

**ADJUDICACION O REALIZACION ESPECIAL DE LA GARANTIA REAL o de manera subsidiaria de EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL de la sociedad BIOMAX - BIOCOMBUSTIBLES S.A. contra JAIME RIASCOS HURTADO rad. Primigenia No. 2014-00236 y No. 2021-00040-00**

OFICINA JURÍDICA <abogarrepresentaciones@hotmail.com>

Mié 29/05/2024 3:53 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle del Cauca - Buenaventura <j03ccbuenaventura@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

ADJUDICACION O REALIZACION ESPECIAL DE LA GARANTIA REAL o de manera subsidiaria de EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL de la sociedad BIOMAX - BIOCOMBUSTIBLES S.A. contra JAIME RIASCOS HURTADO rad. Primigenia No. 2014-00236 (2).pdf;

Buenas tardes.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO DE ESTE CORREO.

Gracias mil.

**ALEJANDRO LONDOÑO LONDOÑO**

Asesor Jurídico - Oficina Jurídica

Dirección: Calle 2 No. 5-36, Edificio Trinidad, oficina 205, Sector Centro, Buenaventura D.E.

Cel. 315- 580 3584 / 317-8042900/ 317 -6583348

Email: abogarrepresentaciones@hotmail.com

Señor  
JUEZ TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA.  
Ciudad.

.....

Referencia: Proceso denominado de “ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTIA REAL”, y/o, de manera subsidiaria, de “EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL”; de la sociedad “BIOMAX – BIOCOMBUSTIBLES S.A.”, contra JAIME RIASCOS HURTADO; rad. Primigenia No. 2.014-00236; y hoy con la acumulación, con el No. 2021-00040-00.

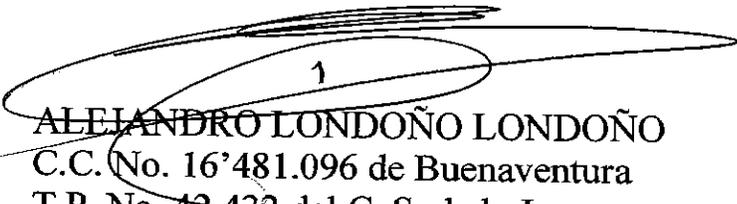
.....

En mi condición de apoderado judicial de la sociedad demandante-acumulante en este proceso, intervengo ante usted para proceder a aportarle, y que obre conforme, el avalúo comercial del bien inmueble que es materia de medida cautelar en este proceso judicial; realizado por un evaluador especializado.

De tal manera, señor Juez, que, proceda a imprimir el respectivo traslado de este avalúo a la parte demandada, y para los fines legales pertinentes.

Del Señor Juez,

Atentamente,

  
ALEJANDRO LONDOÑO LONDOÑO  
C.C. No. 16'481.096 de Buenaventura  
T.P. No. 42.432 del C. S. de la J.

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenaventura

AVALÚO No. 15092023

### AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO (ESTACIÓN DE SERVICIO, COMBUSTIBLES JUAN XXIII)



#### DIRECCIÓN:

Carrera 38, Barrio Juan XXIII, Zona E.  
Buenaventura – Valle del Cauca

#### SOLICITADO POR:

ALEJANDRO LONDOÑO LONDOÑO

**BUENAVENTURA, 27 DE MAYO DEL 2024.**

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### INDICE:

#### 1. INFORMACION GENERAL

#### 2. CONSIDERACIONES GENERALES

- 2.1 Objetivo del estudio valuatorio
- 2.2 Definiciones

#### 3.0 ASPECTOS JURÍDICOS

- 3.1 Tipo de propiedad
- 3.2 Identificación de los propietarios
- 3.3 Títulos de adquisición
- 3.4 Identificación de las características jurídicas
- 3.5 Documentación suministrada

#### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 4.1 Generalidades
- 4.2 Actividades predominantes
- 4.3 Entorno del sector
- 4.4 Estratificación socioeconómica
- 4.5 Vías de acceso
- 4.6 Infraestructura urbanística
- 4.7 Servicios públicos
- 4.8 Topografía
- 4.9 Servicios de transporte publico
- 4.10 Ubicación geográfica

#### 5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

- 5.1 Usos del suelo de las áreas según su actividad
  - 5.1.1 Usos principales
  - 5.1.2 Usos complementarios
  - 5.1.3 Usos restringidos
  - 5.1.4 Usos no permitidos

#### 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- 6.1 Características del inmueble
  - 6.1.1 Identificación urbanística
  - 6.1.2 Ubicación geográfica
  - 6.1.3 Linderos
  - 6.1.4 Forma geométrica del terreno
- 6.2 Características de la construcción
  - 6.2.1 Dependencias del inmueble
  - 6.2.2 Servicios públicos

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 7. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 7.1 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
- 7.2 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- 7.3 Seguridad
- 7.4 Problemática socioeconómica

### 8. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

### 9.0. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DEL MERCADO, DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN Y ARGUMENTACIÓN QUE LOS RESPALDA.

