EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	REGISTRO TOPOGRAFICO- FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 1 de 2

RT DJ - 32

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO SHANDY VANESA PEREZ SOLANO

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	67,92	0,00	0,00	0,00	67,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	4	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	2	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores	1	N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION:	Vivienda en mampostería, cubierta de zinc
AFECTACION TERRAZA:	Baño en madera de 4.48 m2.
AFECTACION PATIO:	3.75 m2 de plantilla, baño de madera 3.25 m2, cerramiento en madera de 10.70 ml h: 0.70 m, alambre de 8 hilos.

Fecha de entrega: FEBRERO/2022

Realizó: Deyanira Porto T.
ARQ. DEYANIRA PORTO TELLES

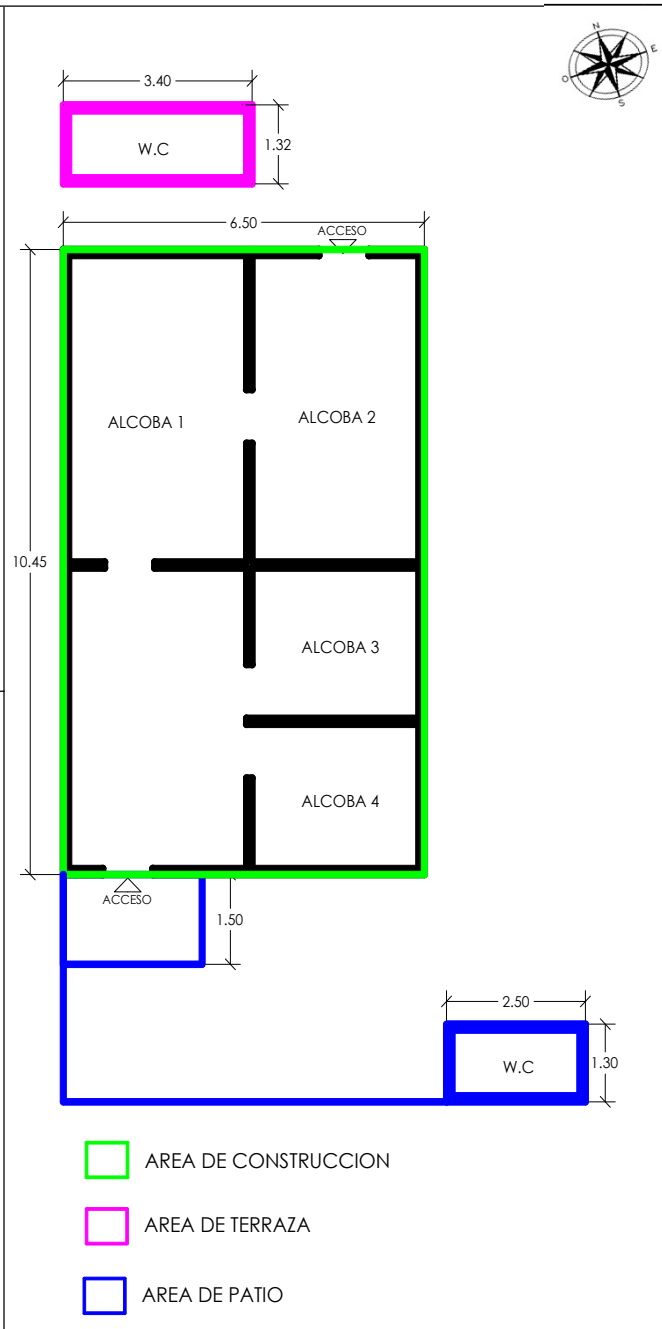
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	REGISTRO TOPOGRAFICO- FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	DJ - 32		**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	SHANDY VANESA PEREZ SOLANO





FOTOS DE FACHADA | PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

RT	DK-01	**DIRECCION**	La Loma
		PROPIETARIO	Francia Elena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	18,51	0,00	0,00	0,00	18,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: ÁREA DE 18,51 M2 MUROS EN MADERA Y CUBIERTA DE TEJAS PLASTICA.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO: BAÑO EN MURO DE MADERA AREA 2,69 M2, SIN CUBIERTA.

Fecha de entrega: MARZO/2022

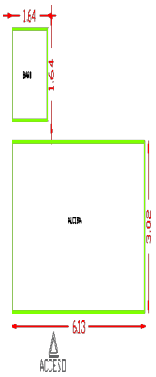
Realizó: Fabian Soto

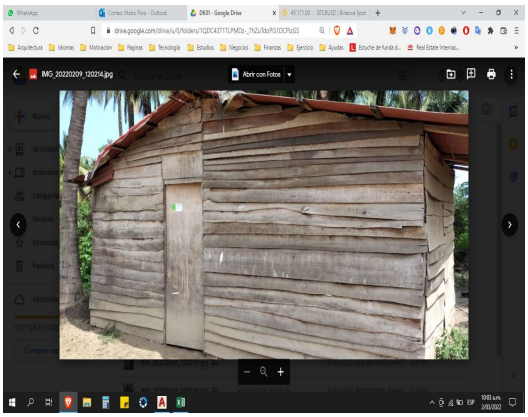
ARQ. FABIAN SOTO

LOGO	**PROYECTO LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK-01				**DIRECCION**	LA LOMA	
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	





EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

RT	DK-02	**DIRECCION**	La Loma
		PROPIETARIO	Francia elena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	25,15	0,00	0,00	0,00	25,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes	1	N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores	1	N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: ÁREA DE 25,15 M2 MUROS EN MAMPOSTERIA Y CUBIERTA DE ZINC.
AFECTACION TERRAZA: MUROS BAJOS EN MAMPOSTERIA h= 0,50 Y 8,37 ML DE ANTEPECHO. AREA 9,15 M2.
AFECTACION PATIO: GARAJE EN MURO DE MADERA AREA 11,63 ML, CUBIERTA EN POLISOMBRA DE 18,88 M2

Fecha de entrega: MARZO/2022

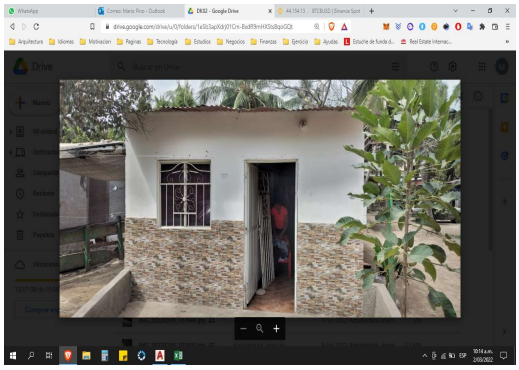
Realizó: Fabian Soto

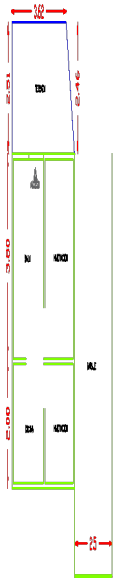
LOGO	**LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

AREA LOTE
AREA CONSTRUCCION

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK-02				**DIRECCION**	LA LOMA	
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	





EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

RT	DK-03	**DIRECCION**	La Loma
		PROPIETARIO	Nicolas Alfredo Romero Torres

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	23,88	0,00	0,00	0,00	23,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores	1	N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	**UND**	**CANT**	**GRANDE**	**MEDIANO**	**PEQUEÑO**

USO DE SUELO	
AMENAZA	

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: ÁREA DE 23,88 M2 MUROS EN MAMPOSTERIA Y CUBIERTA DE TEJAS PLASTICA.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

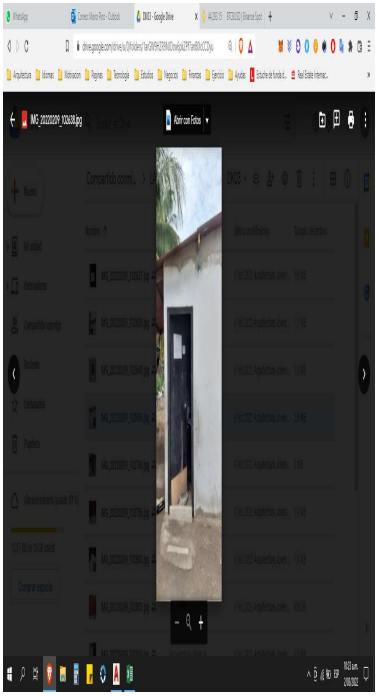
Fecha de entrega: MARZO/2022

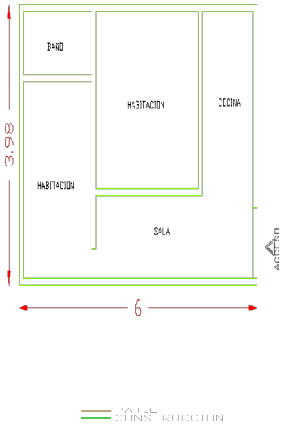
Realizó: Fabian Soto

LOGO	**LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK-03			**DIRECCION**	LA LOMA		
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Nicolas Alfredo Romero Torres	





EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

RT	DK-04	**DIRECCION**	La Loma
		PROPIETARIO	Francia Helena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	17,39	0,00	0,00	0,00	17,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	**UND**	**CANT**	**GRANDE**	**MEDIANO**	**PEQUEÑO**

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: ÁREA 17,39 M2 MUROS EN MAMPOSTERIA Y CUBIERTA DE TEJAS FIBROCEMENTO.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

Fecha de entrega: MARZO/2022

Realizó: Fabian Soto

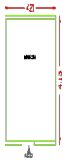
LOGO	**LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK-04				**DIRECCION**	LA LOMA	
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	





ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

RT	DK-05	**DIRECCION**	La Loma
		PROPIETARIO	Francia Helena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	18,07	0,00	0,00	0,00	18,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	**UND**	**CANT**	**GRANDE**	**MEDIANO**	**PEQUEÑO**

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: ÁREA 18,07 M2 MUROS EN MAMPOSTERIA Y CUBIERTA DE TEJAS FIBROCEMENTO.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

Fecha de entrega: MARZO/2022

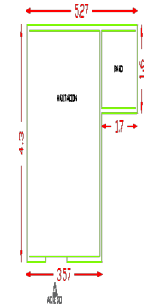
Realizó: Fabian Soto

LOGO	**LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK-05				**DIRECCION**	LA LOMA	
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	





EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 26/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

RT DK-06

DIRECCION La Loma

PROPIETARIO CRISTIAN JULIAN MUÑOZ MURILLO

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	29,52	0,00	0,00	0,00	29,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores	1	N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: MUROS EN MADERA Y CUBIERTA DE ZINC.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

Fecha de entrega: MARZO/2022

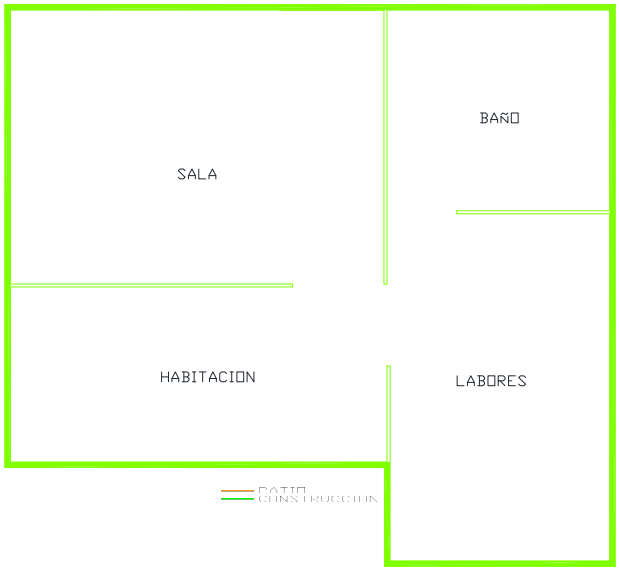
Realizó: Fabian Soto

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK-06				**DIRECCION**	LA LOMA	
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Cristian Julian Muñoz Murillo	





EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 3

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 07**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Francia Helena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	23,25	0,00	0,00	0,00	23,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA					
CULTIVOS/ ESPECIES	**UND**	**CANT**	**GRANDE**	**MEDIANO**	**PEQUEÑO**

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera. Incluye 3.24 m2 de baño.

AFECTACION TERRAZA: Estructura de madera cubierta de lona plastica 23,40 m2, 3 soportes de madera h: 2.10m aprox.

AFECTACION PATIO: Gallinero en malla plastica 23.01 m2**.**

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Camilo Moreno P.

Realizó: ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

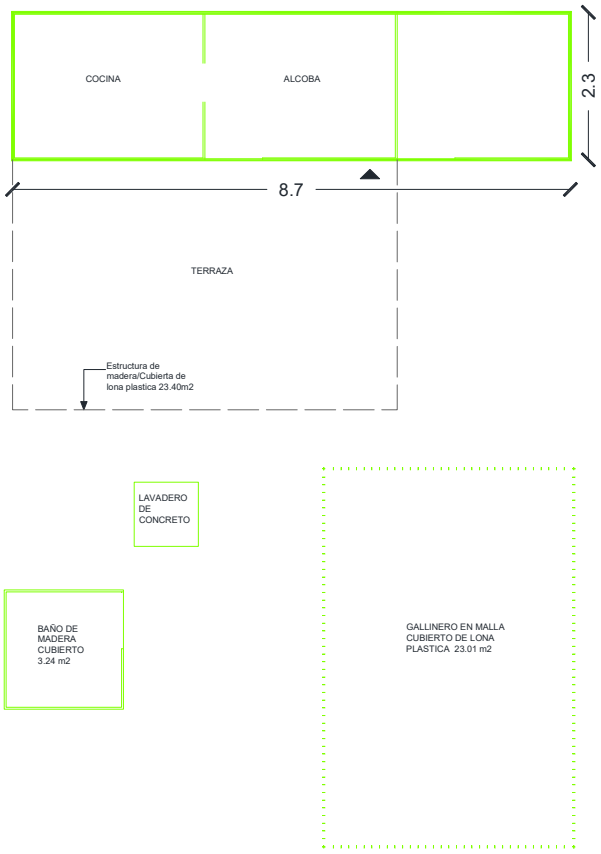
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.		**Versión:** 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 3

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 07**		**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña





FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ

LOGO

PROYECTO LA LOMA

NOMBRE DEL PROYECTO

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 07**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO
COCO	UND	103	103		
ROBLE	UND	65	8	12	45
GUANABANA	UND	185		148	37
PAPAYA	UND	35	15	14	6
NONI	UND	10			10
MANGO	UND	10	2		8
AJÍ	UND	31	13		18
CARAÑA	UND	3		3	
MAMÓM	UND	29		4	25
GUAYABA	UND	8			8
ARNICA	UND	1	1		
NEEM	UND	16	4		12
ALMENDRO	UND	1		1	
LIMON	UND	1	1		
AHUYAMA	UND	1	1		
PLATANO	UND	207	34		173
NISPERO	UND	1	1		
JOBO	UND	9	9		
BONGA	UND	2	2		
UVITO	UND	2	2		
SABILA	UND	3		3	
CIRUELO	UND	5	5		
PALMERA	UND	7	7		
TOMATE	UND	10		10	
GUASIMO	UND	1			1
CALABAZO	UND	1			1
CAÑANDONGA	UND	1			1
OLIVO	UND	1	1		
TAMARINDO	UND	3		3	
YUCA	UND	1		1	
GUAYUYO	UND	1		1	
YERBA LIMON	UND	4		4	
SAN GREGORIO	UND	125		125	





EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 07**			**DIRECCION**	LA LOMA		
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	









EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT **DK 08**

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO Francia Helena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	29,16	0,00	0,00	0,00	29,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera.

AFECTACION TERRAZA: Cerramiento en cerca de puas 6 hilos h: 1.50m, 6.0 Ml.

AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.

ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

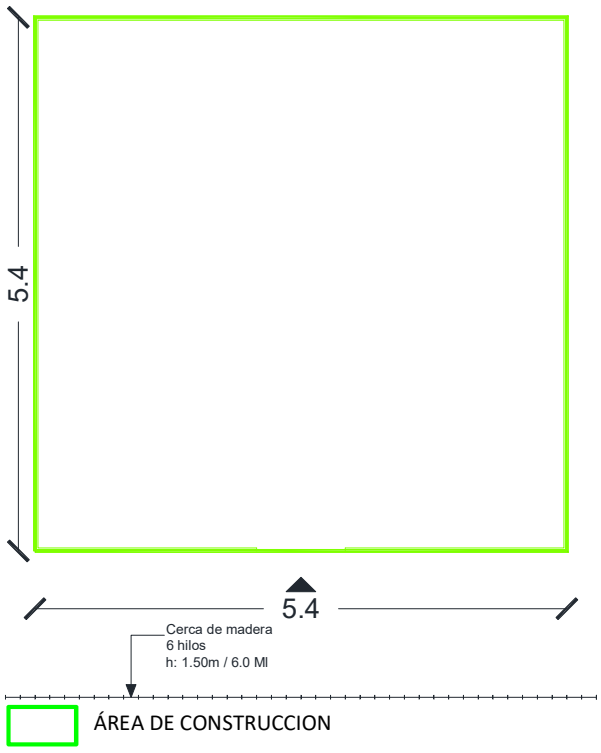
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 08**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	





FOTOS DE FACHADA | PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 09**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Francia Helena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	16,24	0,00	0,00	0,00	16,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

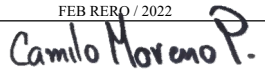
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera.
AFECTACION TERRAZA: No tiene.
AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022



Realizó: ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

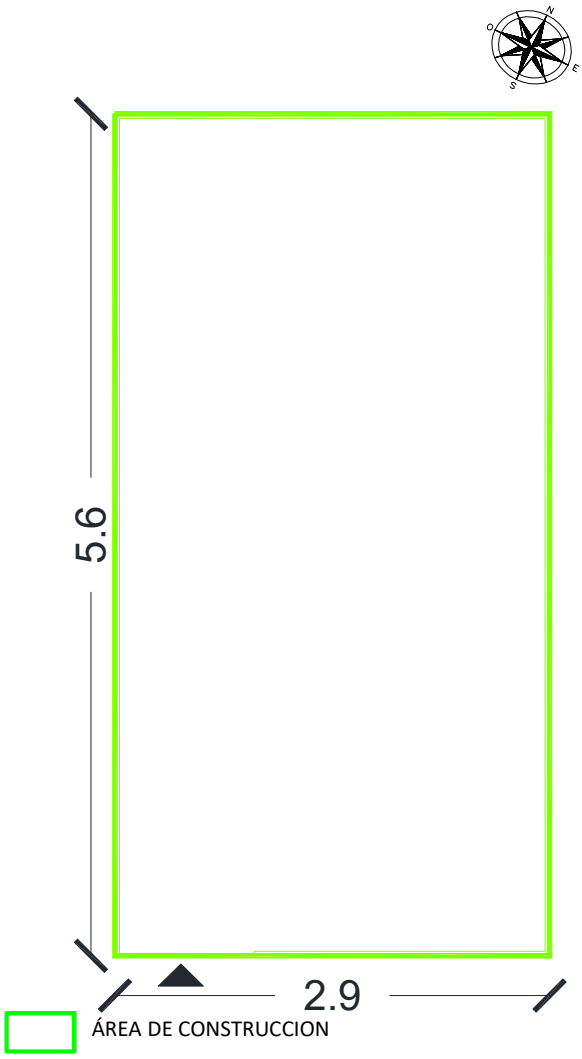
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 09**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña	





FOTOS DE FACHADA	PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 10**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Francia Elena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	19,54	0,00	0,00	0,00	19,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera.

AFECTACION TERRAZA: Cubierta en polisombra de 9.02 M2/ 2 Soportes de madera h: 2.0m aprox.

AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

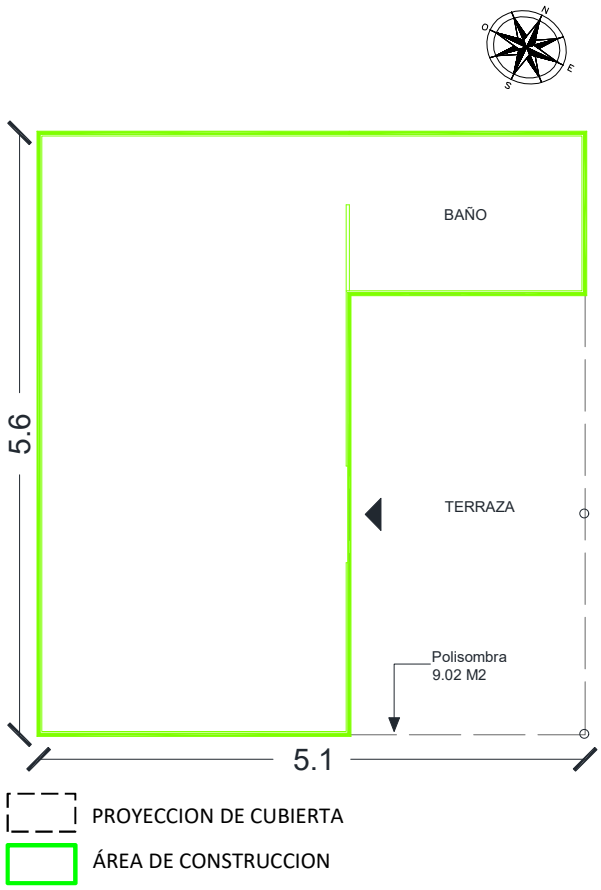
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 10**			**DIRECCION**	LA LOMA
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	Francia Elena Villamizar Urviña





FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 11**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Eduardo Campuzano

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	29,76	0,00	0,00	0,00	29,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera / En construccion sin cubierta.
AFECTACION TERRAZA: No tiene.
AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

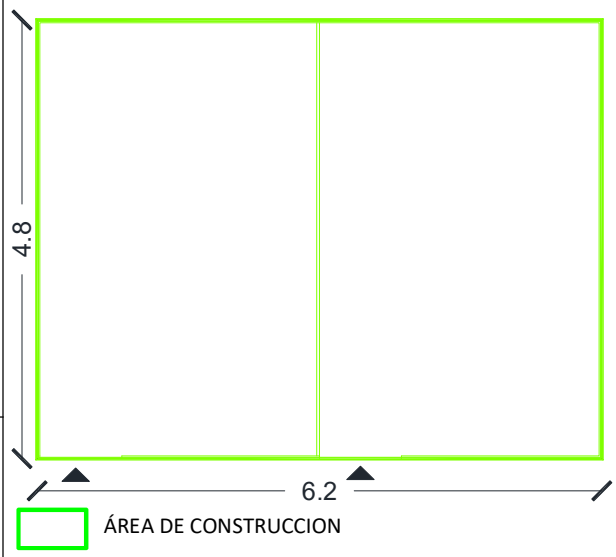
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 11**			**DIRECCION**	LA LOMA		
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	Eduardo Campuzano		





FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 12**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Francia Helena Villamizar Urviña

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	33,69	0,00	0,00	0,00	33,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	**UND**	**CANT**	**GRANDE**	**MEDIANO**	**PEQUEÑO**
COCO	UND	1	1		

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera / Incluye 2.89 m2 de area de baño.
AFECTACION TERRAZA: No tiene.
AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

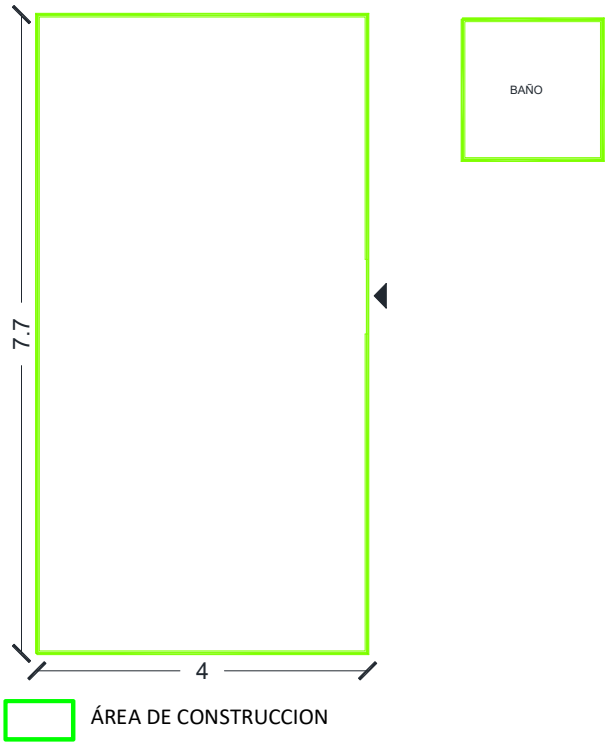
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 12**			**DIRECCION**	LA LOMA
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	Francia Helena Villamizar Urviña





FOTOS DE FACHADA	PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT DK 13

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO NICOLAS ALFREDO ROMERO MANGONES

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	40,70		0,00	0,00	40,70		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	

AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En mamposteria.

AFECTACION TERRAZA: Piso en plantilla de concreto, area de 3,68 m2

AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.

ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

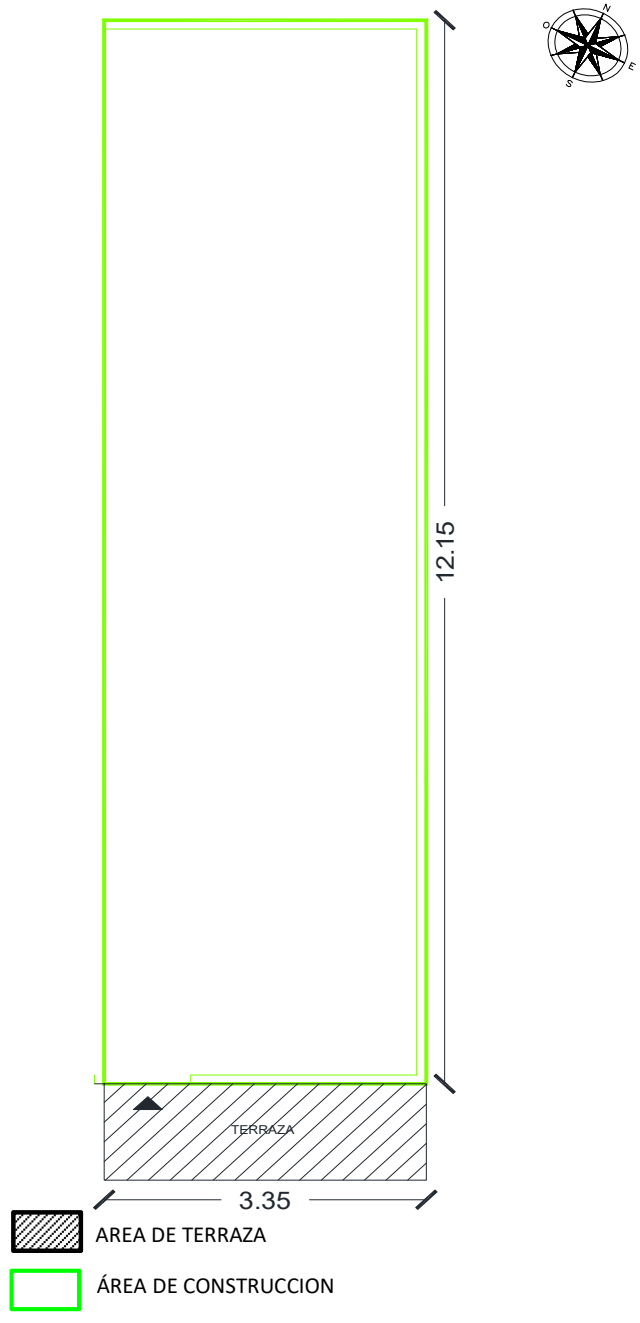
EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 13**			**DIRECCION**	LA LOMA
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	NICOLAS ALFREDO ROMERO MANGONES



FOTOS DE FACHADA



PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT DK 14

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO NICOLAS ALFREDO ROMERO MANGONES

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	43,13	0,00	0,00	0,00	43,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En mamposteria.

AFECTACION TERRAZA: Piso en plantilla de concreto, de 3,90 m2 / Estructura de madera cubierta de palma 15.60 m2, 3 soportes de madera h: 2.0 mt.

AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

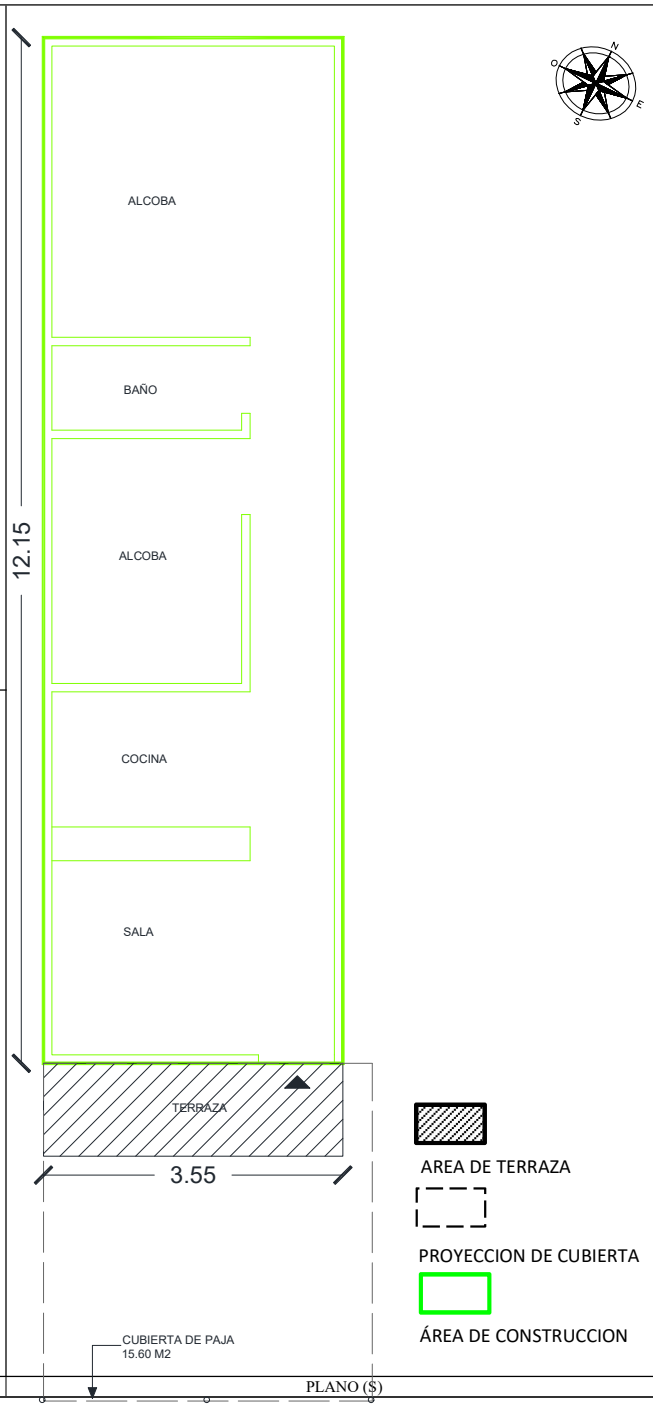
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	PROYECTO LA LOMA
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 14**			**DIRECCION**	LA LOMA		
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	NICOLAS ALFREDO ROMERO MANGONES		





FOTOS DE FACHADA

PLANO ($)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 15**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	NICOLAS ALFREDO ROMERO MANGONES

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	50,15	0,00	0,00	0,00	50,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera.
AFECTACION TERRAZA: Polisombra 6.75 m2.
AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

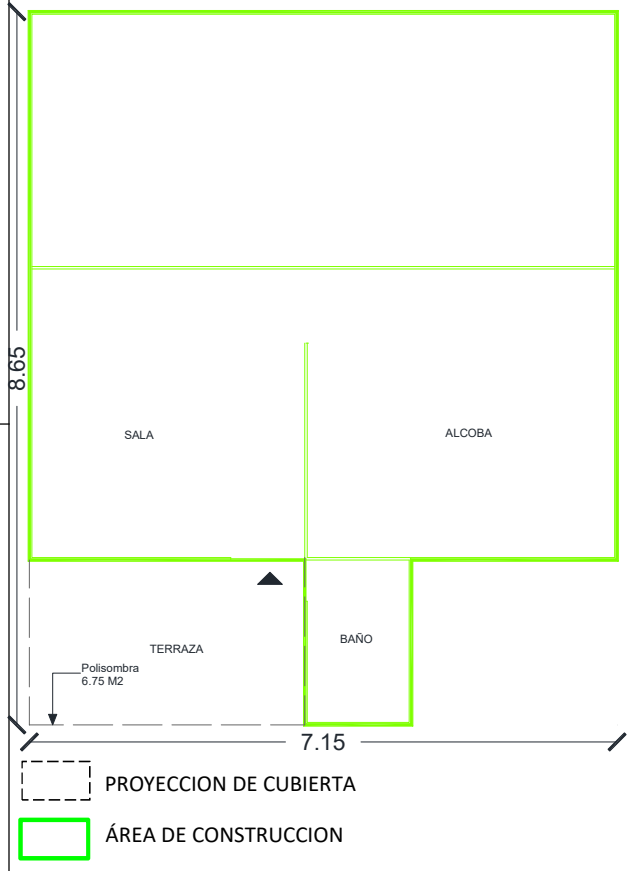
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 15**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	NICOLAS ALFREDO ROMERO MANGONES	





FOTOS DE FACHADA	PLANO (S)
LOGO	**PROYECTO LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

RT DK - 16

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO Dennis Barrera Villamizar

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	14,20	0,00	0,00	0,00	14,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE	X			X
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION:	En madera, con cubierta de lamina de cinck
AFECTACION TERRAZA:	
AFECTACION PATIO:	Porqueriza de madera y cubierta de plastico 6.93 m2, baño en madera 1.30 m2.

