AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN URBANO

Propietario: **COOPERATIVA MULTISERVICIOS BARICHARA LTDA "COMULSEB"**

CONTENIDO

1. *INFORMACION GENERAL*
2. *IDENTIDAD JURIDICA*
3. *DESCRIPCION DEL INMUEBLE*
4. *TERRENO*
5. *CONSTRUCCION*
6. *SERVICIOS PUBLICOS*
7. *DOCUMENTOS CONSULTADOS*
8. *NORMAS URBANISTICAS*
9. *SERVIDUMBRES*
10. *OTRAS CONSIDERACIONES*
11. *METODO VALUATORIO*
12. *JUSTIFICACION DEL METODO*
13. *MEMORIA DE CALCULO*
14. *AVALUO COMERCIAL*
15. *DECLARACION DE CUMPLIMIENTO*
16. *VIGENCIA DEL AVALUO*
17. *REGISTRO FOTOGRAFICOS*

San Gil, mayo 23 de 2025.

AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN URBANO

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Fecha de Visita	:	marzo 19 de 2.025
1.2. Propietario	:	**COOPERATIVA MULTISERVICIOS BARICHARA LTDA "COMULSEB"**
1.3. Nit No.	:	8902043483
1.4. Dirección	:	Lote Uno (2)
1.5. Teléfono	:	3172990635
1.6. Barrio	:	Centro
1.7. Municipio	:	Barichara
1.8. Departamento	:	SANTANDER
1.9. Entidad Solicitante	:	COOMULSEB.
1.10. Oficina	:	Barichara
1.11. Objetivo	:	AVALUO COMERCIAL
1.12. Avaluador	:	Guillermo Jiménez Sarmiento
1.13. Fecha del Informe	:	mayo 18 de 2.025

2. IDENTIDAD JURIDICA

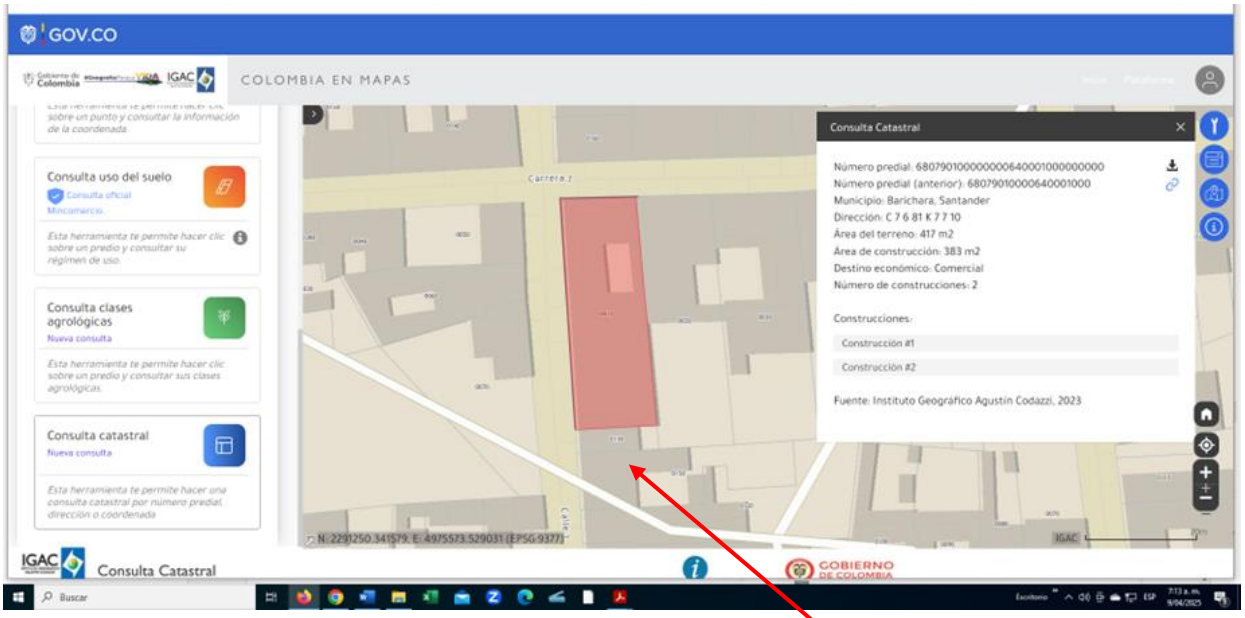
2.1. Documento de adquisición:	Escritura No. 622	fecha: 28/12/2012
	Notaria: Única	Ciudad: Barichara
2.2. Matrícula Inmobiliaria:	302-13448	
2.3. Código catastral	68079010000000064000 1000000000	
2.4. Fecha de expedición:	19 de marzo de 2025	

3. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El avalúo se realizó sobre una construcción de un piso de altura (Salón) medianero, construcción de tipo antiguo, junto con el suelo que ocupa.