- 9.1 Descripción y justificación de la metodología valuatoria empleada
- 9.2 Marco regulatorio colombiano

### 10. AVALÚO

- 10.1 Presentación muestras de mercado
- 10.2 Estudio de cálculo investigación y análisis de valores de mercado
- 10.3 Aplicación del método de costo de reposición
- 10.4 Resultado avalúo comercial

### 11. CONCLUSIONES

### REGISTRO FOTOGRAFICO

### ANEXOS

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

## 1. INFORMACION GENERAL

FECHA DE INSPECCION	15 de Septiembre del 2023	
SOLICITADO POR	ALEJANDRO LONDOÑO	
ÁREA DE LOTE	740.05 m2	
ÁREA CONSTRUIDA	189.00 m2	
PROPIETARIO INMUEBLE	SABINO RIASCOS GARCIA	
UBICACIÓN	Estación de servicio, Combustibles Juan XXIII, Carrera 38, Barrio Juan XXIII, Zona E.	
CIUDAD	Buenaventura D.C – VALLE DEL CAUCA	
TIPO DE INMUEBLE	Urbano	
DESTINACIÓN ACTUAL	Sin Información	
VÍAS DE ACCESO	Carrera 38	
SERVICIOS PÚBLICOS	El inmueble cuenta con disponibilidad de servicios públicos.	
ESCRITURA	Escritura No. 728 del 07 de Septiembre de 2010 de la Notaria Tercera del circulo de Buenaventura.	
MATRICULA INMOBILIARIA	372-8251	
CODIGO CATASTRAL	15 dígitos	76109010203810030000
	30 dígitos	No Aportado
USO DE SUELO SEGUN POT	AR-7 (Área de actividad Residencial a desarrollar) Acuerdo No. 03 del 2001.	

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 2. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el presente avalúo se define como **valor de mercado** "es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción". NTS S 01.

El objetivo buscado con el presente estudio valuatorio, es poder estimar el valor comercial razonable del bien inmueble objeto del presente avalúo, dentro del mercado actual calculando el valor comercial que pueden alcanzar los bienes, para cualquier transacción o requerimiento, comercial que las partes solicitantes requieran.

#### 2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO VALUATORIO

Hallar el valor comercial estimado del inmueble aquí avaluado, correspondiente a un lote de 740.05 m<sup>2</sup> sobre el cual se levanta la construcción de una Estación de servicio, Combustibles, compuesta por 01 zona de muelle y 01 casa con un área total construida de 189.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carrera 38, Barrio Juan XXIII, Zona E, Buenaventura - Valle del Cauca.

Coordenadas geográficas: LATITUD 3°53'13.61"N y LONGITUD 77°04'40.32"O

El inmueble aquí tasado, cuyo propietario figura el señor Sabino Riascos García identificado con la cedula No. 6.152.375 de Buenaventura; obedece al estudio solicitado al Perito Avaluador Mateo Enríquez González el cual es afiliado a la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SCA y a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE BUENAVENTURA Y EL PACIFICO - LONBUPAC, el cual cuenta con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A) en cumplimiento de lo exigido por la ley para la práctica de la actividad valuatoria a nivel nacional. (Ley 1673 del 2013).

La vigencia normativa estimada de un avalúo comercial dados los atípicos factores influyentes y las diversas situaciones económicas cambiantes en nuestro territorio nacional, es de un año (12 meses) a partir de la fecha de expedición del informe pericial del avalúo comercial.

Los valores conceptuados en el presente estudio valuatorio, no obliga a las partes involucradas, dentro de una posible transacción comercial a acogerse a estos, por los que se reservan el libre derecho de aceptarlos o no.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 2.2 DEFINICIONES GENERALES

#### VALOR DE MERCADO (V M)

*"Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción". NTS S 01.*

#### VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V R N)

Se entenderá como el valor de la cotización o estimado de mercado de una construcción o equipo igual o equivalente más los gastos en que incurriría en la actualidad por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, gastos de instalación eléctrica, mecánica, civil, de ingeniería, maniobras, etc.

#### VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V N R)

Se entenderá como el valor a la fecha en que se practica el avalúo, y se determinará a partir del valor de reposición nuevo corregido por los factores de depreciación debidos a las vidas consumidas respecto a su vida útil de producción y económica, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para la empresa en cuestión.

#### VIDA ÚTIL REMANENTE (V U R)

Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor. Cuando se refiere a obras de ingeniería, como carreteras, puentes, edificios, etc., se calcula en años.

