EPU S.A.S.

AVALUO COMERCIAL
CODIGO P08918
NOVIEMBRE DE 2018
BARRANQUILLA

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE INMUEBLE	: OFICINA
LOCALIZACION	: CALLE 40 No. 44 – 39 OFICINA 11-B EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO BARRIO "EL ROSARIO" BARRANQUILLA DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
SOLICITANTE	: J.J INVERSIONES Y RECURSOS SAS NIT. 900536217-7
DESTINATARIO	: CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
OBJETO DEL AVALUO	: DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL
FECHA DE VISITA	: NOVIEMBRE 01 DE 2018
PERITOS ACTUANTES	: EDGARDO PEREZ UCROS ARQUITECTO - MATRICULA 511 RAA AVAL-7417139 EDGARDO M. PEREZ ALVARADO AVALUADOR – MATRICULA 3679 - "R.N.A." REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES FEDELONJAS RAA AVAL-72213167

I. GENERALIDADES

El presente avalúo corresponde a una oficina de un (1) nivel ubicado en piso once del Edificio CAMARA DE COMERCIO, identificado con el número 44 - 39 de la Calle 40, barrio "El Rosario" de la ciudad de Barranquilla, departamento del Atlántico.

COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION: 10.9840485,-74.7814659

Para elaboración del informe de avalúo se efectuó la visita al predio por los Peritos Actuante y se tuvo a la vista la siguiente documentación:

- FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.040-2491 expedido el 29 de Octubre 2018

Nota: El presente informe contiene datos sobre áreas y medidas basados en los documentos presentados, los cuales consideramos correctos.

Las medidas del predio contenidas en los documentos presentados se toman como cuerpo cierto. Toda la información recibida por el solicitante es tomada como cierta a la realidad de cada predio. No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos y su precisión.

Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en la estructura objeto de este informe. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.

Asumimos que los propietarios han cumplido con las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas normas urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la(s) propiedad(es).

Al momento de la visita no se observó que el inmueble presentara algún tipo de inconveniente de carácter sancionatorio por parte de las entidades municipales. Sin embargo no nos hacemos responsables en caso de tenerlas y no hayan sido informadas por el solicitante.

El inmueble está sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.

Actualmente el inmueble se encuentra ocupado.

OBSERVACIONES JURIDICAS : No sé, ni conozco de ninguna observación de tipo legal en relación con el inmueble que se valora, no obstante lo anterior, no pretendo, ni intento rendir una opinión válida sobre titulación o cualquier otra materia de carácter jurídico en relación con el bien que nos ocupa.

II. ASPECTOS DE LOCALIZACION

Se localiza en PIEZA URBANA CENTRO METROPOLITANO, según lo establecido en el Decreto 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

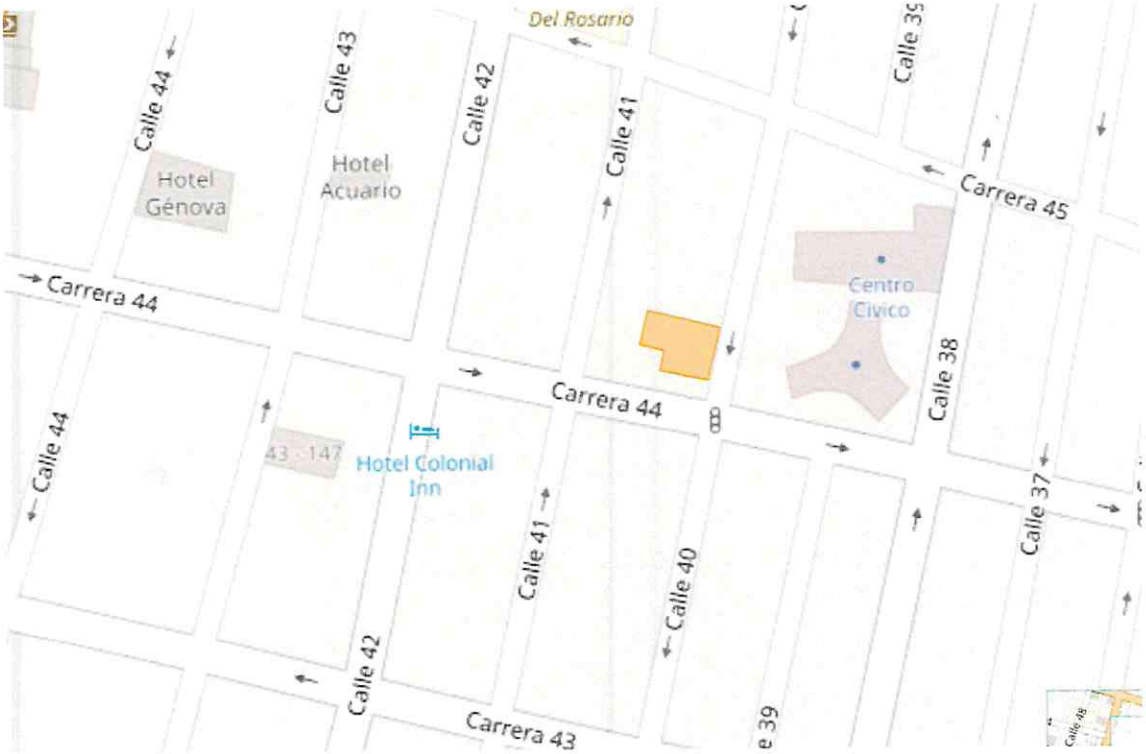
ZONA POT: **POLIGONO NORMATIVO** **C-6CH**
(CENTRALIDAD HISTORICA)
TRATAMIENTO URBANISTICO **CONSERVACION**
Adjuntamos Certificados Infousos Alcaldía de Barranquilla