Fecha de entrega: FEBRERO/2022

Realizó: Deyanira Porto T.
ARQ. DEYANIRA PORTO TELLES

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ — LOGO	**PROYECTO LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

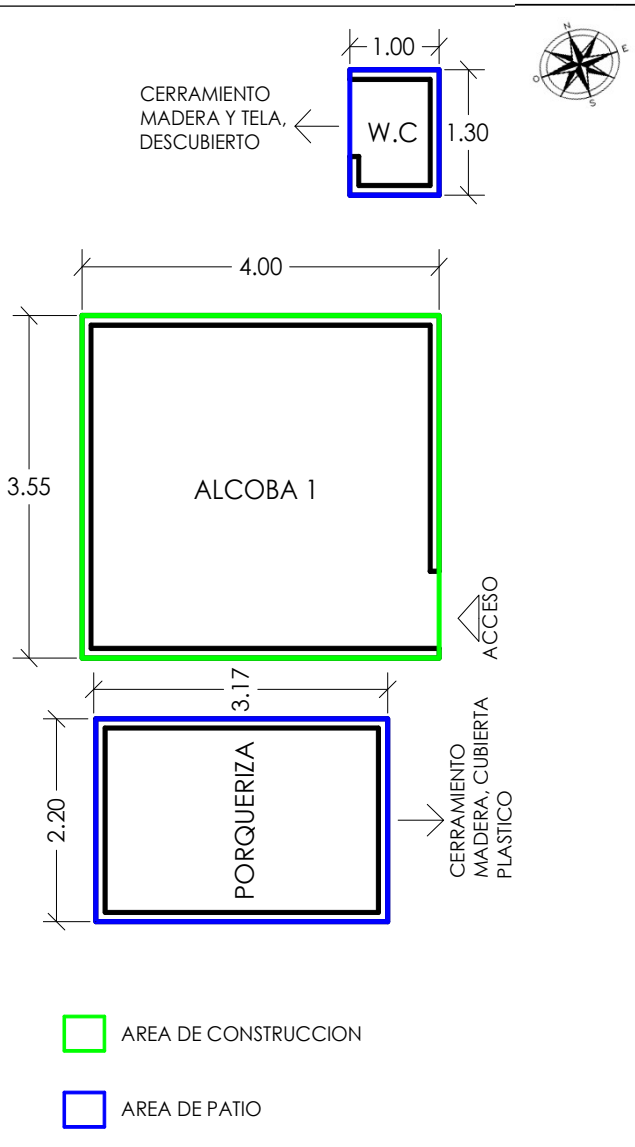
EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

AFECTACION	DK - 16			**DIRECCION**	LA LOMA		
	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Dennis Barrera Villamizar	



FOTOS DE FACHADA



PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 3

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT DK 17

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO Dennis Barrera Villamizar

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	32,17	0,00	0,00	0,00	32,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	2	N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	

AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera. Incluye 1.50m2 de baño, 6.67 m2 en construccion de madera, para porqueriza

AFECTACION TERRAZA: No tiene.

AFECTACION PATIO: Cocina cubierta de zinc 4.60 m2, 4 soportes de madera h: 2.0 m aprox.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

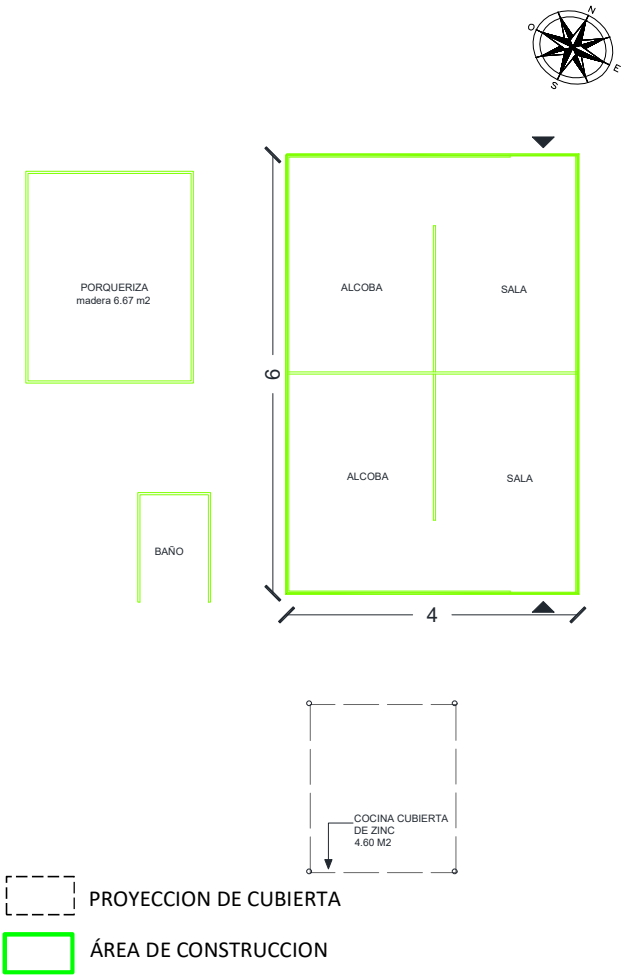
Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	PROYECTO LA LOMA
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 17**			**DIRECCION**	LA LOMA		
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Dennis Barrera Villamizar	





FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 17**			**DIRECCION**	LA LOMA
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	Dennis Barrera Villamizar

OBSERVACIONES







FOTOS DE FACHADA	PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 3

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT **DK 18**

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO Mara Del Socorro Barrios Leyva

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	34,38	0,00	0,00	0,00	34,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO
COCO	UND	10	8	1	1
CIRUELA	UND	1		1	
MANGO	UND	1			1
PAPAYA	UND	1		1	
PLATANO	UND	2	1		1
UVITA	UND	1		1	
GUANABANA	UND	3		2	1
MAMON	UND	1	1		

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera.
AFECTACION TERRAZA: No tiene.
AFECTACION PATIO:

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

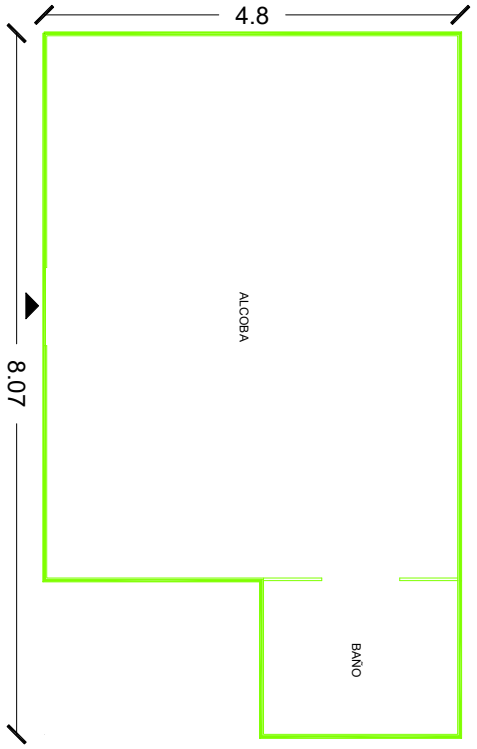
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ — LOGO	**PROYECTO LA LOMA**
	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 3

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 18**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Mara Del Socorro Barrios Leyva	





ÁREA DE CONSTRUCCION

FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 3 de 3

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 18**			**DIRECCION**	LA LOMA		
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Mara Del Socorro Barrios Leyva	

CULTIVOS













FOTOS DE FACHADA	PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 19**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	OLADIS SOFIA MARIN OROZCO

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	68,00	0,00	0,00	0,00	68,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	4	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera. Incluye 5.94 m2 de baño.

AFECTACION TERRAZA: Cubierta de asbesto 5.04 m2.

AFECTACION PATIO: Cocina 6.88 m2 cubierta d elona plastica.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

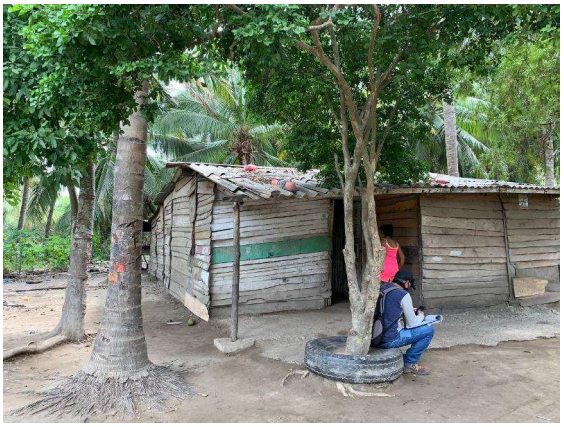
Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

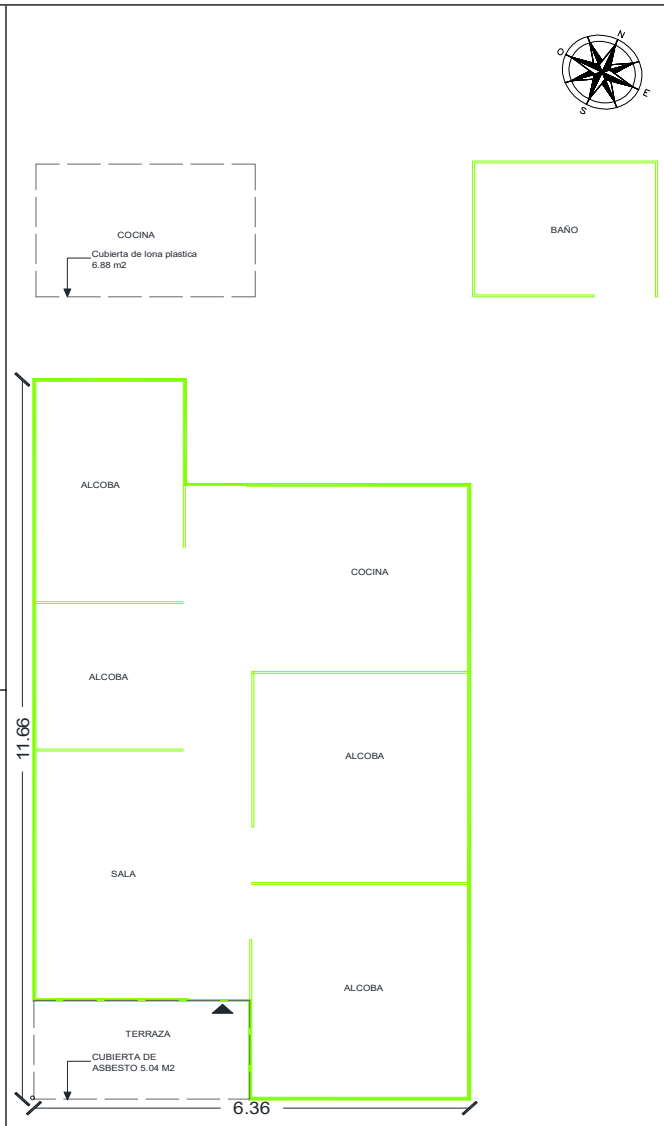
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 19**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	OLADIS SOFIA MARIN OROZCO	





FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 20**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Yudis Mendez Barbosa

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	44,64	0,00	0,00	0,00	44,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera. Incluye 5.04 m2 de baño.

AFECTACION TERRAZA: No tiene.

AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

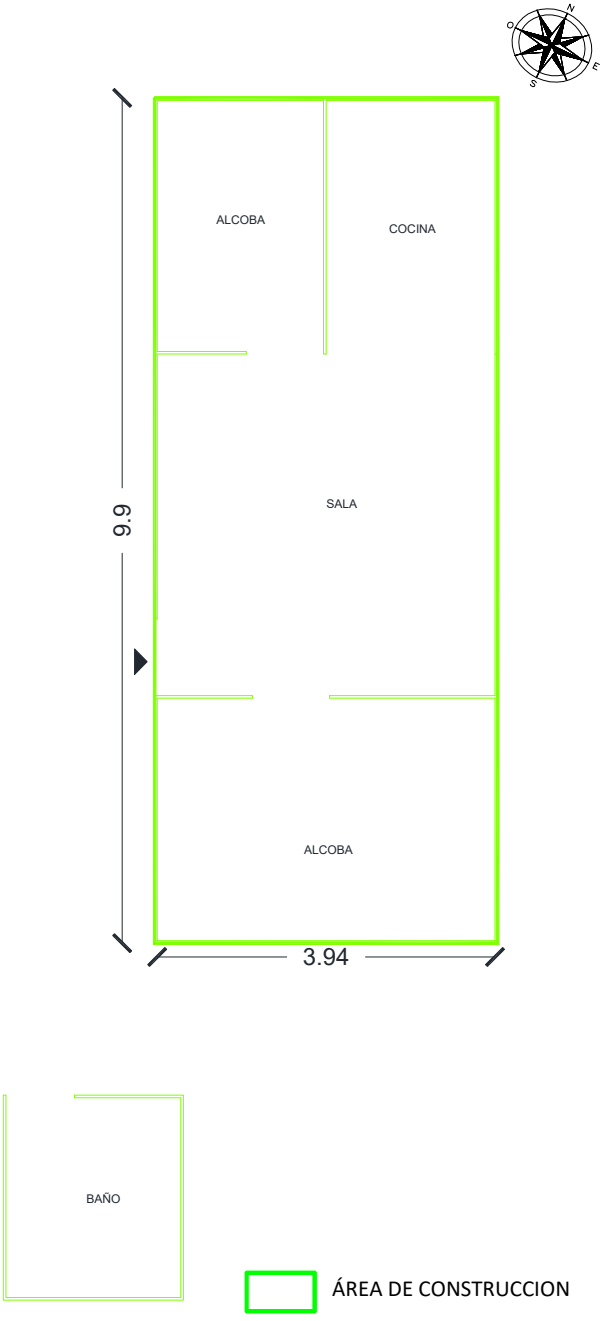
EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 20**			**DIRECCION**	LA LOMA
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	Yudis Mendez Barbosa



FOTOS DE FACHADA



PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 21**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Francenid Rodriguez Choco

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	20,91	0,00	0,00	0,00	20,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera**.**
AFECTACION TERRAZA: No tiene.
AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

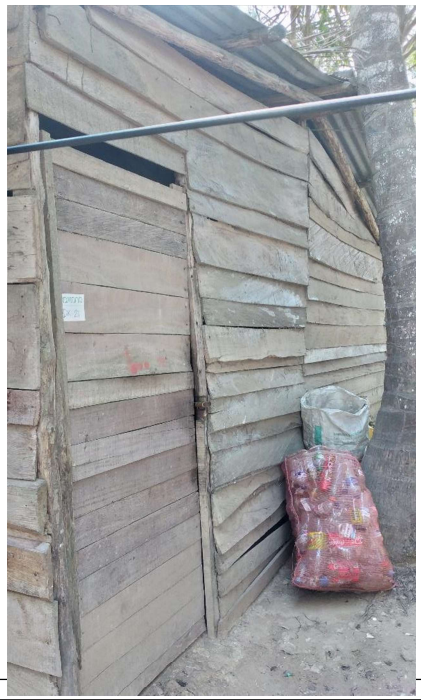
Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

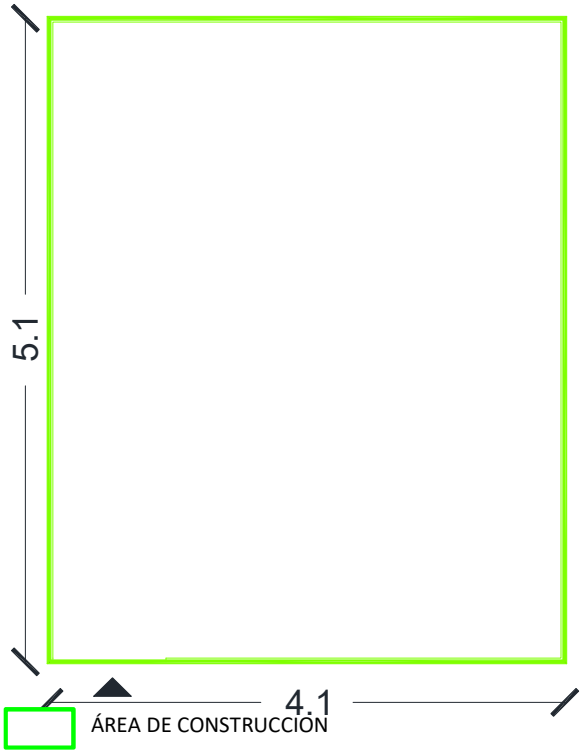
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 21**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Francenid Rodriguez Choco	





PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDMBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	**Código:** APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 22**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	WILINTON JOSÉ RODRIGUEZ SANTANA

AREA DEL PREDIO (M2)				**AREA AFECTADA (M2)**				**AREA SOBRANTE (M2)**			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	42,11	0,00	0,00	0,00	42,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		**APARTAMENTOS**		**LOCAL**		**LOTE**		**BODEGA**	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera. Incluye 1.28 m2 de cocina y 3.0 m2 de baño.

AFECTACION TERRAZA: No tiene.

AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

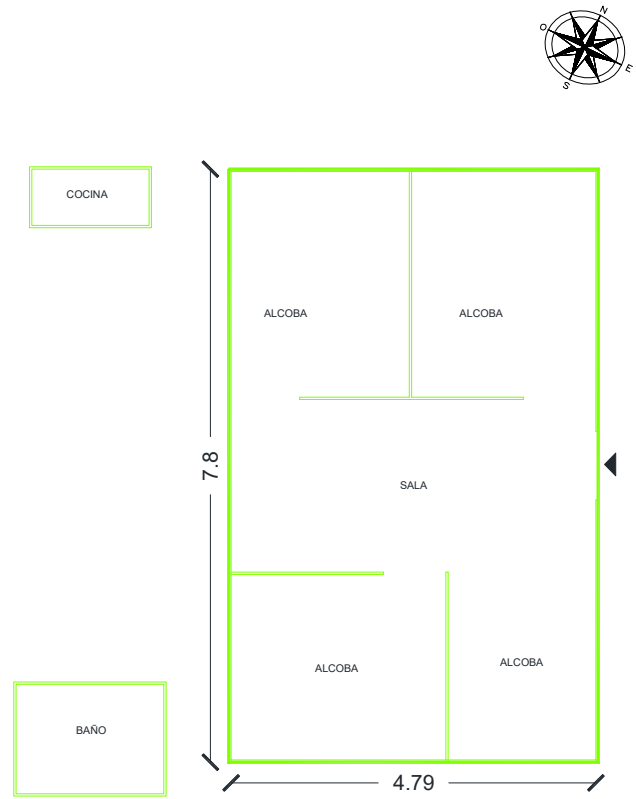
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 22**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	WILINTON JOSÉ RODRIGUEZ SANTANA	





FOTOS DE FACHADA	PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Somos BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
		Fecha: 06/02/ 2019
	FICHA DESCRIPTIVA	**Páginas:** 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT **DK 23**

DIRECCION LA LOMA

PROPIETARIO RAFAEL ANTONIO MENDEZ BARBOSA

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	30,25	0,00	0,00	0,00	30,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	2	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala	1	N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

USO DE SUELO	
AMENAZA	

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: En madera.
AFECTACION TERRAZA: No tiene.
AFECTACION PATIO: No tiene.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Camilo Moreno P.
ARQ. CAMILO MORENO PELAEZ

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

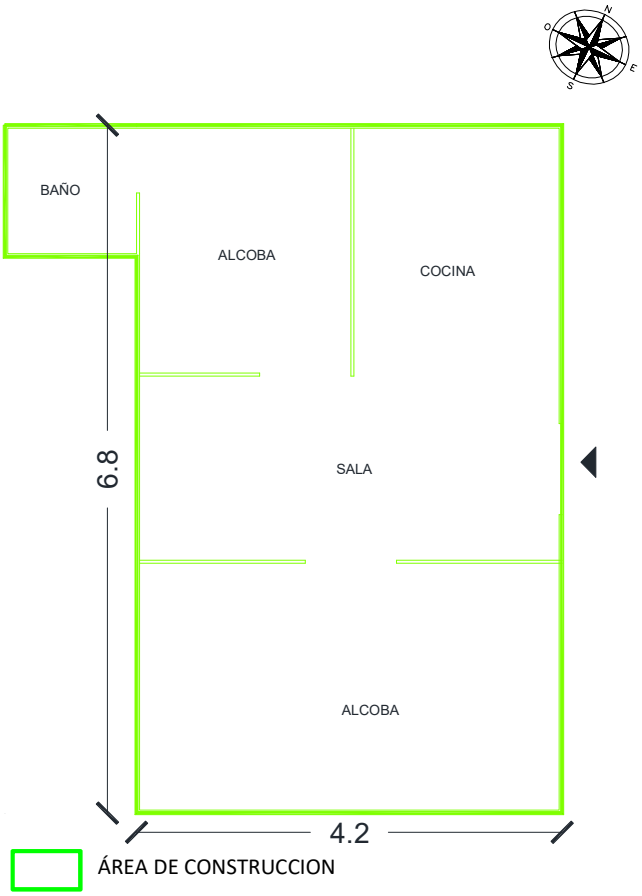
EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 06/02/ 2019
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 23**			**DIRECCION**	LA LOMA
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL	**PROPIETARIO**	RAFAEL ANTONIO MENDEZ BARBOSA



FOTOS DE FACHADA



PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA DESCRIPTIVA	**Fecha:** 10/02/ 2022
		Páginas: 1 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 24**	**DIRECCION**	LA LOMA
		PROPIETARIO	Ana Victoria Arrieta Jimenez

AREA DEL PREDIO (M2)				AREA AFECTADA (M2)				AREA SOBRANTE (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	25,08	0,00	0,00	0,00	25,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos	1	N° Pisos		N° Locales	1	Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas	1	N° Alcobas		N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños	1	N° Baños				Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala						Con local	
N° Sala		N° Comedores						Otros	
N° Comedores		N° Cocinas							
N° Cocinas	1								

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
ESCRITURA N°:	

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	
Lindero Sur:	
Lindero Oriente:	
Lindero Occidente:	

VEGETACIÓN AFECTADA

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO
USO DE SUELO					

AMENAZA	

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: Construccion en tabla de madera, techo en lamina de zinc

AFECTACION TERRAZA:

AFECTACION PATIO: Porqueriza exterior 3.6 m2 y baño de 3.2 m2.

Fecha de entrega: FEB RERO / 2022

Realizó: Eliam Beltrán López
Eliam Beltran Lopez

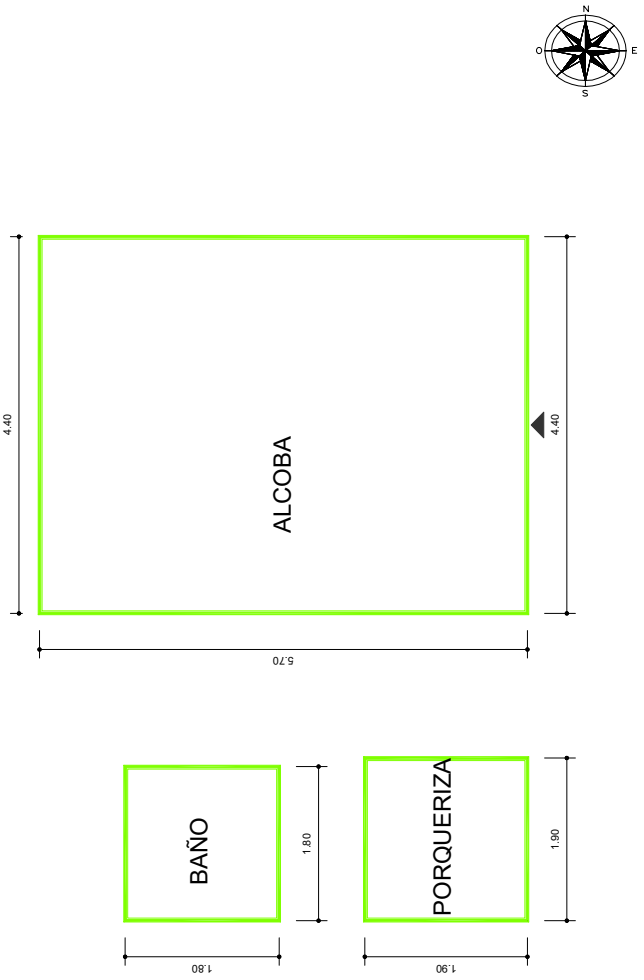
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

EDUBAR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.	**ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**	**Código: APR-FM-05**
		Versión: 03
	FICHA ILUSTRATIVA I	**Fecha:** 10/02/ 2022
		Páginas: 2 de 2

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE

RT	**DK 24**				**DIRECCION**	LA LOMA	
AFECTACION	TOTAL		PARCIAL		**PROPIETARIO**	Ana Victoria Arrieta Jimenez	





FOTOS DE FACHADA

PLANO (S)

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / BAQ	**PROYECTO LA LOMA**
LOGO	NOMBRE DEL PROYECTO

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CA03

1. INFORMACIÓN BÁSICA				
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario			
NOMBRE DEL POSEEDOR	JAIME PORTILLO QUINTERO			
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A			
DIRECCIÓN	Sector La Loma			
CIUDAD	Barranquilla			
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)			
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.			
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.			
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.			
BARRIO / PIEZA	La Loma			
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022			
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	30 de abril de 2022	FECHA VALIDEZ AVALÚO:	30 de abril de 2023	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CA03			
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CA03			
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.			

2. INFORMACIÓN JURÍDICA								
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica							
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica							
CEDULA CATASTRAL	No Aplica							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :	

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					

5. LINDEROS DE AFECTACIÓN	
NORTE	NO APLICA
SUR	NO APLICA
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA
OCCIDENTE	NO APLICA

6. SERVICIOS PÚBLICOS						
	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS	

7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CA03, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CA03, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	Tablas de maderas acabadas en pintura de vinilo.	
CUBIERTA	Laminas onduladas de zinc	
CIELO RASO	No tiene	
MAMPOSTERÍA	No tiene	
ACABADOS	Pintura en la fachada y puerta de acceso.	
VENTANAS	No tiene	
PUERTAS	Madera	
PISOS	Plantilla de concreto	
BAÑOS	Sin enchape, con aparato saitario incompleto (Sin tanque de agua)	
COCINA	No tiene	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00 / M2**						
CONSTRUCCIÓN							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	19,08 M2	Área Constr. Requerida	19,08 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mamposteria 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	19,08	M2	296.394,247	5.655.202,233
SUBTOTAL				**5.655.202,233**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **5.655.202,23**

CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS CON VEINTITRÉS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Registro fotográfico RT CA - 03

FACHADA	NOMENCLATURA
	

ALCOBA	BAÑO
	

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CA21

1. INFORMACIÓN BÁSICA											
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario										
NOMBRE DEL POSEEDOR	HOWARD LUIS QUINTERO MIELES										
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A										
DIRECCIÓN	Sector La Loma										
CIUDAD	Barranquilla										
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)										
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.										
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.										
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.										
BARRIO / PIEZA	La Loma										
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022										
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/MM	10 de mayo de 2022			FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CA21										
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CA21										
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.										
2. INFORMACIÓN JURÍDICA											
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica										
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica										
CEDULA CATASTRAL	No Aplica										
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :				
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR											
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.										
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR				
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X							
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X					
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES		X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X					
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL		OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".										
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.										
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO								
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR								
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA				
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE				
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL								
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN											
NORTE	NO APLICA										
SUR	NO APLICA										
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA										
OCCIDENTE	NO APLICA										
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No					
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS						
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.										
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERÍA (2) PLANTAS										
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BIEN CONSERVADO										
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CA21, que hace parte del presente informe.										
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CA21, que hace parte del presente informe.										
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN											
ESTRUCTURA	APORTICADA										
FACHADA	PAÑETE Y PINTURA										
CUBIERTA	FIBROCEMENTO										
CIELO RASO	NO TIENE										
MAMPOSTERÍA	BLOQUES PAÑETADOS										
ACABADOS	PAÑETE Y PINTURA										
VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO										
PUERTAS	MADERA										
PISOS	CERAMICA										
BAÑOS	CERAMICA CON APARATO SANITARIO Y LAVABO										
COCINA	CON MUEBLE Y CON MESON										

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	147,68 M2	Área Constr. Requerida	147,68 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 1.124.855	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 1.278.173	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 1.699.970		Costo de Reposición	$ 1.699.969,51
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	14
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	BIEN CONSERVADO	Clase por Estado	2			
DEPRECIACIÓN	10,3	$ 175.096,86	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**1.524.872,652**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:	El costo de escalera está incluido el costo de la vivienda.						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	147,68	M2	1.524.872,652	225.193.193,247
SUBTOTAL				**225.193.193,247**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **225.193.193,25**

DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

PRESUPUESTO DE OBRAS VIVIENDA EN MAMPOSTERÍA (2) PLANTAS

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	**PRELIMINARES**				**738.222,65**
1,1	Desmonte y limpieza manual	M2	66,45	1.808,86	120.189,66
1,2	Localización y Replanteo entre ejes	M2	66,45	1.644,21	109.249,46
1,3	Trazado sobre Placa	M2	75,15	6.770,69	508.783,53
2	**EXCAVACIONES GENERALES Y RETIRO**				**434.172,25**
2,1	Excavación manual en material común	M3	10,00	41.948,13	419.470,79
2,2	Retiro de Material Sobrante	M3	1,36	10.794,82	14.701,47
3	**SOBRENIVELES Y RELLENOS**				**531.153,42**
3,1	Sobrenivel Sencillo Citara en ladrillo Bloq.	M2	4,26	64.201,18	273.702,48
3,2	Relleno manual Material Sitio, compactado con pisón	M3	6,00	11.550,31	69.300,15
3,3	Relleno manual Material Seleccionado,	M3	2,64	71.323,27	188.150,79
4	**MAMPOSTERIA**				**12.183.922,09**
4,1	Levante Muro en Bloque Arcilla Samo # 4	M2	286,49	41.995,00	12.031.064,34
4,2	Levante en Bloque de Cemento .10x.20x.40 de h=,50 mts.	M.I	3,60	23.807,96	85.708,65
4,3	Levante Caldos .10x.20x.40	M2	1,12	59.954,55	67.149,10
5	**PAÑETES**				**8.682.829,13**
5,1	Pañete Interior Allanado en Mortero 1:5	M2	355,91	17.968,62	6.395.230,59
5,2	Pañete Exterior allanado mortero 1:5 e=	M2	119,50	19.143,08	2.287.598,54
6	**ESTRUCTURAS**				**27.933.391,80**
6,1	Cimiento ciclópeo de 0.30mx0,25m con 40% en Concreto 1:2:4 y 60% en Piedra Bruta	M.I	3,60	34.766,66	125.159,96
6,2	Viga de Amarre de Cimentación en concreto reforzado de 3000 psi, hecho en obra	M3	4,00	1.085.514,41	4.338.529,71
6,3	Solados en concreto de 2500 psi e= .05 Mts.	M3	0,42	487.226,20	202.686,10
6,4	Zapatas en concreto Reforzado de 3000 psi, impermeabilizado, hecho en obra	M3	1,91	1.181.371,88	2.257.601,67
6,5	Pedestales en concreto de 3500 psi hecho en obra, sin refuerzo	M3	2,60	1.160.172,88	3.016.449,49
6,6	Losa en lám. Metaldeck aces de 2",concr. 3000 psi e= .12 Mts.	M2	75,15	194.824,91	14.640.118,08
6,7	Escalera metálica de caracol, altura libre hasta 3,00 m, de 1,20 m de diámetro, peldaños de lámina estampada de 3 mm de espesor, barandilla de barrotes verticales de redondo de acero liso y pasamanos, hecho en obra	Und	1,00	2.145.031,57	2.145.031,57
6,8	Mesón en concreto reforzado f´c= 3000 psi e= .0,08 mts.	M2	3,00	361.648,96	1.084.946,89
6,9	Alfagias en Concreto refor. F´c=3000 psi. de	M.I	3,00	40.956,11	122.868,34
7	**COLUMNAS**				**5.721.833,95**
7,1	Columnas en concreto reforzado de 3000 Columnetas en concreto de 3000 psi .09x.20	MI	1,30 62,40	1.668.010,77 56.945,83	2.168.414,01 3.553.419,94
8	**VIGAS**				**54.536.837,50**
8,1	Viga Sobre Muros en Concreto 3000 psi	M.I	56,64	46.799,84	2.650.743,17
8,2	Viga aérea en Concreto reforzado de 3000		30,67	1.683.498,15	51.632.888,39
8,3	Dinteles en Bloque de Arcilla Requemado de .40x.20x.09	M.I	10,00	25.320,59	253.205,94
9	**CUBIERTA Y CIELO RASO**				**5.366.986,07**
9,1	Cubierta tipo Económico en lámina de fibrocemento, incluye estructura de madera	M2	86,42	47.511,97	4.105.829,98
9,2	Correa en perfil Metálica; incluye: suministro, colocación, montaje, nivelación, plomeo y soldado	M.I	31,40	40.164,21	1.261.156,09
10	**PISOS Y ZOCALOS**				**11.871.229,92**
10,1	Plantilla de Piso en Concreto de 2500 psi e=.05 promedio	M2	59,51	30.472,53	1.813.321,00
10,2	Plantilla en Mortero 1:5 e=.05	M2	66,16	15.514,86	1.026.410,10
10,2	Piso Cerámica y/o porcelanato color	M2	125,66	61.025,52	7.668.671,29
10,3	Zocalo Porcelanato y/o cerámica de altura 0,07 metros.	M.I	122,67	11.109,84	1.362.827,52