#### 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.

#### SUELO URBANO

*"Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y*

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

*edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial". Ley 388 del año 1997 Artículo 31.*

### **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

*"Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas". Ley 388 del año 1997 Artículo 32.*

### **SUELO RURAL**

*"Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas". Ley 388 del año 1997 Artículo 33.*

### **SUELO DE PROTECCIÓN**

*"Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse". Ley 388 del año 1997 Artículo 35*

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenaventura

### 3. ASPECTOS JURÍDICOS

#### 3.1 TIPO DE PROPIEDAD

Establecimiento comercial compuesto por caseta y zona de atraque (Muelle)

#### 3.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Propietario del inmueble – SABINO RIASCOS GARCIA

#### 3.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura No. 728 del 07 de Septiembre de 2010 de la Notaria Tercera del circulo de Buenaventura.

#### 3.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

TIPO DE SUELO	No. MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL
URBANO	372-8251	76109010203810030000

#### 3.5 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

Para el presente estudio valuatorio se suministró por parte del solicitante (Alejandro Londoño Londoño) la siguiente documentación:

- Copia de Escritura No. 728 del 07 de Septiembre de 2010 de la Notaria Tercera del circulo de Buenaventura.
- Copia de Certificado de Tradición y Libertad No. 372-8251
- Copia de recibo predial No. 76109010203810030000.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 4.1 GENERALIDADES

Buenaventura, oficialmente Distrito Especial, Industrial y Portuario, Biodiverso y Eco turístico, es una ciudad de Colombia ubicada en el departamento del Valle del Cauca. Es el puerto marítimo más importante de Colombia por el volumen de carga que mueve (más del 60% del comercio del país). Se ubica en las coordenadas 3°53'35"N 77° 4'10"W a una distancia de 115 km por carretera de Cali y 119 km de la ciudad de Buga, separada de ella por la Cordillera Occidental de los Andes. Es considerada como la ciudad más grande en toda la región del Pacífico y es el Distrito de mayor extensión del departamento del Valle del Cauca.

El inmueble objeto del presente estudio, está ubicado en la zona continental, en un área de Actividad Residencial a desarrollar según el al POT de Buenaventura acuerdo No. 03 de 2001, rodeado por sectores con vocación de servicios institucionales, educativa, recreativa, deportiva, residencial y comercial.

#### 4.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

La actividad Portuaria como principal industria económica de la región y en segundo renglón la turística y la pesca sobre el Océano Pacífico colombiano.

#### 4.3 ENTORNO DEL SECTOR

El sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, está caracterizado ser una zona residencial en proceso de desarrollo, el cual cuenta con un producto inmobiliario de tipologías unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares de uno a 4 pisos, el predio tasado cuenta con acceso a través del Estero San Antonio, por tal razón cuenta con muelle ara el atraco de barcos de menor calado, en cercanía al inmueble tasado, en un rango de 500 metros de radio con respecto al inmueble objeto del presente estudio valuatorio se localizan equipamientos como la cancha de futbol 6 de pavimento, el Centro Náutico Pesquero de B/tura para la formación técnica y tecnológica especialidad, institución educativa La Anunciación, Cementerio Central, etc., como a su vez inmuebles de usos comerciales localizados sobre la carrera 36 y calle 3 donde se localizan almacenes de ropa, cacharrerías, Droguerías entre otros locales, como a su vez sobre la calle 6 (Avenida Principal) tales como ARA, Tienda D1, Ferreterías, Hotel Casa Blanca, Club Sabaletas, Bodega Ecoenergeticos, entre otros.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

## 4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector cercano al inmueble tasado tiene una estratificación 2.

## 4.5 VIAS DE ACCESO

Carrera 38, (Tramo parcial sin pavimentación).

## 4.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

Se identifican los diferentes tipos de infraestructuras urbanísticas importantes con las que cuenta el sector donde está ubicado el inmueble objeto del presente estudio valuatorio.

### INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

- Calle 6 – (Transporte vehículos particulares y de servicio público General.)
- Calle 3 – (Transporte vehículos particulares y de servicio público de taxis).
- Carrera 3ª – (Transporte vehículos particulares y Taxis).

### INFRAESTRUCTURAS ENERGETICAS

- Redes eléctricas de alta tensión, transformación y alumbrado publico

### INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS

- Acueducto
- Alcantarillado
- Gas domiciliario

### INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

- Red de celdas de telefonía celular
- Redes de televisión de señal cerrada
- Fibra óptica

### INFRAESTRUCTURAS DE EDIFICACIÓN

- Inmuebles Residenciales, Tienda D1, locales comerciales, gimnasios, cafeterías, restaurantes, etc.
- Equipamientos deportivos y recreativos (Cancha de concreto pequeña).
- Equipamientos institucionales (CAI de Policia, Colegios, Guarderías, etc..)

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

- Equipamientos de salud (consultorios médicos, odontológicos, etc.).

### 4.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector se encuentra dentro del perímetro urbano y cuenta con la disponibilidad de todos servicios públicos.

### 4.8 TOPOGRAFIA.

El sector cuenta con una topografía Ligeramente inclinada. El inmueble tasado cuenta con un predio ligeramente inclinado.

### 4.9 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con el servicio de transporte terrestre de transporte público de taxis.