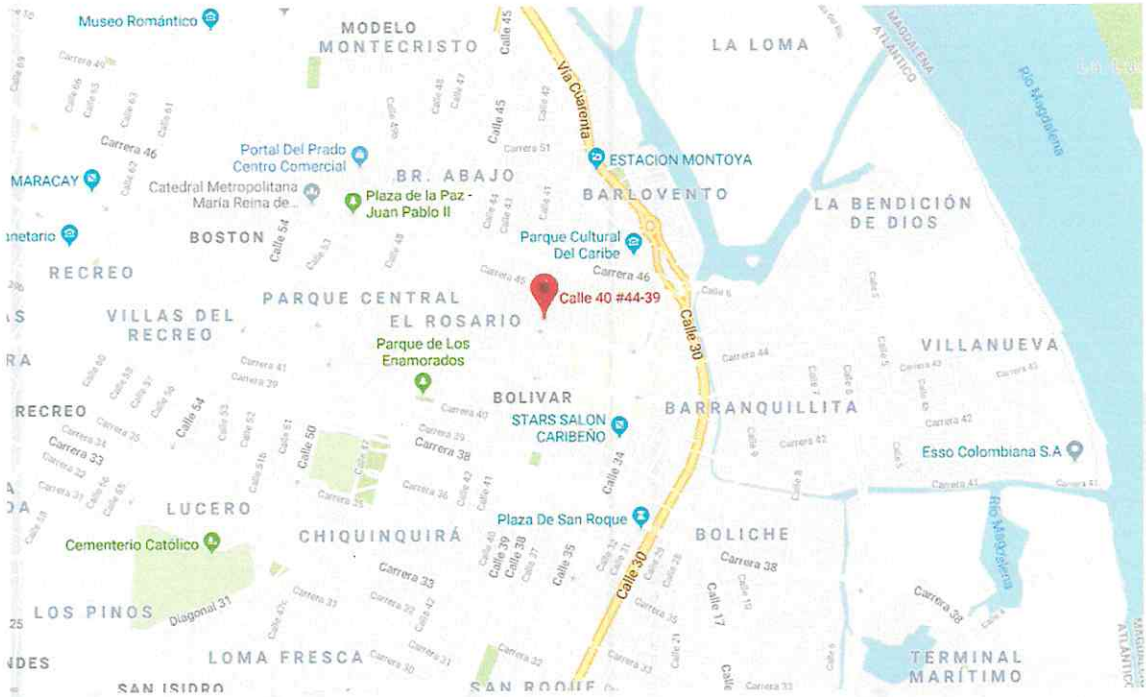
USO PREDOMINANTE EN LA ZONA Comercio

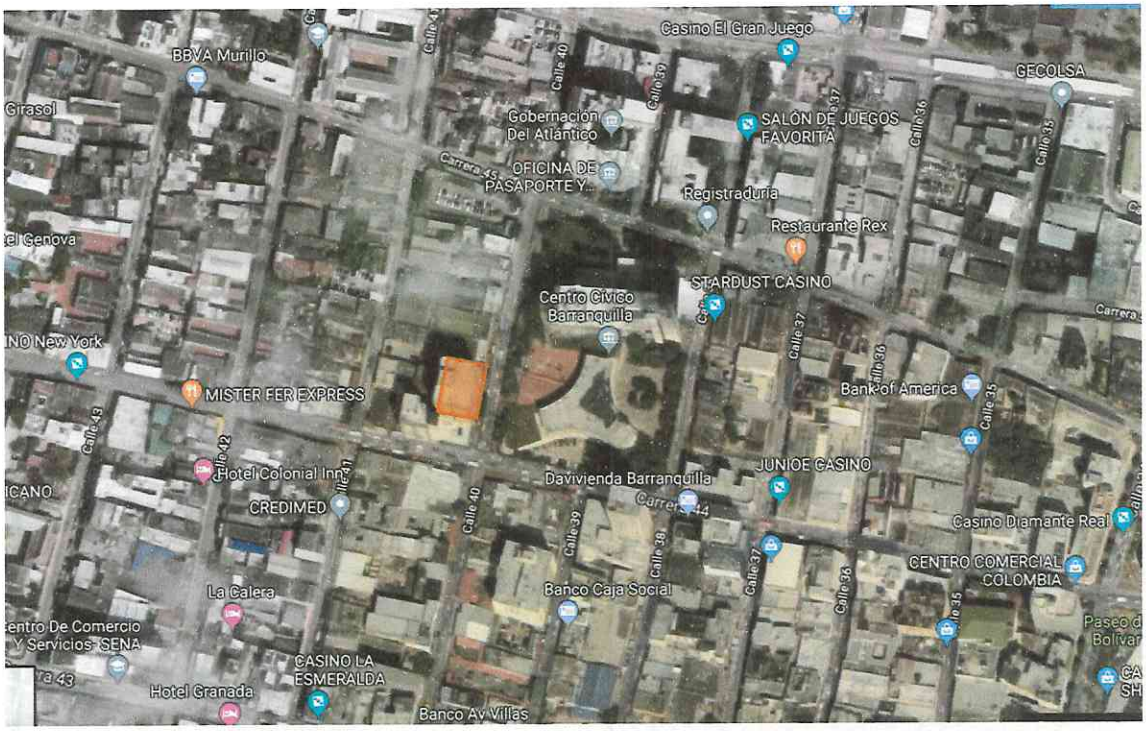
VECINDARIO Locales comerciales, restaurantes, oficinas, edificios gubernamentales y parqueaderos público.

NORMA DE EDIFICABILIDAD – TRATAMIENTO DE CONSERVACION

TRATAMIENTO URBANÍSTICO			CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		
Conservacion,Conservacion,Conservacion,			Conservacion,Conservacion,Conservacion,		
NORMAS DE EDIFICABILIDAD					
RANGO DEL AREA DEL PREDIO (m2)	DENSIDAD MAX. (Viv/m2 Área Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (m2)	DENSIDAD MAX. (Viv/m2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
Todos	Conforme al Nivel de Intervención	3	Todos		8


Del Rosario
Calle 44
Calle 43
Calle 42
Calle 41
Calle 39
Carrera 45
Hotel Génova
Hotel Acuario
Centro Cívico
Carrera 44
Calle 38
Calle 44
43 - 147
Hotel Colonial Inn
Calle 41
Calle 40
Calle 37
Calle 42
Carrera 43


Museo Romántico
MODELO MONTECRISTO
LA LOMA
Vía Cuarenta
MAGDALENA ATLÁNTICO
Río Magdalena
Portal Del Prado Centro Comercial
ESTACION MONTOYA
MARACAY
Catedral Metropolitana María Reina de...
Plaza de la Paz - Juan Pablo II
BR. ABAJO
BARLOVENTO
LA BENDICIÓN DE DIOS
BOSTON
Parque Cultural Del Caribe
RECREO
PARQUE CENTRAL EL ROSARIO
Calle 40 #44-39
VILLAS DEL RECREO
Parque de Los Enamorados
VILLANUEVA
BOLIVAR
BARRANQUILLITA
STARS SALON CARIBEÑO
Esso Colombiana S.A
LUCERO
Plaza De San Roque
Cementerio Católico
CHIQUINQUIRÁ
BOLICHE
LOS PINOS
LOMA FRESCA
TERMINAL MARÍTIMO
SAN ISIDRO
SAN ROQUE





PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL BARRANQUILLA: 2012 - 2032

