DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

TECNICO LABORAL EN AUXILAR DE AVALUOS,

PERITO DE PROPIEDAD RAIZ, PLANTAS, EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES.

INSTITUTO POLITECNICO INTERNACIONAL (IPI).

MEDELLIN – ANTIOQUIA.

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

INDICE

1. PORTADA DEL AVALUO.
2. CARTA DE PRESENTACION.
3. INFORME DEL AVALUO.
4. DESCRIPCION DEL SECTOR.
5. DESCRIPCIN DEL INMUEBLE EN GENERAL.
6. ASPECTO JURIDICOS.
7. METODOS DE VALUATORIOS.
8. INVESTIGACION ECONOMICA.
9. INFORME FINAL DE LA VALORACION:
10. COSTO DE LA VALUACION:

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

SEÑORES:

DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE CARTAGENA - BOLIVAR.

Cordial Saludo.

ASUNTO: INFORME DE AVALUO COMERCIAL.

El suscrito: **FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ,** identificado con la cedula de ciudadanía Nº 12.579.95 expedida en El Banco, Magdalena, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, con: **REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR R.N.A. N° V 1906-0801**, expedido por **LA LONJA DE COLOMBIA**, **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES N° AVAL - 12579395, expedido** por la **(ANAV)**, **CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE VALUADORES.** como se puede verificar al final de los anexos del presente **INFORME TECNICO DE AVALUO (ITA).**

MARCO NORMATIVO VALUATORIO:
A este avalúo se le aplica la normatividad valuatoria nacional e internacional así:
En el desarrollo del presente informe técnico de avalúo (ITA), el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la ley 1673 de 2013, ley del avaluador, reglamentada mediante decreto Nº 556 de 2014, las definiciones propias del código civil, en los aspectos legales, en los aspectos normativos a lo establecido en las **NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION**- NIV versión 2017 **DEL INTERNACIONAL VALUATION ESTÁNDAR COUNCIL – IVSC**, así como a las **NORMAS TÉCNICAS SECTORIALES-NTS** y **GUIAS TECNICAS SECTORIALES GTS** aplicables, el avaluador cumple para la realización del presente avalúo con la **CATEGORIA 1** de la clasificación impuesta por el decreto 556 de 2014, que abarca **LA VALORACION DE INMUEBLES URBANOS,** así mismo, con lo establecido en la **NORMA TÉCNICA SECTORIAL NTS S03**- en cuanto al contenido de los informes de valuación.

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

FECHA DE VISITA AL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

La visita al predio para su inspección se desarrolló en fecha 29/09/2026

El informe se entrega en fecha 30 de septiembre del 2026.

Quedo altamente agradecido por la confianza depositada por usted al confiarme el presente trabajo y espero que sea de su completo entender las estimaciones y diferente información presentada a través del desarrollo del informe, cualquier duda al respecto estaré presto para proceder a despejar o realizar cualquier aclaración referente a este informe técnico de avalúo.

Cordialmente,

FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ
C.C. Nº 12.579.395 DE EL BANCO RAA
AVAL 12579395 DE ANAV.

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

AVALUO DE APARTAMENTO URBANO.
BARRANCO DE LOBA, BOLIVAR.

INFORME GENERAL.

SOLICITANTE: DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE CARTAGENA - BOLIVAR.

1.0 INFORME GENERAL DEL AVALUO:

Informe de Avalúo Comercial del Apartamento Segundo Piso, ubicado en La Carrera 11, N° 14 – 20, de Barranco de Loba, Bolívar.

2.0 INTRODUCCION: El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un Comprador y un Vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

3.0 INFORMACION MUNICIPAL: El Municipio de Barranco de Loba se encuentra localizado en el sur del departamento de Bolívar, en la subregión Cauca - Magdalena a 395 km de Cartagena, limitado por el sur y oriente por las cuchillas de la Mojana y las



Playitas respectivamente; ambos accidentes pertenecientes a la serranía de San Lucas y Montecristo. Por la parte lateral norte lo baña el río Magdalena, que en esta parte toma el nombre de "brazo de Loba", el cual penetra en su territorio desde la vereda Bella vista hasta frente a santa Rosa en el municipio de Pinillos, punto este donde lo bordea el Brazo Guayabal, hasta encontrar el brazo de la Victoria. Se ubica entre los 08°39´ y los 08°57´de latitud norte y los 74°21´de longitud oeste. El municipio de Barranco de Loba presenta una temperatura de 37°, en promedio, experimenta los tipos de clima cálido, húmedo y cálido seco; no obstante. a esta clasificación, el territorio soporta períodos relativamente largos de verano, su territorio hace parte de la Depresión Momposina, donde confluyen los ríos Magdalena, Cesar y Cauca. formando el sistema cenagoso más grande del país, de esta manera, es un territorio con gran riqueza hídrica.