 3184684943 / 3206248019

 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

 [mateoenriquezgonzalez@gmail.com](mailto:mateoenriquezgonzalez@gmail.com)

**MEG**

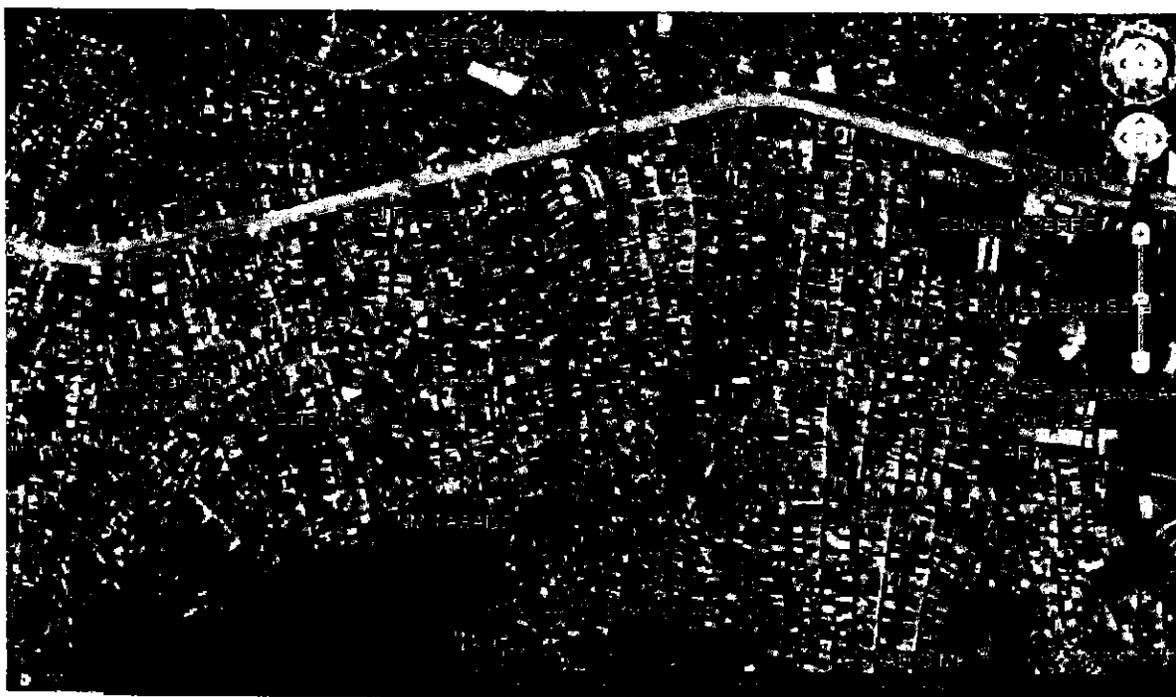
# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 4.10 UBICACIÓN GEOGRÁFICA



Sector (marca roja inmueble avaluado) (marca amarilla lugares de referencia)

LATITUD 3°52'36.50"N y LONGITUD 77°01'48.50"O

Fuente de las imágenes: Google Earth.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ [mateoenriquezgonzalez@gmail.com](mailto:mateoenriquezgonzalez@gmail.com)

**MEG**



# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenaventura

### 6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLE

#### 6.1 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

##### TERRENO URBANO

El inmueble objeto del presente estudio cuenta con un terreno ligeramente inclinado, con un área de 740.05 m<sup>2</sup>

Frente: 20.50 m

Fondo: 36.10 m

**Nota 1:** Área de terreno registrada en la Escritura No. 728 del 07 de Septiembre de 2010 de la Notaria Tercera del circulo de Buenaventura.

##### DESTINACION ACTUAL

Se desconoce con certeza el uso actual del inmueble tasado, sin embargo, con el poco acceso al inmueble se observo que lanchas atracan en el muelle para abastecerse de combustible, por lo que se asume que dicha actividad comercial prevalece.

##### USO DE SUELOS

El predio tasado se encuentra en una zona denominada por el POT como AR-7 (Área de actividad Residencial a desarrollar).

**Nota 2:** El solicitante no suministra certificado de uso de suelos, se procede a consultar el P.O.T de Buenaventura de donde se obtiene la información antes mencionada; no obstante, se recomienda al propietario que solicite el respectivo certificado.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenaventura

## 6.1.1 IDENTIFICACION URBANISTICA

El inmueble objeto del presente estudio valuatorio se identifica con la nomenclatura urbana Estación de servicio, Combustibles Juan XXIII, Carrera 38, Barrio Juan XXIII, Zona E.

**Nota 3:** Nomenclatura tomada de la Escritura No. 728 del 07 de Septiembre de 2010 de la Notaria Tercera del circulo de Buenaventura y nomenclatura actual de la ciudad.

