Inmediato. Los que posee el Municipio

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Hay predominio del estrato Residencial 2, zona de administración y recreación y algunas tiendas.



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- ✓ Copia simple de Certificado de libertad y tradición 342-15692 del 04 noviembre de 2016
- ✓ Copia simple E. P Actualización de nomenclatura y declaración de construcción # 948 de Octubre 13 de 2016 de la Notaría única de Corozal, Compraventa.

ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL C.C. No 6.807.844 8
ESCRITURA PÚBLICA	E. P Actualización de nomenclatura y declaración de construcción # 948 de Octubre 13 de 2016 de la Notaría única de Corozal, Compraventa.
NOTARIA	NOTARIA DE ORIGEN: ÚNICA DE COROZAL
MATRICULA INMOBILIARIA	342- 15692
CÉDULA CATASTRAL	01-00-0004-0003-000

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

NORMATIVIDAD URBANISTICA

SUELO URBANO

ARTICULO 21. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el E.O.T le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. ([ver mapa No 6](#)).

Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

En el presente acuerdo se clasifican como zona residencial tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

RESOLUCION N° 19 DE 2012 (Noviembre 08 de 2012)

“Por medio de la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva”

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Lote medianero de forma geométrica rectangular (17,00mx50,00 m).

Con topografía relativamente plana con leve pendiente al fondo y sobre la carrera.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO:

FRENTE : Calle de por medio y mide 17,00 metros y colinda con calle o solar del señor Apolinar Tovar.

DERECHA : Colinda con predio del señor Leonardo Ortega y mide 50,00 metros.

IZQUIERDA: Colinda con casa y solar de la señora Marquesa Martínez y mide 50,00 metros.

FONDO: Colinda con casa y solar de la señora María Luisa Méndez de carrascal y mide 17,00 metros.

Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



AREA DEL TERRENO:

CABIDA SUPERFICIARIA: 850,00 M2.

NOTA: Área según escritura aportada.

10

CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra en construcción de tres niveles o pisos, en un 85% terminada.
Faltan acabados en pintura y cocina. Descubrir la fachada y terminarla.

PRIMER PISO:

Terraza, entrada pavimentada a la derecha del predio, con su entrada principal y garaje con puerta eléctrica.

Sala, ante sala, estudio, comedor, cocina, alcoba de servicio con baño, zona de labores, zona de escalera, un estar de visitante en un amplio salón exterior, escalera privada para el tercer piso, y un amplio patio interior

SEGUNDO PISO

Tres balcones en vidrio templado con barandas en tubería de acero inoxidable.
Un estudio, estar de alcobas, cuatro habitaciones y cinco baños, hall y zona de escalera.