4. TERRENO:

4.1. LOCALIZACION: El inmueble se encuentra localizado en el sector centro oriental de la población, a una cuadra del parque principal, formando esquina entre carrera 7 y calle 7, se enmarca entre la calle 7 y 8 con carrera 6 y 7.



LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE
COORDENADAS N: 6º 6.38' 9.41" W: 73º 13' 19.22"



FUENTE: Google Earth Pro

VISTA Y LOCALIZACION APROXIMADA DEL PREDIO

4.2. DESCRIPCION DEL SECTOR: Es un sector mixto comercial, residencial e institucional, casas de un piso de altura construcciones de tipo antiguo, algunas remodeladas, conservando las normas de Patrimonio histórico, vías vehiculares en piedra.

4.3. AREA DEL LOTE: El área a del lote según certificación de tradición es de 142 metros cuadrados. Con 14 metros de frente, con un fondo de 10,14 metros, de forma rectangular

4.4. FORMA GEOMETRICA: Su forma es rectangular.

4.5. TOPOGRAFIA: La topografía del lote es ligeramente inclinada.

4.6. LINDEROS: Los linderos actuales son POR EL ORIENTE: Con bienes de Herederos de Juan de Jesús Barragán Gómez, POR EL NORTE, En toda su extensión con el lote número uno (1) de esta división POR EL OCCIDENTE, con la calle séptima (7) del municipio Y POR EL SUR, en toda su extensión nuevamente con propiedades de herederos de Juan de Jesús Barragán Gómez.

4.7. VALORIZACION: Su valorización es buena y permanente, dentro de los parámetros normales para este tipo de poblaciones donde su crecimiento y desarrollo son buenos, valorización permanente dado por la parte turística del municipio.

4.8. COMERCIALIZACION: esta se puede dar a mediano plazo en 24 meses y a largo plazo en 36 meses o más, puede demorar un poco más debido al alto valor comercial que puede llegar a tener en el mercado inmobiliario local.

4.9 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA: Es un sector que posee todos los servicios públicos y redes de comunicación.

4.10. ACTIVIDAD EDIFICADORA: No se observa.

5. CONSTRUCCION

5.1. DESTINO ECONOMICO: Actualmente institucional, allí funciona un Juzgado.

5.2. DISTRIBUCION DE AREAS: La construcción consta de un piso.

Consta de un salón, dos baños y un cuarto.

5.3. MATERIALES Y ACABADOS: Cimentación no se observa, muros en tapia pisada, parte frontal interna ladrillo macizo pañetados, pintados, pisos en tablón de ladrillo, carpintería interna y externa en madera, baños enchapados en azulejo, cubierta teja de barro, cielos rasos caña brava ventanas en madera.

5.4. AREA CONSTRUIDA**:** El área construida es de 142 metros cuadrados.

5.5. EDAD DE LA COSNTRUCCION: 50 años con mantenimientos continuos

5.6. ESTADO DE CONSERVACION: Su estado es bueno, sin embargo, requiere reparaciones locativas especialmente en lucimiento y pisos.

6. SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con los servicios básicos como son energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, ni el municipio ni el sector cuenta con servicio de transporte urbano colectivo. Solo individual en moto taxis y motocarros, existe alumbrado público.

7. DOCUMENTOS CONSULTADOS:

Certificado de tradición 302-13448 EOT de Barichara, inspección ocular al inmueble.

8. NORMAS URBANISTICAS

LOCALIZACION DE USOS Y ACTIVIDADES URBANAS

A. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

- **Residencial Tipo 1**.

En esta área de actividad predomina la vivienda tradicional y algunos usos de carácter local que no presentan incompatibilidad con el uso principal y que sirven de apoyo al desarrollo de dicha actividad residencial sin causar impactos de tipo ambiental o físico. Aplica para la cabecera municipal y centro poblado de Guane.
El uso residencial es propio de la habitación y en él se distinguen las modalidades de unifamiliar, Bienestar, Multifamiliar y alojamientos turísticos

Uso principal:

Residencial Vivienda tradicional tipología de conservación histórica.

Usos complementarios:
Comercio local. Alimentos de consumo diario, artículos farmacéuticos, papelería y miscelánea, salas de belleza y peluquerías, remontadoras de calzado, agencias de lavandería, Tiendas, peluquerías, sastrerías, modisterías, cafeterías, heladerías, papelerías.
Dotacional local. Servicios de educación, cultura, salud, recreación y deporte, religiosos.
Usos compatibles:
Pequeñas industrias de muy bajo impacto ambiental y urbano.
Usos restringidos:
Pequeñas industrias de bajo a medio impacto ambiental y físico.