## 6.1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El inmueble está ubicado en el Distrito de Buenaventura, barrio Juan XXIII, Carrera 38. Sus coordenadas son LATITUD 3°52'36.50"N y LONGITUD 77°01'48.50"O

## 6.1.3 LINDEROS

No descritos en la Escritura No. 728 del 07 de Septiembre de 2010 de la Notaria Tercera del circulo de Buenaventura.

**NORTE:** En extensión de 20.50 m (veinte metros con cincuenta centímetros lineales), con calle publica

**SUR:** En extensión de 20.50 m (veinte metros con cincuenta centímetros lineales), con Terrenos del Municipio.

**ORIENTE:** En extensión de 36.10 m (treinta y seis metros con diez centímetros lineales), con la calle pública.

**OCCIDENTE:** En extensión de 36.10 m (treinta y seis metros con diez centímetros lineales), con Marina Quiñones.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 6.1.4 FORMA GEOMETRICA DEL TERRENO

Se desconoce la forma geométrica del predio tasado, ya que no se pudo verificar durante la visita o planimetría su perímetro.

### 6.2 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓN

El inmueble tasado cuenta con un área construida correspondiente a una casa de 189 m<sup>2</sup> según los datos citados en los títulos de propiedad.

ÁREA CONSTRUIDA SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD		
Área total Casa		189.00 m <sup>2</sup>
Construcción Muelle (Zona de atraque)		Se desconoce
<b>Total Área administrativa</b>		<b>189.00 m<sup>2</sup></b>

**Nota 4:** Durante la inspección física al inmueble tasado no fue posible ingresar a la casa con el fin de verificar el estado de cada uno de los ambientes de dicha construcción el cual se asume se encuentra en regular estado por algunos detalles observados en fachada, tampoco se tuvo el permiso de verificar el estado del Muelle o zona de atraque, el cual visualmente se observaba en mal estado.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

INFORMACIÓN CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO	
Año de construcción aprox.	1986
Vetustez aprox.	39 años
Número de pisos	02
Terraza	No
Numero de sótanos	Sin Información
Entre piso	Losa maciza en concreto.
Estado de la construcción	Regular estado
Estado de conservación	Regular estado
Terminado	90%
remodelado	Sin información
Estructura	Concreto reforzado.
Estructura (tipo)	Pórticos
Acabado de muros	Sin información
Acabado de pisos	Sin información
Fachada	Revoque y pintura
Cubierta	Sin información
Observaciones	<p>Mediante la inspección física ocular al inmueble tasado, no se pudo ingresar para evidenciar daños o falencias que afecten la estabilidad e integridad de la propiedad.</p> <p>Negación total por parte de la persona guía para mostrar el número y tipos de espacios al interior de la propiedad tasada.</p>

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

## INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN – DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE TASADO

Sala	0	Baño social	0	Baño privado	0	Zona de baño	0	Cocina	0
Comedor	0	Estar Hab.	0	Patio posterior	0	Patio Interior	0	Balcón	0
Local	0	Alcobas	0	Deposito	0	Garaje	0	Terraza	0
Oficina	0	A sonido	0	Planta libre	1	Sótano	0	Tarima	0

## INFORMACION DE LA CONSTRUCCION – ACABADO DE INMUEBLE

– ESTADO DE INMUEBLE.

Pisos	Sin info	Muros	Sin info	Carp. Metal	Sin info	mesones	Sin info
Techo	Sin info	Carp. mad	Sin info	Carp PVC	Sin info	Baños	Sin info

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE							
TIPO DE PROPIEDAD	CASA			NUMERO DE PISOS	2 PISOS		
				AMBIENTES PISO	General		
LOCAL 01 (DROGUERIA)							
AMBIENTE	OBSERVACIONES	MATERIALIDAD	ACABADOS	ESTADO			
				MALO	R/LAR	BUENO	OPTIMO
CASA	No fue posible ingresar a la caseta, que permitiera identificar la materialidad y estado de conservación de dicho inmueble, se asume para efectos del avalúo en regular estado, de acuerdo a la observado desde la fachada.	PISOS	Cerámica	-----	X	-----	-----
		MUROS	Revoque y pintura	-----	X	-----	-----
		CIELO F	N/A	-----	X	-----	-----

3184684943 / 3206248019

Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

## 6.2.1 DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE

### - INMUEBLE TASADO -

El inmueble tasado corresponde a un predio colindante a uno de los brazos del Estero San Antonio, sobre el cual se edifica 01 casa de dos pisos con material de Ferrocemento y 01 muelle o zona de atraque el cual se observó en buen estado.

## 6.2.2 SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble tasado cuenta con la disponibilidad de servicios públicos, acueducto, gas domiciliario, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, transporte, telefonía, recolección de basura. También tiene la disponibilidad de internet.

## 7. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 7.1 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble tasado no representa ningún peligro ambiental a la fecha de la inspección.

### 7.2 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Se reserva el veredicto si el inmueble no es afectado por ningún tipo de servidumbre, cesión o afectación vial a la fecha de la inspección.