TERCER PISO

Terraza con dos baños

PANORAMICAS INTERIOR INMUEBLE

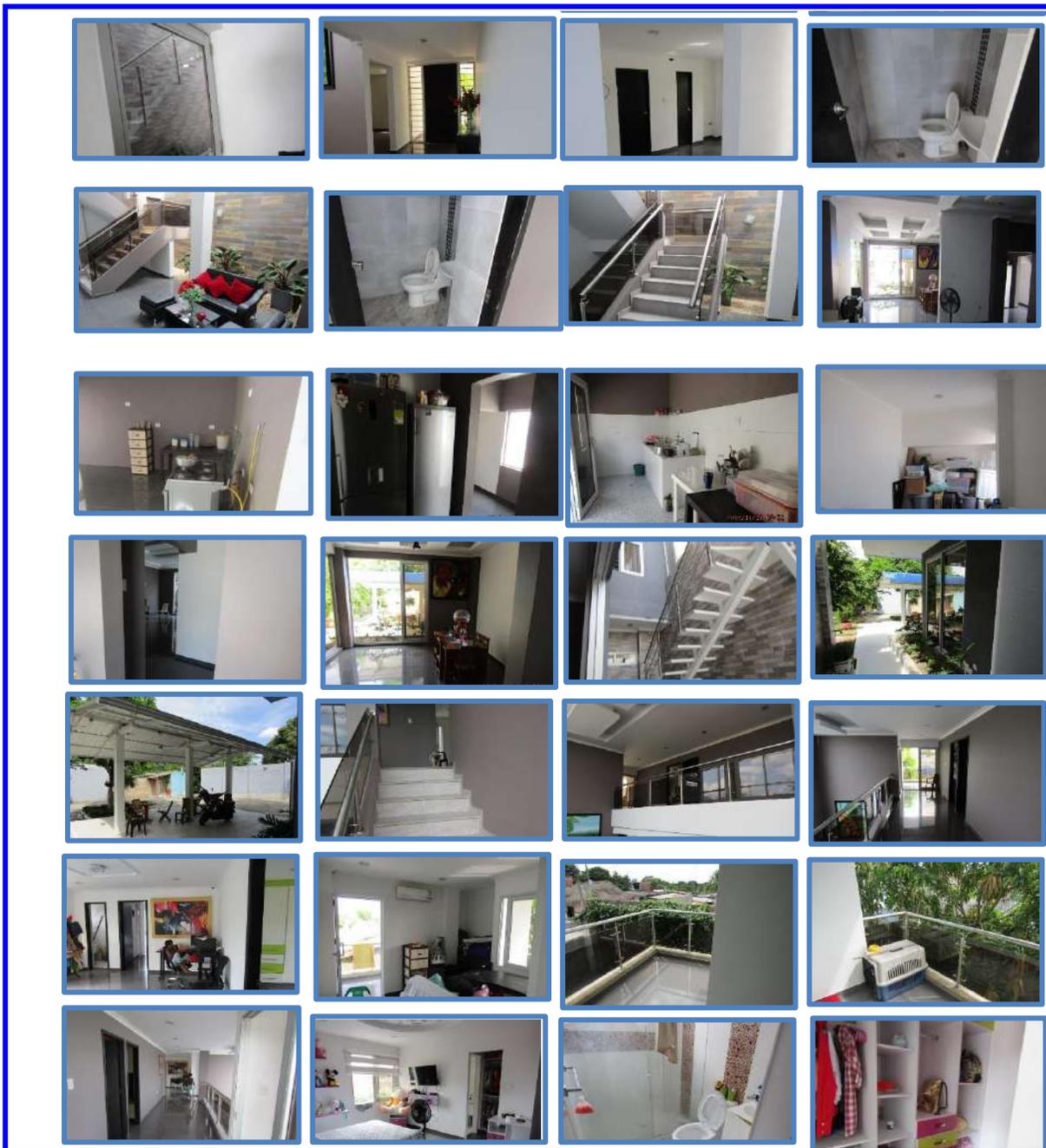


Rubén J. Villalba G.
ingeniero civil
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"