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

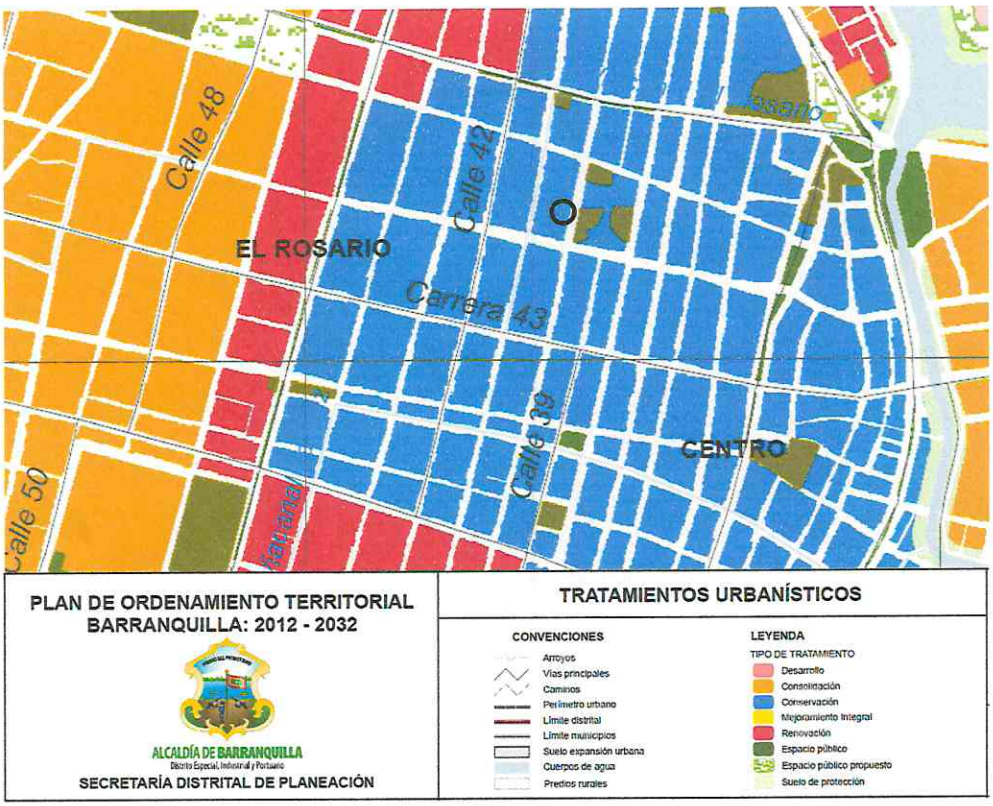
CONVENCIONES

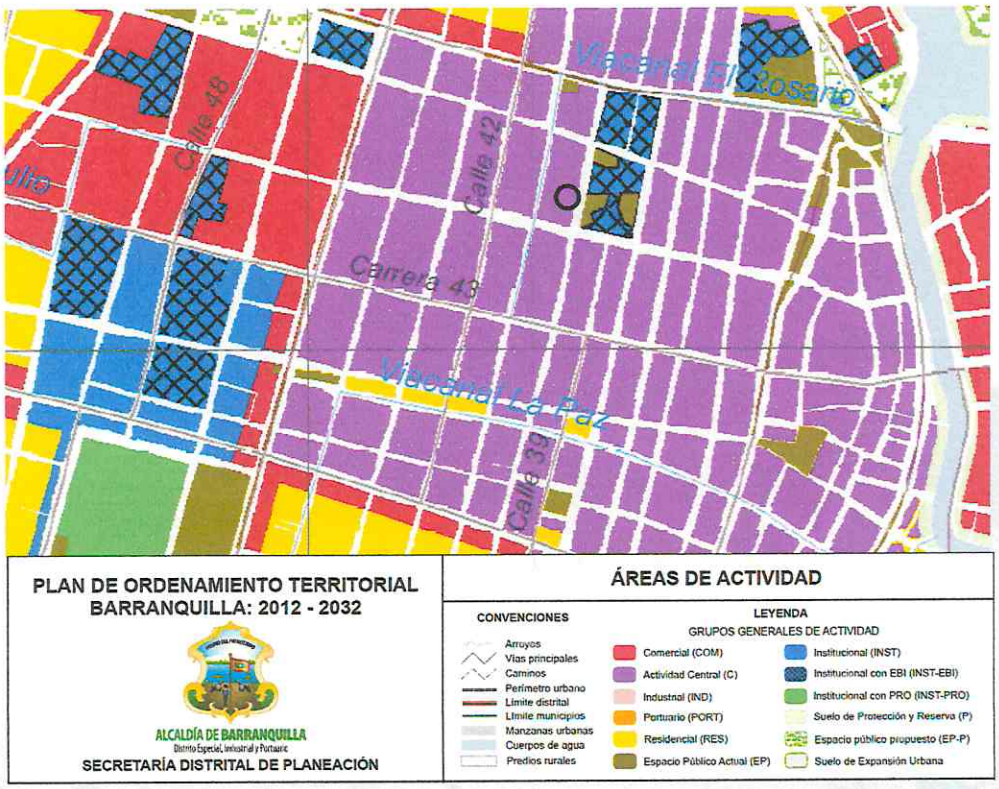
- Arroyos
- Vías principales
- Caminos y senderos
- Límite distrital
- Límites municipales
- Cuerpos de agua

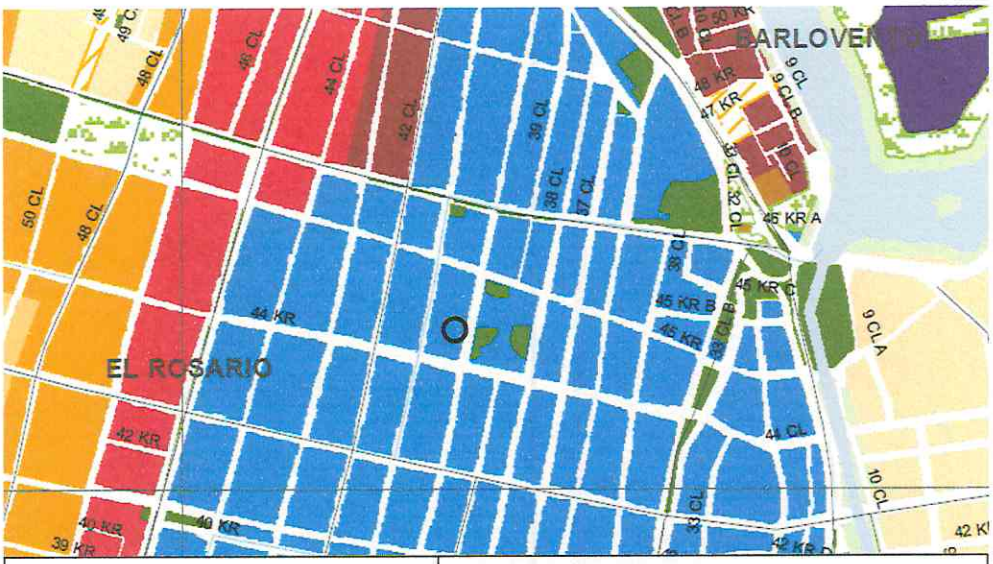
LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Rural
- Suelo de Expansión Urbana
- Suelo Urbano
- Suelo de protección
- Manzanas y centros poblados


Calle 48
Calle 42
EL ROSARIO
Carrera 43
Calle 39
CENTRO
Calle 50
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
BARRANQUILLA: 2012 - 2032
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
CONVENCIONES
Arroyos
Vías principales
Caminos
Perímetro urbano
Límite distrital
Límite municipios
Suelo expansión urbana
Cuerpos de agua
Predios rurales
LEYENDA
TIPO DE TRATAMIENTO
Desarrollo
Consolidación
Conservación
Mejoramiento Integral
Renovación
Espacio público
Espacio público propuesto
Suelo de protección


Vía Carrera 43
Calle 48
Calle 42
Carrera 43
Vía Calle La Paz
Calle 39
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
BARRANQUILLA: 2012 - 2032
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
ÁREAS DE ACTIVIDAD
CONVENCIONES
Arroyos
Vías principales
Caminos
Perímetro urbano
Límite distrital
Límite municipios
Manzanas urbanas
Cuerpos de agua
Predios rurales
LEYENDA
GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD
Comercial (COM)
Actividad Central (C)
Industrial (IND)
Portuario (PORT)
Residencial (RES)
Espacio Público Actual (EP)
Institucional (INST)
Institucional con EBI (INST-EBI)
Institucional con PRO (INST-PRO)
Suelo de Protección y Reserva (P)
Espacio público propuesto (EP-P)
Suelo de Expansión Urbana



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL BARRANQUILLA: 2012 - 2032

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS

CONVENCIONES
- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Suelo expansión urbana
- Cuerpos de agua
- Predios rurales
- Espacio público

LEYENDA

CONSOLIDACIÓN
- Nivel IA (2 Pisos)
- Nivel IB (5 Pisos)
- Nivel II (11 Pisos)
- Nivel III (16 Pisos)
- Especial (a)
- Especial Plan Reordenamiento (b)

RENOVACIÓN
- Reactivación (40 Pisos) (c)
- Redesarrollo (40 Pisos) (d)

DESARROLLO
- Bajo (8 Pisos)
- Medio (16 Pisos)
- Alto (50 Pisos)

MEJORAMIENTO INTEGRAL
- Mejoramiento I (5 Pisos)
- Mejoramiento II (8 Pisos)
- CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (8 Pisos)
- ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO
- SUELO DE PROTECCIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL BARRANQUILLA: 2012 - 2032

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

CONVENCIONES
- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Manzanas urbanas
- Cuerpos de agua
- Áreas suelo expansión

LEYENDA
- Estrato 1
- Estrato 2
- Estrato 3
- Estrato 4
- Estrato 5
- Estrato 6
- Estrato en estudio



