AVALUO COMERCIAL

1.0 INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITUD DEL AVALUO COMERCIAL

La empresa INVERSIONES OCHOA MILANES & CIA S EN C, solicitó al Ing. Néstor Enrique Sánchez Quintana, la Valoración comercial sobre un globo de terreno conformado catastralmente por tres predios distinguidos con las siguientes nomenclaturas: Carrera 12 No. 36A – 120, Calle 38 No. 10 – 213 y Carrera 12 No. 36 A – 108, Barrio Las Delicias del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificados con las matrículas inmobiliarias No: 340-122327 y No. 340-30983 y con N° Catastrales: 01-02-0447-0030-000, 01-02-0447-0031-000 y 01-02-0447-0029-000.

1.2 VISITA AL PREDIO Y RESPONSABLE DEL INFORME

El reconocimiento al sitio del predio, fue efectuado el día 5 de agosto de 2022, por el tasador profesional e Ingeniero Civil, Master en Valoración Multicriterio, Especialista en Valoraciones, Especialista en Administración Financiera, Néstor Enrique Sánchez Quintana, miembro afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, con Registro Nacional de Avaluadores (RNA) de Fedelonjas No: 2.001 acreditado por el ONAC bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012, Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores con Registro No. 3035 y con Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-92555287 en 13 categorías.

1.3 FECHA DEL INFORME

Este Informe de valoración se realiza para las condiciones actuales vigentes sobre el inmueble, el 26 de agosto de 2022.

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para la elaboración de este informe de avalúo fueron analizados los siguientes documentos suministrados por el solicitante:
Escritura Pública No 2955 de fecha 7 de octubre de 2015, Notaria Tercera de Sincelejo.
Certificado de Libertad y Tradición No 340-122237 de la oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo

1.5 CUMPLIMIENTO DE NORMAS ICONTEC-RNA

Este Informe de Avalúo y de Factibilidad de Aprovechamiento, cumple con las "Normas Técnicas Sectoriales Colombianas NTS S 03 y NTS I 01" ICONTEC – RNA, vigentes desde el 2009, elaborada por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y El Servicio de Avalúos (USN-AVSA), la cual se refiere al Contenido de Informes de Valuación y Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

1.6 OBJETO DEL AVALUO

Según la información suministrada por el solicitante al momento de hacer el trabajo de avalúo, la función u objeto de éste informe, consiste en realizar una Tasación para establecer el valor comercial de un globo de terreno conformado catastralmente por tres predios, con la finalidad de realizar operaciones financieras sobre él.

1.7. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

Comercial.

1.8 VIGENCIA DE LA TASACIÓN

El actual informe, tiene una vigencia de un año, a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando las condiciones de la economía local, o nacional no se vean abruptamente modificadas (variaciones inflacionarias Agostores al 10%), adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc., que obviamente afectarían los parámetros y variables que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector, que probablemente afecten al inmueble.

2.0 INFORMACION JURIDICA

2.1 PROPIETARIO:

Jaime Alberto Ochoa García.
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A BBVA COLOMBIA.
Productos Padula.

2.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 2955 del 27-10-2015 de la Notaria Tercera de Sincelejo.

2.3 REGISTRO CATASTRAL

01-02-0447-0030-000, 01-02-0447-0031-000 y 01-02-0447-0029-000.

ALCALDÍA DE SINCELEJO | Unidos transformamos más

Información Básica

Referencia Catastral:	010200000447003000000000	**Referencia Anterior:**	0102044700300
Propietario:	PRODUCTOS PADULA SAS	**Dirección:**	K 1E 36A 120
Avaluo:	$160.673.000	**Dirección Notificación:**	K 1E 36A 120
Área Terreno:	540	**Área Construida:**	389
Clase:	URBANO	**Destino:**	COMERCIAL
Estrato:	NO DEFINIDO	**Uso Suelo:**	USO DE SUELO NO DEFIN DO
Estado:	Activo		

ALCALDÍA DE SINCELEJO | Unidos transformamos más

Información Básica

Referencia Catastral:	010200000447003100000000	**Referencia Anterior:**	0102044700310000
Propietario:	JAIME ALBERTO OCHOA GARCIA	**Dirección:**	C 38 10 213
Avaluo:	$91.174.000	**Dirección Notificación:**	C 38 10 213
Área Terreno:	0	**Área Construida:**	271
Clase:	URBANO	**Destino:**	COMERCIAL
Estrato:	NO DEFINIDO	**Uso Suelo:**	USO DE SUELO NO DEFINIDO
Estado:	Inactivo		

Informacion Básica

Referencia Catastral:	01-02-00-00-0447-0029-0-00-00-0000	Referencia Anterior:	01-02-0447-0029-000
Propietario:	FANIN MARIA RODRIGUEZ MARTINEZ	Dirección:	K 1E 36A 108
Avaluo:	$17.299.000	Dirección Notificación:	K 1E 36A 108
Area Terreno:	284	Area Construida:	38
Clase:	URBANO	Destino:	COVERCIAL
Estrato:	NO DEFINIDO	Uso Suelo:	USO DE SUELO NO DEFINIDO
Estado:	Activo		

lustración 1 - Datos obtenidos de la Alcaldía de Sincelejo – Impuesto Predial

2.4 MATRICULAS INMOBILIARIAS

340-122327

340-30983 (Perteneciente al predio 0029, la cual no fue suministrada por el solicitante).

3.0 CARACTERISTICAS GENERALES DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

3.1 LOCALIZACIÓN

SINCELEJO



Ilustración 2 - Municipio de Sincelejo - Sucre.

Sincelejo, capital del departamento de Sucre, Colombia. Está ubicada al noroeste del país, en la Costa Caribe colombiana exactamente en la Sub Región Montes de María en el departamento de Sucre. Con una población de 267.571 habitantes en 2012 es la vigésima cuarta ciudad más poblada de Colombia.

La ciudad de Sincelejo, se encuentra ubicada al noroeste del país de 9° 18 latitud norte, 75° 23" latitud oeste del meridiano de Greenwich. Tiene una extensión total de 28.134 ha, con una altura sobre el nivel del mar de 213 msnm y limita al sur con el municipio de Sampués y con el departamento de Córdoba; por el oeste con los municipios de Palmito y Tolú; por el norte con los municipios de Tolú y Tolú Viejo y por el éste con los municipios de Corozal y Morroa. Sincelejo dista 987 km de Bogotá, 459 km de Medellín, 110 km de Montería, 220 km de Barranquilla, 180 km de Cartagena de Indias, 84 Km de Magangué y 40 km de Tolú.

Economía: Las principales actividades económicas del municipio de Sincelejo se centran en la economía regional, aunque tienen una permanente conexión con el mercado nacional y giran alrededor de la ganadería, el comercio y la agricultura. Por la excelente calidad de su ganado vacuno de alta selección, Sincelejo ha sido llamada la "Capital Cebuísta de Colombia"; cuenta con una magnífica cría, levante y ceba de animales de excelentes condiciones para el consumo en los mercados regionales; la lechería, en menor escala, es también importante dentro del primero de los renglones

económicos del municipio; El comercio, muy recurrente en su historia, se ha transformado en una actividad dominante hasta convertirse en un núcleo de la actividad económica regional. Las principales cadenas de almacenes han colocado sedes en sitios estratégicamente selectos para albergar compradores de 7 municipios circunvecinos, lo que constituye el acontecimiento histórico-económico más importante en los últimos 40 año

Los servicios, especialmente los gubernamentales, por ser Sincelejo la capital administrativa del departamento de Sucre, son claves como complemento de las actividades primordiales del sector agropecuario y comercial. La agricultura, basada en la pequeña producción, tiene la virtud de implantar bajos precios en los comestibles de uso popular, aunque comparada con la ganadería y el comercio es apenas una actividad económica secundaria, se destaca la producción de maíz, yuca, ñame y plátano; En síntesis, la economía de Sincelejo está sustentada en el comercio y la oferta de servicios de bancos, almacenes de cadena, clínicas, restaurantes, estaciones de servicio, telecomunicaciones fijas y móviles, transporte terrestre y aéreo, automóviles, talleres.

De acuerdo con un último censo de Industria y Comercio, son cerca de 3 mil establecimientos de toda índole los que funcionan en la capital.

COMUNA – SECTOR

Comuna 4

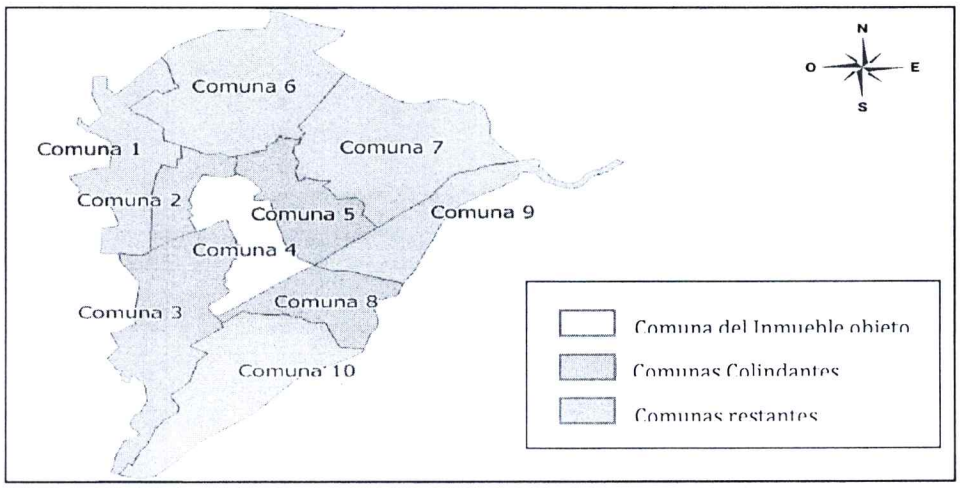


Ilustración 3 - Delimitación de fichas normativas de comuna en suelo urbano y de expansión

La comuna 4 – El Cortijo colinda:

Por el Norte: Con comuna 5.
Por el Este: Con comuna 8.
Por el Sur: Con comuna 3.
Por el Oeste: Con comuna 2.

Se ubica al Suroeste de la ciudad y la conforman los barrios 20 de Julio, California, San José, Chacuri, Puerto Escondido, Bololó, Los Libertadores, La Pajuela, las Américas, Mochila, Centro, Santa Fe, Pasa Corriendo, Corea, Urb. Central, Majagual, Nuevo Méjico, Caribe, El Marañón, Alfonso López, España, El Zumbado, José German, La Narcisa, El Carmen, LAS Mercedes y San Vicente.

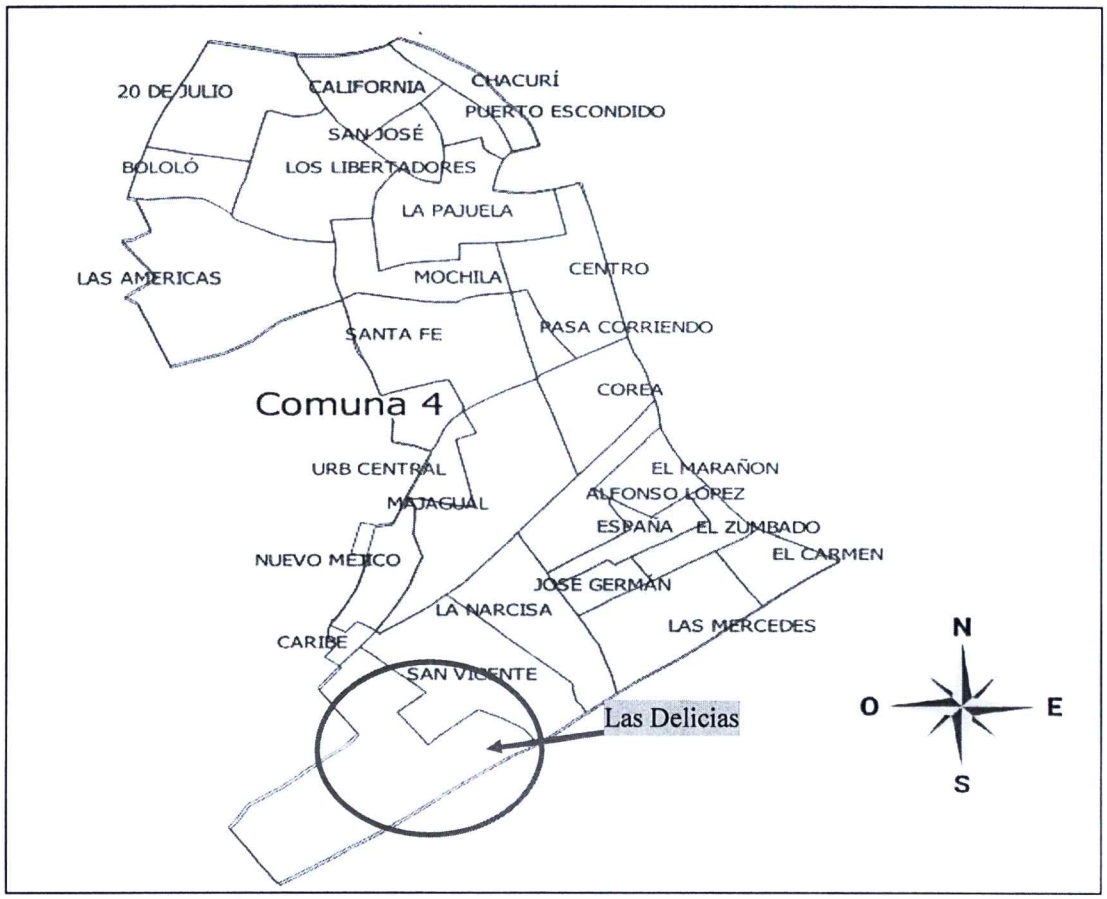


Ilustración 4 - Barrios Comuna 4 - Elaboración propia en Software libre Qgis 3.10.5

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

EDIFICACIONES Y SITIOS DE INTERES

Dentro del sector encontramos edificaciones importantes, así como sitios de interés como los siguientes: Plaza Cultural Majagual, Sao La Pajuela, Hospital Universitario de Sincelejo, Almacén de Belleza Sandra, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Secretaria de Salud Departamental, corresponsales bancarios y comercio en general.

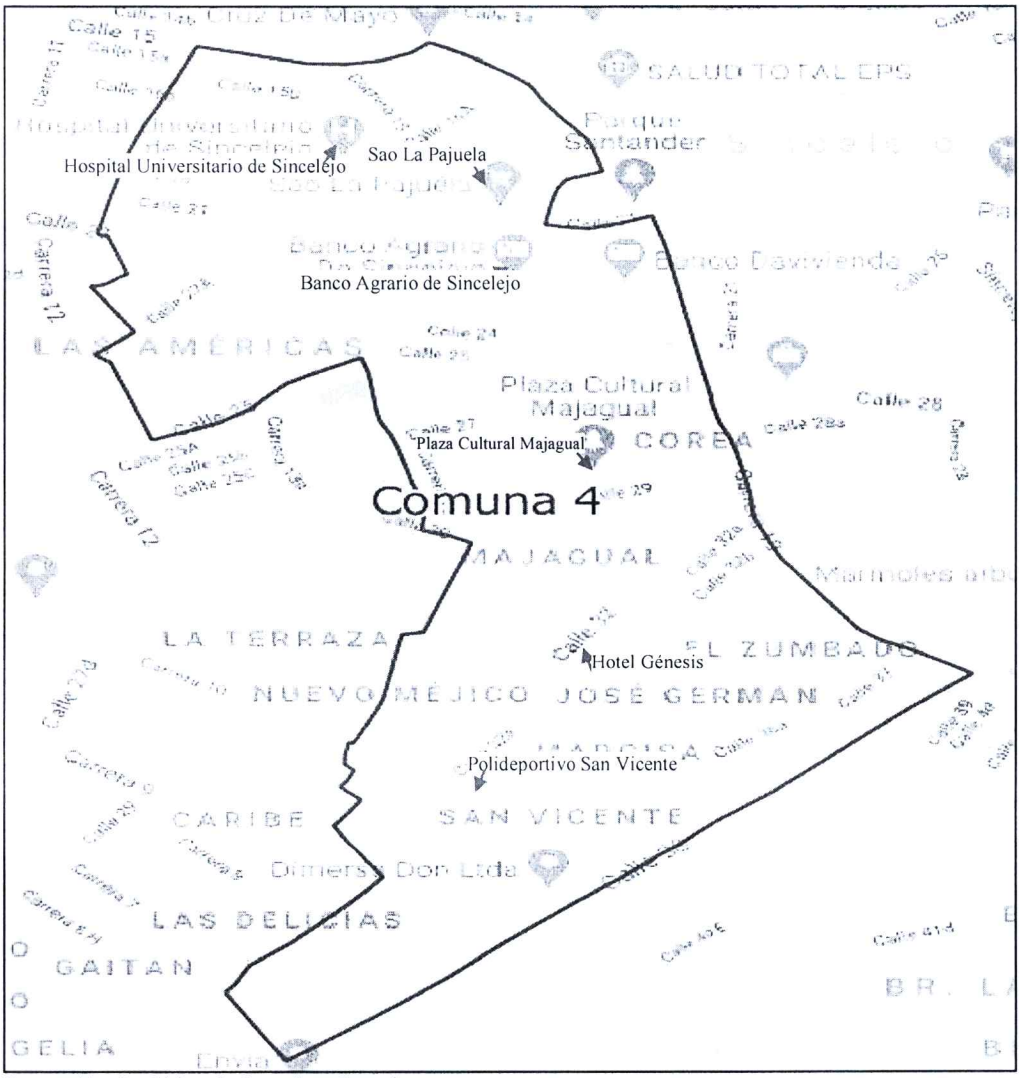


Ilustración 5 - Sitios de Interés – Google maps.

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

3.2 COMO LLEGAR AL INMUEBLE

Para llegar al inmueble desde La Terminal de Transportes, en promedio existe una distancia aproximada de 1.7 km, tiempo aproximado de 4 minutos en vehículo automotor.

Terminal de Sincelejo
#26- a, Cl. 38 #26131, Sincelejo, Sucre

↑ Dirígete al suroeste por Cl. 38 hacia Cra. 25/Av. Ocala.

1.7 km

↱ Gira a la derecha con dirección a Cra. 12
ⓘ El destino está a la izquierda.