11	**ENCHAPES Y REVESTIMIENTOS**				**1.890.828,61**
11,1	Enchape Cerámica color	M2	30,48	62.035,06	1.890.828,61
12	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				**1.783.493,07**
12,1	Red Suministro 1/2" cpvc.	M.l	20,00	14.922,13	298.442,69
12,2	Punto Hidráulico de 1/2"	Und	8,00	39.758,79	318.070,33
12,3	Punto Hidráulico de 1/2" (Llave Terminal)	Und	2,00	64.605,93	129.211,87
12,4	Control Cierre rapido de 1/2"	Und	2,00	52.637,62	105.275,23
12,5	Suministro e Instalación Tanque de 1.000 lts	M.l	1,00	932.492,95	932.492,95
13	**AGUAS NEGRAS**				**2.047.756,40**
13,1	Colector Aguas Negras de 4"	M.l	24,00	62.576,22	1.501.829,34
13,2	Punto Sanitario de 2"	Und	4,00	62.668,84	250.675,35
13,3	Punto Sanitario de 2" con sifón	M.l	2,00	70.316,40	140.632,81
13,4	Punto Sanitario de 4"	Und	2,00	77.309,45	154.618,91
14	**APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS COCINA**				**1.566.332,04**
14,1	Suministro e instalación sanitario tipo Institucional; Incluye, griferia y Accesorios de fijación	Und	2,00	270.884,23	541.768,46
14,2	Suministro e instalación lavamanos tipo institucional de empotrar; Incluye; Sifón, griferia y Accesorios de fijación.	Und	2,00	175.370,04	350.740,08
14,3	Suministro e Instalación Lavaderos de cemento	Und	2,00	149.181,87	298.363,73
14,4	Lavaplatos de 0.60m x 0.40m de empotrar	Und	2,00	146.133,83	292.267,66
14,5	Suministro e Instalación Rejilla plástica de Piso de 3"x2" con espigo	Und	2,00	8.930,45	17.860,90
14,6	Suministro e Instalación Mezcladora de 1/2" (regadera + Control Ducha tipo económica)	Und	2,00	32.665,61	65.331,22
15	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				**3.298.765,48**
15,1	Red de Suministro General	M.l	8,00	14.017,05	112.136,40
15,2	Regateo e instalcion tubería conduit 1/2" y	M.l	60,00	2.001,64	120.098,56
15,3	Salida Alumbrado Común	Und	18,00	92.175,94	1.659.166,90
15,4	Salida Tomacorriente doble	Und	12,00	105.536,75	1.266.440,95
15,5	Tablero de dos (2) Circuitos	Und	2,00	70.461,33	140.922,67
16	**CARPINTERIA MADERA**				**2.569.107,87**
16,1	Suministro e Instalación Puerta madera de Ref. 0,70 y/o 0,80m x 2,00m	Und	9,00	285.456,43	2.569.107,87
17	**CARPINTERIA METALICA Y ALUMINIO**				**9.692.439,84**
17,1	Suministro e Instalación Puerta de 0,90mx2,00m metálica en lámina Galvanizada calibre 22; incluye: Marco, Puerta, cerradura, (3) bisagras, (2) manos pintura anticorrosiva y (1) mano de esmalte.	Und	5,30	447.383,53	2.371.132,71
17,2	Ventana Corrediza en Aluminio Natural 5020; incluye vidrio de 4mm, empaque de neopreno, cerradura media luna y tornilleria.	M2	18,50	262.113,25	4.849.095,16
17,3	Elaboración, Suministro e Instalación Ventana Metálica Batiente en lámina col rolled cal 22, incluye: Marco, Gosnes, pintura, cerrojo y elementos de fijación	M2	3,30	315.328,81	1.040.585,08
17,4	Elaboración e Instalación Rejas Metalicas, incluye soldadura, lijada y pintura anticorrosiva	M2	10,32	138.723,54	1.431.626,89
18	**ACABADOS**				**6.609.632,47**
18,1	Pintura en Vinilo a tres manos Interiores	M2	355,91	13.843,56	4.927.074,30
18,2	Pintura en Vinilo a tres manos Exteriores	M2	119,50	14.079,98	1.682.558,18
18	**ASEO Y LIMPIEZA**				**239.813,27**
18,2	Aseo y Limpieza final	M2	141,59	1.693,72	239.813,27
19	**POZA SEPTICA**				**1.569.450,32**
19,2	Poza Séptica	Und	1,00	1.569.450,32	1.569.450

	COSTOS DIRECTOS DE OBRAS VIV TIPO MAMPOSTERIA (2) PLANTAS	**$**	**159.268.198,14**
	AREA CONSTRUIDA VIV TIPO MAMPOSTERIA (2) PLANTAS	**M2 $**	**141,59**
	COSTO M2 DE CONSTRUCCIÓN VIV TIPO MAMPOSTERIA (2) PLANTAS	**$**	**1.124.854,85**

Julio Cesar Pedrozo

Arq. JULIO CESAR PEDROZO PEREZ
M.P. # 0870039122 del Atlántico

Registro fotográfico RT CA-21

FACHADA	NOMENCLATURA
	
ALCOBA	ALCOBA
	
BAÑO	BAÑO
	

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CB51

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	JAIME PORTILLO QUINTERO									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CB51									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CB51									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CB51, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CB51, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MADERA									
FACHADA	Madesra acabada con pintura de vinilo									
CUBIERTA	Láminas onduladas de zinc.									
CIELO RASO	No tiene									
MAMPOSTERÍA	No tiene									
ACABADOS	Pintura de vinilo									
VENTANAS	Pintura de vinilo									
PUERTAS	Madera									
PISOS	Plantilla de concreto									
BAÑOS	Medera , con aparato sanitario									
COCINA	No tiene									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina	Medianero		Mediterráneo	Otro		
VALOR DEL TERRENO	M2	F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00 / M2**						

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	19,90 M2	Área Constr. Requerida	19,90 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	19,90	M2	296.394,247	5.898.245,515
SUBTOTAL				**5.898.245,515**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **5.898.245,52**

CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Registro fotográfico RT CB-51

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CB52

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	JAIME PORTILLO QUINTERO									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CB52									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CB52									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 5 CON COCINA Y BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CB52, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CB52, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MADERA									
FACHADA	Madera acabada en pintura de vinilo									
CUBIERTA	Laminas onduladas de zinc									
CIELO RASO	No tiene									
MAMPOSTERÍA	No tiene									
ACABADOS	Pntura de vinilo									
VENTANAS	Madera									
PUERTAS	Madera									
PISOS	Plantilla de concreto									
BAÑOS	Madera, mueble con sanitario									
COCINA	Madera con mesón en concreto.									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina	Medianero		Mediterráneo	Otro		
VALOR DEL TERRENO	M2	F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00 / M2**						

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	24,60 M2	Área Constr. Requerida	24,60 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 252.196	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 286.571	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 381.139		Costo de Reposición	$ 381.139,09
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 65.670,27	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**315.468,826**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	24,60	M2	315.468,826	7.760.533,120
SUBTOTAL				**7.760.533,120**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **7.760.533,12**

SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON DOCE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Registro fotográfico RT CB-52

FACHADA



NOMENCLATURA



COCINA



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DA03

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	EDGARDO MANUEL NORIEGA ACUÑA									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/MM	10 de mayo de 2022			FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DA03									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DA03									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES		X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL		OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO		No			
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 1									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BIEN CONSERVADO									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DA03, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DA03, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT									
FACHADA	PAÑETADA SIN PINTURA									
CUBIERTA	LAMINAS ONDULADAS DE ZINC									
CIELO RASO	NO TIENE									
MAMPOSTERÍA	BLOQUE DE ARCILLA ROJO (ZAMO)									
ACABADOS	NO TIENE									
VENTANAS	MADERA									
PUERTAS	MADERA									
PISOS	PLANTILLA EN CONCRETO									
BAÑOS	BLOQUE SIN PAÑETE CON MUEBLE SANITARIO INCOMPLETO									
COCINA	CON MESON EN CONCRETO									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
BAÑO TIPO 3	MAMPOSTERIA CON CUBIERTA ENN ZINC	3,42	M2	3,42 M2
COCINA	EN MADERA	13,30	M2	13,30 M2

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	16,60 M2	Área Constr. Requerida	16,60 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 488.048	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 554.569	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 737.577		Costo de Reposición	$ 737.577,26
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	14
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	BIEN CONSERVADO	Clase por Estado	2			
DEPRECIACIÓN	10,3	$ 75.970,46	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**661.606,800**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						

OBSERVACIONES:

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	16,60	M2	661.606,800	10.982.672,880
BAÑO TIPO 3	3,42	M2	574.985,799	$ 1.966.451,43
COCINA	13,30	M2	166.994,753	$ 2.221.030,21
SUBTOTAL				**10.982.672,880**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **10.982.672,88**

DIEZ MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DA03**

BAÑO TIPO 3					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
BAÑO TIPO 3		3,42	M2	$459.662,967	$1.572.047,35
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.572.047,35**
Costo indirecto en obra				13,63%	$214.270,05
Subtotal Directo de Obra					**$1.786.317,40**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$589.484,74
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$2.375.802,14**
TOTAL BAÑO TIPO 3					**$2.375.802,14**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$2.375.802,14
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$409.350,71**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.966.451,43**
Costo Unitario (CRND) BAÑO TIPO 3					**574.985,799**

COCINA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
COCINA		13,30	M2	$133.501,217	$1.775.566,18
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.775.566,18**
Costo indirecto en obra				13,63%	$242.009,67
Subtotal Directo de Obra					**$2.017.575,85**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$665.800,03
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$2.683.375,88**
TOTAL COCINA					**$2.683.375,88**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$2.683.375,88
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$462.345,66**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.221.030,22**
Costo Unitario (CRND) COCINA					**166.994,753**

Registro fotográfico RT DA-03

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DA05

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	WILSON RAFAEL ARIZA PEREZ									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/MM	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DA05									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DA05									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 2									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DA05, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DA05, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT									
FACHADA	Pañetada acabada en pintura de vinilo									
CUBIERTA	Láminas onduladas de fibrocemento									
CIELO RASO	No tiene									
MAMPOSTERÍA	Bloques pañetados									
ACABADOS	Pintuta de vinilo									
VENTANAS	No tiene									
PUERTAS	Madera									
PISOS	Plantilla de concreto									
BAÑOS	No tiene									
COCINA	Sin muebles ni mesón.									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA
PLANTILLA	Sin acabado en concreto	4,00 M2	4,00 M2

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.					
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina	Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2	F. Ubicación 0%		F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00 / M2**					
CONSTRUCCIÓN 1						
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).		Area Total Construida (M2)	11,50 M2	Área Constr. Requerida	11,50 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 537.223	Ajuste por tipo y características 0,9285	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 572.022	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%		$ 760.790		Costo de Reposición	$ 760.789,91
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada: 10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto: 70			Porcentaje de vida (%)	14
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado: REGULAR	Clase por Estado: 2,5				
DEPRECIACIÓN	15,4	$ 117.313,80	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**		**643.476,107**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU					
OBSERVACIONES:						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	11,50	M2	643.476,107	7.399.975,231
PLANTILLA	4,00	M2	100.230,149	400.920,596
SUBTOTAL				**7.800.895,827**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**7.800.895,83**

SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DA05**

PLANTILLA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
PLANTILLA		4,00	M2	$92.446,901	$369.787,60
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$369.787,60**
Costo indirecto en obra				13,63%	$50.402,05
Subtotal Directo de Obra					**$420.189,65**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$138.662,59
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$558.852,24**
TOTAL PLANTILLA					**$558.852,24**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$558.852,24
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	10	30	33	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				28,26	**$157.931,64**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$400.920,60**
Costo Unitario (CRND) PLANTILLA					**100.230,149**

Para ajustar el costo de la mejora al presupuesto se excluye el costo del baño.

MAMPOSTERIA 2	Vivienda con muros en mamposteria Pañetados, Cubierta en fibrocemento con estructura madera, plantilla pisos en concreto, incluye baño y cocina interna

PRESUPUESTO DE OBRAS VIVIENDA EN MAMPOSTERÍA TIPO (2)

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	**PRELIMINARES**				**163.701,34**
1,1	Desmonte y limpieza manual	M2	47,41	1.808,86	85.753,50
1,2	Cerramiento en retal madera, fijadas en listones de madera rolliza de e=,10 mts	M2		31.557,81	0,00
1,3	Localización y Replanteo entre ejes	M2	47,41	1.644,21	77.947,83
2	**EXCAVACIONES GENERALES Y RETIRO**				**130.296,78**
2,1	Excavación manual en material común	M3	2,82	41.948,13	118.136,41
2,2	Retiro de Material Sobrante	M3	1,13	10.794,82	12.160,36
3	**SOBRENIVELES Y RELLENOS**				**444.532,77**
3,1	Sobrenivel Sencillo Citara en ladrillo Bloq.	M2	3,76	64.201,18	241.075,44
3,2	Relleno manual Material Sitio, compactado con pisón	M3	2,25	11.550,31	26.022,86
3,3	Relleno manual Material Seleccionado,	M3	2,49	71.323,27	177.434,47
4	**MAMPOSTERIA**				**4.415.354,59**
4,1	Levante Muro en Bloque Arcilla Samo # 4	M2	105,14	41.995,00	4.415.354,59
4,2	Levante en Bloque de Cemento .10x.20x.40 de h=,50 mts.	M.I		23.807,96	0,00
5	**PAÑETES**				**3.514.863,15**
5,1	Pañete Interior Allanado en Mortero 1:5	M2	113,28	17.968,62	2.035.485,62
5,2	Pañete Exterior allanado mortero 1:5 e=	M2	77,28	19.143,08	1.479.377,53
6	**ESTRUCTURAS**				**3.599.553,40**
6,1	Viga de Amarre de Cimentación en concreto reforzado de 3000 psi, hecho en obra	M3	2,82	#########	3.057.079,95
6,2	Mesón en concreto reforzado f´c= 3000 psi e= .0,08 mts.	M2	1,50	361.648,96	542.473,44
6,3	Alfagias en Concreto refor. F´c=3000 psi. de	M.I		40.956,11	0,00
7	**COLUMNAS**				**1.116.138,31**
7,1	Columnetas en concreto de 3000 psi .09x.20	MI	19,60	56.945,83	1.116.138,31
8	**VIGAS**				**1.878.873,00**
8,1	Viga Sobre Muros en Concreto 3000 psi	M.I	37,55	46.799,84	1.757.334,14
8,2	Viga Cinta en Concreto reforzado de 3000	M.I		37.733,41	0,00
8,3	Dinteles en Bloque de Arcilla Requemado de .40x.20x.09	M.I	4,80	25.320,59	121.538,85
8,4	Pisa Techo en ladrillo común de .17x.09x.04, pañetado en mortero impermeabilizado 1:4	M.I		29.468,78	0,00
9	**CUBIERTA Y CIELO RASO**				**2.590.287,24**
9,1	Cubierta tipo Económico en lámina de fibrocemento, incluye estructura de madera	M2	54,52	47.511,97	2.590.287,24
10	**PISOS Y ZOCALOS**				**1.399.146,04**
10,1	Plantilla de Piso en Concreto de 2500 psi e=.05 promedio	M2	45,92	30.472,53	1.399.146,04
11	**ENCHAPES Y REVESTIMIENTOS**				**0,00**
11,1	Enchape Cerámica color	M2		62.035,06	0,00

12	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				**157.002,34**
12,1	Red Suministro 1/2" cpvc.	M.I		14.922,13	0,00
12,2	Punto Hidráulico de 1/2"	Und	1,00	39.758,79	39.758,79
12,3	Punto Hidráulico de 1/2" (Llave Terminal)	Und	1,00	64.605,93	64.605,93
12,4	Control Cierre rapido de 1/2"	Und	1,00	52.637,62	52.637,62
13	**AGUAS NEGRAS**				**0,00**
13,1	Colector Aguas Negras de 4"	M.I		62.576,22	0,00
13,2	Colector Aguas Negras de 3"	M.I		45.070,55	0,00
13,3	Punto Sanitario de 2"	Und		62.668,84	0,00
13,4	Punto Sanitario de 2" con sifón	M.I		70.316,40	0,00
13,5	Punto Sanitario de 4"	Und		77.309,45	0,00
14	**APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS COCINA**				**0,00**
14,1	Suministro e instalacion sanitario tipo Institucional; Incluye, griferia y Accesorios de fijación	Und		270.884,23	0,00
14,2	Suministro e instalación lavamanos tipo institucional de empotrar; Incluye; Sifón, griferia y Accesorios de fijación.	Und		175.370,04	0,00
14,3	Suministro e Instalación Lavaderos de cemento	Und	0,00	149.181,87	0,00
14,4	Lavaplatos de 0.60m x 0.40m de empotrar	Und	0,00	146.133,83	0,00
14,5	Suministro e Instalación Rejilla plástica de Piso de 3"x2" con espigo	Und		8.930,45	0,00
14,6	Suministro e Instalación Mezcladora de 1/2" (regadera + Control Ducha tipo económica)	Und		32.665,61	0,00
15	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				**829.852,76**
15,1	Red de Suministro General	M.I	3,00	14.017,05	42.051,15
15,2	Regateo e instalcion tubería conduit 1/2" y	M.I	16,00	2.001,64	32.026,28
15,3	Salida Alumbrado Común	Und	4,00	92.175,94	368.703,75
15,4	Salida Tomacorriente doble	Und	3,00	105.536,75	316.610,24
15,5	Tablero de dos (2) Circuitos	Und	1,00	70.461,33	70.461,33
16	**CARPINTERIA MADERA**				**670.616,53**
16,1	Suministro e Instalación Puerta madera de Ref. 1,00m x 2,00m	Und	1,00	348.316,90	348.316,90
16,2	Suministro e Instalación Puerta madera de Ref. 0,70, 0,80, y 0,90 x 1,00m	Und	2,00	161.149,81	322.299,62
16,3	Elaboración e Instalación Ventana en	M2		180.258,44	0,00
17	**ACABADOS**				**2.656.299,38**
17,1	Pintura en Vinilo a tres manos Interiores	M2	113,28	13.843,56	1.568.198,16
17,2	Pintura en Vinilo a tres manos Exteriores	M2	77,28	14.079,98	1.088.101,22
17	**ASEO Y LIMPIEZA**				**80.294,85**
17,2	Aseo y Limpieza final	M2	47,41	1.693,72	80.294,85