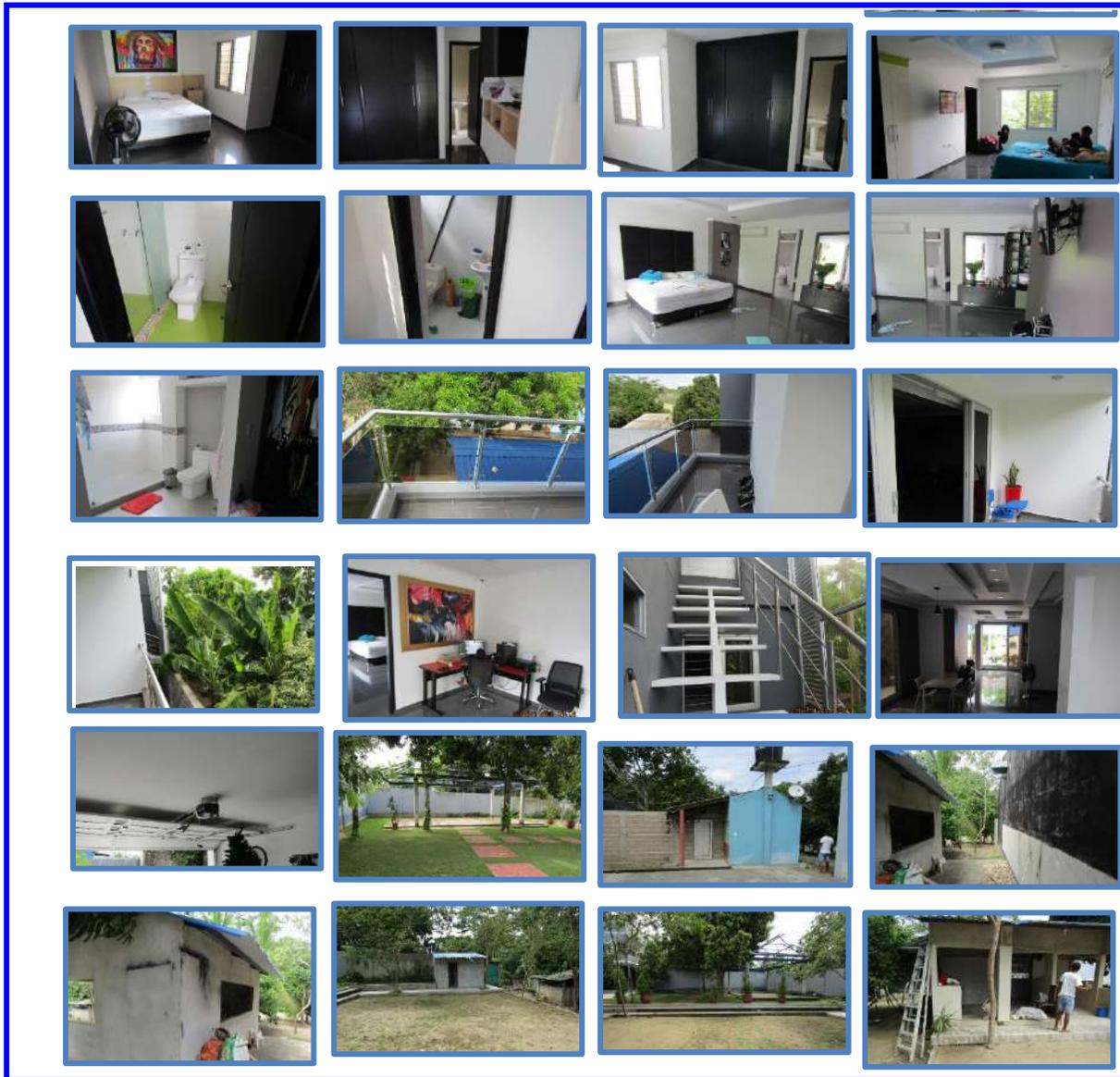


Rubén J. Villalba G.
ingeniero civil
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas de estabilidad por remoción o deslizamientos según la normatividad vigente.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas por impacto ambiental negativo o condiciones de salubridad que perjudiquen la vida de sus habitantes.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

En certificado observado, ninguna.

SEGURIDAD:

El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

El sector no evidencia la existencia de acciones de grupos o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de avalúo, la percepción de seguridad es favorable, según indicaciones de los moradores del sector.

ASPECTO ECONOMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA.

En la zona se observa buena actividad edificadora en unifamiliares de uno y dos pisos.

MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal de la zona está dirigido hacia el estrato 2, con la construcción de viviendas tipo VIS y unifamiliares. La demanda es regular.

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Viviendas en el torno del marco de la plaza su valor oscila por encima de los 300.000 \$/m², sin embargo el valor por m² en la zona urbana, no central del municipio, su valor se encuentra 200.000,00 \$/m²

ASPECTOS VALORIZANTES:

Ubicación en medianera, con una arteria vial (Carrera 7) que une al sector con el centro y salidas del municipio.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Vías en construcción.

El tamaño de la manzana catastralmente donde se ubica el inmueble.

USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble actualmente está ocupado por su propietario. Su mejor y mayor uso de acuerdo a la normatividad y rentabilidad que se pueda percibir es residencial similar al estrato del entorno.