11 metros

Hasta Llegar al predio Avaluado (ver siguiente Grafico)

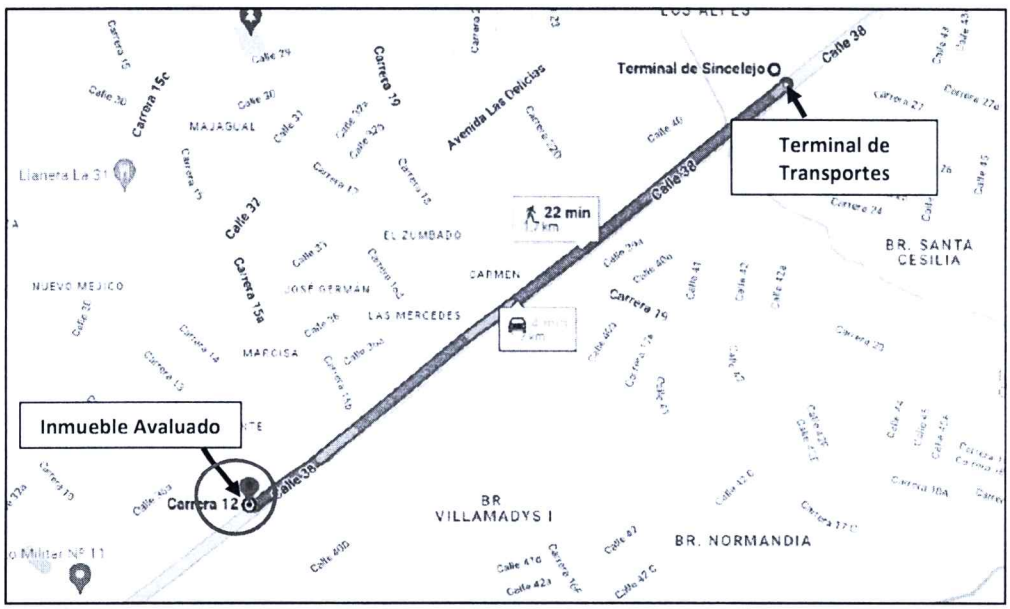


Ilustración 6 - Forma de Llegar al inmueble desde el Centro de la Ciudad.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR
Residencial, Comercial e Industrial.

3.4 ESTRATO DEL SECTOR.
Estrato Uno (1).

3.5 VIAS DE ACCESO
Calle 38 Vía vehicular asfaltada en buen estado.
Carrera 12 Vía vehicular pavimentada y en estado natural en regular estado.

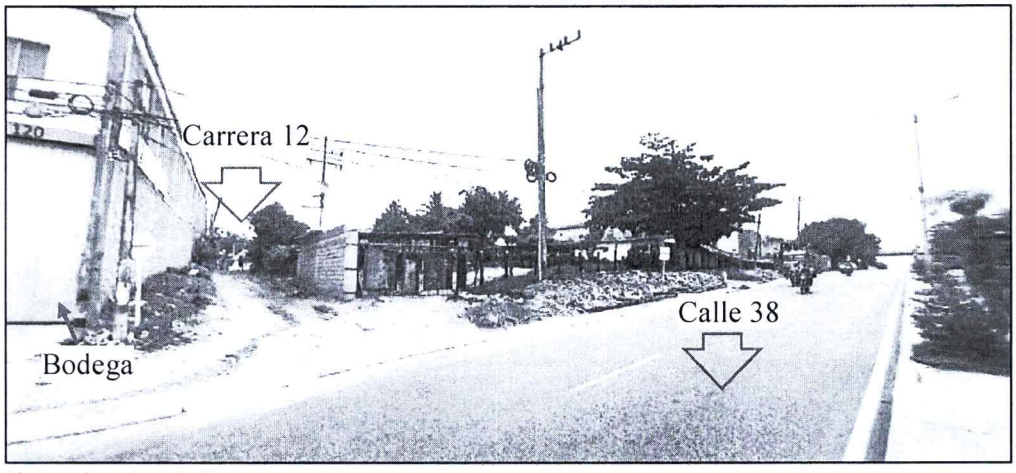


Ilustración 7 - Vía de Acceso.

3.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Buenas por su excelente localización con facilidad de entrada por la Calle 38 y Carrera 12.

3.7 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR.
El sector cuenta con vías pavimentadas, bordillos y andenes, luminarias y servicios públicos completos.

3.8 LEGALIDAD DE LA URBANIZACION.
Es un sector legalmente establecido dentro del perímetro urbano.

3.9 TRANSPORTE
Suficiente, el servicio de transporte lo prestan Taxis y Mototaxis, que transitan por toda la ciudad.

3.10 SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto, alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural, Televisión por cable, Línea telefónica y alumbrado público.

4.0 REGLAMENTACION URBANISTICA - FICHA NORMATIVA: N.º 4

CONSOLIDACION MODERADA

Según el Acuerdo No. 177 de Agosto 16 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial, el predio objeto de avalúo se encuentra dentro de la Comuna 4, según el plano de Tratamiento Urbanístico dentro del tratamiento urbanístico de Consolidación Moderada, y según el Plano de Áreas de Actividad en zona Comercial como se muestra a continuación.

ACUERDO 177 AGOSTO 16 DE 2017

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ACUERDO 147 DE 2015 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SINCELEJO

ACUERDO 147 DICIEMBRE 17 DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE"

FICHA NORMATIVA No 04

NORMA POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION MODERADA

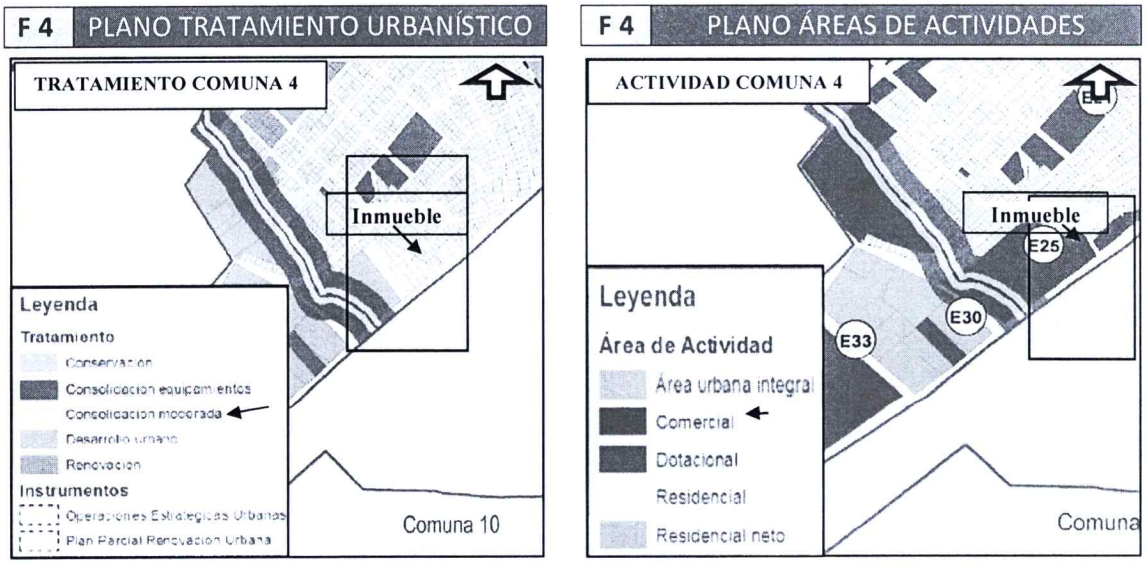


Ilustración 8 - Mapas Comuna 3 POT del Municipio de Sincelejo - Sucre.

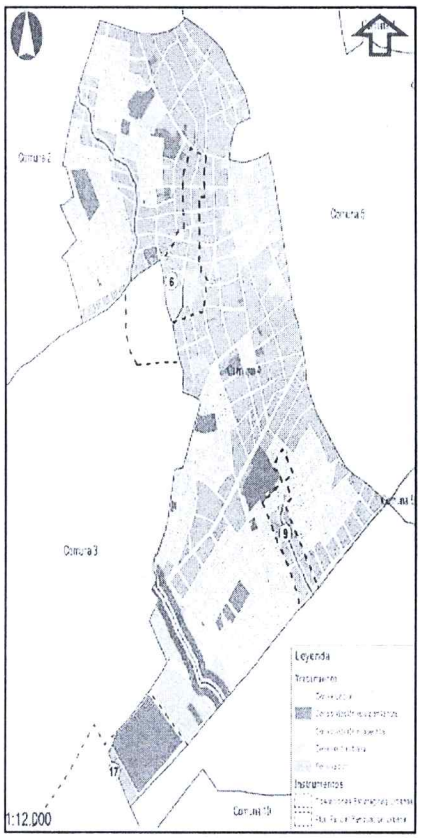
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

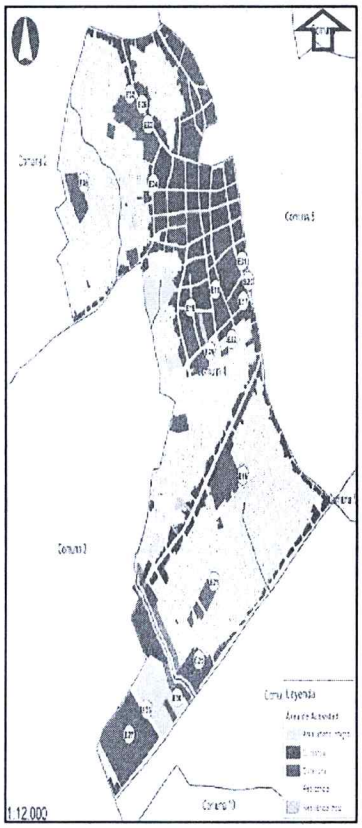
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

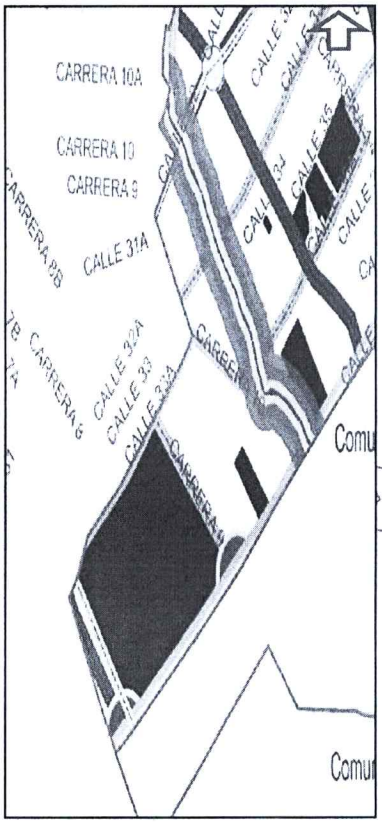
PLANO TRATAMIENTO URBANISTICO



PLANO AREAS DE ACTIVIDAD



PLANO ESTRUCTURA URBANA



FICHA 4		CUADRO DE USO		
TRATAMIENTO	**ÁREA ACTIVIDAD**	**PERMITIDOS**	**CONDICIONADOS**	**ALTO IMPACTO**
Consolidación Moderada	**Comercial**	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 – 2.6 - 2.7 – 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 – 3.7 – 3.9 - 3.6.2 – 3.6.3 - 3.6.4 – 3.6.5 – 3.6.6 – 3.6.7 - 3.8.1 – 3.8.3 – 3.8.4 – 3.8.5 –	Comercio y servicios: 2.2 – 2.3 – 2.5 - 2.6.1 – 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 – 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 – 3.6 Industria: 4.2 – 4.3	5.1 – 5.2 - 5.3 - 5.4

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

			Industria: 4.1 – 4.2		

CLASE DE USO DE SUELO		***PERMITIDO O CONDICIONADO***
CLASE DE USO	***CÓD. NÚMÉRICO***	***TIPO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS***
1. Uso Residencial	1	VIS y VIP, Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar).
2. Uso de comercio y servicio	2.1 2.2 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9	Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2. Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2. Oficinas de servicios empresariales y financieros. Servicios Generales, Locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2, funerarias. Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación. Servicio de Parqueadero. Servicios Turísticos. Estaciones de Combustible.
3.Uso dotacional	3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.7 3.9 3.6.2 3.6.3 3.6.4 3.6.5 3.6.6 3.6.7 3.8.1 3.8.3 3.8.4 3.8.5	Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media). Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales). Salud. Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías). Culto (iglesias y centros de culto). Administración pública (sedes administrativas y servicios). Defensa y Justicia. Instalaciones Deportivas Especializadas. Estadios. Coliseos Cubiertos. Clubes Campestres. Plazas de Toros. Pistas Deportivas Especializadas. Estaciones de Policía. Estaciones de Bomberos. Defensa Civil. Centros de Atención Inmediata.
4. Uso industrial	4.1. 4.2	Microindustria asociada a la vivienda.

CLASE DE USO	***CÓD. NUMÉRICO***	***TIPO DE ACTIVIDADES CONDICIONADAS***
2. Uso de comercio y servicio.	2.2 2.3 2.5 2.6.1 2.6.4 2.6.5 2.6.6 2.8.3	Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2. Comercio en grandes Superficies. Servicios Generales, Locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2, funerarias. Bodegas. Almacenamiento. Mantenimiento. Reparación. Centros Vacacionales.
3.Uso dotacional	3.3.1 3.3.3	Hospitales. EPS.

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

	3.3.5 3.3.6 3.6	Centros de Rehabilitación y Reposo. Centros Geriátricos. Deportivo y Recreativo.
4. Uso industrial	4.2. 4.3	Mediana Industria con procesos de transformación. Grandes bodegas y edificaciones industriales.
5. Uso alto impacto	5.1 5.2 5.3 5.4	Servicios Técnicos Especializados. Servicio al automóvil / Motocicletas. Servicio de Diversión. Servicio de Alojamiento por horas.

FICHA 4 — NORMA PARA TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION MODERADA

Sector	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura Máxima	Antejardín
2	**Consolidación Moderada**	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal Agostores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.
			8,01 a 12,00 metros	5 pisos	
			12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos	

Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior
a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con Agostores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones Agostores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.

5.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1 IDENTIFICACION URBANISTICA:

Barrio Las Delicias.

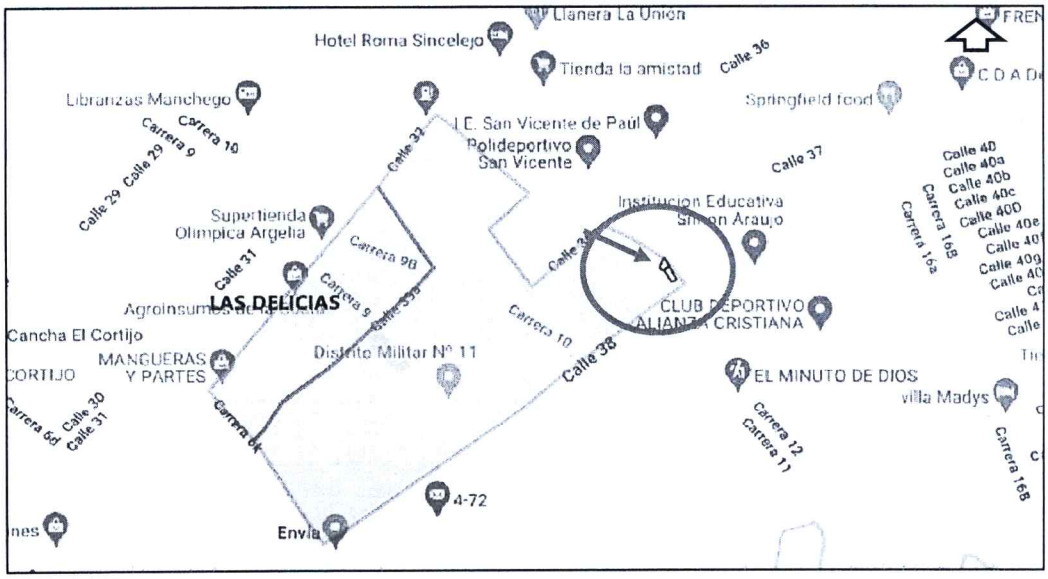


Ilustración 9 – Barrio Las Delicias.

Colindantes Barrio Las Delicias:

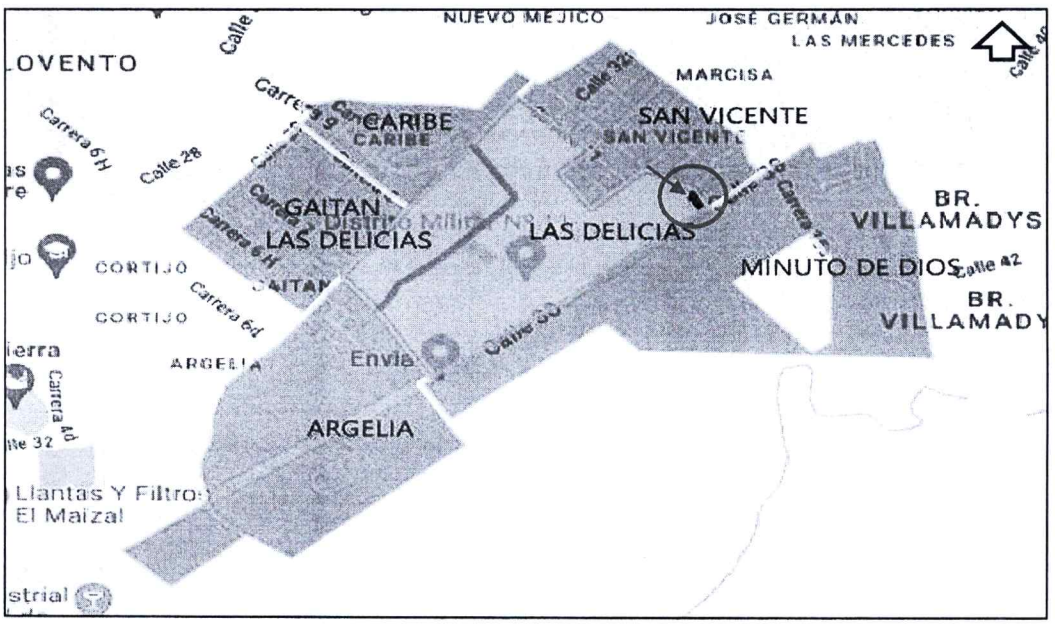


Ilustración 10 - Colindantes Barrio Las Delicias.

El Barrio Las Delicias cuenta con los siguientes colindantes:

Norte: Con los Barrios San Vicente y Caribe.
Este: Con el Barrio Minuto de Dios.
Sur: Con el Barrio Argelia.
Oeste: Con el Barrio Gaitán.

5.2 CABIDA SUPERFICIARIA

379,00 m2 Fuente: Certificado de Libertad y Tradición No. 340-122327 del 13 de abril de 2022 Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Predio 0029: 234,00 m2
Predio 0030: 233,00 m2
Predio 0031: 307,00 m2

Fuente: Información de Impuestos Municipales.

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

Área Total: 794 m2.
Fuente: Plano de levantamiento entregado por el solicitante, realizado por construcciones porras.

5.3 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE

Frente: Colinda con Carretera Troncal de Occidente y mide 10.00 metros.

Fondo: Colinda con propiedad de Fanny Rodríguez mide 18.00 metros.

Derecha Entrando: Colinda con propiedad de Marcos Carmona y Edgar Martínez y mide 33.00 metros.

Izquierda: Colinda con predio de Antonio Portón en medida de 9,00 metros, y con propiedad de Edgar Martínez y mide 26,00 metros.

Fuente: Escritura Pública No 2955 del 27 de octubre de 2015, Notaria Tercera de Sincelejo.