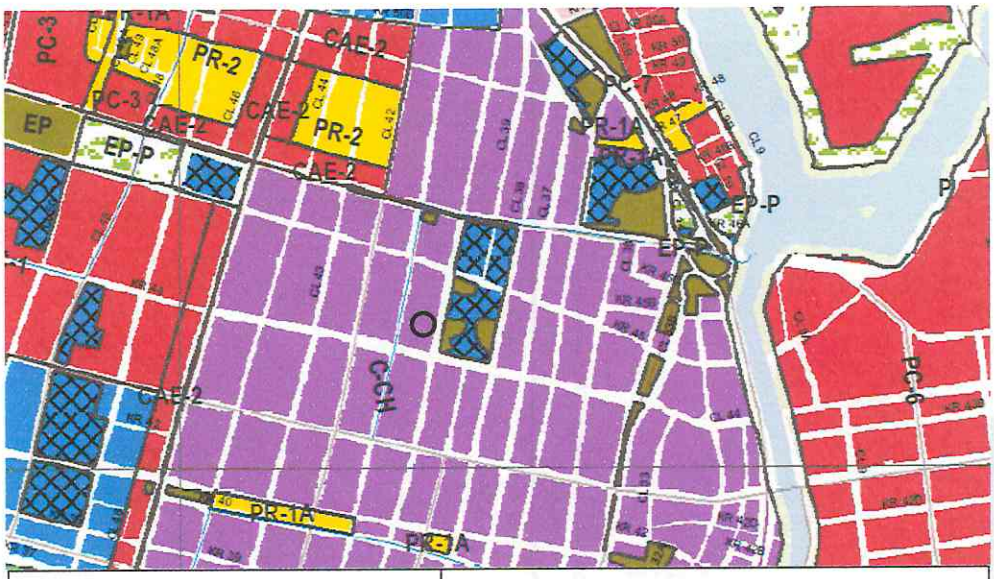
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
BARRANQUILLA: 2012 - 2032

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

PIEZAS URBANAS PROPUESTAS

CONVENCIONES
- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Manzanas urbanas
- Cuerpos de agua
- Predios rurales

LEYENDA
PIEZAS PROPUESTAS
- Centro Metropolitano
- Centro Carrera 38
- Prado Norte
- Ribera Occidental
- Riomar
- Suroccidental 1
- Suroccidental 2
- Suroriental
- SUELO DE EXPANSIÓN
- LÍMITE BARRIOS



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
BARRANQUILLA: 2012 - 2032

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

POLÍGONOS NORMATIVOS

CONVENCIONES
- Arroyos
- Vías principales
- Caminos
- Perímetro urbano
- Límite distrital
- Límite municipios
- Manzanas urbanas
- Cuerpos de agua
- Predios rurales

LEYENDA
GRUPOS GENERALES DE ACTIVIDAD
- Comercial (COM)
- Actividad Central (C)
- Industrial (IND)
- Portuario (PORT)
- Residencial (RES)
- Espacio Público Actual (EP)
- Institucional (INST)
- Institucional con EBI (INST-EBI)
- Institucional con PRO (INST-PRO)
- Suelo de Protección y Reserva (P)
- Espacio público propuesto (EP-P)
- Suelo de Expansión Urbana

DELIMITACION DE LA ZONA

VIAS DE ACCESO

Principales	Calle 40 pavimentada en concreto en buen estado.
Secundarias	Carrera 44 y 45 pavimentadas en concreto en buen estado.

TRANSPORTE PÚBLICO

AL SECTOR LLEGA TRANSPORTE PUBLICO	SI	NO
1. BUSETA	X	
2. TRANSPORTE MASIVO	X	
3. TAXI	X	
4. TRANSPORTE INFORMAL	X	

SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS	DEL SECTOR	DEL PREDIO
1. ENERGIA ELECTRICA	X	X
2. ACUEDUCTO	X	X
3. ALCANTARILLADO	X	X
4. ASEO	X	X
5. GAS NATURAL	X	
6. TELEFONIA	X	X
7. OTROS:		

ESTRATO

1	2	3	4	5	6

EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

1. CENTRO CIVICO DE BARRANQUILLA
2. GOBERNACION DEL ATLANTICO
3. JUZGADOS DE BARRANQUILLA
4. HOTEL GENOVA
5. HOTEL COLONIAL INN
6. SENA DE LA 43
7. EDIFICIO SEGURO COLOMBIA

III. DETERMINACION FISICA DEL BIEN

III. 1 – CARACTERISTICAS DEL TERRENO

TOPOGRAFIA	Plana
FORMA	Irregular
UBICACIÓN	Medianero

III. 2 – AREAS Y LINDEROS

FOLIO DE MATRICULA 040-2491 **AREA PRIVADA** **79,70 M2**

LINDEROS

Norte 11,22 metros en línea dividida así, 1,10 metros con área común disponible, 3,02 metros con oficina A y 7,10 metros con oficina A, por el Sur 10,30 metros, con lote adyacente hacia la Carrera 44, por el Este 8,70 metros, en línea quebrada con la oficina C, y por el Oeste 6,75, en línea quebrada con patio de propiedad común y lote adyacente hacia la Calle 41.

III. 3 – TIPO Y USO DEL INMUEBLE

	TIPO	USO
VIVIENDA RESIDENCIAL		
COMERCIO		
INDUSTRIA		
INSTITUCIONAL	X	X
OTROS	Oficina	

En la actualidad el inmueble está ocupado por un Magistrado del Consejo Superior.

	SI	NO
SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL	X	
EN CONJUNTO O AGRUPACION CERRADA	X	
UBICACIÓN INMUEBLE	**INTERIOR**	
COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD OFICINA		
COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD		
ESCRITURA REGISTRO RPH:	659	
NOTARIA 3 ERA. BARRANQUILLA	09-04-1964	

IV. DESCRIPCION Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

La construcción cuenta con: 2 áreas de oficinas (despacho y puestos de trabajo), baño y archivo.

ESTADO DE LA CONSTRUCCION

NUEVA		USADA	X

TIPO DE ESTRUCTURA		**TIPO DE FACHADA**		**TIPO DE CUBIERTA**	
MURO DE CARGA		LADRILLO A LA VISTA		PLACA CONCRETO IMPERMEABILIZADA	X
MANPOSTERIA ESTRUCTURAL		PAÑETE Y PINTURA	X	TEJA PLASTICA	
TRADICIONAL	X	GRANIPLAST		TEJA DE BARRO	
METALICA		FLOTANTE		TEJA FIBROCEMENTO	
INDUSTRIALIZADA		CONCRETO TEXTURADO		TEJA METALICA	
OTROS		OTROS		OTROS	

MATERIALES DE LA ESTRUCTURA		**ESTRUCTURA REFORZADA**	
CONCRETO REFORZADO	X	NO DISPONIBLE	X
MAMPOSTERIA		TRABES COLADAS EN SITIO	
ACERO		TRABES PREFABRICADOS	
MADERA		NO TIENE TRABES	
ADOBE BAREQUE O TAPIA			
MIXTAS U OTRA			

CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION

CONDICIONES	ILUMINACION	VENTILACION
BUENO	X	X
REGULAR		
MALO		

Las construcciones se levantan sobre:

Estructura: Zapatas, columnas y vigas

Muros: Ladrillo pañetado y pintado.

Pisos: Interiores: En porcelanato 60 x 60 cm
Exteriores: Baldosa de granito

Puertas: Entrada: Hierro.
Despacho y Baño: Madera.

Cubierta: Concreto.

Ventanas: En aluminio.

Baños: Enchapados en cerámica.
El baño está siendo utilizado como archivo en el área de la ducha.

Vetustez: 54 años. Remodelado: 4 años (2014)

FECHA DE CONSTRUCCION: 1.964 REMODELADA: 4 años aprox.

La construcción se encuentra en buen estado. El edificio CAMARA DE COMERCIO cuenta con 1 sótano y 12 pisos con un total de 120 oficinas, con servicio de portería las 24 horas, circuito cerrado de televisión CCTV, 2 ascensores, tanque de agua (cubierta y sótano) y equipos extintores contra incendios en todos los pisos. La oficina posee una división del despacho y 9 puestos de trabajo tipo modular.