	COSTOS DIRECTOS DE OBRAS VIV MAMPOSTERÍA TIPO (2)		**$ 23.646.812,46**
	AREA CONSTRUIDA VIV MAMPOSTERÍA TIPO (2)	**M2**	**$ 47,41**
	COSTO M2 DE CONSTRUCCIÓN VIV MAMPOSTERÍA TIPO (2)		**$ 498.798,98**

537.223,12

0,9285

DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Relleno manual Material Sitio, compactado	M3	0,56	11.550,31	6.514,38
PISOS Y ZOCALOS				
Plantilla de Piso en Concreto de 2500 psi	M2	2,82	30.472,53	85.932,52
				92.446,90

Registro fotográfico RT DA-05

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DA06

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	KEINER ANTONIO BECERRA CHINCHILLA									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/MM/	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha técnica RT - DA06									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DA06									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO1									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DA06, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DA06, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MADERA									
FACHADA	Tablas de madera sin acabado									
CUBIERTA	Láminas onduladas de zinc									
CIELO RASO	No tiene									
MAMPOSTERÍA	No tiene									
ACABADOS	Sin acabados									
VENTANAS	No tiene									
PUERTAS	Madera									
PISOS	Plantilla en concreto									
BAÑOS	Sin acabados, sin enchape con mueble sanitario incompleto									
COCINA	Sin mesón y sin muebles									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina	Medianero		Mediterráneo	Otro		
VALOR DEL TERRENO	M2	F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00** / **M2**						

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	19,58 M2	Área Constr. Requerida	19,58 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 147.062	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 167.106	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 222.251		Costo de Reposición	$ 222.251,45
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 38.293,92	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**183.957,526**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	19,58	M2	183.957,526	3.601.888,359
SUBTOTAL				**3.601.888,359**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **3.601.888,36**

TRES MILLONES SEISCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Registro fotográfico RT DA-06

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AB47

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	JOSE HUMBERTO JIMENEZ CASTRILLON									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	21 y 22 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	4 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		4 de abril de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AB47									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AB47									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	No	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CERRAMIENTO DE MUROS BLOQUE CEMENTO CON PISO CEMENTI SIN TECHO PARA CONFORMAR UNA VIVIENDA									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BIEN CONSERVADO									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AB47, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AB47, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT	_____
FACHADA	BLOQUES DE CEMENTO CON MORTERO A LA VISTA	
CUBIERTA	NO TIENE	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	LEVANTE EN BLOQUES DE CEMENTO PEGADOS CON MORTERO SIN PAÑETE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	SIN VENTANAS, SÓLO LOS VANOS	
PUERTAS	SIN PUERTAS, SÓLO LOS VANOS	
PISOS	PLANTILLA DE CONCRETO SIMPLE	
BAÑOS	SIN APARATOS NI ACABADOS	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
CERRAMIENTO EN BLOQUES DE CEMENTO	MUROS EN BLOQUES DE CEMENTO CON PLANTILLA DE PISO	42,46	M2	

OBSERVACIONES	Construcción con diferencias al Apu Prototipo Vivienda T1. Mamp, se afecta con el factor de ajuste por tipo y características.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.					
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**				

CONSTRUCCIÓN						
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).		Area Total Construida (M2)		Área Constr. Requerida	0,000 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 0	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63% $ 0	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 0	Costo de Reposición	$ 0,00
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada		Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mamposteria 100 Concreto		Porcentaje de vida (%)	0%
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado		Clase por Estado			
DEPRECIACIÓN	0,0	$ 0,00	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**		**0,000**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU					
OBSERVACIONES:						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	0,00	M2	0,000	0,000
CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍA	42,46	M2	112.860,914	4.792.074,408
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**4.792.074,408**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES	La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**4.792.074,41**

CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

FERNEY PEDROZO JORGE
AVAL-15247850

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB47**

CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍ		42,46	M2	$118.503,750	$5.031.669,23
Ajuste por tipo y características					0,602
Subtotal Costo Items Componentes					**$3.029.064,87**
Costo indirecto en obra				13,63%	$685.816,52
Subtotal Directo de Obra					**$3.714.881,39**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$1.225.910,86
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$4.940.792,25**
TOTAL CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍA					**$4.940.792,25**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$4.940.792,25
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	1	70	1	EN CONSERVAD	2,0
Depreciacion (%):				3,01	**$148.717,85**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$4.792.074,40**
Costo Unitario (CRND) CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍA					**112.860,914**

PRESUPUESTO DE OBRAS VIVIENDA TIPO 1 MAMPOSTERÍA A LA VISTA

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	**PRELIMINARES**				36.204,04
1,1	Desmonte y limpieza manual	M2	10,48	1.808,86	18.965,17
1,2	Cerramiento en retal madera, fijadas en listones de madera rolliza de e=,10 mts	M2		31.557,81	0,00
1,3	Localización y Replanteo entre ejes	M2	10,48	1.644,21	17.238,87
2	**EXCAVACIONES GENERALES Y RETIRO**				56.879,49
2,1	Excavación manual en material común	M3	1,23	41.948,13	51.571,03
2,2	Retiro de Material Sobrante	M3	0,49	10.794,82	5.308,46
3	**SOBRENIVELES Y RELLENOS**				158.620,07
3,1	Sobrenivel Sencillo Citara en ladrillo Bloq.	M2	1,64	64.201,18	105.238,58
3,2	Relleno manual Material Sitio, compactado con pisón	M3	0,98	11.550,31	11.359,96
3,3	Relleno manual Material Seleccionado,	M3	0,59	71.323,27	42.021,53
4	**MAMPOSTERIA**				2.089.848,10
4,1	Levante en Bloque de Cemento .10x.20x.40	M2	43,18	48.400,31	2.089.848,10
5	**ESTRUCTURAS**				569.895,03
5,1	Cimiento ciclópeo de 0.30mx0.25m con 40% en	M.I	16,39	34.766,66	569.895,03
6	**CUBIERTA Y CIELO RASO**				0,00
6,1	Cubierta en lámina de Zinc, estructura madera	M2	0,00	33.561,13	0,00
7	**PISOS Y ZOCALOS**				149.451,82
7,1	Plantilla en Mortero 1:5 acabado en color vegetal	M2	8,91	16.782,16	149.451,82
8	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				0,00
8,1	Red Suministro 1/2" cpvc	M.I	0,00	14.922,13	0,00
8,2	Punto Hidráulico de 1/2"	Und	0,00	39.758,79	0,00
9	**AGUAS NEGRAS**				0,00
9,1	Colector Aguas Negras de 3"	M.I	0,00	45.070,55	0,00
9,2	Punto Sanitario de 2"	Und	0,00	62.668,84	0,00
9,3	Punto Sanitario de 2" con sifón	M.I	0,00	70.316,40	0,00
9,4	Punto Sanitario de 4"	Und	0,00	77.309,45	0,00
10	**APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS**				0,00
10,1	Suministro e instalación sanitario tipo Institucional;	Und	0,00	270.884,23	0,00
11	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				0,00
11,1	Red de Suministro General	M.I	0,00	14.017,05	0,00
11,2	Regateo e instalcion tubería conduit 1/2" y 3/4"	M.I	0,00	2.001,64	0,00
11,3	Salida Alumbrado Común	Und	0,00	92.175,94	0,00
11,4	Salida Tomacorriente doble	Und	0,00	105.536,75	0,00
11,5	Tablero de dos (2) Circuitos	Und	0,00	70.461,33	0,00
12	**CARPINTERIA MADERA**				0,00
12,1	Suministro e Instalación Puerta madera de Ref 0.70, 0.80, y 0.90 x 1.00m	Und	0,00	161.149,81	0,00
12,2	Elaboración e Instalación Ventana en madera, incluye marco, bisagras, varillas lisas de 1/2", cerrojo y herrajes	M2	0,00	180.258,44	0,00
13	**ASEO Y LIMPIEZA**				17.757,94
13,1	Aseo y Limpieza final	M2	10,48	1.693,72	17.757,94
	COSTOS DIRECTOS DE OBRAS VIV TIPO 1 MAMPOSTERÍA A LA VISTA				$ 3.078.656,49
	AREA CONSTRUIDA EN FUNCIÓN DEL ÁREA LEVANTE DE MUROS P. ORIGINAL				43,18 M2
	COSTO M2 DE CONSTRUCCIÓN VIV TIPO 1 MAMPOSTERÍA A LA VISTA				$ 71.298,21
				Vr. Unitario Original del Presupuesto	$ 118.503,75
				Factor de Ajuste por Tipo y Caracteristicas	0,602

Julio Cesar Pedrozo
Arq. JULIO CESAR PEDROZO PEREZ
M.P. # 0870039122 del Atlántico

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB47**

FACHADA



NOMENCLATURA



SALA COMEDOR



BAÑO



VISTA LATERAL



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AB54

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	HECTOR ALFONSO GUERRERO CAMARGO									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	21 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	1 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		1 de abril de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AB54									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AB54									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	NO	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO3									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Deficiente									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AB54, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AB54, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	MADERA
CUBIERTA	ASBESTO CEMENTO
CIELO RASO	NO PRESENTA
MAMPOSTERÍA	NO PRESENTA
ACABADOS	NO PRESENTA
VENTANAS	NO PRESENTA
PUERTAS	MADERA
PISOS	PLANTILLA DE CONCRETO
BAÑOS	NO PRESENTA
COCINA	NO PRESENTA

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:		Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo		Otro
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	24,78 M2	Área Constr. Requerida	24,78 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 307.464	Ajuste por tipo y características	0,8500	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 303.252	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 403.325		Costo de Reposición	$ 403.324,88
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	Deficiente	Clase por Estado	3			
DEPRECIACIÓN	26,3	$ 105.872,78	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**297.452,101**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	24,78	M2	297.452,101	7.370.863,063
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**7.370.863,063**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
				Unidad		
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**7.370.863,06**

SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON SEIS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

ENRIQUE ROCA NAVARRO
RAA AVAL- 12536074

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO RT AB-54



Fachada



Interior

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AB68

1. INFORMACIÓN BÁSICA									
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario								
NOMBRE DEL POSEEDOR									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A								
DIRECCIÓN	Sector La Loma								
CIUDAD	Barranquilla								
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)								
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.								
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.								
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.								
BARRIO / PIEZA	La Loma								
FECHA VISITA:	14 y 17 de febrero de 2022								
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0)	4 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		4 de abril de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AB68								
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AB68								
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.								
2. INFORMACIÓN JURÍDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica								
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica								
CEDULA CATASTRAL	No Aplica								
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :		
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACION URBANISTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					
5. LINDEROS DE AFECTACION								
NORTE	NO APLICA							
SUR	NO APLICA							
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA							
OCCIDENTE	NO APLICA							
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No		
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.							
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN								
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 5 CON COCINA Y BAÑO							
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR							
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AB68, que hace parte del presente informe.							
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AB68, que hace parte del presente informe.							

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	MADERA
CUBIERTA	LAMINA DE ZINC
CIELO RASO	NO CUENTA
MAMPOSTERÍA	NO CUENTA
ACABADOS	SENCILLOS
VENTANAS	MADERA
PUERTAS	MADERA
PISOS	PLANTILLA
BAÑOS	PLANTILLA

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 1 EN PALMA	El valor se ajusta teniendo en cuenta la caracteristicas del inmueble en estudio la terreza no cuenta con palma	13,20	M2	0,00 M2
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA		11,10		0,00 M2

OBSERVACIONES	El inmueble se ajusto teniendo en cuenta las caracteristicas las de este y el prototipo que se escojio

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	43,50 M2	Área Constr. Requerida	43,50 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 252.196	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 286.571	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 381.139		Costo de Reposición	$ 381.139,09
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 65.670,27	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**315.468,826**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	43,50	M2	315.468,826	13.722.893,931
TERRAZA TIPO 1 EN PALMA	13,20	M2	$ 110.200,666	1.454.648,790
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	11,10	M2	$ 35.173,335	390.424,014
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**15.567.966,735**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**15.567.966,74**

QUINCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

SANCHEZ BAYONA JAIME
AVAL-72275357

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB68**

TERRAZA TIPO 1 EN PALMA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 1 EN PALMA		13,20	M2	$110.367,68	$1.456.853,35
Ajuste por tipo y características					0,95
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.384.010,68**
Costo indirecto en obra				13,63%	$198.569,11
Subtotal Directo de Obra					**$1.582.579,79**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$522.251,33
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$2.104.831,12**
TOTAL TERRAZA TIPO 1 EN PALMA					**$2.104.831,12**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$2.104.831,12
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	20	25	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				30,89	**$650.182,33**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.454.648,79**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 1 EN PALMA					**$110.200,666**

CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA		11,10	M2	$31.557,81	$350.291,70
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$350.291,70**
Costo indirecto en obra				13,63%	$47.744,76
Subtotal Directo de Obra					**$398.036,46**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$131.352,03
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$529.388,49**
TOTAL CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**$529.388,49**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$529.388,49
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				26,25	**$138.964,48**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$390.424,01**
Costo Unitario (CRND) CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**$35.173,335**

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB68**

FACHADA



NOMENCLATURA



SALA



COCINA



ALCOBA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AC 12

1. INFORMACIÓN BÁSICA									
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario								
NOMBRE DEL POSEEDOR	JOSE TORRES								
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A								
DIRECCIÓN	Sector La Loma								
CIUDAD	Barranquilla								
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)								
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.								
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.								
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.								
BARRIO / PIEZA	La Loma								
FECHA VISITA:	18 y 21 de febrero de 2022								
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AC 12								
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AC 12								
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.								
2. INFORMACIÓN JURÍDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica								
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica								
CEDULA CATASTRAL	No Aplica								
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :		
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.								
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO						
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR						
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA		
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE		
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL						
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN									
NORTE	NO APLICA								
SUR	NO APLICA								
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA								
OCCIDENTE	NO APLICA								
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO		No		
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS				
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.								
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 2								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEFICIENTE								
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AC 12, que hace parte del presente informe.								
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AC 12, que hace parte del presente informe.								

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT
FACHADA	SIN PINTAR
CUBIERTA	ASBESTO CEMENTO
CIELO RASO	NO TIENE
MAMPOSTERÍA	BLOQUE DE ARCILLA
ACABADOS	NO TIENE
VENTANAS	NO TIENE
PUERTAS	METALICAS
PISOS	PLANTILLA CEMENTO
BAÑOS	INTERNO
COCINA	INTERNA

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO	TERRAZA CON TRES PARALES METÁLICOS	10,30 M2	10,30 M2

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	40,00 M2	Área Constr. Requerida	40,00 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 537.223	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 610.447	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 811.894		Costo de Reposición	$ 811.894,02
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	14
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	DEFICIENTE	Clase por Estado	3			
DEPRECIACIÓN	24,5	$ 199.157,60	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**612.736,419**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						

OBSERVACIONES:

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	40,00	M2	612.736,419	24.509.456,760
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO	10,30	M2	234.527,563	2.415.633,899
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**26.925.090,659**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAMENTALES	Sábila	Grande	22403	Unidad	11.298,580	$ 253.122.087,74
PALMERAS	Coco disperso o solo	Grande	89	Unidad	124.284,385	$ 11.061.310,27
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Mango Hilaza o Común	Grande	3	Unidad	169.478,707	$ 508.436,12
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Guanábana	Grande	2	Unidad	169.478,707	$ 338.957,41
CULTIVOS_SEMIPERENNES	Plátano	En producción	142	Unidad	56.492,902	$ 8.021.992,08
CULTIVOS_SEMIPERENNES	Plátano	Menos de 6 meses	25	Unidad	16.947,871	$ 423.696,78
CULTIVOS_DISPERSOS_O_DE_PANCOGER	Mafufo o Cachaco	6 - 9 meses	5	Unidad	3.290,849	$ 16.454,25
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**273.492.934,644**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**300.418.025,30**

TRESCIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL VEINTICINCO PESOS CON TREINTA CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

ALTAMAR HERRERA ANTONIO LUIS
AVAL-72220852

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AC 12**

TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO		10,30	M2	$205.624,516	$2.117.932,52
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$2.117.932,52**
Costo indirecto en obra				13,63%	$288.674,20
Subtotal Directo de Obra					**$2.406.606,72**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$794.180,22
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$3.200.786,93**
TOTAL TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					**$3.200.786,93**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$3.200.786,93
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	10	70	14	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				24,53	**$785.153,04**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.415.633,90**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					**234.527,563**

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO RT AC12



FACHADA





CULTIVOS

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **CA 22**

1. INFORMACIÓN BÁSICA								
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario							
NOMBRE DEL POSEEDOR	TATIANA SOFIA BELEÑO DEHOYES							
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A							
DIRECCIÓN	Sector La Loma							
CIUDAD	Barranquilla							
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)							
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.							
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.							
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.							
BARRIO / PIEZA	La Loma							
FECHA VISITA:	18 y 21 de febrero de 2022							
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CA 22							
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CA 22 La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.							
2. INFORMACIÓN JURÍDICA								
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica							
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica							
CEDULA CATASTRAL	No Aplica							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :	
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR								
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.							
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR	
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X				
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X		
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X		
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".							
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN								
NORTE	NO APLICA							
SUR	NO APLICA							
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA							
OCCIDENTE	NO APLICA							
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No		
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.							
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN								
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 2							
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BIEN CONSERVADO							
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CA 22, que hace parte del presente informe.							
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CA 22, que hace parte del presente informe.							