LINDEROS GENERALES Y MEDIDAS DEL INMUEBLE

Según Geoportal del IGAC y Plano de levantamiento Arquitectónico suministrado por el solicitante, levantado por Porras Constructores.:

Norte: Con predio identificado con No. Catastral 70001010204470047000 y mide 19,54 metros.

Este: Con los predios identificados con No. Catastral 70001010206880001000, 70001010206880025000 y 70001010206880026000 y mide 58,17 metros.

Sur: En dos segmentos de recta, con predio identificado con No. Catastral 70001010204170001000 por un lado y mide 11,02 metros y por otro lado con predio identificado con No. Catastral 70001010200034000 y mide 2,31 metros.

Oeste: Con predio identificado con No. Catastral 70001010200034000 y mide 48,68 metros.

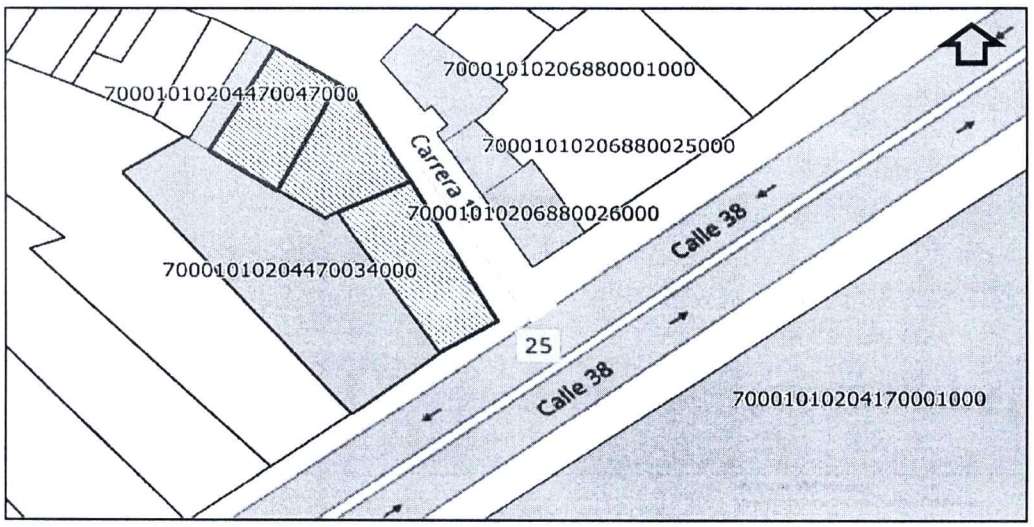


Ilustración 11 - Colindantes según Geoportal del IGAC.

5.4 FORMA GEOMETRICA:

Irregular.

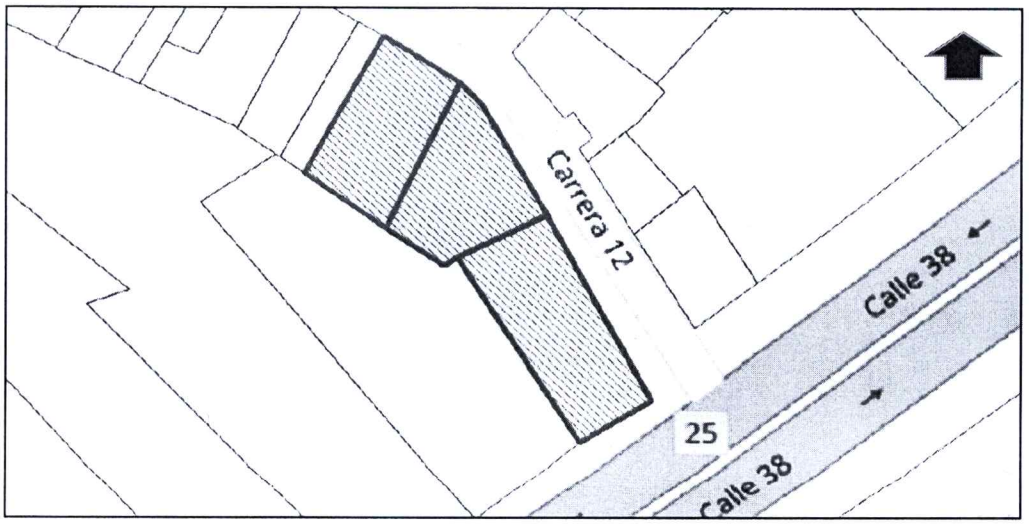


Ilustración 12 - Forma Geométrica.

5.5 TOPOGRAFIA:

El terreno tiene una inclinación hacia el Suroeste.

5.6 COORDENADAS GEOGRAFICAS:

Latitud: 9.285569, Longitud: -75.395354

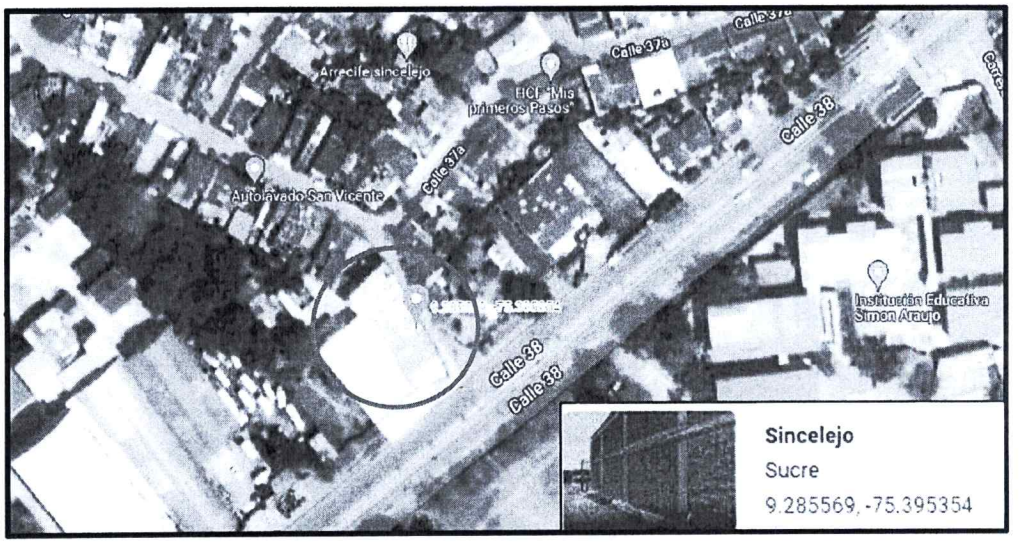


Ilustración 13 - Coordenadas Geográficas.

6.0 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

6.1 TIPO:
Urbano.

6.2 EDAD EFECTIVA:
3 años aproximadamente.

6.3 NUMERO DE PISOS:
Dos pisos (2).

6.4 NUMERO DE NIVELES:
Dos niveles (2).

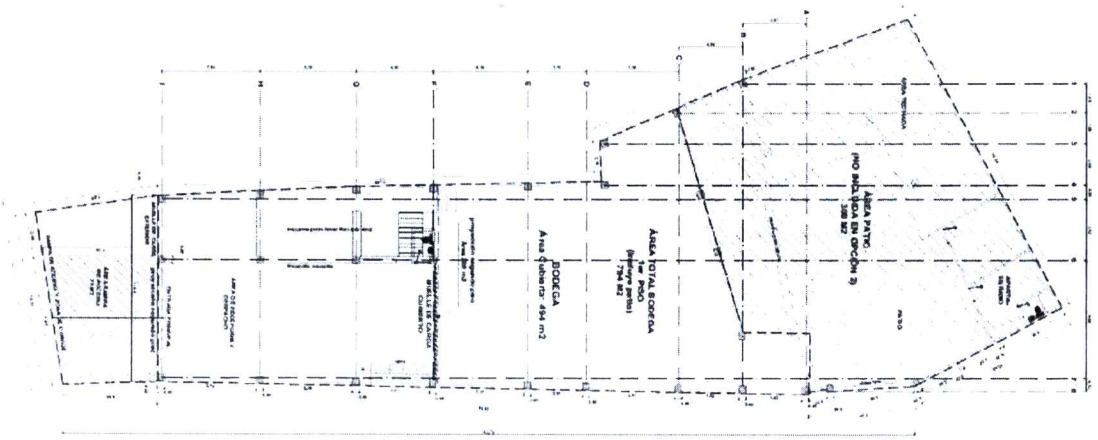
6.5 AREA DE CONSTRUCCION:

Área Cubierta Primer Piso:	494,00 m^2
Área Cubierta Segundo Piso:	200,00 m^2
Área Total, Bodega:	694 m^2
Patio:	300 m^2
Rampa de Acceso:	73,00 m2

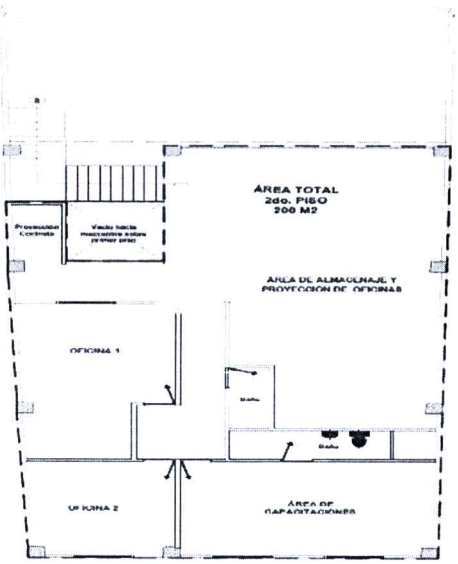
Fuente: Plano de levantamiento Arquitectónico suministrado por el solicitante, levantado por Porras Constructores.

6.6 DISTRIBUCION ESPACIAL

Primer Piso: Una bodega, muelle de carga, área de recepción y despacho y área de rampa de acceso.



Segundo Piso: Dos oficinas, dos baños, área de capacitaciones y proyección de cocineta.



6.7 ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado de conservación.

6.8 AJUSTES SISMORESISTENTES

Existe uniformidad en el uso de los materiales en los muros, estructuras, cubierta y demás.

6.9 TIPO DE FACHADA

Normal

6.10 ESTRUCTURA REFORZADA

Aporticada tradicional

6.11 DAÑOS PREVIOS

No presenta

6.12 ESTADO DE ACABADOS Y MATERIALES.

BODEGA		**B**	**R**	**M**
ESTRUCTURAS	Aporticada tradicional.	X		
MUROS	En bloques de cemento.	X		
CUBIERTA	Metaldeck	X		
PAÑETE	Solo en fachada y oficinas.	X		
FACHADA	Pañetada y Pintada	X		
PISOS	Cerámica en oficina y plantilla de cemento en Bodega.	X		
PUERTAS	En Madera (Oficinas).	X		
VENTANAS	En Aluminio y Vidrio (Oficinas).	X		
BAÑOS	Sencillo, enchapado en pisos y paredes con sanitario y lavamanos.	X		
CARPINTERIA METALICA	ventanas en aluminio y vidrio (Oficinas).	X		
APARATOS SANITARIOS	Sanitario y lavamanos.	X		
INSTALACIONES ELECTRICAS	110V y 220 V	X		

6.12 ESTADO DE ACABADOS Y MATERIALES.

VIVIENDA	**B**	**R**	**M**

ESTRUCTURAS	Aporticada tradicional.	X		
MUROS	En bloques de cemento.	X		
CUBIERTA	Asbesto Cemento	X		
CIELO RASO	Icopor	X		
PAÑETE	No tiene	X		
FACHADA	Ladrillo descubierto	X		
PISOS	Baldosa cemento	X		
PUERTAS	Principal metálica e interna en Madera.	X		
VENTANAS	En Aluminio y Vidrio.	X		
COCINA	Sencilla, mesón y pared enchapados en cerámica.	X		
BAÑOS	Sencillos, enchapados en pisos y paredes con sanitario y lavamanos.	X		
CARPINTERIA METALICA	ventanas en aluminio y vidrio.	X		
APARATOS SANITARIOS	Sanitario y lavamanos.	X		
INSTALACIONES ELECTRICAS	110V	X		

6.13 IRREGULARIDAD DE LA PLANTA
Buena

6.14 IRREGULARIDAD DE LA ALTURA
Buena

7.0 ASPECTO ECONOMICO

Este es un sector rodeado de importantes Barrios como, Gaitán, Caribe, San Vicente, Argelia, entre otros.

Su comunicación con otras áreas de la ciudad es muy fácil mediante vías rápidas en buen estado y excelentes especificaciones técnicas.

UTILIZACIÓN ACTUAL : Comercial.

ACTUALIZACIÓN EDIFICADORA DE LA ZONA	:	Construcciones de uno hasta dos pisos de altura de vivienda y urbanizaciones, locales comerciales, y adaptación de vivienda para locales.
OFERTAS Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE	:	Oferta : Buena. Demanda : Buena.

8.0 GRADO DE COMERCIALIZACION

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.

9.0 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACION

Para el avalúo se analizan los siguientes aspectos:

❖ AREA:
El inmueble que se avalúa es una Bodega, ubicada en el Barrio Las Delicias, con área de terreno de 794,00 m2, con frente a la Avenida Troncal de Occidente, vía vehicular en pavimento asfaltico en buen estado.

❖ TERRENO:
El Lote presenta forma irregular, con una topografía inclinada hacia el Suroeste; cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios.

❖ LOCALIZACION:
Buena, el inmueble se encuentra localizado frente a la Calle 38 o Carretera Troncal de Occidente, en el Barrio Las Delicias, sector con buena tendencia a la valorización.

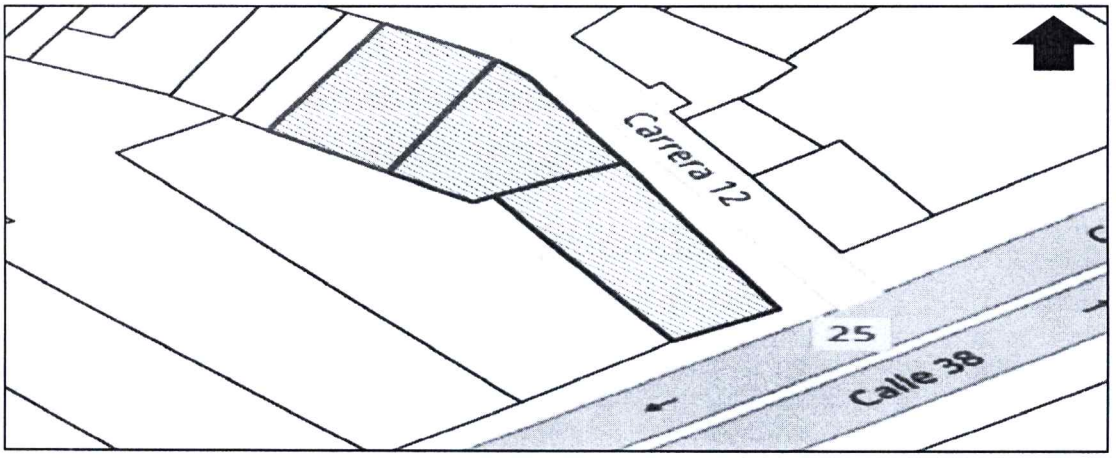


Ilustración 14 - Localización Google maps.

❖ ESTADO DE CONSERVACION:
El inmueble en estudio presenta un buen estado de conservación.

❖ FUNCIONALIDAD:
Las condiciones de habitabilidad son buenas, presenta buena ventilación e iluminación de sus espacios.

❖ RENTABILIDAD:
No fue suministrada información de renta.

10.0 ASPECTOS DE HABITABILIDAD DEL INMUEBLE

	SI	NO
Los servicios públicos se encuentran activos	x	
El inmueble se encuentra ubicado en un sector de riesgo?		x
El inmueble se encuentra fuera del perímetro urbano?		x
El sector en el que se encuentra el inmueble cuenta con vías de acceso adecuadas?	x	
El inmueble se encuentra afectado por cesiones?		x
El inmueble se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre a la vista.		x

Ubicación dentro del sector	Buena
Desarrollo y proyección urbana	Mixto
Vecindario	Mixto

11.0 CONCEPTO DEL INMUEBLE

11.1 FACTORES POSITIVOS QUE PUEDEN SER UTILIZADOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

- Frente amplio sobre la Calle 38.
- Buena ubicación en un sector consolidado en actividad Comercial.
- Alternativas de transporte público.

11.2 FACTORES NEGATIVOS QUE PUEDEN SER UTILIZADOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

No existen factores cercanos ambientales o sociales que influyan negativamente en el valor del inmueble.

12.0 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE

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

13.0 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 matricula inmobiliaria es correcto; también toda la información contenida en los documentos 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, 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.

14.0 METODOS VALUATORIOS

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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de Agostor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la Agostor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor Comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

.

15.0 METODOLOGIA AVALUATORIA

15.1 Investigaciones de Mercado

Para conformar una "Opinión de Valor" sobre el Inmueble en Estudio se Investigó y se evalúo de forma estadística el comportamiento del mercado, para aproximarse con un admisible grado de certidumbre al Valor más razonable de los bienes en el sector, de características similares a las del bien en estudio y que a su vez estos sean aprovechables, o que ya estén siendo aprovechados por construcciones similares a las que se permiten construir sobre el lote en estudio. Para el análisis del inmueble se evalúan diferentes factores tanto positivos como negativos que afectan al inmueble e influyen directamente en el valor por metro cuadrado de éste, basados en la consideración de las características físicas de área, topografía, determinantes urbanísticas de usos factibles según POT y potencialidades del mercado destino del desarrollo potencial. Adicionalmente se consideran las diferentes metodologías valuatorias, que para el caso particular que nos ocupa fue el Método o Técnica Residual en la versión Estática - Determinística, conciliado posteriormente con el Método comparativo de mercado.

15.2 Método o Técnica Residual Estática-Determinística

El Método Residual en la modalidad de análisis Estático-Determinístico, es una técnica, mediante la cual se busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto hipotético de construcción, acorde con la reglamentación urbanística en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en la jurisdicción municipal en la que se encuentra el Lote, y de conformidad con la realidad del mercado del bien (hipotético) finalmente vendible, para el terreno objeto de avalúo, considerando "estática" la variable tiempo, en el cual se desarrolla la ejecución del proyecto y al mismo tiempo (instantáneo) las ventas. Este es un método indirecto (descomposición suelo y construcciones) en el cual se capitalizan las rentas futuras de un predio. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado. Este Método consiste en Obtener de manera RESIDUAL (También se denomina Método Involutivo Estático) el Valor de la tierra a partir del máximo aprovechamiento factible y legal del Lote en estudio de acuerdo al POT vigente. La base del

método es la separación de los componentes básicos: el suelo y las construcciones o mejoras, de los cuales se valora uno y se obtiene el otro mediante diferencia o residuo.

Para este ejercicio, se aplicará una de sus acepciones, que es la de la Valoración Residual del Suelo, a través del conocimiento del Valor comercial de las Edificaciones Factibles de construir sobre él. Esto se logra, en congruencia con el principio de la tasación universal que enuncia el axioma de que el valor de la tierra es relativo al uso Legal y Factible según la Normatividad aplicable y el mercado disponible (el cual genera su más alto valor cuando se aprovecha el lote a su máximo potencial). El método o técnica residual, parte de investigar y responder adecuadamente dos (2) preguntas para sustentar la "Opinión de Valor" mediante el precio teórico, o tasación estimada de un Lote, solar o terreno, por lo que para adelantar la metodología de manera ajustada se deben considerar cuatro factores, cuya magnitud se pone de manifiesto al contestar las interrogantes:

15.2.1 ¿Qué mejora se puede desarrollar?