### 7.3 SEGURIDAD

Se reserva el veredicto si el sector no presenta problemas significativos de seguridad.

### 7.4 PROBLEMÁTICA SOCIOECONÓMICA

Se reserva el veredicto que si el sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativo.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

## 8. DESCRIPCION DE LAS CONDICIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas en los puntos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 8.1 La localización general del inmueble.
- 8.2 Las vías de acceso con las que cuenta el inmueble en la actualidad.
- 8.3 La valorización del inmueble, debido a factores externos e internos tales como el uso, localización, desarrollo de la zona, modernización de las vías y servicios. Los bienes pueden sufrir desvalorización por un deterioro rápido, tales como desastres naturales, disminución de los medios de pago por restricción de créditos, incertidumbre en las inversiones, estancamiento en la zona, cambio en los usos del sector y suelos, etc.
- 8.4 Factor de Comercialidad, valor actual de la inversión existente determinada en los inmuebles.
- 8.5 Posibilidades de valorización en el sector, explotación comercial, posibilidades de uso de los bienes.
- 8.6 Otros factores de observación y análisis.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### CUADRO DE PUNTAJE

#### INMUEBLE TASADO:

Cada Factor puede obtener un máximo puntaje de 1.00

Ítem	Factor	Puntaje
1.	Ubicación	0.50
2.	Transportes	0.50
3.	Servicios	0.50
4.	Factibilidad de adecuación	0.60
5.	Áreas y dimensiones del lote	0.60
6.	Topografía	0.50
7.	Valorización	0.65
8.	Factibilidad de Construcción	0.60
9.	Factibilidad de Renta.	0.50
<b>Suma</b>		<b>4.95</b>
<b>Factor Multiplicador (promedio)</b>		<b>0.55</b>

El inmueble en cuestión goza de la calidad y características necesarias y suficientes para garantizar la buena transacción comercial que se pretenda realizar, dentro de los parámetros correspondientes al presente avalúo.

Utilización económica del predio

Culto, religioso.

Situación progresiva de la zona

Alta

Comportamiento del mercado

Múltiple (Comercial, salud, institucional etc.)

### CUADRO DE FACTIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN

De	00 A 20	Pésima	Índice Negativo
De	21 A 40	Regular	Índice Negativo
De	41 A 60	Moderado	Gen Reservas
De	61 A 80	Buena	Índice Positivo (B)
De	81 A 100	Excelente	Índice Positivo (A)

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 9. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DEL MERCADO, DE LOS METODOS DE VALUACIÓN Y ARGUMENTACIÓN QUE LOS RESPALDA

#### 9.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

**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. En el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores:

- a. Localización específica
- b. Extensión superficial
- c. Topografía
- d. Destinación económica
- e. Reglamentación urbanística aplicable
- f. Adecuaciones
- g. Servicios públicos
- h. Infraestructura
- i. Afectaciones
- j. Otros

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las de los inmuebles objeto del presente informe.

**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.

#### 9.2 MARCO REGULATORIO COLOMBIANO

El inmueble tasado corresponde a la categoría número 1 (Inmuebles Urbanos) dentro de las 13 categorías que establece el **DECRETO 556 DE 2014 (Marzo 14)** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

Por otra parte, la **RESOLUCIÓN No. 620** de 2008 (23 de septiembre de 2008) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030  
 Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 10. AVALUO

#### 10.1 PRESENTACIÓN MUESTRAS DE MERCADO

A continuación se presentan las muestras más semejantes del estudio de mercado en el sector donde se emplaza el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio.

#### 10.2 ESTUDIO DE CÁLCULO INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE VALORES DE MERCADO

##### Comparables terrenos

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)														
EST. DE COMPARABLES de TERRENOS en VENTA														
Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m <sup>2</sup>	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit. (\$/m <sup>2</sup> )	Valor (\$/m <sup>2</sup> ) ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
1 B LLERAS CL 2 SUR	3206248019	Similar	Medianero	2.400	Regular	SM	M	S	1,00	1,00	0,86	\$ 620.633	\$ 533.917	\$ 1.490.000.000
2 B KENEDY	302 856553	Similar	Medianero	11.461	Regular	SM	S	S	1,00	1,00	0,85	\$ 499.956	\$ 474.959	\$ 5.730.000.000
3 EL PÍNAL ATUNERA	3168291521	Similar	Medianero	8.500	Regular	M	SM	SM	1,00	1,00	0,81	\$ 628.421	\$ 509.021	\$ 5.870.000.000
4 EL PÍNAL PREDIO MONTES	315 798 3356	Similar	Medianero	2.430	Regular	M	S	S	1,00	1,00	0,90	\$ 617.284	\$ 555.556	\$ 1.500.000.000
Área del sujeto:				740	PROMEDIO					\$ 591.624	\$ 518.363	\$ 3.672.500.000		