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración de éste informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- ❖ *No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.*
- ❖ *Se acepta que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda la información contenida en los documentos*

Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



suministrados por el interesado, por lo tanto no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.

- ❖ *Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.*
- ❖ *Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.*
- ❖ *Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el propietario y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.*
- ❖ *Este avalúo fue practicado en la fecha descrita, Agosto 9 de 2007 y está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.*

El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Se declara que los Valuadores no tienen ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

GRADO DE COMERLIZACION

Se tiene en cuenta tres grados de comercialización que son:

TIPO A: Bueno, Con una excelente posibilidad de negociación del inmueble con bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo.

TIPO B: Regular, Se encuentran negociaciones a largo plazo con la ayuda que se pueda



presentar por parte de las fuentes de financiamiento.
TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

Para el tipo de inmueble en estudio las posibilidades de negociación son del TIPO B

FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

16

Para el inmueble avaluado se analizan los siguientes aspectos:

❖ **GENERALES:**

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologías aceptados internacionalmente para el tipo de inmuebles en estudio y su espacio de negociación se establece considerando los resultados del análisis residual estático aplicado en éste informe. Teniendo en cuenta las normas urbanas establecidas para el sector, los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble

❖ **AREA:**

El terreno a avaluar es un lote urbano de 850,00 M2, con amplio frente sobre carrera 7 y un área construida de 864,00 m2

❖ **TERRENO:**

El lote presenta forma regular con una figura rectangular, con una topografía relativamente plana

❖ **LOCALIZACION:**

Es buena por su ubicación cercana al marco del parque principal donde se localiza la Iglesia y el centro administrativo del Municipio.

❖ **ESTADO DE CONSERVACION:**

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

❖ **FUNCIONALIDAD:**

El diseño arquitectónico de la edificación es funcional.



❖ **RENTABILIDAD:**

En la actualidad no produce renta.

METODO VALUATORIO

De acuerdo a la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008- IGAC

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Para la aplicación de éste método se tuvieron las siguientes consideraciones:

El método de mercado y residual para el terreno
 Para la construcción se aplicó el método de reposición.

JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S)

Existe en el sector información que permite inferir el valor del inmueble con el método descrito.

VALORIZACION

10	UND	CANT	VR UNITARIO	VR PARCIAL
TERRENO	m2	850,00	250.000,00	212.500.000,00
CONSTRUCCION	m2	864,00	1.385.400,00	1.196.985.600,00
TOTAL				1.409.485.600,00
POR APROXIMACION				\$ 1.409.000.000,00

SON: MIL CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MC.
 (\$1.409.000.000,00)

Rubén J. Villalba G.

ingeniero civil

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



De acuerdo con este estudio, se establece como VALOR RECOMENDADO DE NEGOCIACIÓN para el inmueble de propiedad de JUAN JOSE DOMINGUEZ BERTEL en la ciudad de Morroa – Sucre. La suma de MIL CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MC. (\$1.409.000.000,00)

Atentamente,

RUBEN J VILLALBA GARCIA

Perito Avaluador

RNA 1897

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un



conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

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 se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

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

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

21.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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 objeto de avalúo.

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.