La respuesta a esta primera pregunta, permitirá conocer tres parámetros que son necesarios para la obtención del Valor Residual del Suelo. Precio de venta del producto o mejora incorporada ¿Cuánto se puede obtener de la venta del producto inmobiliario una vez incorporada la mejora desarrollada, para las condiciones actuales que rigen el mercado de bienes similares? Costo de desarrollo o construcción de la mejora del producto inmobiliario. Se deben tener referencias actualizadas de los costos involucrados en el desarrollo de la mejora incorporada. Costo de obras preliminares o de urbanización en el supuesto de que sea preciso realizar obras de esta naturaleza.

15.2.2 ¿Coeficiente de Aprovechamiento?

Esta magnitud se obtiene mediante del "cociente" que se produce al dividir el Área Total de Construcción (área Edificable), libre de las regalías entre el Área neta del Lote o por la densidad de viviendas factible, y/o por el índice de ocupación y/o el número de pisos permitidos, etc.

15.2.3 Factibilidad del aprovechamiento

Partiendo del Principio universal de la Tasación, de que el Suelo vale de acuerdo al máximo provecho que se pueda obtener de él y debido a que la ubicación del Lote se encuentra en una zona con muy buena tendencia para de locales y boedegas o Bodecales, se realiza la estimación del valor del predio considerando la factibilidad de aprovechamiento (Agostor y Mejor Uso) según el potencial desarrollable desde el punto de vista legal (POT) y más factible desde la óptica del mercado.

15.3 Método Comparativo de Mercado

El MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO es una metodología Valuatoria que se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales, demanda en el sector inmediato, consulta a Banco de Datos de Avalúos y consulta a colegas inmobiliarios y tasadores conocedores de información del sector, la cual es debidamente ordenada, verificada y homologada. Al conjunto de datos organizados y tabulados se le aplica un "análisis estadístico", que puede ser de Regresión Lineal, o de Tendencia Central según se logre alcanzar ciertas condiciones y/o parámetros de fiabilidad que permitan el pronóstico adecuado con un admisible grado de certeza en función de los datos recolectados y/o obtenidos del mercado y las consultas e investigaciones realizadas. Este método fue usado para determinar el valor de entrada de ventas en el método residual, que después de haber deducido los respectivos costos y gastos obtenemos un valor de $447.000/m2.

15.4 Método de Reposición

Construcción: Para averiguar el valor del M2 de construcción se aplicó el Método de Reposición, para lo cual se tomó como base en la información de la Revista SISPAC No. 184 - 2, partiendo de los prototipos de vivienda Bodega Tipo 3 3067, casi similares a las áreas de estudio y se homogeneizo con los factores de localización territorial, densidad interna, acabados, altura, utilidad, multiplicador de costos directos y se afectó con los factores de depreciación y comercialización. El valor obtenido para el m2 de la construcción para la Bodega es $1.417.000/m2, para la construcción patio $150.000/m2 y para la Construcción Rampa de Acceso $200.000/m2.

16.00 MEMORIAS DE CÁLCULOS

16.1 Memorias del terreno

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

METODO RESIDUAL PARA LOTES		
AREA UTIL DEL LOTE	**794,0**	Fuente: FMI
CESIONES		
Frente	10,00	
Fondo	20,00	
Derecha	55,00	
Izquierda	51,00	
Antejardin (m)	6,00	
Aislamiento Lateral (m)	1,00	
Aislamiento Posterior (m)	4,00	
Frente Neto	8,00	
Fondo Neto	18,00	
Derecha Neto	45,00	
Izquierda Neto	41,00	
TOTAL CESIONES	235,00	
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU) (ÁREA BRUTA - ÁREA DE AFECTACIONES)	559,00	70,40%
ÁREA ÚTIL (ÁREA NETA URBANIZABLE - ÁREA DE CESIÓN)	**559,00**	
Porcentaje de Ocupación	70,40%	
Area Primer Piso Locales	559,00	
Numero de Pisos	2,00	
Area de Construcción Locales	1.118,00	
Porcentaje de Ocupación	0,90	
Area Vendible Locales	1.006,20	
Area Locales	500,00	
Total Apartamentos	2,01	

ANALISIS DE COSTOS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE LOCALES	2.000.000	Promedio de Venta
AREA VENDIBLE M²	1.006,20	
VALOR VENDIBLE LOCALES	2.012.400.000	
TOTAL VENTAS	**2.012.400.000**	100,00%

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

COSTOS DIRECTOS						
VALOR POR METRO LOCALES					1.000.000	
AREA CONSTRUIBLE M²					1.118,00	
LOCALESAPARTAMENTO					1.118.000.000	
COSTO DIRECTO					**1.118.000.000**	55,56%
COSTOS INDIRECTOS						
GENERALES						
	LICENCIA	1,50%	C.D		16.770.000	
	SEGUROS	0,15%	C.D		1.677.000	
	IMPUESTOS	0,10%	C.D		1.118.000	
	SERVICIOS	0,10%	C.D		1.118.000	
HONORARIOS						
	TOPOGRAFIA	0,05%	C.D		559.000	
	ESTUDIO DE SUELOS	0,10%	C.D		1.118.000	
	DISEÑO ARQUITECTONICO	0,50%	C.D		5.590.000	
	DISEÑO ESTRUCTURAS	0,10%	C.D		1.118.000	
	DISEÑO HIDROSANITARIO	0,05%	C.D		559.000	
	DISEÑO ELECTRICO	0,05%	C.D		559.000	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,20%	C.D		2.236.000	
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	1,00%	C.D		11.180.000	
GERENCIA DE OBRA		1,00%	VTAS		20.124.000	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		2,00%	VTAS		40.248.000	
NOTARIALES		0,50%	VTAS		10.062.000	
FINANCIEROS		2,00%	VTAS		40.248.000	
TOTAL INDIRECTOS		**13,80%**	**C.D.**		**154.284.000**	7,67%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION					**1.272.284.000**	63,22%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO Y DEMOLICION				5.000	**2.795.000**	0,14%
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y URBANISMO					**1.275.079.000**	63,36%
UTILIDAD Y LOTE					**737.321.000**	36,64%
UTILIDAD					382.356.000	19,00%
LOTE					354.965.000	17,64%
LOTE/M2					447.059	
VALOR ADOPTADO/M2					**$447.000**	

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

16.2 Memorias de la Construcción

Según revista SISPAC No:	**184-2**
Costos Totales Construcción Sincelejo	
BODEGA TIPO 3 3067	**1.684.516**
Estructura concreto con cercha metálica, cubierta lamina metalica, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	
Porcentaje de Costos Indirectos	**10%**
Costos Indirectos	**168.452**
Costos Totales Construcción Sincelejo	**1.852.968**
Coeficiente de Area Util	
NO APLICA	1
Area de construcción del tipo (m2)	0
Area de construcción del Inmueble Comparable (m2)	0,00
Factor por Especificaciones Constructivas	0,85
Factor por Altura	1,00
Factor por Serie	1,00
Valor m2 Nuevo Homogenizado	**1.575.022**
Master en Valoraciones	
Según tabla de Fito y Corvini corresponde a una depreciación de:	10,00
Edad del Inmueble	3,00
Vida Técnica Esperada	70,00
Vida Remanente	67,00
Edad en porcentaje de vida del Inmueble	4,00
4	
Calificación de Conservación	
2,5	
Factor por Conservación	90,00%
Valor M2 despues de depreciación	**1.417.520**
Master en Valoraciones	
Factor de Comercialización	1,00000
Demanda	
DEMANDA BALANCEADA	1
Oferta	
OFERTA BALANCEADA	1
Valor M2 despues de Comercialización	**1.417.520**
Master en Valoraciones	
Valor M2 por Aproximación	**1.417.000**
Area Construcción (M2)	694,00
Total Avaluo Construcción	**983.398.000**

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

17.0 VALORACION

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	794,00	M2	$ 447.000	$ 354.918.000
Construcción Bodega	694,00	M2	$ 1.417.000	$ 983.398.000
Construcción Patio	300,00	M2	$ 150.000	$ 45.000.000
Construcción Rampa de Acceso	73,00	M2	$ 200.000	$ 14.600.000
SUBTOTAL				**$ 1.397.916.000,00**
VALOR ADOPTADO				**$ 1.397.916.000,00**
SON:	**MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS M/C**			

De acuerdo con el estudio se considera el valor aproximado para la Bodega, ubicada en la Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, la suma de **MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS M/C ($ 1.397.916.000,00).**

NESTOR SANCHEZ QUINTANA
Ingeniero Civil – Master en Valoración Multicriterio
Especialista en Valoraciones
Especialista en Administración Financiera
CC No: 92.555.287 de Corozal
Afiliado a la Lonja de Sucre
Afiliado a la SCDA Seccional Costa Atlántica
RNA 2001 de Fedelonjas
RAA AVAL-92555287

18.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El avaluador ha efectuado un juicio objetivo del avalúo presente, y no tienen ningún interés en la transacción futura que se pueda efectuar.

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "valor objetivo" y el "Valor de Negociación". Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el avaluador, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo. El citar números de escrituras de adquisición, de propiedad horizontal, no implica un estudio de títulos completos sobre el inmueble. Por tanto el tasador no asume responsabilidades sobre los mismos.

19.0 ANEXOS

- Registro Fotográfico
- Plano del Inmueble
- Ubicación en la Ciudad
- Certificado de Miembro de Lonja de Sucre
- Certificado de Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores.
- Certificación del RNA de Fedelonjas
- Certificado de RAA del Autoregulador Nacional de Avaluadores (ANA)
- Certificaciones Varias

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Fachada



Vía de Acceso

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

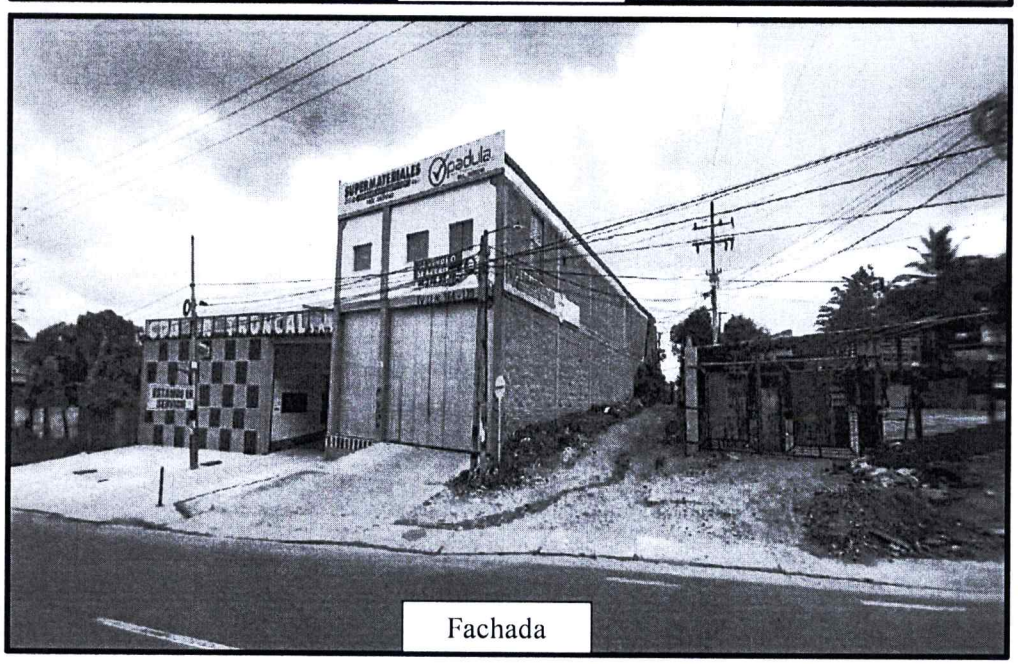
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Vía de Acceso



Fachada

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

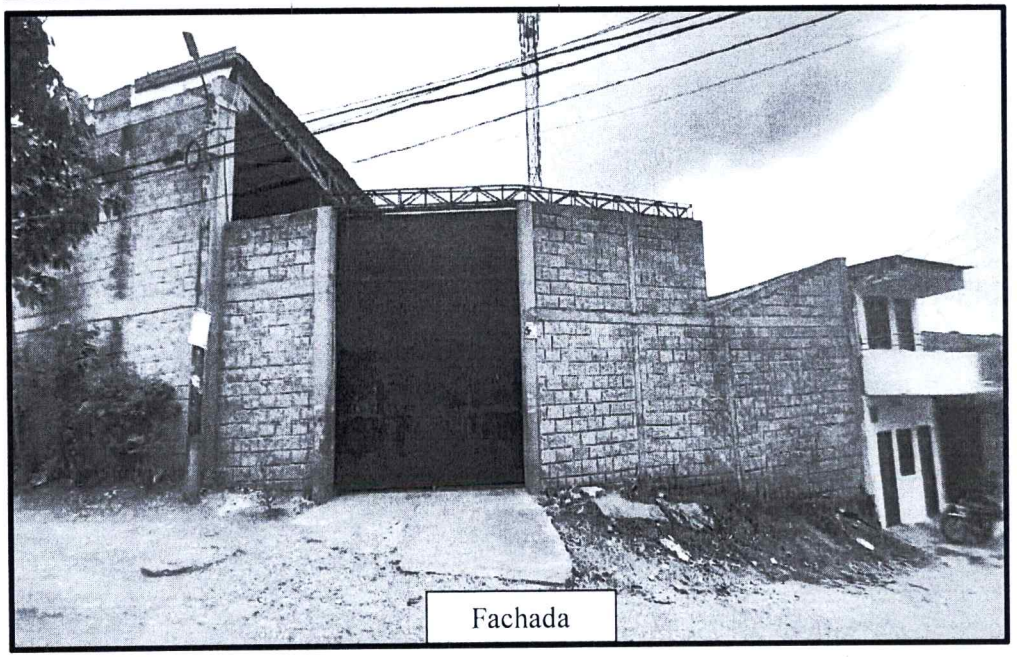
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Vía de Acceso



Fachada

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

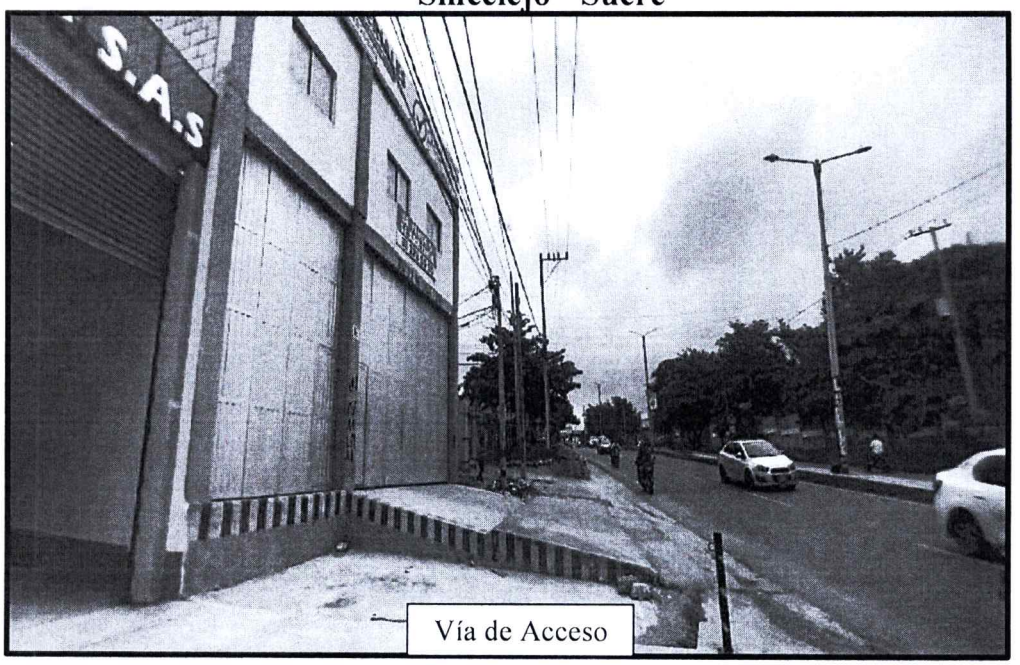
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

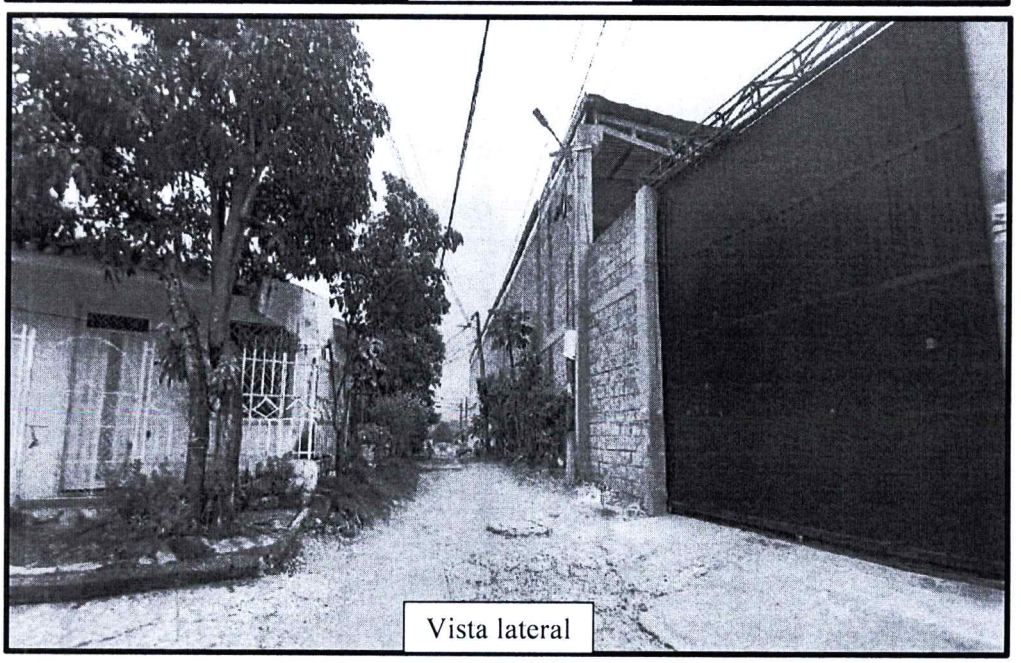
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Vía de Acceso