Fuente: EOT de Barichara, aprobado mediante acuerdo municipal No. 14 de 25 de junio de 2.003

9. SERVIDUMBRES

No existen servidumbres que puedan afectar la propiedad.

10. METODOLOGIA PARA LA VALORACION DEL INMUEBLE

10.1. VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor de mercado del terreno, se utilizan la técnica: **"Método de Comparación o de Mercado".**

10.1.1. Método de Comparación o de Mercado. Se estima el valor comercial del terreno partiendo del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes, de bienes semejantes comparables al del objeto del avalúo. La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el valuador con base en su experiencia y conocimiento del mercado.
Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

10.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 **Artículo 1º**. **Método de comparación 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
Metodologías valuatorias establecidas por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC, que permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.
Para este caso se tuvo en cuenta avisos encontrados en el sitio o en internet.

ESTUDIO DE MERCADO SEDE PRINCIPAL COMULSEB BARICHARA

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	%. NEGOC.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCIÓN			TERRENO		HOMOGENIZACIÓN		VALOR m² TERRENO FINAL	FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA (m²)	VALOR m²	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR m²	FACTOR tamaño	FACTOR UBICACIÓN			
1	Casa - lote M1	Cra 7 No. 3 - 26	$1.700.000.000	10%	$1.530.000.000	321,00	$500.000	$160.500.000	852	$1.607.394	1,1	0,90	**$1.591.320**	AVISO EN EL SITIO	3155960139
2	Casa lote M2	Cra 5 # 3-44	$2.300.000.000	10%	$2.070.000.000	140,00	$700.000	$98.000.000	1140	$1.729.825	1	0,85	**$1.470.351**	AVISO EN EL SITIO	3168152292
3	Casa M3	Abajo del parque	$1.200.000.000	10%	$1.080.000.000	180,00	$400.000	$72.000.000	650	$1.550.769	0,95	0,90	**$1.325.908**	AVISO EN EL SITIO	3012708644/ 3112366887
4	CASA M4 REGISTRO	CLL 6 N. 8-32	$1.300.000.000	20%	$1.040.000.000	220,00	$1.400.000	$308.000.000	340	$2.152.941	1	0,70	**$1.507.059**	AVISO EN EL SITIO	3245975962/ 3214424194
5	Casa	Sector Santa Bárbara	$580.000.000	10%	$522.000.000	140,00	$700.000	$98.000.000	250	$1.696.000	0,9	0,90	**$1.373.760**	BIENES BARICHARA	3176571844
6	Casa	Sector comercial	$300.000.000	10%	$270.000.000	64,00	$800.000	$51.200.000	105	$2.083.810	1	0,75	**$1.562.857**	MERCADO LIBRE	INTERNET
3															

PROMEDIO	**$1.471.876**
DESVIACIÓN ESTANDAR	$104.612
COEF. DE VARIACIÓN	**7,11%**
LIMIT SUPERIOR	$1.576.488
LIMITE INFERIOR	$1.367.264
COEF. DE ASIMETRÍA	-0,41
VALOR ADOPTADO	**$1.472.000**



MUESTRA 1



MUESTRA 2



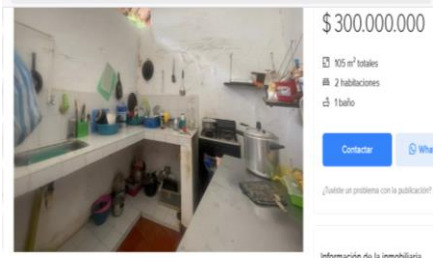
MUESTRA 3



MUESTRA 4



MUESTRA 5



MUESTRA 6

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es del 7,11%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.
Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.
Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio estadístico obtenido de la muestra como valor asignable por metro cuadrado de terreno al predio objeto de estudio, es decir, la suma de $1.472.000 (Valor adoptado redondeado para efectos de cálculo)

10.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

METODOLOGIA PARA VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES Para las construcciones se usa el METODO DEL COSTO DE REPOSICION: 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.