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT
FACHADA	PINTADA
CUBIERTA	ASBESTO CEMENTO
CIELO RASO	NO TIENE
MAMPOSTERÍA	NO TIENE
ACABADOS	NO TIENE
VENTANAS	MADERA
PUERTAS	MADERA
PISOS	PLANTILLA CEMENTO
BAÑOS	DE MADERA INTERNO
COCINA	NO TIENE

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO	Terraza con piso en plantilla y cubierta en asbesto cemento	5,80	M2	5,80 M2

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:		Área Requerida de Lote:	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	39,60 M2	Área Constr. Requerida	39,60 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 537.223	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 610.447	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 811.894		Costo de Reposición	$ 811.894,02
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	14
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	BIEN CONSERVADO	Clase por Estado	2			
DEPRECIACIÓN	10,3	$ 83.625,08	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**728.268,938**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						

OBSERVACIONES:

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	39,60	M2	728.268,938	28.839.449,945
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO	5,80	M2	278.748,144	1.616.739,235
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**30.456.189,180**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO — **30.456.189,18**

TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

ALTAMAR HERRERA ANTONIO LUIS
AVAL-72220852

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **CA 22**

TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO		5,80	M2	$205.624,516	$1.192.622,19
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.192.622,19**
Costo indirecto en obra				13,63%	$162.554,40
Subtotal Directo de Obra					**$1.355.176,60**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$447.208,28
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.802.384,88**
TOTAL TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					**$1.802.384,88**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.802.384,88
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	10	70	14	BIEN CONSERVADO	2,0
Depreciacion (%):				10,30	**$185.645,64**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.616.739,23**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					**278.748,144**

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO RT CA22



Visita perito



FACHADA



INTERIORES

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **CA 23**

1. INFORMACIÓN BÁSICA									
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario								
NOMBRE DEL POSEEDOR	JOSE DEL CARMEN BELEÑO BARRAZA								
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A								
DIRECCIÓN	Sector La Loma								
CIUDAD	Barranquilla								
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)								
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.								
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.								
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.								
BARRIO / PIEZA	La Loma								
FECHA VISITA:	18 y 21 de febrero de 2022								
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CA 23								
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CA 23								
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.								
2. INFORMACIÓN JURÍDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica								
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica								
CEDULA CATASTRAL	No Aplica								
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :		
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.								
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO						
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR						
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA		
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE		
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL						
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN									
NORTE	NO APLICA								
SUR	NO APLICA								
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA								
OCCIDENTE	NO APLICA								
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO		No		
	GAS	No	ENERGÍA	No	OTROS				
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.								
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO1								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MAL ESTADO								
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CA 23, que hace parte del presente informe.								
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CA 23, que hace parte del presente informe.								

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	SIN PINTAR
CUBIERTA	ZINC
CIELO RASO	NO TIENE
MAMPOSTERÍA	NO TIENE
ACABADOS	NO TIENE
VENTANAS	NO TIENE
PUERTAS	NO TIENE
PISOS	PLANTILLA
BAÑOS	NO TIENE
COCINA	NO TIENE

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	17,57 M2	Área Constr. Requerida	17,57 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 147.062	Ajuste por tipo y características	1,2000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 196.519	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 261.370		Costo de Reposición	$ 261.369,90
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	33
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	MAL ESTADO	Clase por Estado	3,5			
DEPRECIACIÓN	47,9	$ 125.091,63	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**136.278,264**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:	EL APU SE AJUSTA POR QUE LA CUBIERTA ES DE ZINC.						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	17,57	M2	136.278,264	2.394.409,098
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**2.394.409,098**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**2.394.409,10**

DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS CON DIEZ CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

ALTAMAR HERRERA ANTONIO LUIS
AVAL-72220852

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO RT CA23





FACHADA



INTERIORES

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CA 32

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	JOSE RICARDO CERA DUQUE									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	14 y 17 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CA 32									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CA 32									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN								
NORTE	NO APLICA							
SUR	NO APLICA							
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA							
OCCIDENTE	NO APLICA							
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No		
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.							
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN								
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 2							
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR							
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CA 32, que hace parte del presente informe.							
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CA 32, que hace parte del presente informe.							

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT	
FACHADA	BLOQUE	
CUBIERTA	MADERA Y LAMINA DE ASBESTO CEMENTO	
CIELO RASO	NO CUENTA	
MAMPOSTERÍA	BLOQUEE	
ACABADOS	SENCILLO	
VENTANAS	MADERA	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	PLANTILLA	
BAÑOS	SENCILLO	
COCINA	SENCILLO	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS	GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO	14,50	M2	14,50 M2
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS	GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO	22,80	M2	22,80 M2
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS	GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO	2,40	M2	2,40 M2
ALBERCA EN MAMPOSTERIA	Alberca en mamposteria de 3,40 x 1,70.	5,78	M3	5,78M3
COCINA	Cocina exterior de 6.4 m2 estructura en 4 parales de PVC y techo en lamina de asbesto cemento	6,40	M2	6,40 M2
ESTANQUE PISCICOLA	Estanques en terreno natural de 95,27 m3, 129,68 m3, 245,7 m3 y 189,74 m3. Canal en terreno natural de 101,25 m3.	761,64	M3	761,64M3
OBSERVACIONES	SE AJUSTAN PRUSUPUESTO TENIENDO EN CUENTA LOS DEL INMUEBLE EN ESTUDIO			

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO		M2	F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	27,50 M2	Área Constr. Requerida	27,50 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 537.223	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 610.447	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 811.894		Costo de Reposición	$ 811.894,02
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	10	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	14
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	15,4	$ 125.194,06	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**686.699,964**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	27,50	M2	686.699,964	18.884.249,010
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINE	14,50	M2	108.589,101	1.574.541,965
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINE	22,80	M2	108.589,101	2.475.831,503
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINE	2,40	M2	108.589,101	260.613,842
ALBERCA EN MAMPOSTERIA	5,78	M3	193.517,247	1.118.529,688
COCINA	6,40	M2	156.463,007	1.001.363,245
ESTANQUE PISCICOLA	761,64	M3	21.708,500	16.534.061,940
SUBTOTAL				**41.849.191,193**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES						
MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES	La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.					
CATEGORÍA-GRUPO	**NOMBRE ESPECIE**	**TAMAÑO-EDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**V / UNIT.**	**VALOR PARCIAL**
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Olivo	Grande	7	Unidad	180.777,287	$ 1.265.441,01
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Olivo	Mediano	3	Unidad	124.284,385	$ 372.853,16
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Olivo	Pequeño	8	Unidad	124.284,385	$ 994.275,08
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Guayacán (Cienaguero)	Pequeño	2	Unidad	158.180,127	$ 316.360,25
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Guayacán (Cienaguero)	Mediano	3	Unidad	158.180,127	$ 474.540,38
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Guayacán (Cienaguero)	Grande	2	Unidad	180.777,287	$ 361.554,57
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Papaya	Pequeño	2	Unidad	45.194,322	$ 90.388,64
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Mango Hilaza o Común	Mediano	1	Unidad	56.492,902	$ 56.492,90
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Almendro	Grande	1	Unidad	158.180,127	$ 158.180,13
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Almendro	Mediano	2	Unidad	112.985,805	$ 225.971,61
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Tamarindo	Grande	4	Unidad	169.478,707	$ 677.914,83
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Tamarindo	Mediano	2	Unidad	56.492,902	$ 112.985,80
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Tamarindo	Pequeño	2	Unidad	56.492,902	$ 112.985,80
CULTIVOS_SEMIPERENNES	Plátano	En producción	55	Unidad	56.492,902	$ 3.107.109,61
CULTIVOS_SEMIPERENNES	Plátano	En producción	17	Unidad	56.492,902	$ 960.379,33
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Ciruelo	Pequeño	2	Unidad	33.895,741	$ 67.791,48
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Níspero	Pequeño	1	Unidad	45.194,322	$ 45.194,32
ÁRBOLES_MADERABLES	Roble Blanco/ Morado	Pequeño	6	Unidad	180.777,287	$ 1.084.663,72
ÁRBOLES_MADERABLES	Roble Blanco/ Morado	Mediano	1	Unidad	180.777,287	$ 180.777,29
ÁRBOLES_MADERABLES	Roble Blanco/ Morado	Grande	33	Unidad	305.061,673	$ 10.067.035,21
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	caraña	Grande	1	Unidad	$ 158.000,00	$ 158.000,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Guanábana	Grande	2	Unidad	169.478,707	$ 338.957,41
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Guanábana	Pequeño	9	Unidad	45.194,322	$ 406.748,90
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Limón	Grande	3	Unidad	169.478,707	$ 508.436,12
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Totumo o Calabazo	Grande	1	Unidad	158.180,127	$ 158.180,13
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Totumo o Calabazo	Pequeño	5	Unidad	112.985,805	$ 564.929,03
PALMERAS	Palma Ornamental	Mediano	35	Unidad	214.673,029	$ 7.513.556,02
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Sábila	Mediano	207	Unidad	5.649,290	$ 1.169.403,03
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Noni	Pequeño	1	Unidad	33.895,741	$ 33.895,74
						$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**31.585.001,509**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**73.434.192,70**
SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS CON SETENTA CENTAVOS M/CTE	
OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

SANCHEZ BAYONA JAIME
AVAL-72275357

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **CA 32**

GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO		14,50	M2	$92.653,064	$1.343.469,43
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.343.469,43**
Costo indirecto en obra				13,63%	$183.114,88
Subtotal Directo de Obra					**$1.526.584,31**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$503.772,82
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$2.030.357,13**
TOTAL GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					**$2.030.357,13**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$2.030.357,13
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	20	25	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				22,45	**$455.815,18**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.574.541,96**
Costo Unitario (CRND) GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					**108.589,101**

GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBR		22,80	M2	$92.653,064	$2.112.489,86
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$2.112.489,86**
Costo indirecto en obra				13,63%	$287.932,37
Subtotal Directo de Obra					**$2.400.422,23**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$792.139,33
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$3.192.561,56**
TOTAL GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					**$3.192.561,56**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$3.192.561,56
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	20	25	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				22,45	**$716.730,07**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.475.831,49**
Costo Unitario (CRND) GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					**108.589,101**

GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
GALLINERO CUBIERTA POLISOMBR		2,40	M2	$92.653,064	$222.367,35
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$222.367,35**
Costo indirecto en obra				13,63%	$30.308,67
Subtotal Directo de Obra					**$252.676,02**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$83.383,09
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$336.059,11**
TOTAL GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					**$336.059,11**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$336.059,11
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	20	25	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				22,45	**$75.445,27**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$260.613,84**
Costo Unitario (CRND) GALLINERO CUBIERTA POLISOMBRA MUROS EN MALLA GALLINERO					**108.589,101**

COCINA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
COCINA		6,40	M2	$133.501,217	$854.407,79
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$854.407,79**
Costo indirecto en obra				13,63%	$116.455,78
Subtotal Directo de Obra					**$970.863,57**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$320.384,98
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.291.248,55**
TOTAL COCINA					**$1.291.248,55**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.291.248,55
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	20	25	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				22,45	**$289.885,30**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.001.363,25**
Costo Unitario (CRND) COCINA					**156.463,007**

ESTANQUE PISCICOLA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
ESTANQUE PISCICOLA		761,64	M3	$28.810,760	$21.943.427,49
Ajuste por tipo y características					0,85
Subtotal Costo Items Componentes					**$18.651.913,37**
Costo indirecto en obra				13,63%	$2.990.889,17
Subtotal Directo de Obra					**$21.642.802,53**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$7.142.124,84
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$28.784.927,37**
TOTAL ESTANQUE PISCICOLA					**$28.784.927,37**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$28.784.927,37
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	10	20	50	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				42,56	**$12.250.865,09**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$16.534.062,28**
Costo Unitario (CRND) ESTANQUE PISCICOLA					**21.708,500**

ALBERCA EN MAMPOSTERIA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
ALBERCA EN MAMPOSTERIA		5,78	M3	$151.393,542	$875.054,67
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$875.054,67**
Costo indirecto en obra				13,63%	$119.269,95
Subtotal Directo de Obra					**$994.324,62**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$328.127,13
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.322.451,75**
TOTAL ALBERCA EN MAMPOSTERIA					**$1.322.451,75**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.322.451,75
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	10	70	14	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				15,42	**$203.922,06**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.118.529,69**
Costo Unitario (CRND) ALBERCA EN MAMPOSTERIA					**193.517,247**

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **CA 32**

FACHADA



NOMENCLATURA



COCINA



ALCOBA



SALA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DA31

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	ARLEZ JOSE VARGAS VEGA									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DA31									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DA31									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 6 CON COCINA									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEFICIENTE									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DA31, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DA31, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	Tablas de madera, acabadas en pintura de vinilo	
CUBIERTA	Láminas onduladas de zinc.	
CIELO RASO	No tiene	
MAMPOSTERÍA	No tiene	
ACABADOS	Pintura de vinnilo	
VENTANAS	No tiene	
PUERTAS	Madera	
PISOS	Plantilla de concreto.	
BAÑOS	Externo, muros en	
COCINA	Sin muebles ni mesón.	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	Cubierta en láminas onduladas de zinc, con estructura de madera, piso en plantilla	6,62	M2	6,62 M2
BAÑO TIPO 2	Muros en plático, con aparato sanitario.	3,50	M2	3,50 M2
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	Retal de madera altura 1,00 M	13,20	M2	13,20 M2
OBSERVACIONES				

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	$ 0,00 / M2						

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	32,40 M2	Área Constr. Requerida	32,40 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 222.050	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 252.316	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 335.580		Costo de Reposición	$ 335.580,25
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	DEFICIENTE	Clase por Estado	3			
DEPRECIACIÓN	26,3	$ 88.089,82	COSTO DE REPOSICION ($/M2)			247.490,434	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	32,40	M2	247.490,434	8.018.690,062
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	6,62	M2	194.106,778	1.284.986,870
BAÑO TIPO 2	3,50	M2	259.229,237	907.302,330
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	13,20	M2	35.173,335	464.288,022
SUBTOTAL				10.675.267,284

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						0,000

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO — **10.675.267,28**

DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DA31**

TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC		6,62	M2	$174.154,230	$1.152.901,00
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.152.901,00**
Costo indirecto en obra				13,63%	$157.140,41
Subtotal Directo de Obra					**$1.310.041,41**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$432.313,67
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.742.355,08**
TOTAL TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**$1.742.355,08**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.742.355,08
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				26,25	**$457.368,21**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$1.284.986,87**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**194.106,778**

BAÑO TIPO 2					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
BAÑO TIPO 2		3,50	M2	$232.582,647	$814.039,26
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$814.039,26**
Costo indirecto en obra				13,63%	$110.953,55
Subtotal Directo de Obra					**$924.992,82**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$305.247,63
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.230.240,45**
TOTAL BAÑO TIPO 2					**$1.230.240,45**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.230.240,45
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				26,25	**$322.938,12**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$907.302,33**
Costo Unitario (CRND) BAÑO TIPO 2					**259.229,237**

CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA		13,20	M2	$31.557,811	$416.563,11
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$416.563,11**
Costo indirecto en obra				13,63%	$56.777,55
Subtotal Directo de Obra					**$473.340,66**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$156.202,42
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$629.543,07**
TOTAL CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**$629.543,07**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$629.543,07
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				26,25	**$165.255,06**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$464.288,02**
Costo Unitario (CRND) CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**35.173,335**

Registro fotográfico RT DA-31

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DA32

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	EDITH JOHANA BECERRA CHINCHILLA									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	10 de mayo de 2022			FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DA32									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DA32									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 5 CON COCINA Y BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DA32, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DA32, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	Tabalas de madera acabada en pintura de vinilo	
CUBIERTA	Mixta (Retales , p´latico, zinc otros)	
CIELO RASO	No tiene	
MAMPOSTERÍA	No tiene	
ACABADOS	Pintura de vinilo	
VENTANAS	No tiene	
PUERTAS	Madera	
PISOS	Plantilla de concreto	
BAÑOS	Muros de madera, y mueble sanitario	
COCINA	mueble de madera	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	31,23 M2	Área Constr. Requerida	31,23 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 252.196	Ajuste por tipo y características	0,9130	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 264.630	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 351.957		Costo de Reposición	$ 351.957,45
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 60.642,27	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**291.315,180**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	31,23	M2	291.315,180	9.097.773,071
SUBTOTAL				**9.097.773,071**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **9.097.773,07**