V. CRITERIOS DEL AVALUO

Para determinar el valor comercial o justiprecio del inmueble además de las anteriores consideraciones se tuvo en cuenta los siguientes factores:

A) CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS	**NO**
AGUAS SERVIDAS	**NO**
CONTAMINACIÓN POR AIRE	**NO**
CONTAMINACION AUDITIVA	**NO**
BASURAS	**NO**
SEGURIDAD	**SEGURO**
PROBLEMAS SOCIOECONOMICOS	**NO**
SERVIDUMBRES	**NO**
CERCA DE FUENTES HIDRICAS	**NO**

B) DEL TERRENO

Lote de terreno medianero.
Valorización Normal.
Investigación de mercado.

C) METODO DE COMPARACION DE MERCADO

La Resolución 0620 de 2008 del IGAC, sugiere la aplicación del Método de Comparación de Mercado para terrenos mediante encuestas utilizando cálculos estadísticos, cuando por algún motivo el perito no haya podido obtener Transacciones reales recientes.

Con esta técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

COMPARACION DE MERCADO OFICINAS EN ARRIENDO

BARRIO EL ROSARIO

DIRECCION Y TIPO	SECTOR	AREA PRIVADA	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR M² SIN ADM.
CRA 45 CON 42 ESQUINA	EL ROSARIO	37,00	$ 700,000,00	Fincaraiz 1730529	NOVIEMBRE 2018	18,918,92
CALLE 40 ENTRE 44 Y 45	EL ROSARIO	60,00	$ 1,000,000,00	Metro cuadrado BARR-04110905	NOVIEMBRE 2018	16,666,67
CRA 45 ENTRE 41 Y 42	EL ROSARIO	35,00	$ 702,000,00	Metro cuadrado 2450-693	NOVIEMBRE 2018	20,057,14
OFICINA 11J EDIF. CAMARA DE COMERCIO	EL ROSARIO	40,00	$ 1,000,000,00	3157414000	NOVIEMBRE 2018	25,000,00

MEDIA ARITMETICA M²	DESVIACION ESTANDAR M²	COEFICIENTE DE VARIACION M²	MEDIANA
20,160,68	3,520,41	17,46%	19,488,03
MEDIA ARITMETICA	**DESVIACION ESTANDAR**	**COEFICIENTE DE VARIACION**	**MEDIANA**
850,500,00	172,629,66	20,30%	851,000,00

COMPARACION DE MERCADO OFICINAS EN VENTA

BARRIO EL ROSARIO

DIRECCION Y TIPO	SECTOR	AREA PRIVADA	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR M² SIN ADM.
CRA 44 CON CALLE 44 ESQUINA	EL ROSARIO	1430,00	$ 2,937,000,000,00	Metro cuadrado 984-M1617989	NOVIEMBRE 2018	2,053,846,15
EDIF. BANCO POPULAR CRA 44 # 39	EL ROSARIO	47,00	$ 100,000,000,00	Fincaraiz 4065303	NOVIEMBRE 2018	2,127,659,57
CALLE 39 ENTRE 43 Y 44 EDIF. LAS FLORES	EL ROSARIO	45,00	$ 112,000,000,00	Icasas 920816	NOVIEMBRE 2018	2,488,888,89

MEDIA ARITMETICA M²	DESVIACION ESTANDAR M²	COEFICIENTE DE VARIACION M²	MEDIANA
2,223,464,87	232,807,94	10,47%	2,127,659,57
MEDIA ARITMETICA	**DESVIACION ESTANDAR**	**COEFICIENTE DE VARIACION**	**MEDIANA**
1,049,666,666,67	1,634,489,624,72	155,72%	112,000,000,00

Se realizó investigación de mercado de oficinas en Arriendo y en venta para poder analizar los valores en la zona del valor M2. Como conclusión del estudio de oficinas en arriendo vemos diferentes precios en el mercado pero tomamos los valores de inmuebles cuyas características se asemejen a las del inmueble objeto de este informe. Se investigó el valor M2 de arriendo para poder compararlo con el M2 rentando de este inmueble en la actualidad. Siendo que el Vr. que está rentando este predio incluye los muebles y enseres los cuales no hacen parte de este informe, mas sin embargo entran en el análisis de los valores obtenidos.

D) METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS E INGRESOS:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

DE ACUERDO AL MERCADO: Tomamos el valor M2 en arriendo que nos arrojó la mediana de $19,488M2 sin incluir administración y muebles y enseres.

OFICINA 11B				**M2**
Canon Mensual Sin Enseres	$	1,553,196	$	19,488
Tasa Efectiva Anual		0,85%		
Metros cuadrados		79,70		
Tiempo empleado		12		
Valor Anual en Canones			$	18,638,353
Tasa de Vacancia o desocupación anual		8%	$	1,491,068
Otros Gastos (Predial u otros arreglos)		4%	$	745,534
	Valor Neto Anual		**$**	**16,401,750**

Valor Neto Mensual: Valor Neto Anual/12 meses

Valor Neto Mensual:	**$**	**1,366,813**
VF=VN/T		
VN	$	1,366,813
T		0,85%
VF	**$**	**160,801,475**
VF M2	**$**	**2,017,584**

DE ACUERDO AL CANON DE ARRIENDO ACTUAL: Tomamos el valor del canon actual de $2.121.800 mensual IVA incluido y le restamos el 19% IVA para un canon mensual de $1.783.025 este valor incluye muebles y enseres. El valor de la administración es de $220.000 mensuales que no está incluido en el canon.

OFICINA 11B			**M2**
Canon Mensual Incluido Enseres	$ 1,783,025	$	22,372
Tasa Efectiva Anual	0,85%		
Metros cuadrados	79,70		
Tiempo empleado	12		
Valor Anual en Canones		$	21,396,300
Tasa de Vacancia o desocupación anual	8%	$	1,711,704
Otros Gastos (Predial u otros arreglos)	4%	$	855,852
	Valor Neto Anual	**$**	**18,828,744**

Valor Neto Mensual: Valor Neto Anual/12 meses

Valor Neto Mensual:	**$**	**1,569,062**
VF=VN/T		
VN	$	1,569,062
T		0,85%
VF	**$**	**184,595,529**
VF M2	**$**	**2,316,130**

Al realizar este ejercicio podemos observar que existe una diferencia entre el valor obtenido por el valor M2 de mercado vs al valor obtenido M2 del canon actual de $23.794.054 que está representado en el estado de la oficina y los muebles y enseres con los que cuenta en la actualidad. (A.A. 3 unidades, la división modular del despacho, los 9 puestos de trabajo, sillas gerenciales e interlocutoras)

Sin embargo estamos avaluando solo la oficina, sin muebles y enseres, por este motivo utilizamos el Método de Costo de Reposición.

E) METODO DE COSTO REPOSICION

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el **Método de Costo de Reposición** el cual 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

OFICINA 11-B	OFICINA
AREA CONSTRUIDA TOTAL M2	79,70
VALOR DE REPOSICION M2	4,200,000
FUENTE	CONSTRUDATA
FECHA	SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2018
FACTOR DE AJUSTE INMUEBLES EN MAL ESTADO	
CALIFICACION ESTADO CONSERVACION	2,50
VIDA UTIL (AÑOS)	50
AÑO DEL ESTUDIO	2,018
AÑO DE CONSTRUCCION	1,964
VETUSTEZ (AÑOS)	54
REMODELADO (AÑOS)	4
VIDA UTIL REMANENTE (%)	58%
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA FITTO Y CORVINI	50,2
APLICANDO FACTOR TABLA FITO CONRVINI	0,498
VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO	$ 2,091,600

F) MERCADEO

MERCADEO	Normal
OFERTA	Alta
DEMANDA	Baja

G) CONCLUSION

El predio ofrece GARANTIA HIPOTECARIA. Inmueble en buen estado, así mismo, el edificio. La oficina fue remodelada en su totalidad en el año 2014 aproximadamente. No cuenta con unidad de parqueadero de vehículo. Muy bien ubicado al frente de los Juzgados y el Centro Cívico de Barranquilla.