Media Aritmetica	\$	518.363
Desviación Estándar		34.624
Coef. De Variación		6,68%
Límite Inferior	\$	483.739
Límite Superior	\$	552.987

##### Leyenda:

Ubic.: Ubicación                      F.Ne.: Factor Negociación  
 Form.: Forma                          Sup.: Superficie  
 Top.: Topografía                      F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

##### Leyenda (Comparación inmueble vs testigo):

NM.: Notoriamente Mejor    MM.: Mucho Mejor    M.: Mejor    SM.: Sensiblemente mejor  
 S.: Similar    SP.: Sensiblemente peor    P.: Peor    MP.: Mucho Peor

**Nota 5:** Para el estudio de mercado, se empleó la tabla de la Multinacional TINSA, al cual se introdujeron las muestras y se ponderaron los datos para la determinación del valor comercial del predio.

3184684943 / 3206248019

Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

mateoenriquezgonzalez@gmail.com



# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### MEDIA ARIMÉTICA

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- $\bar{X}$  = indica media aritmética
- $\sum$  = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- $X_i$  = valores obtenidos en la encuesta

### DESVIACIÓN ESTANDAR

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$S^* = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

- $\bar{X}$  = media aritmética
- $X_i$  = dato de la encuesta
- N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### COEFICIENTE DE VARIACIÓN

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

De acuerdo al Artículo 11 de la Resolución 620 del año 2008 del IGAC, "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado."

**NOTA 6:** Una vez verificados, confrontados y ajustados las ofertas de mercado homogéneas, se obtiene que el coeficiente de variación cumple con lo requerido en el Artículo 11 de la resolución 620 del año 2008 del IGAC y por lo tanto se toma la media aritmética como el más probable valor del bien por metro cuadrado de terreno equivalente a \$518.000 x m2.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 10.3 APLICACIÓN DEL METODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de reposición a nuevo por metro cuadrado de las construcciones se tomó como principal referencia la revista especializada Construdata edición #206.

#### Método de costo de reposición a nuevo (Fitto y Corvini)

Área total construida Casa: 189.00 m<sup>2</sup>

Edad: 39 años	Vida útil: 100 años	Vida útil remanente: 61 años
---------------	---------------------	------------------------------

Depreciación por edad y estado (Fitto y Corvini)

ÁREA CONSTRUIDA CASA: 189.00 m<sup>2</sup>

% Vida= $Va/Ve = 39/100 = 0,3900$
Calificación de 3.5 depreciación de 0,5130

\$ 1.300.000 / M <sup>2</sup> X 0,4870	\$ 633.100
VR. DE REPOSICIÓN APROX / M <sup>2</sup> .	\$ 633.100
<b>VR. DE REPOSICION x F.C (N/A)</b>	<b>\$ 633.100</b>

Nota 7: Se adopta el valor por metro cuadrado de construcción a razón de **\$633.000**

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### 10.4 RESULTADO AVALUO COMERCIAL

A continuación, se presenta el cálculo valuatorio realizado en el estudio pericial del inmueble inspeccionado. Para el presente estudio se utilizó el método de comparación de mercado, a fin de reunir la mayor información posible de valores de mercado reales que influyen en el sector. Se tuvo en cuenta los valores de venta actuales de predios en lo posible comparables al aquí tasado en cuanto a ubicación, superficie, forma, topografía, entre otros factores.

Para el cálculo del valor del terreno se adopta el valor que arrojó el método comparativo de mercado obteniendo el valor de \$518.000 x m2.

ITEM	AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	VALOR COMERCIAL
TERRENO	740.05 m2	\$518.000	\$383.345.900
VALOR TOTAL TERRENO			\$383.345.900
CONSTRUCCIÓN CASA	189.00 m2	\$633.000	\$119.637.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$119.637.000
VALOR TOTAL APROX A MILES			\$502.982.900

SON: QUINIENTOS DOS MILLONES, NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE.

Firma,



**MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ**

Arquitecto / Avaluador

Agente inmobiliario

3184684943 / 3206248019

Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

[mateoenriquezgonzalez@gmail.com](mailto:mateoenriquezgonzalez@gmail.com)

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenaventura

### 11. CONCLUSIONES

El presente documento de avalúo comercial fue elaborado mediante una investigación de mercado comparativo obteniendo de esta manera un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado para estimar así su valor comercial.

Se tuvo en cuenta para tal fin, la documentación suministrada por el solicitante del estudio valuatorio, las normas en materia de tierras establecidas en el lugar del bien inmueble y los parámetros establecidos en el tema de avalúos.

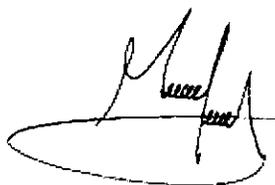
Se deja constancia expresa que el presente avalúo se refiere exclusivamente al bien inmueble que en él se describe; las áreas y elementos jurídicos han sido tomados de documentos que el propietario del inmueble ha suministrado y que asumimos verdaderos dentro del principio legal de presunción de buena fe.