Vista lateral

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

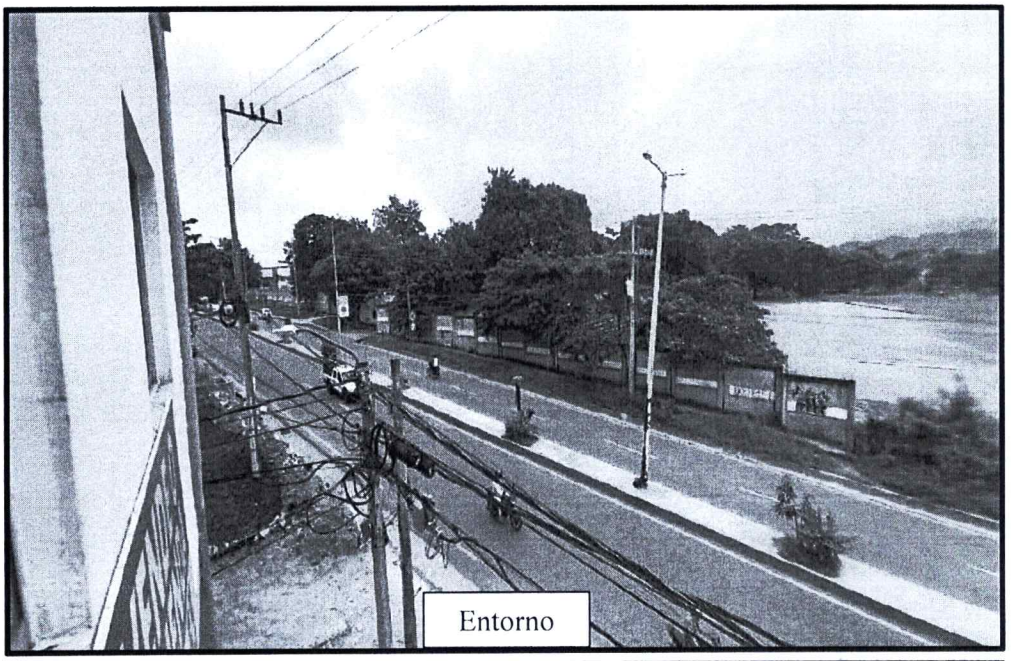
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

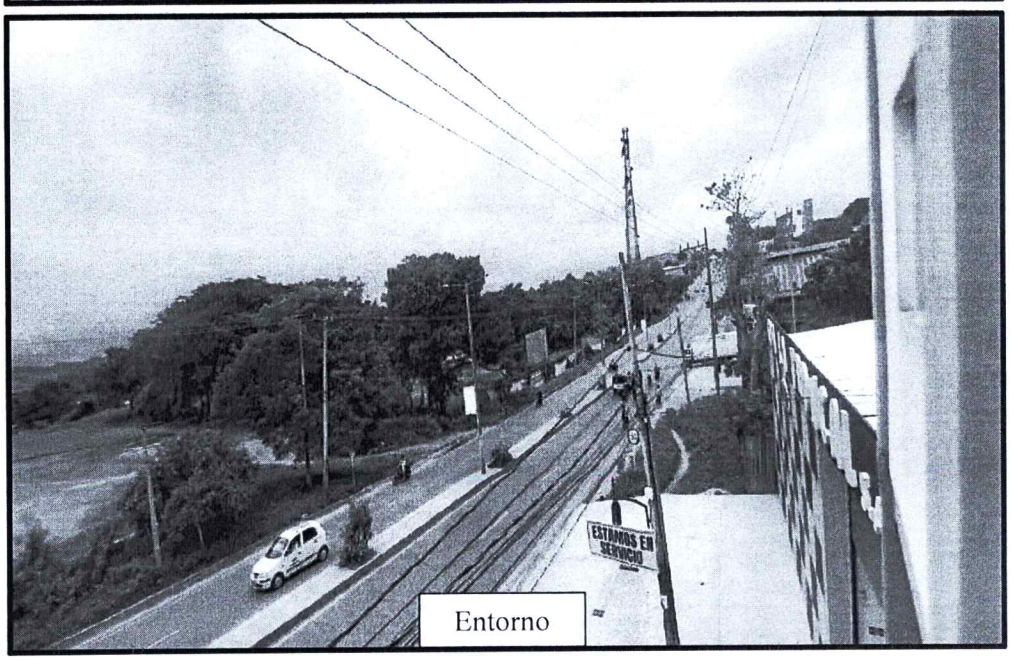
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Entorno



Entorno

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

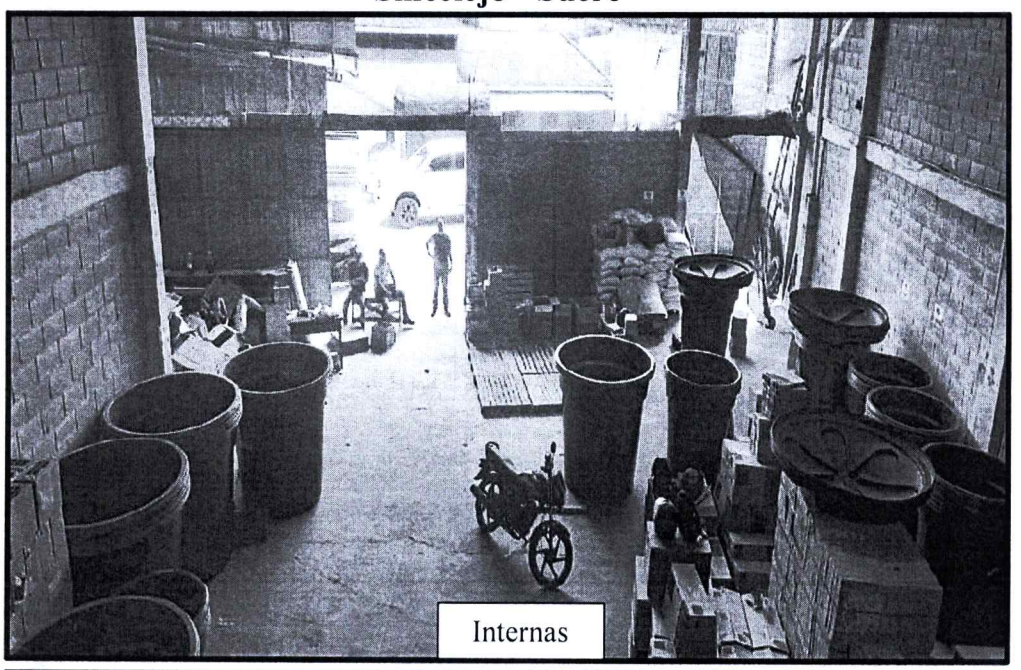
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

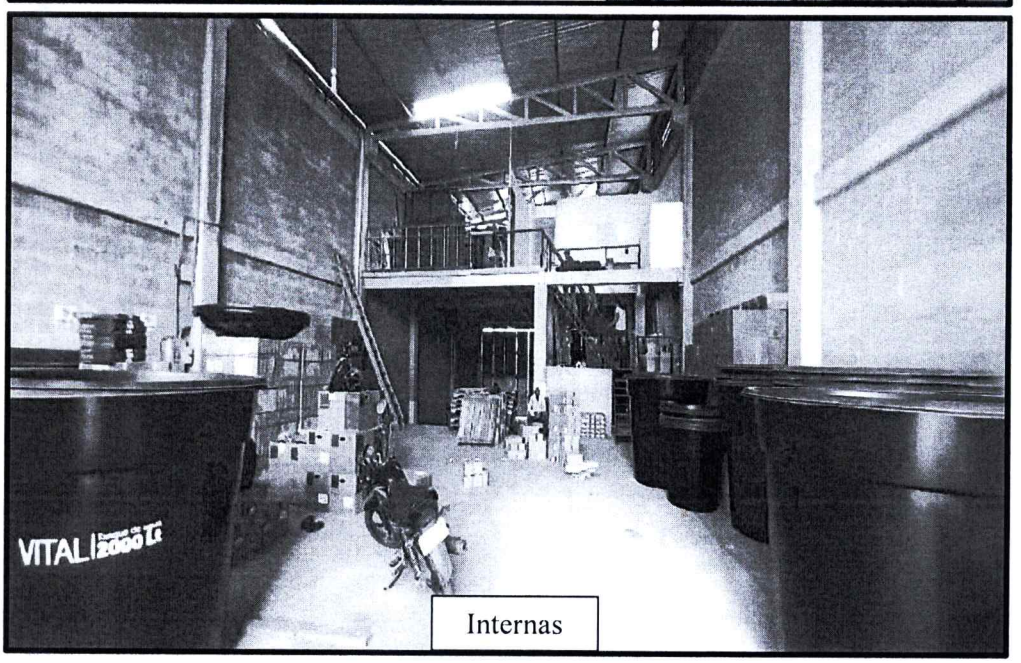
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

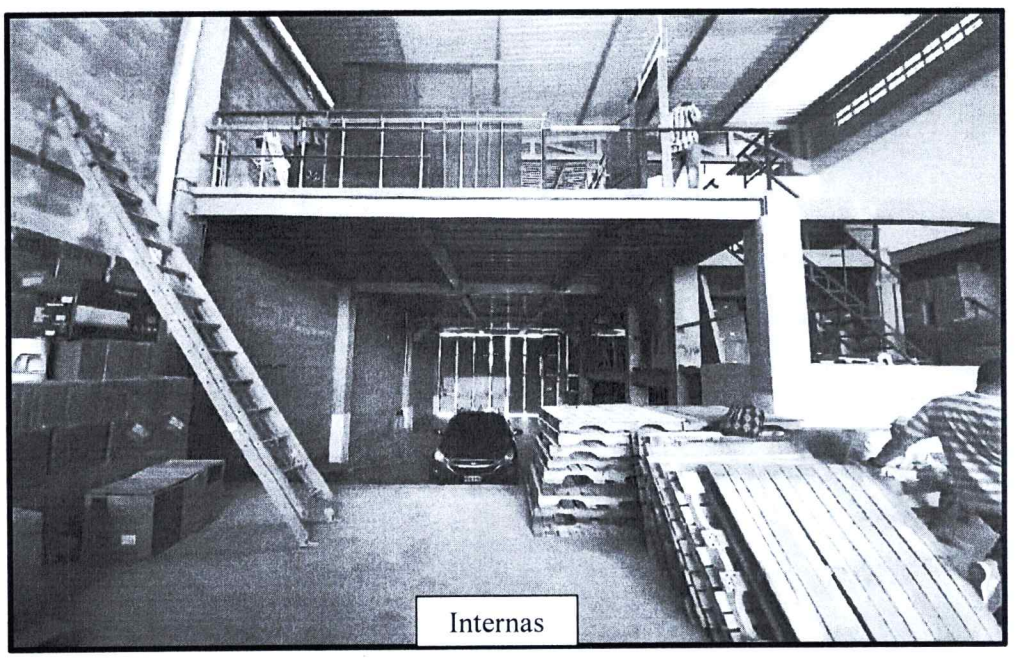
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

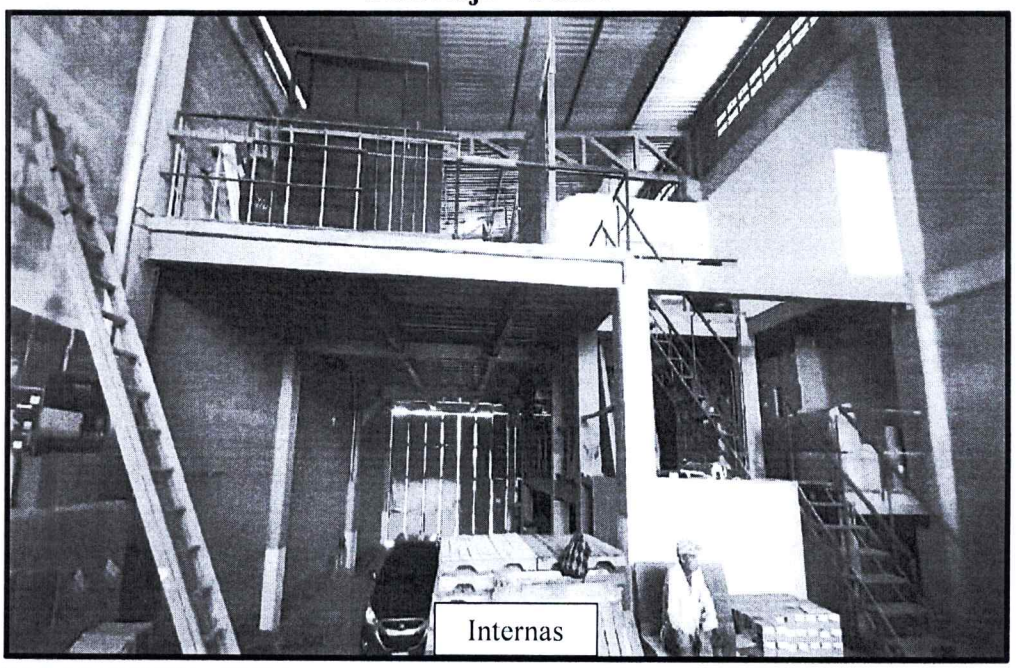
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

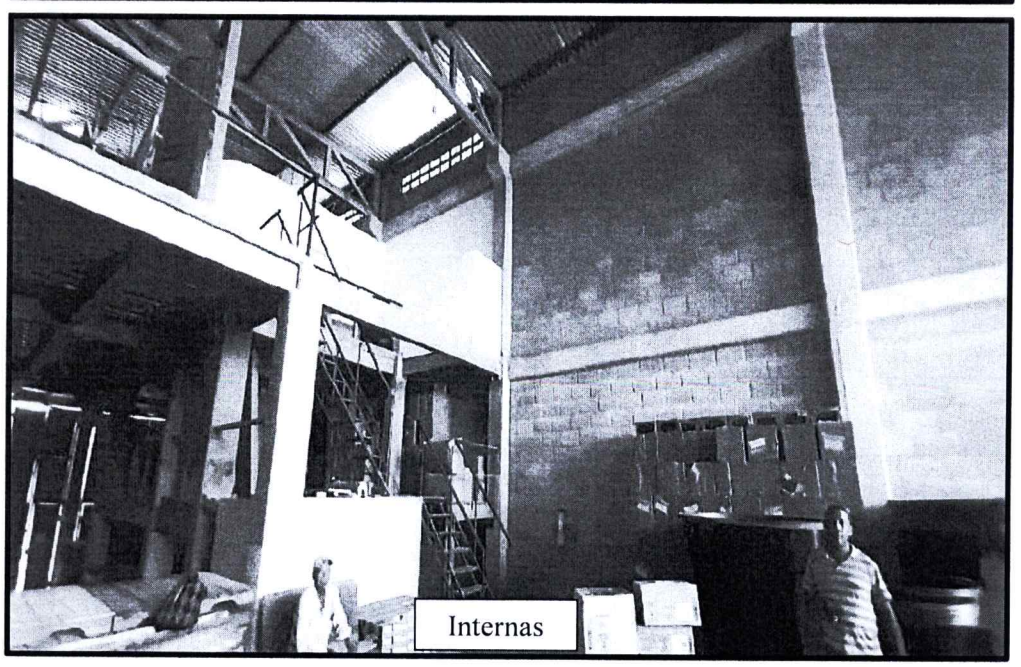
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

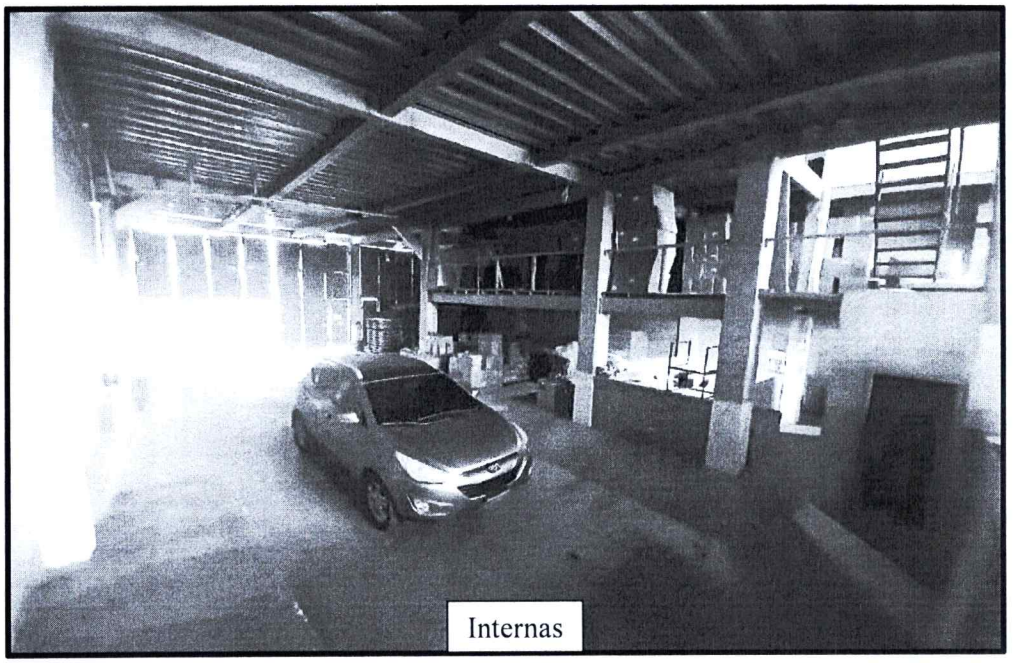
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

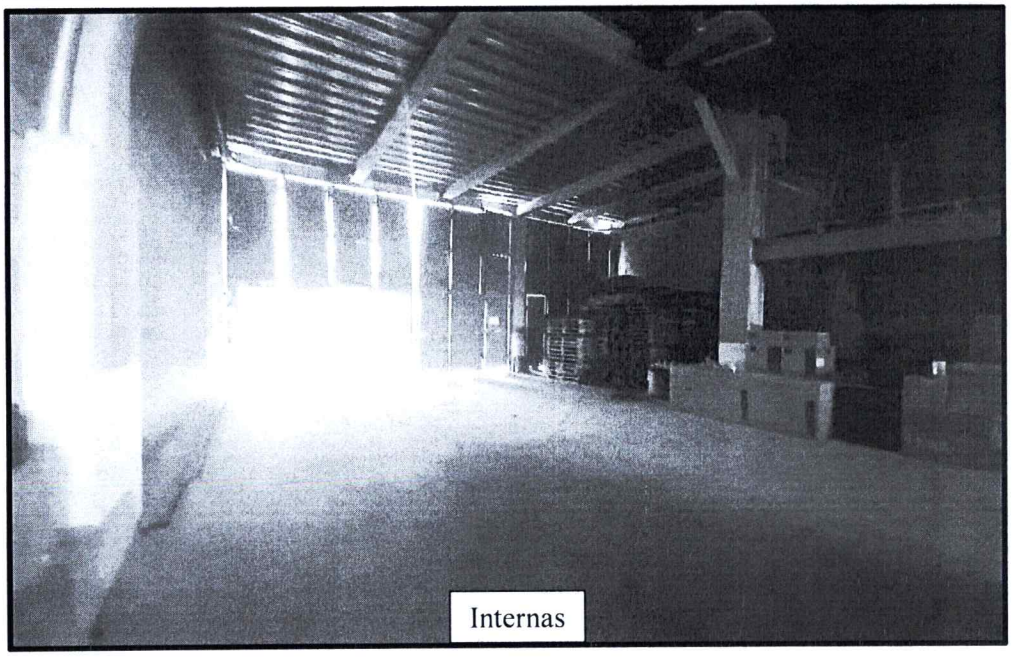
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