El piso 11 donde se encuentra ubicada la oficina es para la rama judicial y cuenta con los servicios necesarios para su funcionamiento.

OBSERVACIONES

En la elaboración del presente informe se tienen en cuenta y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socio-económicos, 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.

Nota: *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.*

VI. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA / M2	VALOR / M2	S U B T O T A L
OFICINA 11-B	79,70	2,091,600,00	166,700,520
		T O T A L	$ 166,700,520

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M. L.

COTIZACION UVR EN LA FECHA NOVIEMBRE 01 DE 2018= $ 260.0046

Cordialmente,

EDGARDO PEREZ UCROS
RAA AVAL-7417139

EDGARDO M. PEREZ ALVARADO
Matrícula No. 3679 "R.N.A."
FEDELONJAS
RAA AVAL-72213167

ANEXO: MATERIAL FOTOGRAFICO
IMAGEN SATELITAL GOOGLE EARTH
CERTIFICADO DE ALINEAMIENTO
CERTIFICADO DE EDIFICABILIDAD
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

EPU S.A.S.

Código P08918

INMUEBLE
CALLE 40 No. 44-39 OFICINA 11-B
EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO
BARRIO "EL ROSARIO"
BARRANQUILLA







Calle 77 No. 65 - 37 Oficina 216 Teléfonos 3536045 - 3689979
e-mail : eucros7@yahoo.com
Barranquilla - Colombia

EPU S.A.S.

Código P08918

CALLE 40 No. 44-39 OFICINA 11-B

VIAS DE ACCESO Y VECINDARIO













EPU S.A.S.

Código P08918

CALLE 40 No. 44-39 OFICINA 11-B



ID OFICINA

AREA DE OFICINAS







EPU S.A.S.

Código P08918

CALLE 40 No. 44-39 OFICINA 11-B







ARCHIVO

BAÑO USADO COMO ARCHIVO



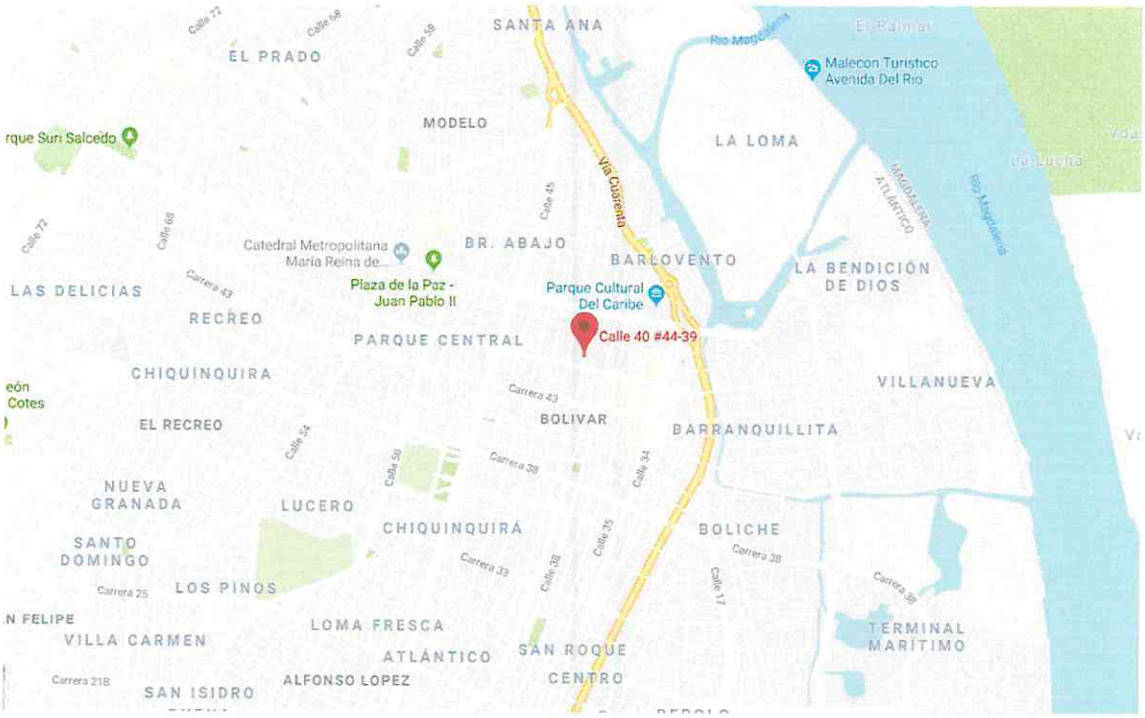


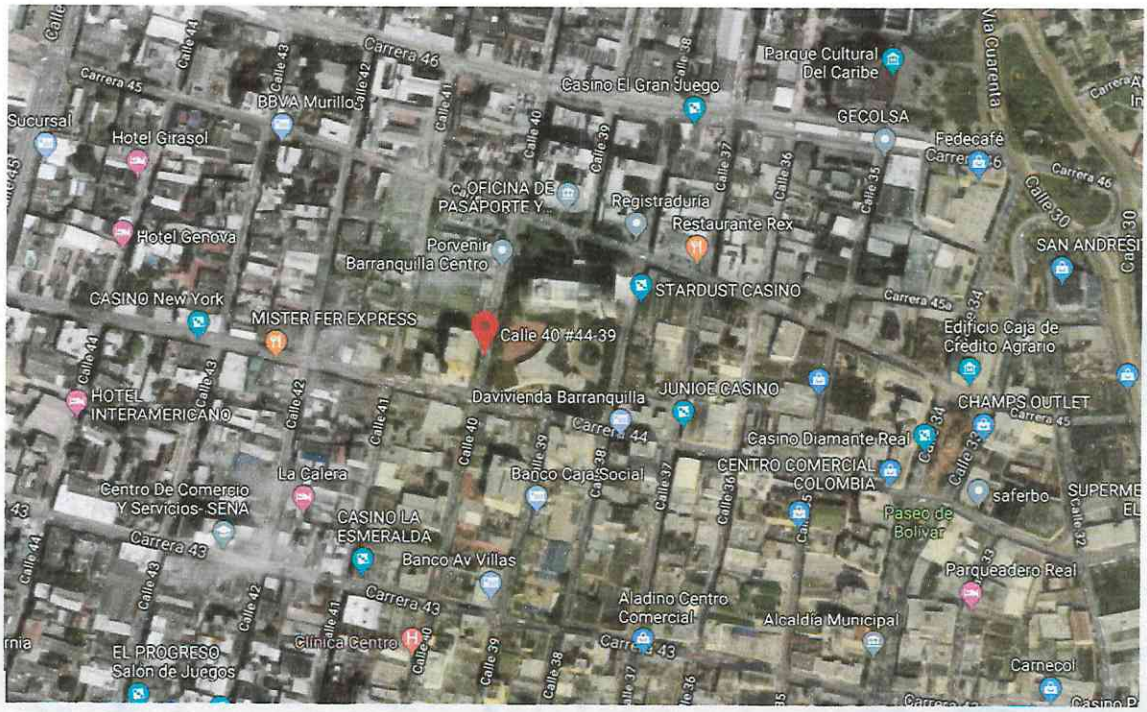
EPU S.A.S.