De donde: Vu = Vida Útil. Va: Vida actual (Vetustez) %Va: = Porcentaje de vida actual. Ea: = Estado actual de conservación (Tabla de Fitto y Corvinni) %Dep. = Porcentaje de depreciación.
Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Vc = {Ct – D} + Vt
En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Para establecer el valor de la construcción, se utiliza el método de costo de reposición, tomando como base **RESUMEN VALORES DE REPOSICION TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DEL IGAC 2.025,**

El tipo de vivienda a tener en cuanta es:

4031035_Conservacion.Residencial _Tipo_5_Restaurada_Con_Reforza miento



Construcciones de 1 y 2 niveles, destinadas al uso comercial y de servicios, de especificaciones medias a altas, se caracterizan por presentar restauración en su integridad sin modificar ni agregar elementos a su estructura, no obstante, cuentan con múltiples adecuaciones internas en cuanto a redistribución de espacios y enlucimiento general. Aunque en apariencia tienden a presentar semejanza con predios residenciales, se diferencia en la distribución al interior, presentando adecuación de módulos u oficinas, es usual que presenten múltiples accesos a cada una de las unidades comerciales existentes en sus primeros niveles, con ornamentación típica en madera de buenas especificaciones. Este tipo de predios generalmente respetan la conformación de sus áreas libres como son los patios centrales típicos de este tipo de inmuebles.
Cuyo costo es de $2.200.000, a este costo de reposición se le aplica la respectiva depreciación por medio de las tablas de Fitto y Corvini, teniendo en cuenta la edad y vida útil, estado de conservación, el tipo de materiales y acabados utilizados en la construcción, obteniendo el siguiente resultado:

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
50	100	50%	3,5	58,15%	$ 2.200.000	$ 1.279.388	$ 921.000

11. OTRAS CONSIDERACIONES

Para definir el valor comercial del inmueble en estudio, además de las anteriores consideraciones, se han tenido en cuenta los siguientes factores que inciden en la determinación del valor así:

11.1.DEL TERRENO: El lote de terreno es de buena extensión para el tipo de construcciones desarrolladas allí, vía pública vehicular empedrada en buen estado, topografía ligeramente inclinada, toda su área es aprovechable.

11.2. DE LA UBICACIÓN: El inmueble está ubicado en un sector residencial, de estrato socioeconómico medio, tiene vías de acceso vehiculares, amplias.

11.3. DEL DISEÑO: La distribución arquitectónica es buena, posee buena iluminación y ventilación natural. Las casas del sector son de un piso de altura.

11.4. DE LA CONSTRUCCION: El tiempo de construcción y las especificaciones, el estado general de la misma, el cual es bueno.

11.5. MERCADEO: Las posibilidades de una buena comercialización de este inmueble son buenas se puede demorar un poco, debido a los valores comerciales manejados en la población.

12. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE	**m²**	142,00	$ 1.472.000	$ 209.024.000
CONSTRUCCION	**m²**	142,00	$ 921.000	$ 130.782.000
			VALOR TOTAL	**$ 339.806.000**

SON: TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHCOCIENTOS SEIS MIL PESOS ML/CTE

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

La firma valuadora deja expresa constancia de que realizó directamente la inspección ocular del inmueble. Igualmente que se han tenido en cuenta los parámetros establecidos para la valuación. Así mismo, que no está interesada en su comercialización y que los datos y conceptos aquí emitidos obedecen a la realidad de hoy.

14. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

15.REGISTRO FOTOGRFICO



ING. GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
C.C. 5.767.742
R.A.A. AVAL. 5767742

REGISTRO FOTOGRAFICO





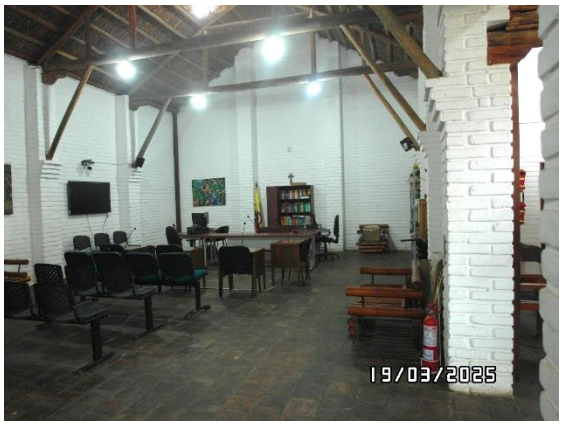
PREDIO OBJETO DE AVALUO- VISTA DEL SECTOR





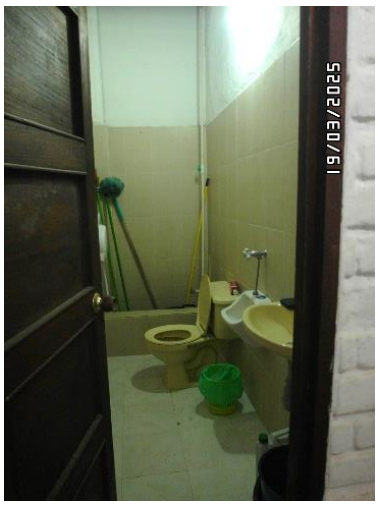
NOMENCLATURA - **SALON**





VISTA INTERNA

REGISTRO FOOGRAFICO





BAÑOS