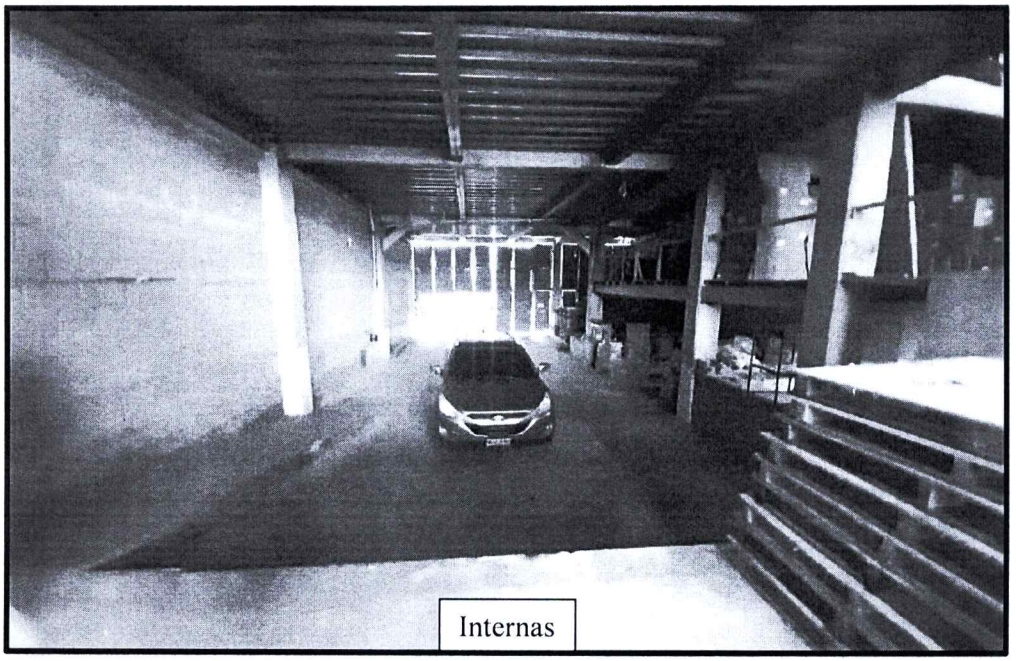
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

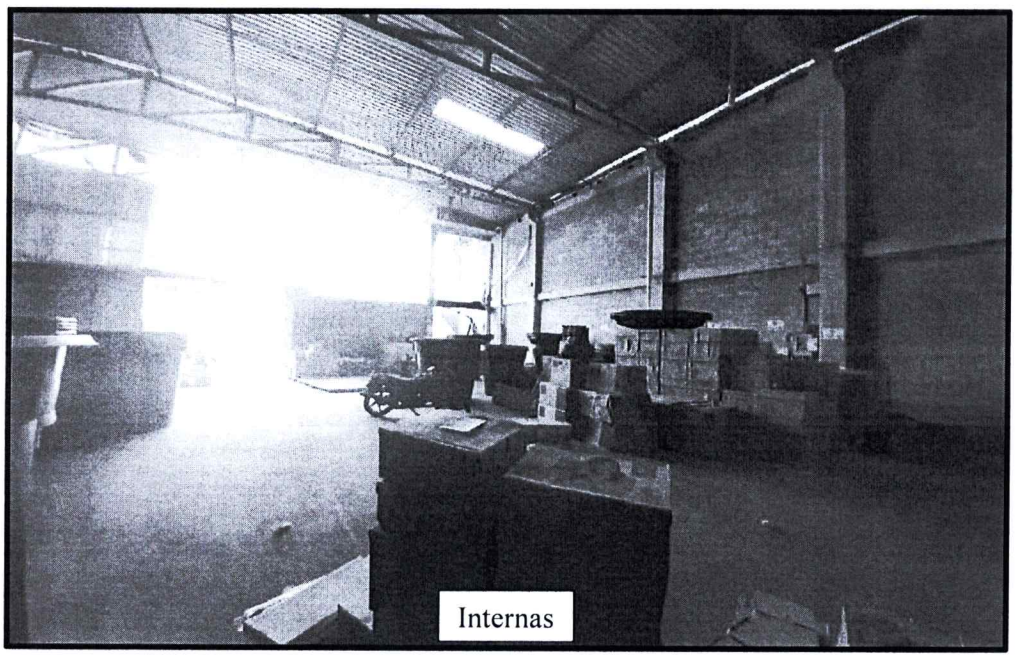
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

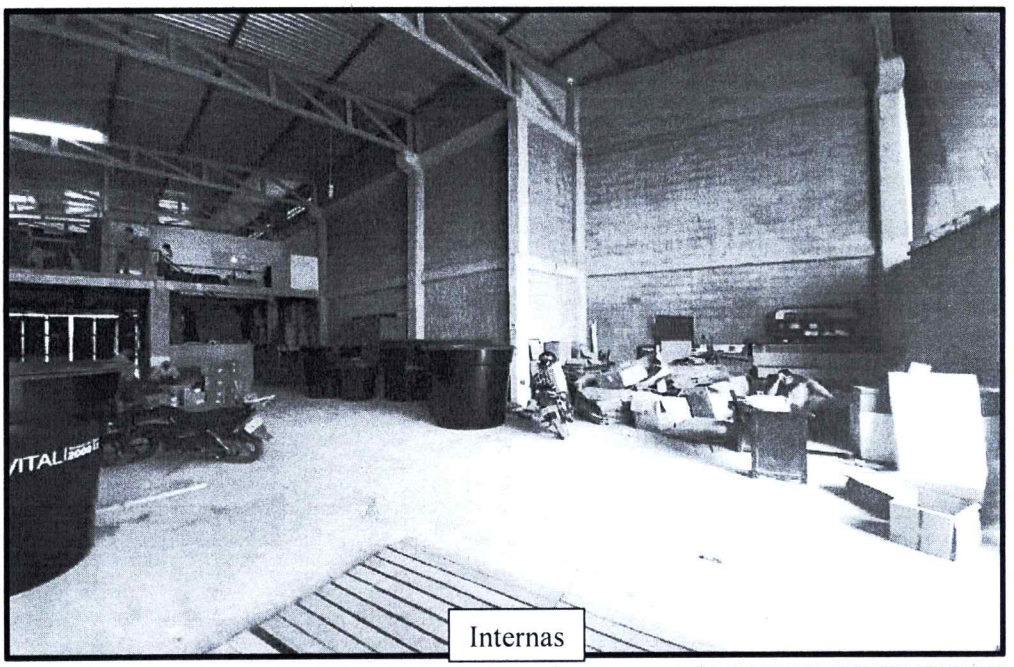
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

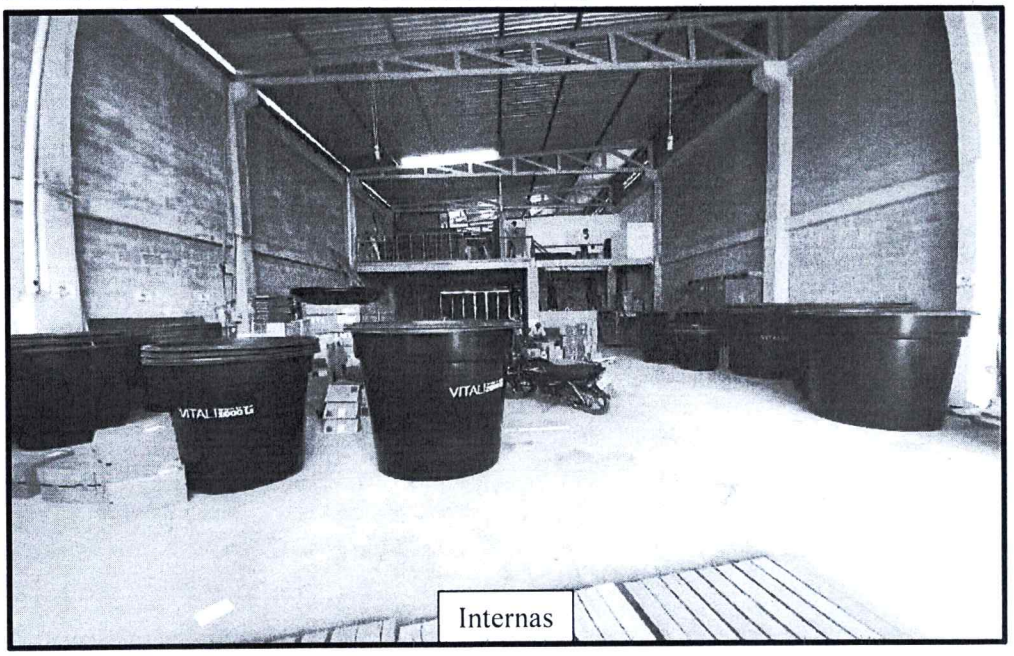
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

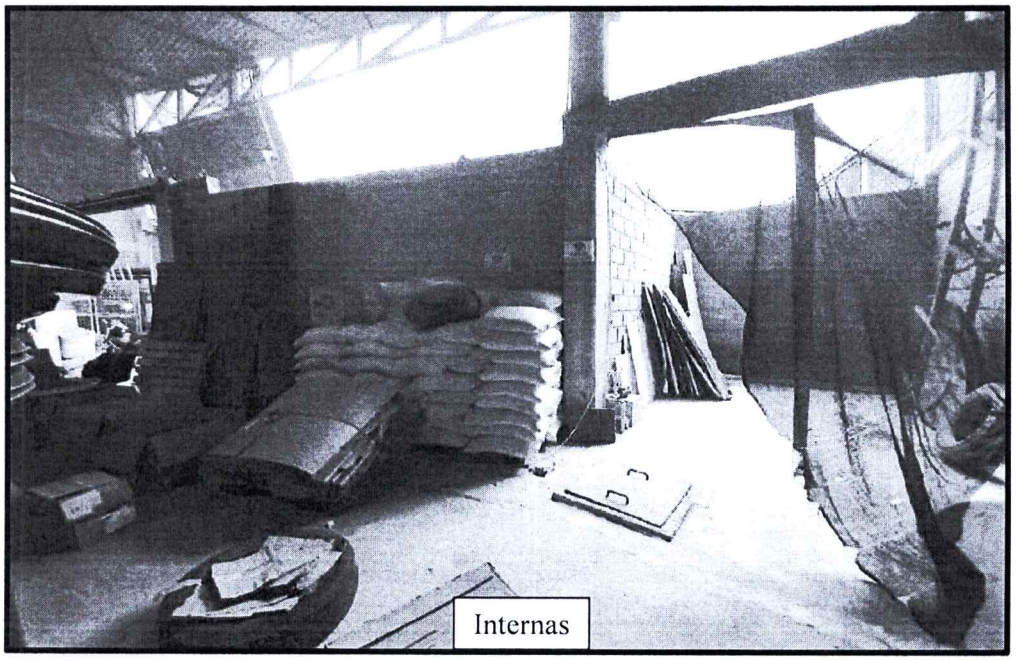
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

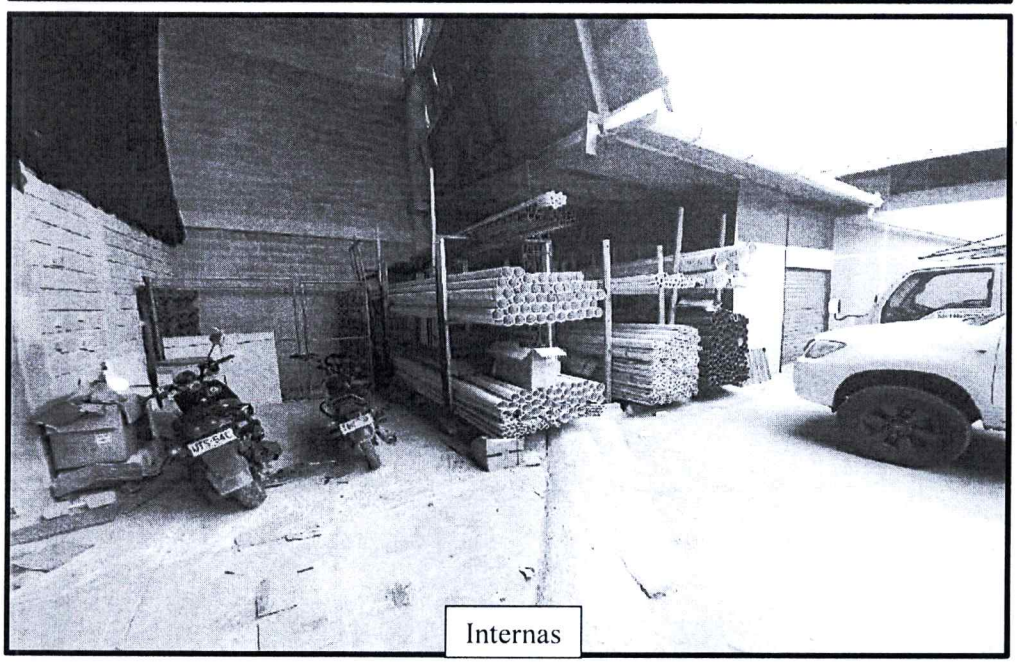
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

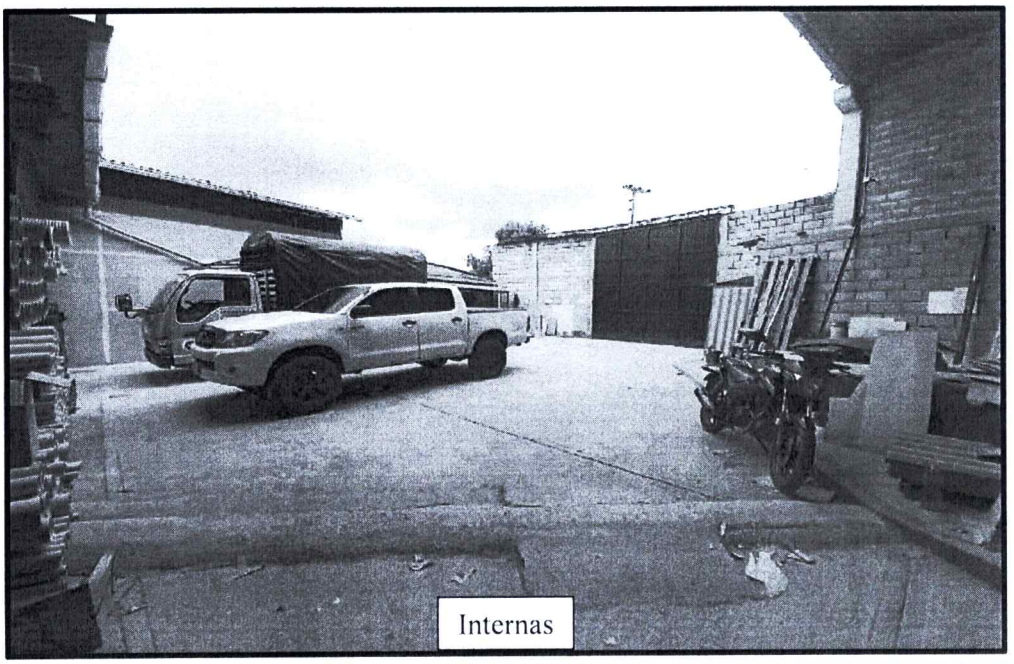
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

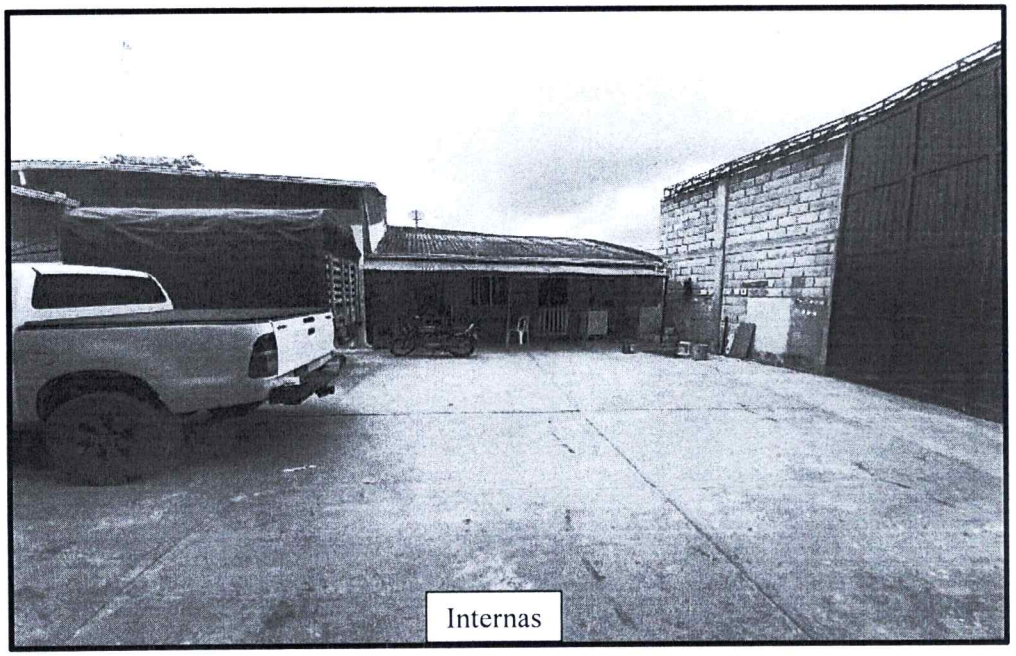
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

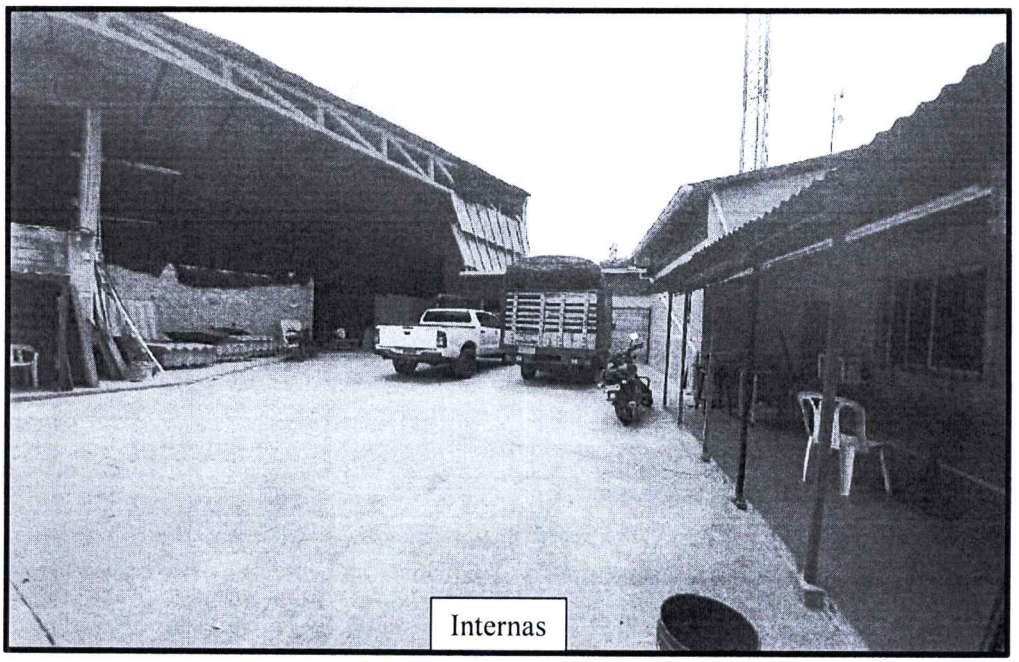
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