Código P08918

IMAGEN SATELITAL GOOGLE EARTH

Coordenadas de Ubicación Google Maps: ***10.9840485,-74.7814659***





ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario	PANORAMA URBANO - SIG-POT DISTRITO DE BARRANQUILLA	Código de Verificació	30017
		Versión	2.0
	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Oficina Planeación Territorial	Fecha	1/11/18 14:55
	CERTIFICADO DE ALINEAMIENTO	GD:	

Nombre	EDGARDO PEREZ UCROS	Ref. Catastral	010201130242902
CC	7417139	Barrio	EL ROSARIO
Dirección	C 40 44 39 Of 11B	Pieza Urbana	CENTRO METROPOLITANO
Tratamiento Urbanistico	Conservacion	Polígono Normativo	C-6CH

La Oficina de Planeación Desarrollo Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que teniendo en cuenta la localización suministrada para el predio de consulta y según lo establecido por el artículo 509 del Decreto No.0212 del 28 de Febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el Decreto Reglamentario No.0823 del 14 de diciembre de 2015 y lo contenido en los Mapas No. U-01 (Sub-Sistema Vial Urbano: Jerarquía), U-03 (Sub-Sistema Vial Urbano: Perfil) y el Anexo No. 6 Perfiles Viales, le corresponde el siguiente ALINEAMIENTO:

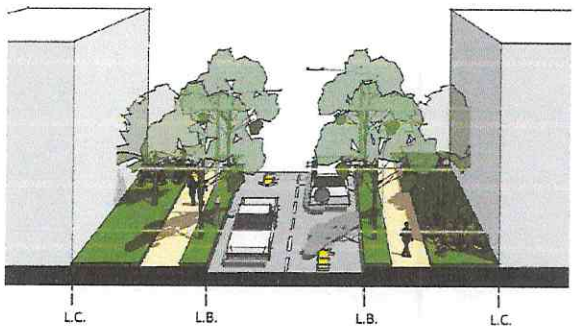
DEFINICIONES

1.ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
2.ZONA DISTRITAL O ESPACIO PUBLICO: Corresponde al espacio entre línea de bordillo (LB) y línea de propiedad (LP) en el cual no se podrá desarrollar ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
3.ANTEJARDINES: Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
4.LINEA DE BORDILLO (LB): Es la línea que determina el borde final lateral de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal o de espacio público.
5.LÍNEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubica de manera intermedia entre la línea de bordillo y la línea de construcción, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad o Matrícula Inmobiliaria.

CLASIFICACIÓN DE LA VÍA

Dimensión en metros lineales desde Línea de Bordillo (LB) a Línea de Construcción (LC)

NOMBRE VIA	NOMBRE PERFIL	JERARQUIA	LB LC
CL 40	V6	Local	4ML



OBSERVACIONES:

1. Este certificado informa al interesado la definición de línea de construcción o alineamiento en un predio o edificación que vaya a ser construido o intervenido. Se expide de conformidad con el Decreto Nacional No. 1469 de 2010, las normas urbanisticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, en especial, en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, sin perjuicio de la obligación de tramitar la respectiva licencia urbanística.
2. Este certificado no constituye ni reemplaza cualquier documento de propiedad, Licencia de Construcción, Concepto de Uso del Suelo, Concepto de Norma o similares, ni determina línea de propiedad, cabidas y/o linderos del predio. No otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.
3. Este certificado únicamente aplica de acuerdo a los limites y linderos prediales señalados en la base alfanumérica y grafica sobre la información catastral del Distrito de Barranquilla que reposa en los archivos de la secretaria de Planeación según convenio de delegación 4392 de 2016 celebrado entre el IGAC y la Alcaldía Distrital. Cualquier Modificación en los limites y/o Linderos, subdivisión y/o englobe realizada en fecha posterior, modifica la normatividad aplicable en dicho predio, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección y/o matricula inmobiliaria.
4. En el evento en que las franjas de jardín (LB-LP) y antejardín (LP-LC) sean superiores a las establecidas en relación con la dimensión en metros lineales de este certificado, prevalecerán las existentes en el sitio. De cualquier forma, se deberá mantener la línea de propiedad establecida en el Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y no podrán ocupar o extender su dominio sobre las áreas más allá de lo que se establece en el titulo de propiedad ni ocupar el espacio público.
5. En los casos en los que sea exigido, se deberá mantener el antejardín con zonas verdes, blando, permeable y empradizado, permitiendo el endurecimiento únicamente de las zonas de acceso peatonal a las edificaciones y a los garajes o estacionamientos, con excepción de las zonas en las que específicamente se defina otra condición.
6. En relación con las proyecciones de ampliación vial definidas en el P.O.T., se mantendrá las líneas de construcción establecidas en el presente alineamiento, el artículo 6 del Decreto Distrital No. 0823 de 2015, y, entre otros, los artículos 165 y 480 y s.s. del Decreto Distrital No. 0212 de 2014.
7. En todos los casos, quienes ocupen y/o realicen intervenciones en el espacio público sin contar con la debida licencia y/o en contravención a ella, serán sancionados sin perjuicio de la obligación de restitución de los elementos que forman del espacio público, según los procedimientos establecidos por la Ley y en concordancia con lo señalado por la Constitución Política Nacional y las leyes y normas que reglamentan la materia.

8. Este certificado electrónico expedido a través de ese servicio es meramente informativo, contiene información correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital No. 0212 de 2015 y el Decreto Reglamentario No. 0823 de 2015. Para validar la integridad de la información del certificado puede hacer uso del código de verificación que se encuentra en la parte superior del certificado.

Secretaria Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario	SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE BARRANQUILLA	Código de Validación	17409
	SISTEMA INTEGRADO NORMAS URBANISTICA	Versión:	2.0
	SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Oficina Planeación Territorial	Fecha de	1/11/18 14:55
	CONCEPTO EDIFICABILIDAD	GD:	

Nombre Del Solicitante	EDGARDO PEREZ UCROS	Ref. Catastral	010201130242902
CC	7417139	Barrio	EL ROSARIO
Dirección	C 40 44 39 Of 2L	Pieza Urbana	CENTRO

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta y según lo establecido por el Decreto No.0212 del 28 de Febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, en especial, lo contenido en los Mapas No. U-13 (Tratamientos Urbanísticos), No. U-16 (Edificabilidad-Densidades Urbanísticas) y el Anexo Norma_Edificabilidad_POT le corresponde el siguiente CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD, únicamente podrá accederse a los derechos de desarrollo aquí señalados mediante la obtención de la licencia urbanística correspondiente y cumpliendo el lleno de sus requisitos.

Normas Urbanísticas Generales de Edificabilidad: Corresponde al potencial constructivo definido por el índice de construcción o la altura máxima expresada en pisos de conformidad con los tratamientos urbanísticos asignados a cada sector. La edificabilidad será la resultante del cumplimento de las condiciones volumétricas definidas en el Decreto 0212 de 2014 y los estándares de habitabilidad, los cuales para el predio de consulta corresponden a:

TRATAMIENTO URBANÍSTICO			CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		
Conservacion,Conservacion,Conservacion,			Conservacion,Conservacion,Conservacion,		
NORMAS DE EDIFICABILIDAD					
RANGO DEL AREA DEL PREDIO (m2)	DENSIDAD MAX. (Viv/m2 Área Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (m2)	DENSIDAD MAX. (Viv/m2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
Todos	Conforme al Nivel de Intervención	0	Todos		0

Edificabilidad Básica: Corresponde a los metros cuadrados correspondientes al área que no es objeto de compensación ni cobro, de conformidad con lo señalado en el artículo 352 del decreto 0212/14.

Edificabilidad Máxima: Corresponde al número de pisos a desarrollar en el proyecto específico expresado en metros cuadrados, de conformidad con lo señalado en las tablas de edificabilidad del tratamiento correspondiente. A la edificabilidad máxima podrá accederse mediante la compensación para suelo y construcción de espacio público y para infraestructura vial de la edificabilidad adicional, de conformidad con lo señalado en el artículo 352, decreto 0212/14.