3.1 OBJETO DEL AVALUO: Determinar El Valor del Bien Inmueble Urbano, con Las Mejoras existentes.

3.2 DESCRIPCION DEL SECTOR: El sector se caracteriza por ser una zona netamente residencial y comercial.

3.3 TOPOGRAFÍA: Plana.

3.4 CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS: con temperaturas promedio de 35°C y lluvias en los meses de abril a junio y de septiembre a diciembre.

3.5 LA COMERCIALIZACIÓN: Se hace con las poblaciones vecinas.

3.6 USO: El uso del suelo residencial.

3.7 VÍAS DE ACCESO.
Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con una vía pavimentada y en buen estado de conservación.

4.0 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: Tiene servicios Básicos Instalado de Luz eléctrica.

4.1 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

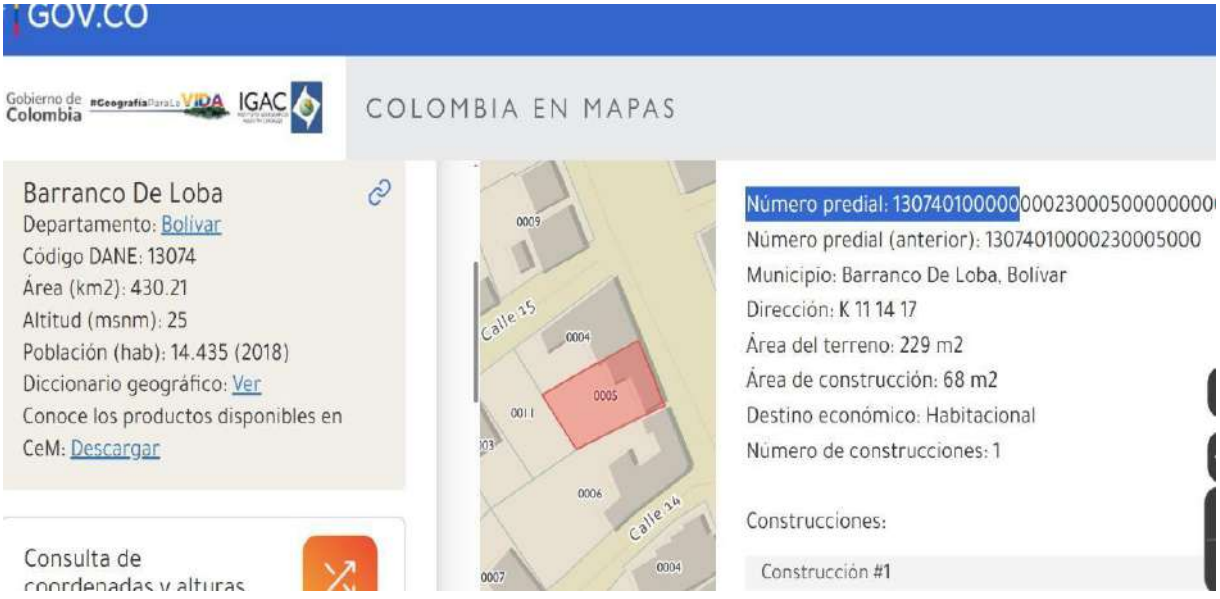
Departamento: Bolívar.

Ciudad/Municipio: Barranco de Loba.

Clase de suelo: Urbano.

4.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL IGAC.

NÚMERO PREDIAL: 13074010000000023000500000000



5.0 LOCALIZACIÓN: El inmueble está ubicado en la zona urbana del Municipio de Barranco de Loba, en Las Coordenadas Planas **N: 1.481.200; E: 996.527.**

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

6.0 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.