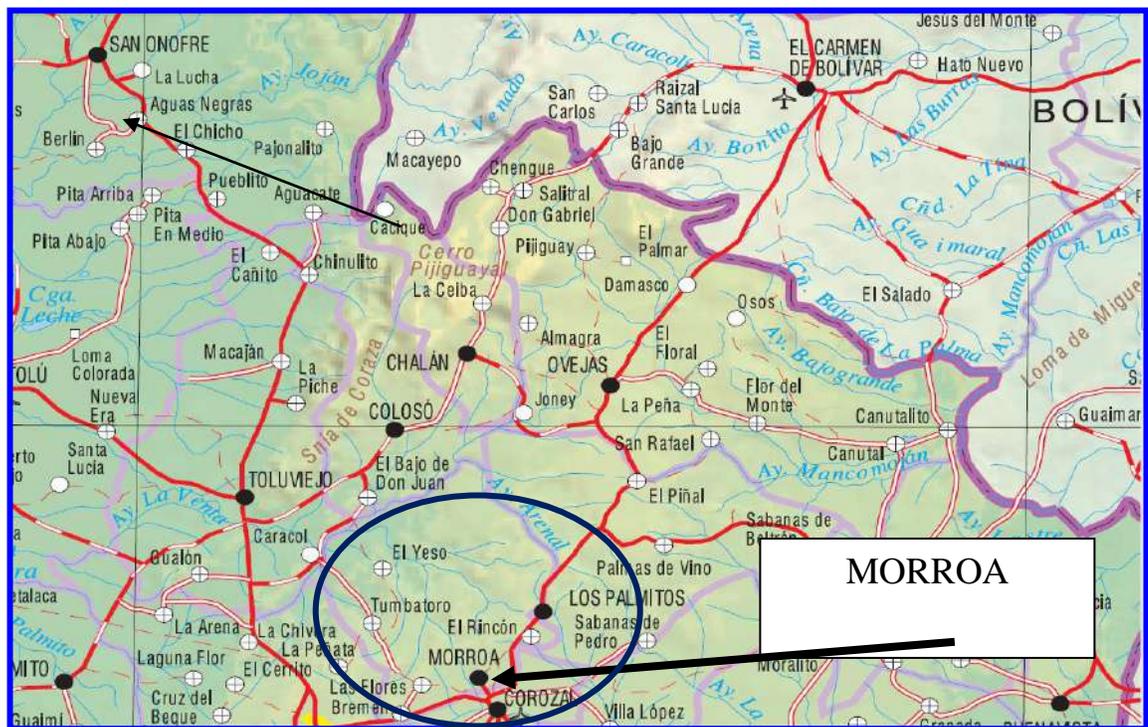
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

22. ANEXOS

- ❖ Registro Fotográfico
- ❖ Copia escritura pública y certificado de tradición referenciados
- ❖ Resolución N° 19 de Noviembre 08 de 2012
- ❖ MEMORIAS