La Edificabilidad Básica, la Edificabilidad Máxima y la Edificabilidad Adicional se estima con base en las directrices para el cálculo de la edificabilidad señalada en el artículo 7 del decreto 0638 del 24 de septiembre de 2014, publicado en la Gaceta Distrital 400-7 del 26 de septiembre de 2014.

Densidad: Corresponde al número de unidades de vivienda que se puede desarrollar en un predio. Aplica para los proyectos donde exista el uso residencial y se determina multiplicando la densidad señalada, de acuerdo al tratamiento, por el área total del predio, de conformidad con lo señalado en el artículo 353 del decreto 0212 de 2014.

El proyecto deberá desarrollarse con el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, entre otras, las señaladas en el Estatuto Urbanístico, Libro IV del articulado del POT, artículos 476 y subsiguientes, así como:

NORMA DE AISLAMIENTOS

ALTURA MÁXIMA (Pisos)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AISLAMIENTO MINIMO LATERAL (MT)		AISLAMIENTO MINIMO FONDO (MT)
		LATERAL 1	LATERAL2	
3	Continua	N/A		2,5
	Pareada	2	N/A	
	Aislada	1,5	1,5	
4	Pareada	3	N/A	4
	Aislada	2	2	
5 a 6	Aislada	3	3	
7 a 9		4	4	
10 a 12		5	5	5
Más de 12 pisos		Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar tal alturas permitidas.		

NORMA PARA DIMENSION MINIMA DE PATIOS INTERNOS

PISOS	DIMENSION MINIMA	
	LADO (ML)	PATIO (M2)
1 a 4	2	9
5 a 12	3	12
13 a 16	4	18
17 a 20	5	21
21 a 24	5	24
25 a 28	6	27
28 a 30	6	30

Los patios o vacíos internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (4) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.

3. OBSERVACIONES GENERALES:

(1) El área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del Área Total Construida (ATC).
(2) En caso dado de que se proponga patio de ventilación, la dimensión mínima de uno de sus lados debe tener el aislamiento lateral mínimo exigido de la altura de la edificación.
(3) En cuanto a las fracciones decimales se deberá aproximar por exceso o por defecto según sea el caso al número entero anterior o posterior.
(4) La ocupación máxima permitida será la resultante de aplicar los aislamientos requeridos de acuerdo a la altura permitida en el predio, a excepción de los tratamientos y modalidades en las que se señale en forma específica.
(5) La densidad aplica para los proyectos donde exista el uso residencial y se determina multiplicando la densidad permitida, de acuerdo con el tratamiento, por el área total del predio. El valor resultante corresponde al número de unidades habitacionales máximas que se pueden desarrollar.
(6) Si no se requiere utilizar la altura máxima permitida según el nivel de tratamiento en el que se encuentre el predio, podrá utilizar altura inferior junto con los aislamientos y patios que le correspondan a dicha altura, en forma proporcional.
(7) En todos los casos se seguirán las reglas de adosamiento y pareamiento señaladas en el Estatuto Urbanístico, en especial, el artículo 505 del decreto 0212 de 2014.
(8) El sector patrimonial declarado del Centro Histórico de Barranquilla se rige por el Plan Especial de Manejo y Protección aprobado mediante la Resolución 746 del 2005 expedida por el Ministerio de Cultura y el Decreto 0117 del 2005 expedido por la Secretaría de Planeación Distrital y aquellos que los actualicen, modifiquen o deroguen. El sector patrimonial de los barrios Prado, Alto Prado y Bellavista, se rige por lo señalado en el presente decreto, hasta tanto no sea adoptado el Plan

DOCUMENTO DE CONSULTA
NO VALIDO TRAMITE ANTE CURADURIA

Secretaría Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario	PANORAMA URBANO - SIG-POT DISTRITO DE BARRANQUILLA	Código de Verificació	18311
		Versión:	2.0
	SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION Oficina Planeación Territorial	Fecha	1/11/18 14:55
	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	GD:	

Nombre Del Solicitante	EDGARDO PEREZ UCROS	CC	7417139
Dirección	C 40 44 39 Of 11B	Barrio	EL ROSARIO

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta y según lo establecido por el Decreto No.0868 del 23 de Diciembre de 2008, en su artículo 33, ejecutará la coordinación y administración de los procesos de estratificación, nomenclatura, alineamientos, usos del suelo, y el acuerdo 033 de 1989, en sus artículos 17, 24 y 27, en los cuales se fija la metodología para la asignación de la nomenclatura del distrito de Barranquilla, le corresponde la siguiente nomenclatura domiciliaria:

NOMENCLATURA	REFERENCIA	CÓDIGO POSTAL	PIEZA URBANA	MATRICULA
C 40 44 39 Of 11B	010201130117902	080003	CENTRO	040-2491

Nota: Para validar la autenticidad de este documento se debe consultar en la página web http://panoramaurbano.

NOTAS:

1. A todo predio se le asignará una identificación conformada por dos partes: la primera será el número de la vía sobre la cual se encuentra el predio; la segunda o número de la placa, contendrá dos guarismos separados por un guion. El primero será el número de la calle o carrera de menor numeración perpendicular a la vía donde está ubicado el predio. El segundo corresponderá a la distancia en metros entre la esquina que da sobre la vía de menor denominación y el acceso principal del predio (Art. 17, Acuerdo 033 de 1989).
2. La nomenclatura vial y domiciliaria será asignada y fijada por la Oficina de Nomenclatura que para tal efecto se cree, dependiente de la Oficina de Planeación Municipal y ella será la única oficialmente utilizable en todas las actuaciones públicas (Art. 24, Acuerdo 033 de 1989).
3. Es función de la dependencia de Nomenclatura de la Jefatura de Planeación Territorial (Secretaría Distrital de Planeación) determinar los números que correspondan a cada propiedad y que habrán de insertarse en las respectivas placas de identificación del predio (Art. 27, Acuerdo 033 de 1989).
4. Este documento no constituye ni reemplaza cualquier documento de propiedad, Licencia de Construcción, Concepto de Uso del Suelo, Concepto de Norma o similares, ni determina línea de propiedad, cabidas y/o linderos del predio. No otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Secretaria Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial

CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT. 890.104.408 - 8

Lonja 054-18

CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA.

CERTIFICA:

Que el Señor **EDGARDO PEREZ UCROS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.417.139 de Barranquilla, estuvo vinculado a esta Corporación en calidad de Avaluador desde el año 1.981 hasta el mes de Octubre de 2.017 con RAA 7417139.

Posteriormente por solicitud de la parte interesada desde el mes de Noviembre/17 se procedió al cambio de afiliación pasando de persona natural a jurídica bajo la denominación **EDGARDO PEREZ UCROS SAS,** identificada con Nit. 901.120.929-1, representada legalmente por el Sr. Edgardo Peréz Ucros.

El Sr. Perez formó parte del ciclo interno de avalúos corporativos hasta el año 2.009 y ejecutó trabajos donde la Corporación actuó como contratista para la realización de avalúos masivos. Así mismo certificamos que no ha tenido ninguna sanción disciplinaria y se ha distinguido por un intachable comportamiento y el cumplimiento de los deberes como afiliado.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los Treinta y Uno (31) días del mes de Octubre de 2.018.

Atentamente,

Sandra Carbonell Mendoza
Directora Ejecutiva.

días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal


EDGARDO MARIO PEREZ ALVARADO
R.N.A. N° 3679
C.C. 72213167
Especialidades
EQ/DC/DS AVALUOS DE INMUEBLES ESPECIALES
ESP
Aprobación: 01-06-2017
Vencimiento: 30-06-2021
Fecha Vinculación R.N.A
01-12-2016


RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
ACREDITADO
ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-038
El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos
Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.
Calle 99 Nº 7A-51 EDF SO 100 OF 304
Bogotá D.C. Colombia
Teléfonos: 57 (1) 6205023 Cel: 310 334 4497
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co