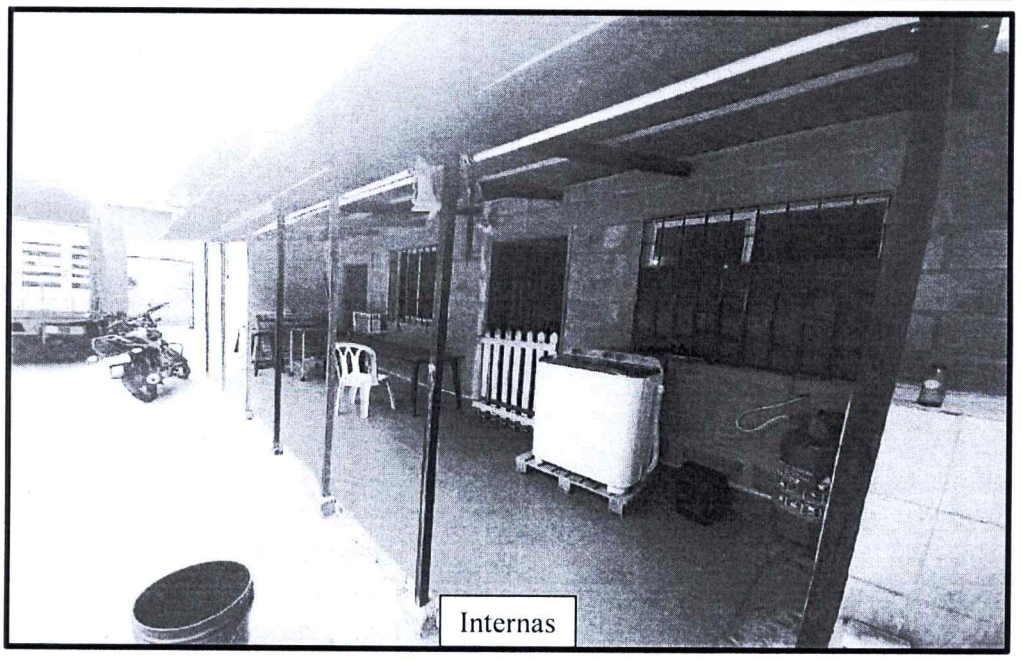
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

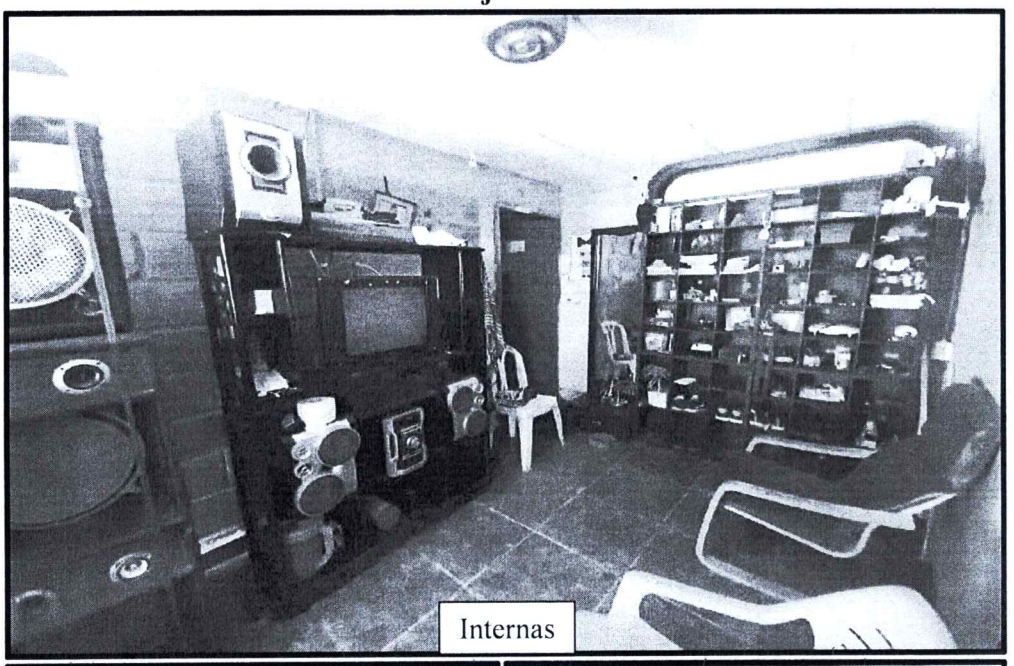
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

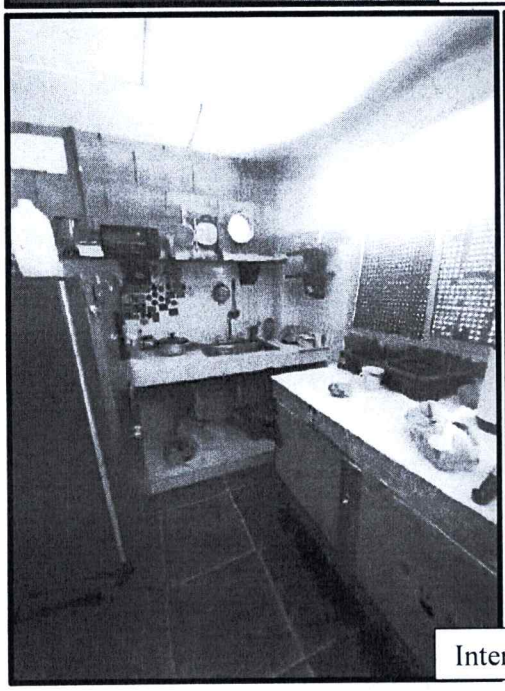
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

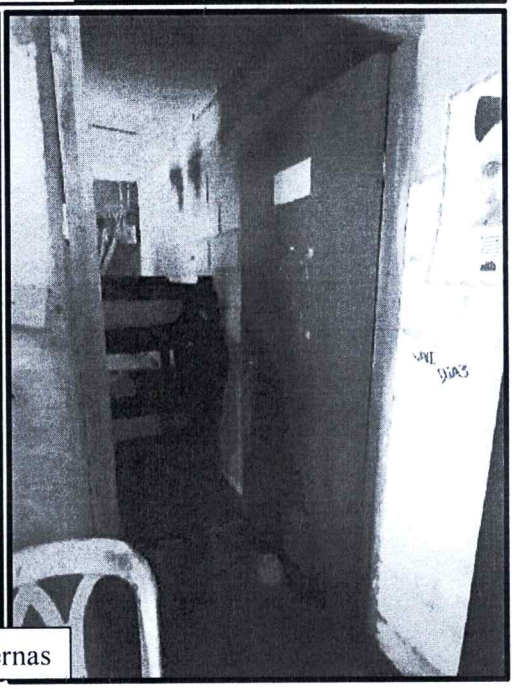
Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas





Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

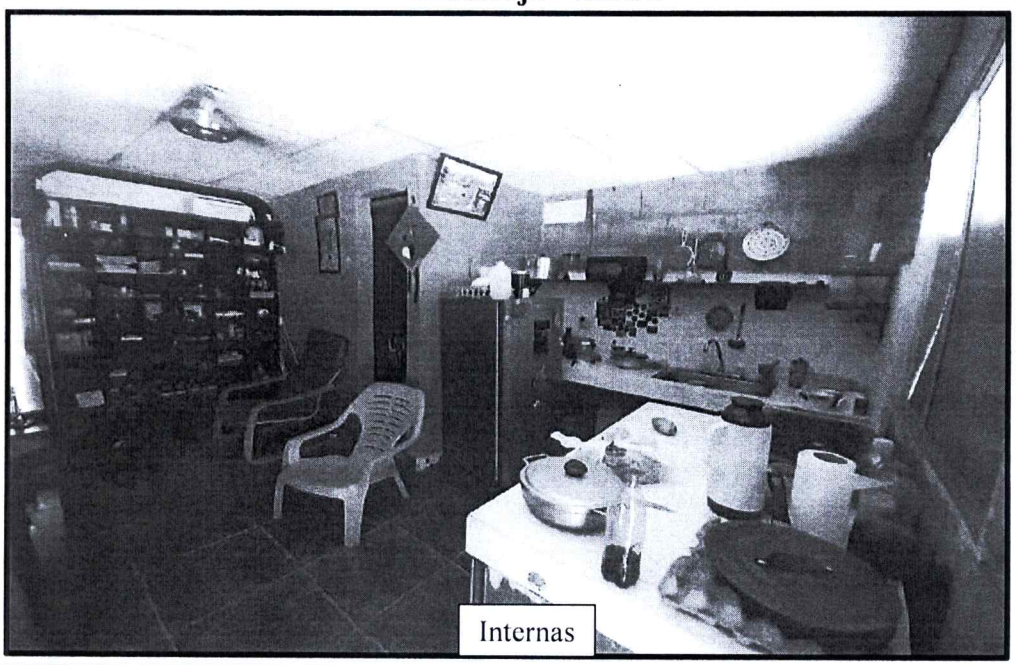
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

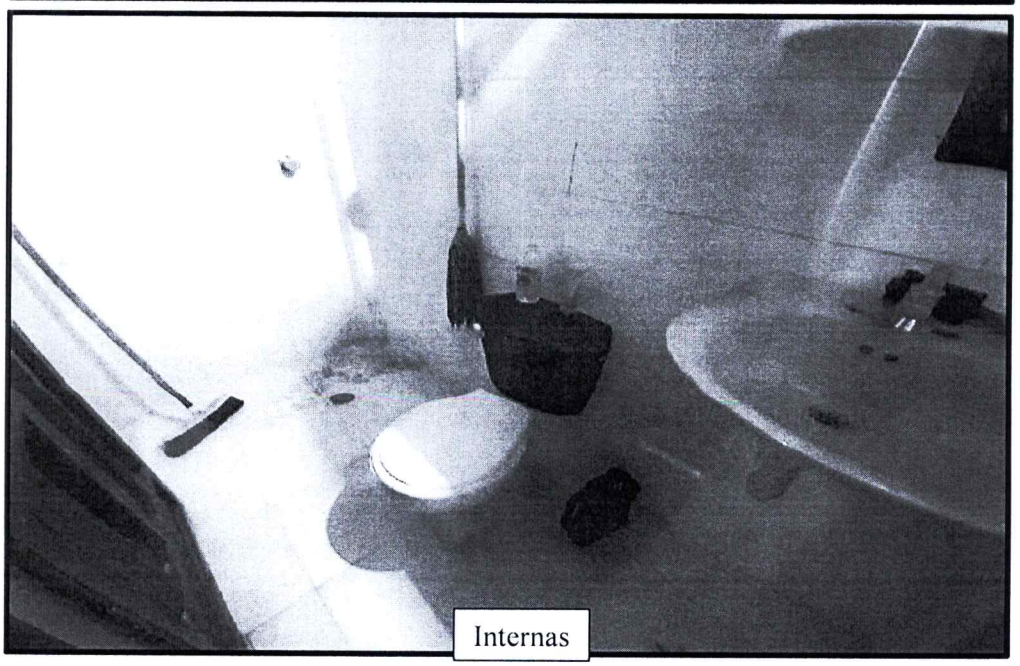
Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

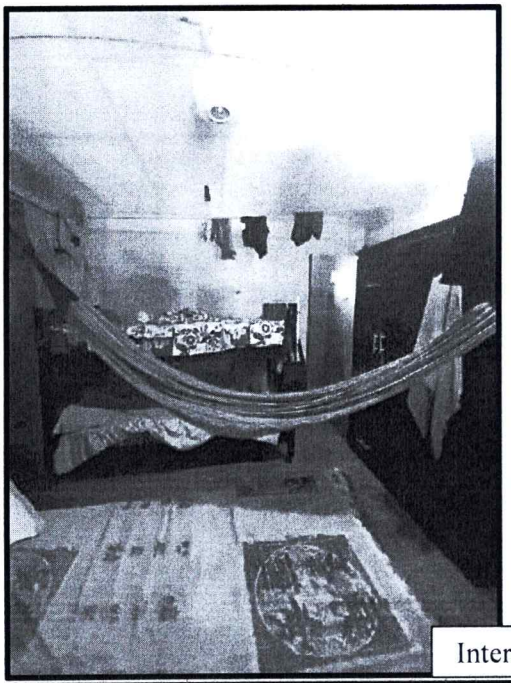
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

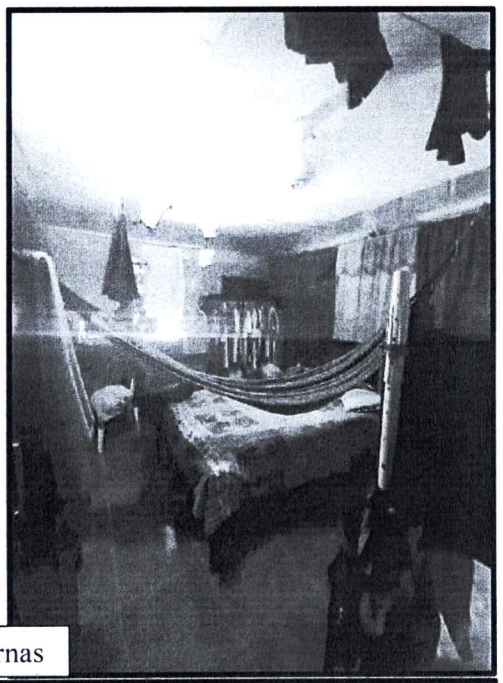
Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

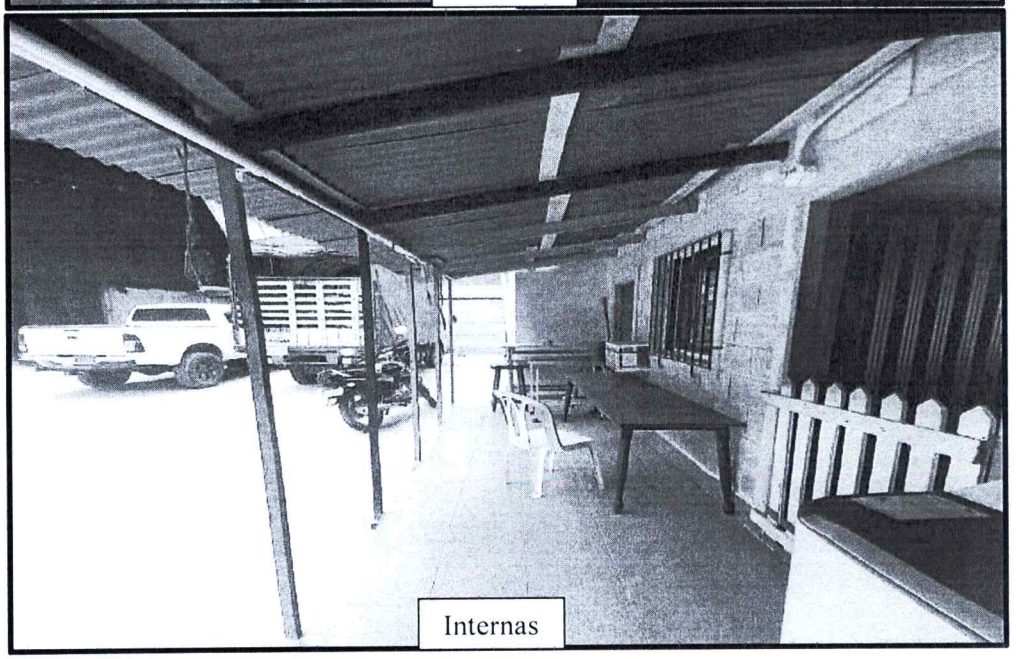
Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

REGISTRO FOTOGRAFICO
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre





Internas



Internas

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

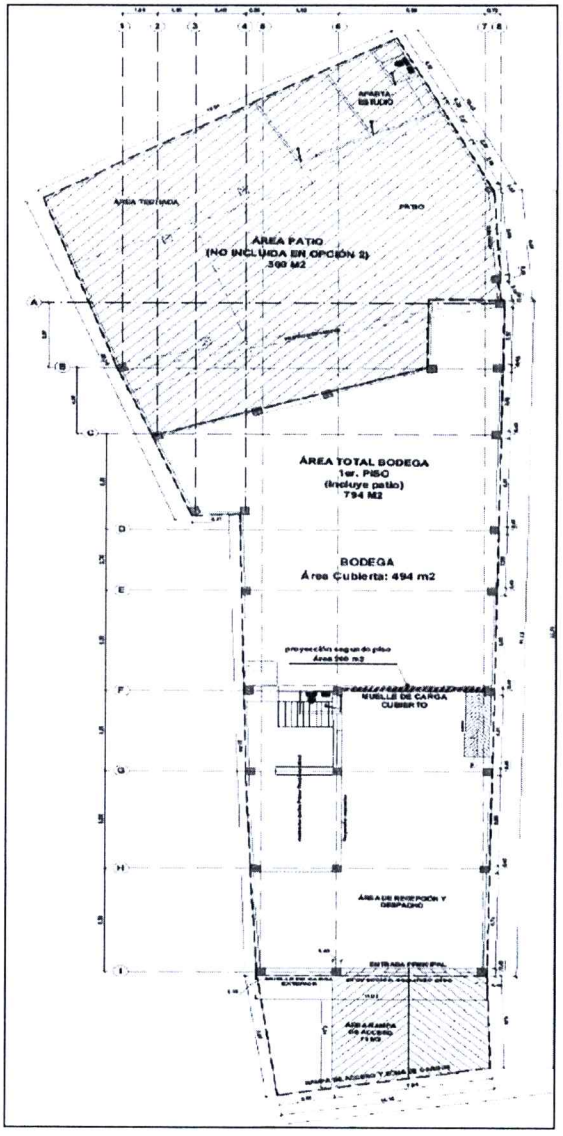
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

PLANO DEL INMUEBLE
Carrera 12 No. 36A - 120, Barrio Las Delicias
Sincelejo - Sucre