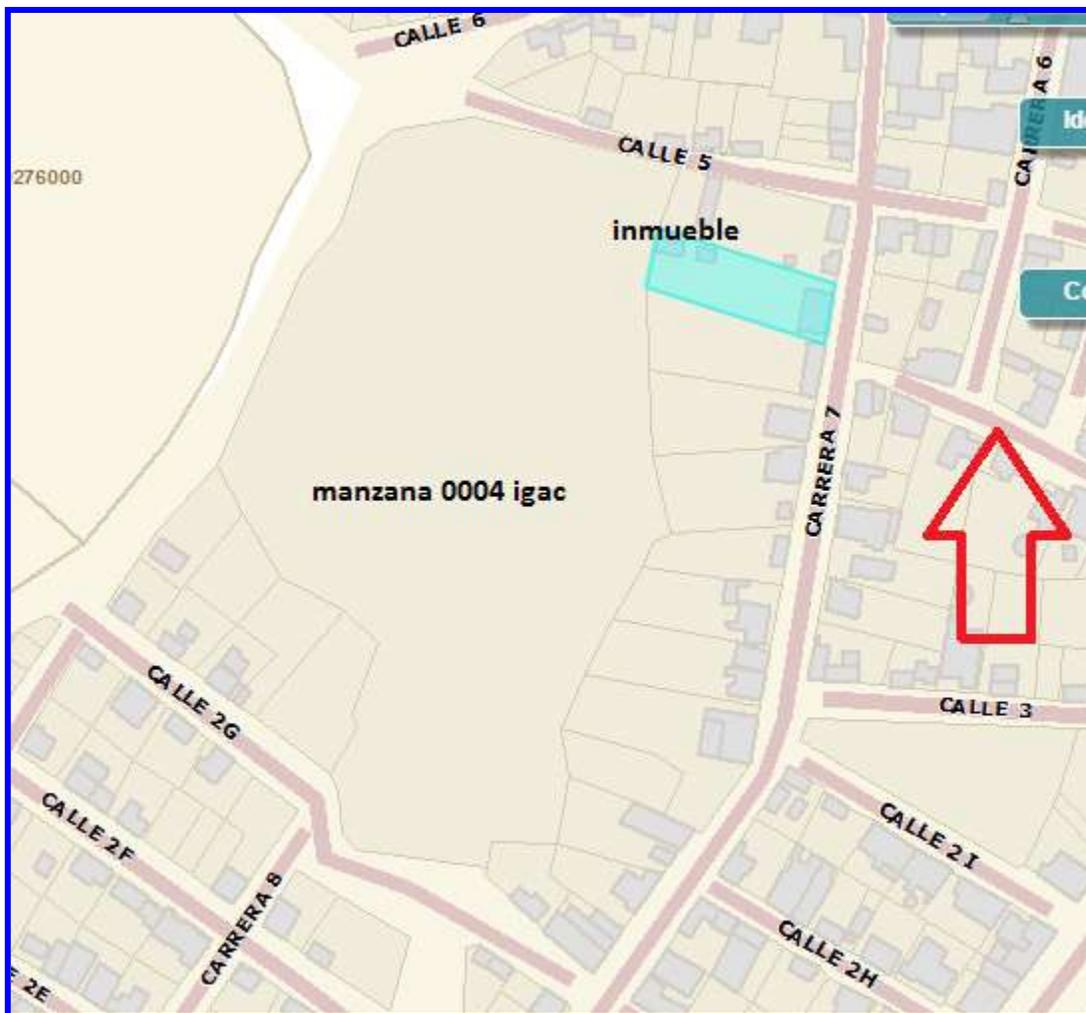


**UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO
MUNICIPIO DE MORROA SECTOR URBANO**





UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO CATASTRAL
PREDIO 01-00-0004-0003-000



Rubén J. Villalba G.
ingeniero civil
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
MATRICULA No 25202-02387 DE CUNDINAMARCA

AFILIADO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE
MIEMBRO DE LA FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "FEDELONJAS"



UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO VISTA AEREA





MEMORIA

Fecha:	Noviembre de 2020	RNA
Avaluator:	RUBEN JOAQUIN VILLALBA GARCIA	1897
Solicitante:	JUAN DOMNGUEZ	
Destino:	JUAN DOMNGUEZ	
Dirección:	CARRERA 7 No 2G - 191 EL RINCON CENTRO	
Descripción:	HABITACIONAL	
Según revista contrudata No: 196 septiembre a noviembre 2020		196
Costo Directo Construcción Barranquilla		2.011.156
UNIFAMILIAR MEDIO		
Factor por Localización Territorial		0,8
Costo Directo Sincelejo		1.608.925
Factor de Multiplicador de Costos		
VIVENDA MEDIA		1,4
Tasa de Usura		26,67%
Tiempo del Proyecto (Meses)		12
Utilidad		0,10
Factor por Utilidad		1,10
Costos Indirectos		804.462
Costo Total		2.413.387
Coeficiente de Area Util		
NO APLICA		1
Area de construcción del tipo (m2)		90
Area de construcción del Inmueble Comparable (m2)		864,00
Factor por Densidad Interna		0,78
Factor por Especificaciones Constructivas		0,80
Factor por Altura		1,00
Factor por Serie		1,00
Valor m2 Nuevo Homogenizado		1.505.954
Según tabla de Fito y Corvini corresponde a una depreciación de:		8,00
Edad del Inmueble		10,00
Vida Técnica Esperada		70,00
Vida Remanente		60,00
Edad en porcentaje de vida del Inmueble		14,00
14		
Calificación de Conservación		
1,5		
Factor por Conservación		92,00%
Valor M2 despues de depreciación		1.385.477
Factor de Comercialización		1,00000
Demanda		
DEMANDA BALANCEADA		1
Oferta		
OFERTA BALANCEADA		1
Valor M2 despues de Comercialización		1.385.477
Valor M2 por Aproximación		1.385.500
Area Construcción (M2)		864,00
Total Avaluo Construcción		1.197.072.000
Total Avaluo Construcción para seguro		