El lote de terreno, de ubicación medianera, se encuentra encerrado con muros en ladrillos de E= 0.14 Mts, con una vía pavimenta en concreto rígido, con todos los servicios básicos instalados, como agua, luz y energía eléctrica.

6.1 APARTAMENTO: Apartamento construido en segundo piso, con muros en ladrillos pisos en cerámica, puerta de acceso metálica (2.00*1.00 Mts.), las ventanas con marcos metálico en aluminio y vidrios, compuesta de un salón conformado en una estructura de concreto con vigas y columnas, cielo raso en estructura de aluminio y P.V.C. con escalera de acceso metálica y barandas metálicas, el apartamento es nuevo.

6.2 SOPORTE TÉCNICO: Declaración de Sana Posesión y Declaración Jurada.

De Propiedad de **JHON JAIRO ZAPATA VELILLA**.

6.3 LINDEROS DEL PREDIO:

NORTE: Con Manuel Enrique Cossío Amaris, con 15.04 Mts.
SUR: Con Predio de Ludobina Ardila Quiroz, Con 15.04 Mts.
ESTE: Con Predio de Ludobina Ardila Quiroz, Con 5.60 Mts.
OESTE: Con Carrera 11,Calle de Jesús, Con 5.60 Mts.

7.0 MARCO NORMATIVO GENERAL

De acuerdo con la normatividad general de la actividad valuatoria y su aplicación se tuvo en cuenta lo contemplado en las siguientes normas legales:

- Ley 388 de 1997. Art. 73.
- Resolución 620 de 2008.
- Ley 1274 de 2009.
- A cuerdo número 007 de febrero 26 de 2014, por el cual se modifica el acuerdo No. 27 del 30 de junio de 2001.
- Resolución 1092 de fecha 20 de septiembre de 2022, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.

8.0 METODOS VALUATORIOS. Para determinar el valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

9.0 Artículo 1°.- Método Comparativo o de Mercado. Es la técnica valuatoria que 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 del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9.1 Artículo 3° 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 precio de hoy, u 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.

9.2 INVESTIGACION INDIRECTA: Para el análisis del mercado inmobiliario se buscaron ofertas de predios en ventas ubicados en el mismo sector y en sectores comparables con el predio objeto de estudio, teniendo en cuenta variables como ubicación, accesibilidad, relieve, disponibilidad de servicios públicos, estrato y uso actual, no se encontraron ventas recientes en el sector.

9.3 CALCULO DEL VALOR DEL M2 DE TERRENO.

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{(1+g)} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU = Porcentaje área útil.
Vtu. = Valor del terreno urbanizado G
= Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu = Costos de urbanismo.
% AU 0.65
Vtu Valor del terreno urbanizado $ 300.000, oo/M2. g
Ganancia por la acción de urbanizar
Cu Costos de urbanismo
Vt 0.65 $\frac{(300.000 -}{1.12}$ 36.000, oo) $ 150.707/M2.

SE ASUME EL VALOR DE $ 150.000, oo/M2 DE TERRENO.

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

10.0 VALOR DEL AVALUO:

VALOR AVALUO DE LOTE DE TERRENO y APARTAMENTO DE PROPIEDAD DE JHON JAIRO ZAPATA VELILLA, CARRERA 11 N° 14 - 20, MUNICIPIO DE BARRANCO DE LOBA, BOLIVAR.					
N°	**DESCRIPCION**	**UND.**	**CANT.**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1.0	VALOR LOTE DE TERRENO.	M2.	84.22	$ 150,000.00	$ 12,633,000.00
2.0	VALOR APARTAMENTO.	M2.	84.22	$ 1,300,000.00	$ 109,486,000.00
3.0	**VALOR TOTAL DEL AVALUO:**				**$ 122,119,000.00**

SON: CIENTO VEINTIDOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS M/L.

ATENTAMENTE:

FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ
PERITO.

DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.

REGISTRO FOTOGRAFICO



DIRECCION: CALLE 10ª N° 19-22, BARRIO PUEBLO NUEVO, EL BANCO, MAGDALENA.
REPUBLICA - DE COLOMBIA.
Email herani51@outlook.com - TEL:3116590883
FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ PERITO - VALUADOR
REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA.
N° V 1906-0801 – RAA – AVAL – 12579395.