Se certifica haber elaborado el presente estudio valuatorio de conformidad con las normas actuales y dentro de la situación real comercial existente en el Distrito de Buenaventura.

Finalmente declaramos no tener, ni haber tenido interés particular alguno sobre la propiedad aquí avaluada, que en algún momento pudiere haber influido en nuestro imparcial y justo concepto.

El presente informe fue hecho sin prejuicio y por cuenta de quien ha de concernir en Buenaventura, a los veinte y siete (27) días del mes de Mayo del año 2024.

Firma,



---

**MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ**

Arquitecto / Avaluador  
Agente inmobiliario

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### REGISTRO FOTOGRAFICO

INMUEBLE TASADO, FACHADA Y ENTORNO



Entorno sobre la carrera 38



Entrada carrera 38 hacia el inmueble tasado.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ mateoenriquezgonzalez@gmail.com

**MEG**

# MATEO ENRIQUEZ GONZALEZ

## ARQUITECTO / AVALUADOR

Mat. A43592021-1111799030 / RAA AVAL-1111799030

Agremiado de la SCA y a la Lonja de Buenventura

### REGISTRO FOTOGRAFICO

INMUEBLE TASADO, FACHADA Y ENTORNO



Vista desde el Portón de ingreso del inmueble tasado hacia la carrera 38.



Vista zona de atraque y casa.

☎ 3184684943 / 3206248019

📍 Cl. 5ª Cr. 47 Centro Comercial Bella Vista / La 14, local 116 piso 3 - B/tura - Valle

✉ [mateoenriquezgonzalez@gmail.com](mailto:mateoenriquezgonzalez@gmail.com)

**MEG**



---

## Confirmar Avaluador

Esta consulta no sustituye la obligación del avaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

.....  
Digite código de avaluador. Ej: AVAL-00000  
.....

REVISAR

---

## Validar Certificado

.....  
Digite código de avaluador. Ej: AVAL-00000  
.....

Introduzca el número de avaluador, el cual se puede encontrar en el mismo certificado.

.....  
Digite el pin de validación de seguridad del Certificado  
.....

Con el fin de que el destinatario pueda verificar la autenticidad del certificado, puede ingresar el pin de validación asignado en el siguiente campo. Si los datos no coinciden con el certificado, por favor notifique de forma inmediata a la ERA correspondiente.

VALIDAR

---

## Inicio de sesión

Usuario \*

Contraseña \*

ENTRAR

Recordar contraseña  
([https://www.raa.org.co/modal\\_forms/nojs/password](https://www.raa.org.co/modal_forms/nojs/password))

---

## ¿Qué es RAA?

El RAA es un protocolo a cargo de las entidades reconocidas de autorregulación de avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores, de conformidad con la Ley del Avaluador. La inscripción de los avaluadores en el R.A.A. es una obligación desde el momento en que se autorice la operación de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio.

El Registro Abierto de Avaluadores no brinda ningún tipo de servicio de manera directa a los avaluadores. Para efectos de realizar el registro, las actualizaciones de su registro, así como la solicitud de certificados deberá solicitarlo a través de la ERA a la cual se encuentren inscritos.

Para el público en general, el Registro Abierto de Avaluadores sólo ofrece el servicio de verificación de autenticidad del certificado aportado por el correspondiente evaluador.

Si usted es una persona natural que desea inscribirse como evaluador en el R.A.A, por favor ingrese al icono de la ERA por medio de la cual quiere tramitar su solicitud para adelantar el proceso de pre inscripción correspondiente.



**ANA<sup>®</sup>**  
**Autorregulador Nacional de Avaluadores**  
<https://www.ana.org.co>  
 Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
 En Bogotá: 355 97 40



**CORPORACIÓN COLOMBIANA  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**  
 Avenida Carrera 15 No. 124-47 Oficina 802 Edificio Ágora Plaza  
 Línea Gratuita Nacional 01-8000 196 045  
 Telefono (57+1) 495 4500  
[www.anav.com.co](http://www.anav.com.co)  
 Bogotá D. C.

(<http://www.anav.com.co/>)

¿COMO REGISTRARSE COMO ERA?

Para realizar su registro como ERA ante el RAA, una vez haya sido efectuado el reconocimiento de la entidad reconocida de avaluadores por parte de la SIC, puede contactarse con el administrador de la plataforma en el correo [info@raa.org.co](mailto:info@raa.org.co) (<mailto:info@raa.org.co>), para realizar la coordinación de su ingreso a la plataforma.

¿Requiere más información  
sobre el registro de la ERA ante el RAA?

Ingrese su correo y le enviaremos los requerimientos  
para iniciar el proceso de registro.

Línea de atención: 01 8000 182 483.

Correo electrónico

ENVIAR

Nota: La política de manejo de datos debe ser verificada con la entidad reconocida de Autorregulación a través de la cual  
accede al Registro Abierto de Avaluadores.

Derechos reservados 2016