Vista en Planta

Calle 30 No: 21 – 73 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

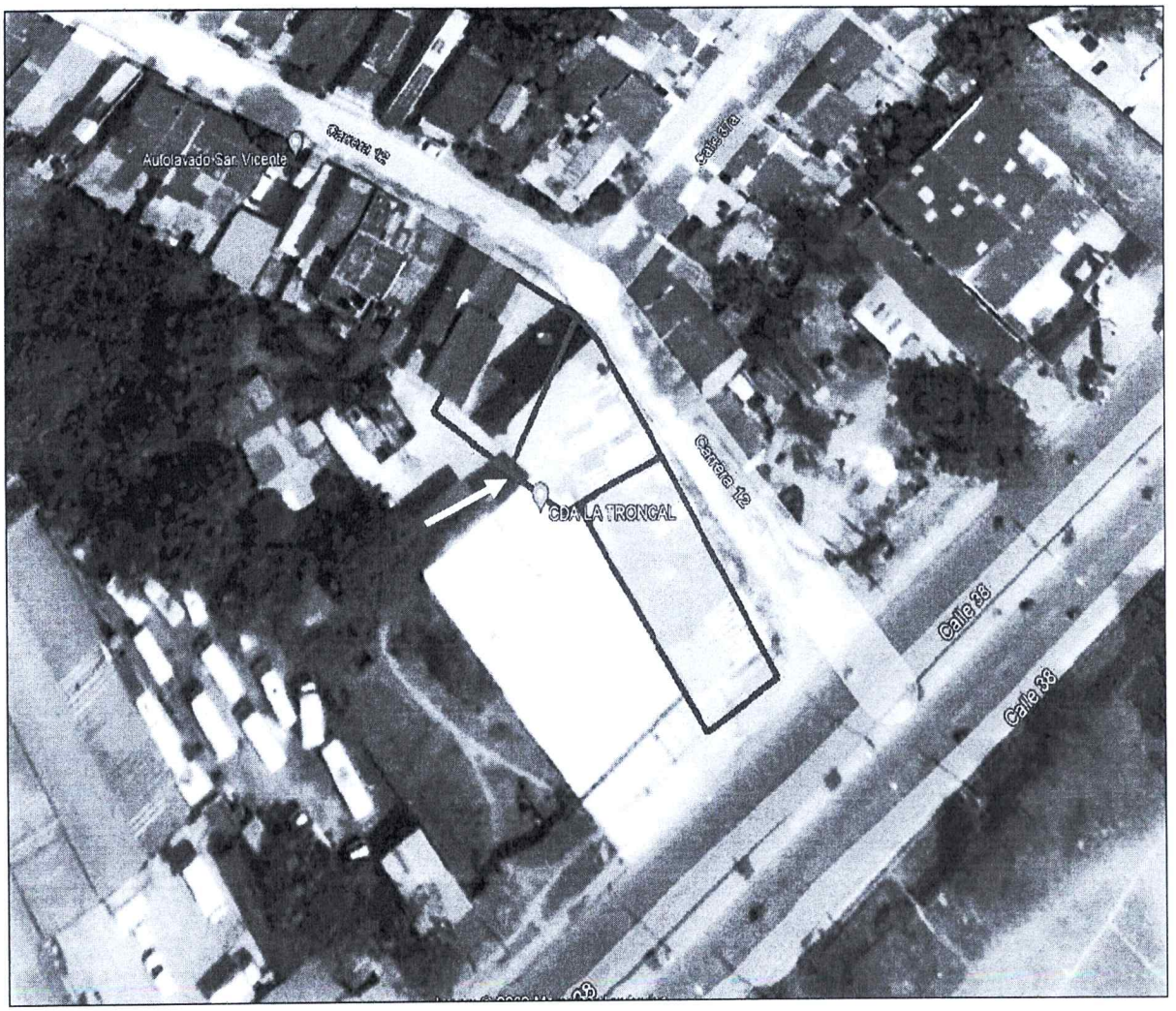
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO



Calle 30 No. 21 – 73, Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

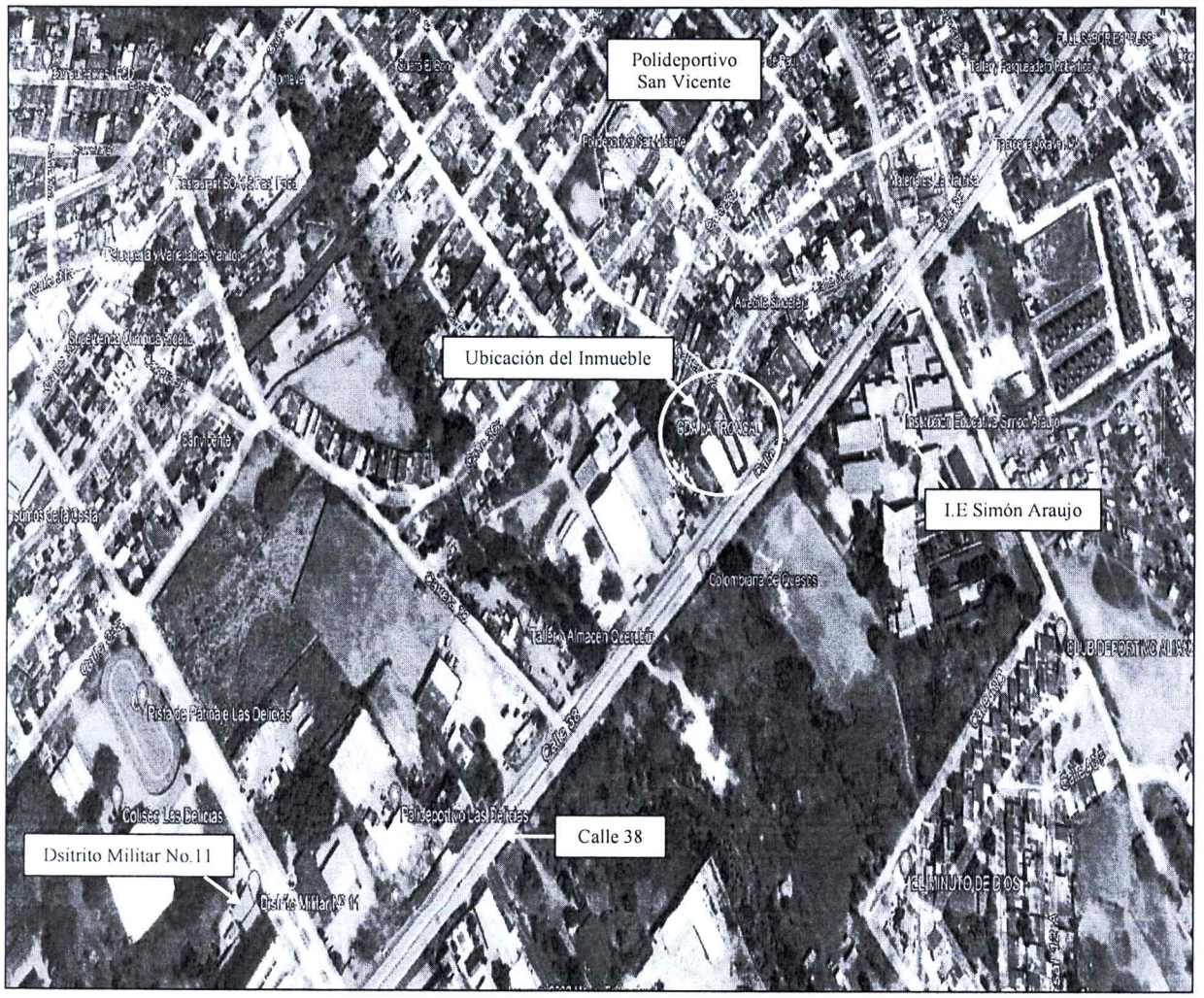
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

UBICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE AVALUADO



Calle 30 No. 21 – 73, Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

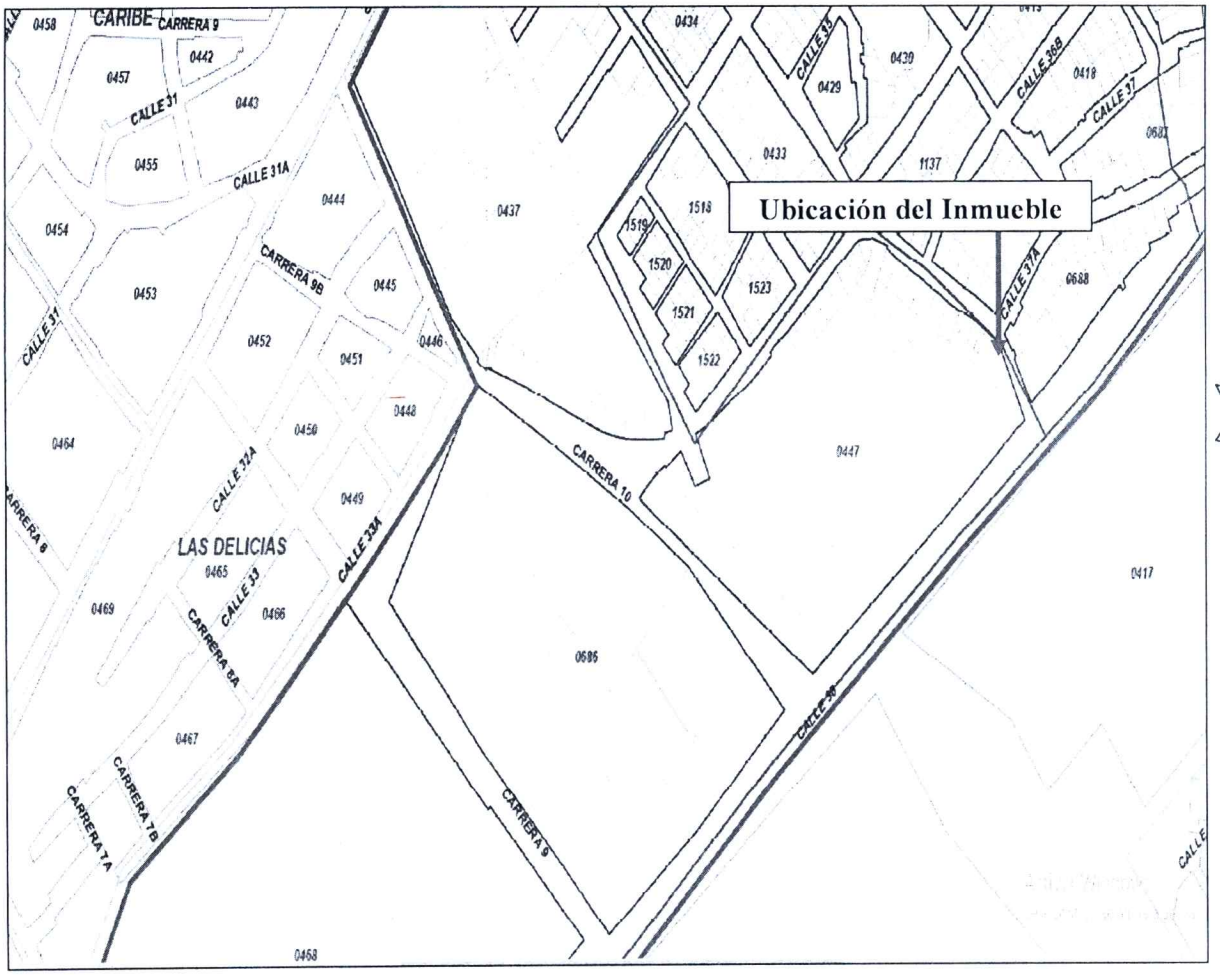
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

UBICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE AVALUADO



Calle 30 No. 21 – 73, Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

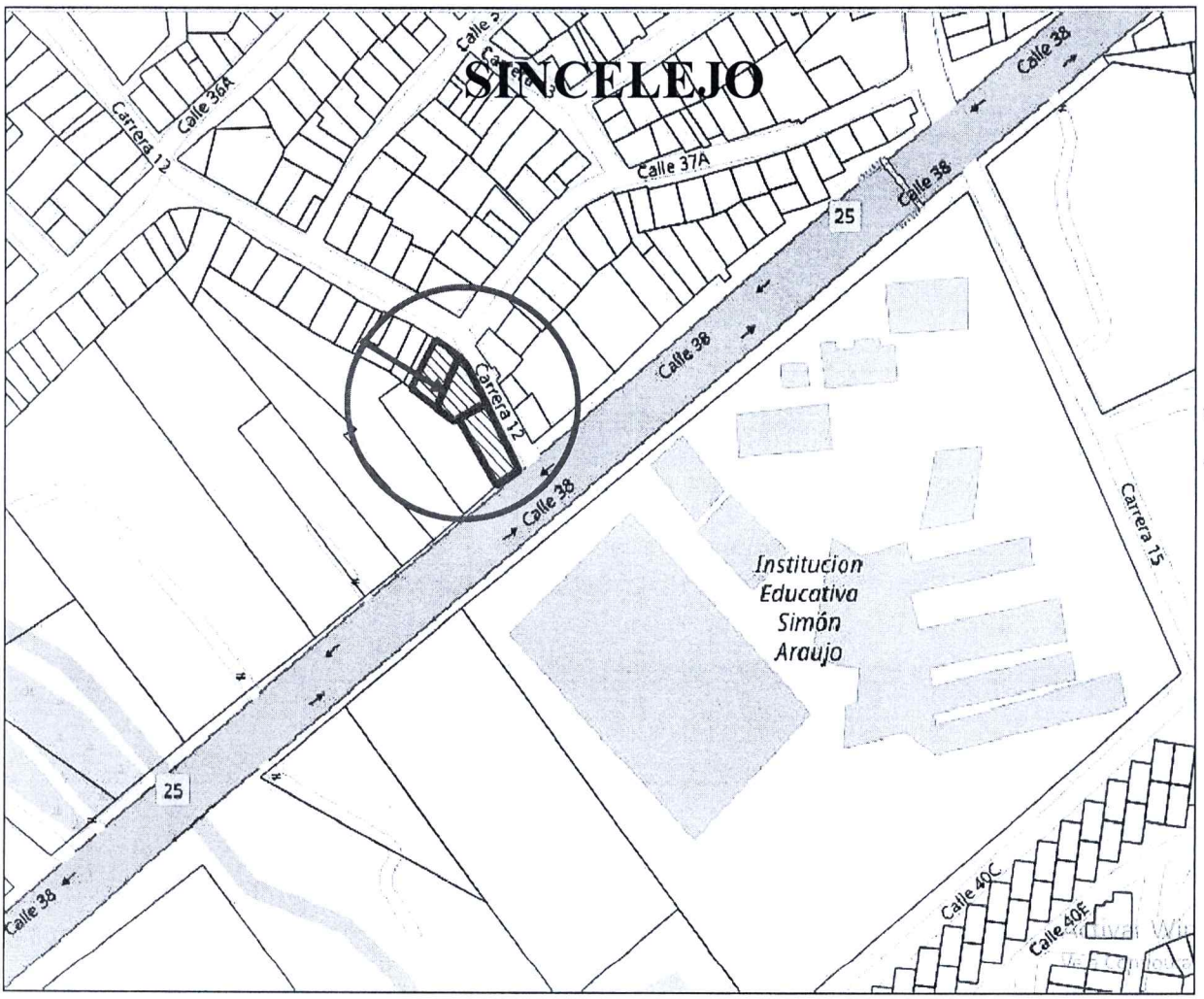
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO



Calle 30 No. 21 – 73, Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

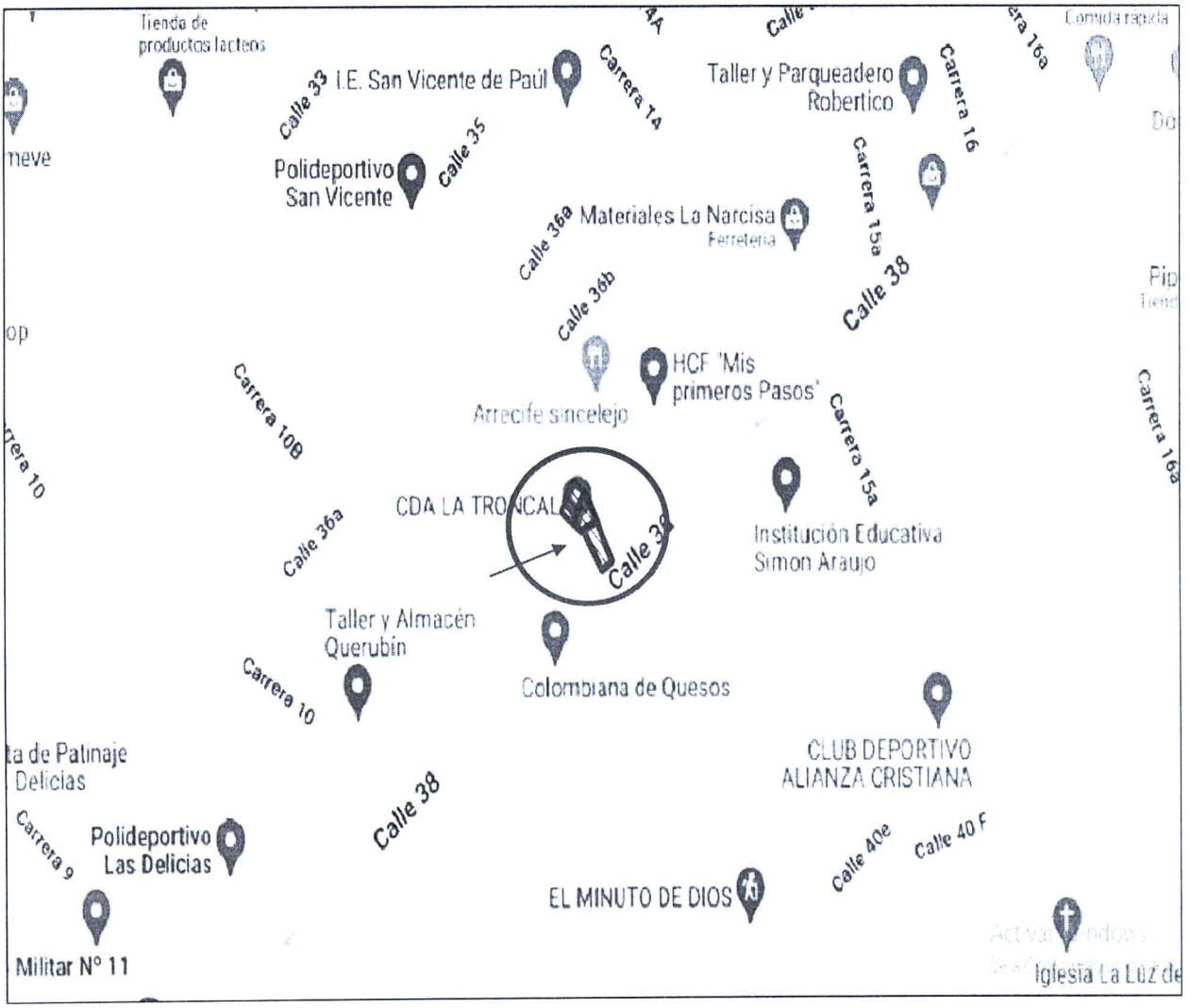
NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones – Master en Valoración Multicriterio

Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Infraestructura, Empresas, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO



Calle 30 No. 21 – 73, Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Ref: 08139722 - Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com