NUEVE MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON SIETE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Para ajustar el presupuesto al costo de la mejora se cambió el tipo de cubierta.
y se excluyó el costo de la ventana

PRESUPUESTO DE OBRAS VIVIENDA TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑ

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	**PRELIMINARES**				**111.024,78**
1,1	Desmonte y limpieza manual	M2	32,15	1.808,86	58.159,35
1,2	Cerramiento en retal madera, fijadas en listones de madera rolliza de e=,10 mts	M2		31.557,81	0,00
1,3	Localización y Replanteo entre ejes	M2	32,15	1.644,21	52.865,43
2	**EXCAVACIONES GENERALES Y RETIRO**				**101.700,29**
2,1	Excavación manual en material común	M3	2,25	41.948,13	94.411,60
2,2	Retiro de Material Sobrante	M3	0,68	10.794,82	7.288,69
3	**SOBRENIVELES Y RELLENOS**				**89.287,07**
3,1	Relleno manual Material Sitio, compactado con pisón	M3	1,58	11.550,31	18.197,20
3,2	Relleno manual Material Seleccionado,	M3	1,00	71.323,27	71.089,87
4	**MAMPOSTERIA**				**3.368.101,19**
4,1	Muro en tablas de Madera, fijadas en listón de madera	M2	92,88	36.262,93	3.368.101,19
5	**COLUMNAS**				**229.546,57**
5,1	Suministro e incada de Postes de Madera rolliza, incluye excavación	Und	18,00	12.752,59	229.546,57
6	**CUBIERTA Y CIELO RASO**				**898.793,73**
6,1	Cubierta en lámina de Zinc, plastico, lona, con estructura madera	M2	36,98	24.307,90	898.793,73
7	**PLANTILLAS Y PISOS**				**854.836,52**
7,1	Plantilla de Piso en Concreto de 2000 psi	M2	29,51	28.967,69	854.836,52
8	**AGUAS NEGRAS**				**302.662,19**
8,1	Colector Aguas Negras de 3"	M.l	5,00	45.070,55	225.352,74
8,2	Punto Sanitario de 4"	Und	1,00	77.309,45	77.309,45
9	**APARATOS SANITARIOS Y**				**185.618,21**
9,1	Suministro e instalación sanitario sin	Und	1,00	185.618,21	185.618,21
10	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				**720.323,83**
10,1	Red de Suministro General	M.l	5,00	14.017,05	70.085,25
10,2	Salida Alumbrado Común	Und	4,00	92.175,94	368.703,75
10,3	Salida Tomacorriente doble	Und	2,00	105.536,75	211.073,49
10,4	Tablero de dos (2) Circuitos	Und	1,00	70.461,33	70.461,33
11	**CARPINTERIA MADERA**				**322.299,62**
11,1	Suministro e Instalación Puerta madera de Ref. 0,70, 0,80, y 0,90 x 1,00m	Und	2,00	161.149,81	322.299,62
11,2	Elaboración e Instalación Ventana en madera, incluye marco, bisagras, varillas lisas de 1/2", cerrojo y herrajes	M2		180.258,44	0,00
12	**ACABADOS**				**167.434,23**
12,1	Pintura Cal nare a (2) manos	M2	36,30	4.612,51	167.434,23
12	**ASEO Y LIMPIEZA**				**54.457,21**
12,2	Aseo y Limpieza final	M2	32,15	1.693,72	54.457,21

	COSTOS DIRECTOS OBRAS VIV TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO		**$ 7.406.085,45**
	AREA CONSTRUIDA VIV TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO	**M2**	**$ 32,15**
	COSTO M2 DE CONSTRUCCIÓN VIV TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO		**$ 230.342,44**

252.196,38

0,913

Registro fotográfico RT DA-32

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DB07

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	LILIANA PATRICIA PARRA DE LA HOZ									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DB07									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DB07									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DB07, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DB07, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	TABLAS DE MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS ONDULADAS DE ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	MADERA	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	PLANTILLA DE CONCRETO	
BAÑOS	ZINC CON APARATO SANITARIO	
COCINA	SIN MUEBLE Y SIN MESON	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	27,68 M2	Área Constr. Requerida	27,68 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	27,68	M2	296.394,247	8.204.192,757
SUBTOTAL				**8.204.192,757**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **8.204.192,76**

OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Registro fotográfico RT DB- 07

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DB08

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	KELLY DEL CARMEN MARQUEZ SIERRA									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DB08									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DB08									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN	NO APLICA									
NORTE										
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 5 CON COCINA Y BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DB08, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DB08, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	TABLA DE MADERA	
CUBIERTA	LAMINA ONDULADAS EN FIBRO CEMENTO.	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	NO TIENE	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	PLANTILLA EN CONCRETO	
BAÑOS	MADERA CON APARATO SANITARIO	
COCINA	MADERA	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES	Se ajusta el APU a cubierta de fibrocemento .

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00 / M2**						

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	31,67 M2	Área Constr. Requerida	31,67 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 252.196	Ajuste por tipo y características	1,0636	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 302.614	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 402.477		Costo de Reposición	$ 402.476,89
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 69.346,77	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**333.130,125**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	31,67	M2	333.130,125	10.550.231,059
SUBTOTAL				**10.550.231,059**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES	La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**10.550.231,06**

DIEZ MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON SEIS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

PRESUPUESTO DE OBRAS VIVIENDA TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	**PRELIMINARES**				**111.024,78**
1,1	Desmonte y limpieza manual	M2	32,15	1.808,86	58.159,35
1,2	Cerramiento en retal madera, fijadas en listones de madera rolliza de e=,10 mts	M2		31.557,81	0,00
1,3	Localización y Replanteo entre ejes	M2	32,15	1.644,21	52.865,43
2	**EXCAVACIONES GENERALES Y RETIRO**				**101.700,29**
2,1	Excavación manual en material común	M3	2,25	41.948,13	94.411,60
2,2	Retiro de Material Sobrante	M3	0,68	10.794,82	7.288,69
3	**SOBRENIVELES Y RELLENOS**				**89.287,07**
3,1	Relleno manual Material Sitio, compactado con pisón	M3	1,58	11.550,31	18.197,20
3,2	Relleno manual Material Seleccionado, compactado	M3	1,00	71.323,27	71.089,87
4	**MAMPOSTERIA**				**3.368.101,19**
4,1	Muro en tablas de Madera, fijadas en listón de madera	M2	92,88	36.262,93	3.368.101,19
5	**COLUMNAS**				**229.546,57**
5,1	Suministro e incada de Postes de Madera rolliza, incluye excavación	Und	18,00	12.752,59	229.546,57
6	**CUBIERTA Y CIELO RASO**				**1.756.772,88**
6,1	Cubierta tipo Económico en lámina de fibrocemento, incluye estructura de madera	M2	36,98	47.511,97	1.756.772,88
7	**PLANTILLAS Y PISOS**				**854.836,52**
7,1	Plantilla de Piso en Concreto de 2000 psi e=.05	M2	29,51	28.967,69	854.836,52
8	**AGUAS NEGRAS**				**302.662,19**
8,1	Colector Aguas Negras de 3"	M.l	5,00	45.070,55	225.352,74
8,2	Punto Sanitario de 4"	Und	1,00	77.309,45	77.309,45
9	**APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS**				**185.618,21**
9,1	Suministro e instalación sanitario sin conexión	Und	1,00	185.618,21	185.618,21
10	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				**720.323,83**
10,1	Red de Suministro General	M.l	5,00	14.017,05	70.085,25
10,2	Salida Alumbrado Común	Und	4,00	92.175,94	368.703,75
10,3	Salida Tomacorriente doble	Und	2,00	105.536,75	211.073,49
10,4	Tablero de dos (2) Circuitos	Und	1,00	70.461,33	70.461,33
11	**CARPINTERIA MADERA**				**682.816,49**
11,1	Suministro e Instalación Puerta madera de Ref. 0,70, 0,80, y 0,90 x 1,00m	Und	2,00	161.149,81	322.299,62
11,2	Elaboración e Instalación Ventana en madera, incluye marco, bisagras, varillas lisas de 1/2", cerrojo y herrajes	M2	2,00	180.258,44	360.516,87
12	**ACABADOS**				**167.434,23**
12,1	Pintura Cal nare a (2) manos	M2	36,30	4.612,51	167.434,23
12	**ASEO Y LIMPIEZA**				**54.457,21**
12,2	Aseo y Limpieza final	M2	32,15	1.693,72	54.457,21

COSTOS DIRECTOS OBRAS VIV TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO		**$**	**8.624.581,48**
AREA CONSTRUIDA VIV TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO	**M2**	**$**	**32,15**
COSTO M2 DE CONSTRUCCIÓN VIV TIPO 5 MADERA CON COCINA Y BAÑO		**$**	**268.239,84**

252.196,38

1,06

Julio Cesar Pedrozo

Arq. JULIO CESAR PEDROZO PEREZ
M.P. # 0870039122 del Atlántico

Registro fotográfico RT DB-08

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DB21

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	WILMAN MANUEL VILLAR HERNANDEZ									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DB21									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DB21									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN								
NORTE	NO APLICA							
SUR	NO APLICA							
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA							
OCCIDENTE	NO APLICA							
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No		
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.							

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DB21, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DB21, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	TABLA DE MADERA	
CUBIERTA	LAMINA ONDULADA DE ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	MADERA CON REJAS DE HIERRO.	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	PLANTILLA DE CONCRETO	
BAÑOS	MADERA CON APARATO SANITARIO	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	37,65 M2	Área Constr. Requerida	37,65 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						

OBSERVACIONES:

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	37,65	M2	296.394,247	11.159.243,400
SUBTOTAL				**11.159.243,400**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **11.159.243,40**

ONCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

Registro fotográfico RT DB- 21

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DB22

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	JHONNY BALLESTEROS MEJIA									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	15 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	10 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		10 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DB22									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DB22									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN								
NORTE	NO APLICA							
SUR	NO APLICA							
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA							
OCCIDENTE	NO APLICA							
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No		
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.							

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DB22, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DB22, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	TABLA DE MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS ONDULADAS DE ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	MADERA	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	PLANTILLA EN CONCRETO	
BAÑOS	MADERA CON APARATO SANITARIO	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	Cubierta de Láminas de zinc, en madera y plantilla en concreto.	9,40	M2	9,40 M2

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO — El lote no es objeto de valoración.

MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo		Otro
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	36,40 M2	Área Constr. Requerida	36,40 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						

OBSERVACIONES:

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	36,40	M2	296.394,247	10.788.750,591
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	9,40	M2	217.847,024	2.047.762,026
SUBTOTAL				**12.836.512,617**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO — **12.836.512,62**

DOCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DOCE PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MORENO JULIO EDGARDO
AVAL-73133780

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DB22**

TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC		9,40	M2	$174.154,230	$1.637.049,77
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.637.049,77**
Costo indirecto en obra				13,63%	$223.129,88
Subtotal Directo de Obra					**$1.860.179,65**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$613.859,28
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$2.474.038,93**
TOTAL TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**$2.474.038,93**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$2.474.038,93
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$426.276,91**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.047.762,02**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**217.847,024**

Registro fotográfico RT DB- 22

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



INTERIOR



CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DI 27**

1. INFORMACIÓN BÁSICA									
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario								
NOMBRE DEL POSEEDOR	JUAN MANUEL SANES MARTINEZ								
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A								
DIRECCIÓN	Sector La Loma								
CIUDAD	Barranquilla								
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)								
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.								
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.								
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.								
BARRIO / PIEZA	La Loma								
FECHA VISITA:	18 y 21 de febrero de 2022								
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DI 27								
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DI 27								
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.								
2. INFORMACIÓN JURÍDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica								
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica								
CEDULA CATASTRAL	No Aplica								
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :		
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.								
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO						
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR						
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA		
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE		
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL						
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN									
NORTE	NO APLICA								
SUR	NO APLICA								
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA								
OCCIDENTE	NO APLICA								
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No			
	GAS	No	ENERGÍA	No	OTROS				
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.								
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO1								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Pésimo								
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DI 27, que hace parte del presente informe.								
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DI 27, que hace parte del presente informe.								

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	SIN PINTAR
CUBIERTA	ZINC
CIELO RASO	NO TIENE
MAMPOSTERÍA	NO TIENE
ACABADOS	NO TIENE
VENTANAS	NO TIENE
PUERTAS	NO TIENE
PISOS	PLANTILLA
BAÑOS	NO TIENE
COCINA	NO TIENE

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	9,92 M2	Área Constr. Requerida	9,92 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 147.062	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 167.106	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 222.251		Costo de Reposición	$ 222.251,45
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	PESIMO	Clase por	4,5			
DEPRECIACIÓN	77,7	$ 172.600,48	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**49.650,974**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	9,92	M2	49.650,974	492.537,662
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**492.537,662**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO — **492.537,66**

CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

ALTAMAR HERRERA ANTONIO LUIS
AVAL-72220852

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VISITA PERITO



INTERIORES

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR | **PROYECTO:** | **PROYECTO LA LOMA.** | **RT** | **DI 28**

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	JUAN MANUEL SANES MARTINEZ									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	18 y 21 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DI 28									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DI 28									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	No	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO1									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	pesimo									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DI 28, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DI 28, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MADERA									
FACHADA	SIN PINTAR									
CUBIERTA	ZINC									
CIELO RASO	NO TIENE									
MAMPOSTERÍA	NO TIENE									
ACABADOS	NO TIENE									
VENTANAS	NO TIENE									
PUERTAS	NO TIENE									
PISOS	PLANTILLA									
BAÑOS	EXTERNO									
COCINA	EXTERNO									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
ZONA DURA TIPO 1	Zona dura con acabado en plantilla de concreto	16,63	M2	16,33 M2
BAÑO TIPO 1	Baño en material reciclable y sin cubierta	5,04	M2	5,04 M2
COCINA	Madera, cubierta en zinc y piso en plantilla	3,80	M2	3,80 M2

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	56,63 M2	Área Constr. Requerida	56,63 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 147.062	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 167.106	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 222.251		Costo de Reposición	$ 222.251,45
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	PESIMO	Clase por Estado	4,5			
DEPRECIACIÓN	77,7	$ 172.600,48	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**49.650,974**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	56,63	M2	49.650,974	2.811.734,658
ZONA DURA TIPO 1	16,33	M2	45.976,971	750.803,936
BAÑO TIPO 1	5,04	M2	89.514,112	451.151,124
COCINA	3,80	M2	86.130,313	327.295,189
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**4.340.984,907**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
PALMERAS	Coco en cultivo	Grande	80	UNIDAD	$ 225.971,00	$ 18.077.680,00
CULTIVOS_SEMIPERENNES	Plátano	Mediano	260,5	UNIDAD	$ 16.947,87	$ 4.414.920,40
CULTIVOS_SEMIPERENNES	Plátano	Grande	260,5	UNIDAD	$ 56.492,90	$ 14.716.400,97
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Tamarindo	Mediano	11,5	UNIDAD	$ 56.492,90	$ 649.668,37
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Tamarindo	Grande	11,5	UNIDAD	$ 169.478,71	$ 1.949.005,13
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	ango Hilaza o Com	Grande	8	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 1.355.824,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Ciruelo	Grande	6	UNIDAD	$ 79.090,00	$ 474.540,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Mamoncillo Mamón	Grande	7	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 1.186.346,00
CULTIVOS_DISPERSOS_O_DE_PANCOGER	Caña de Azúcar	Mediano	24	UNIDAD	$ 5.484,75	$ 131.633,95
ÁRBOLES_MADERABLES	oble Blanco/ Morad	Grande	14	UNIDAD	$ 305.061,00	$ 4.270.854,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Olivo	Grande	10	UNIDAD	$ 180.777,00	$ 1.807.770,00
CULTIVOS_TRANSITORIOS	Maracuyá	Mediano	1	UNIDAD	$ 3.389,57	$ 3.389,57
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Moringa	Grande	2	UNIDAD	$ 79.090,00	$ 158.180,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Sábila	Mediano	313	UNIDAD	$ 11.928,00	$ 3.733.464,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Toronjil	Grande	40	UNIDAD	$ 4.519,00	$ 180.760,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Neem	Grande	2	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 338.956,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Neem	Mediano	2	UNIDAD	$ 112.985,00	$ 225.970,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Níspero	Grande	6	UNIDAD	$ 203.074,00	$ 1.218.444,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Guanábana	Grande	74	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 12.541.372,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Guanábana	Mediano	74	UNIDAD	$ 45.194,32	$ 3.344.379,83
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Guayaba	Grande	16	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 2.711.648,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Naranja	Grande	3	UNIDAD	$ 338.957,00	$ 1.016.871,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Papaya	Mediano	25	UNIDAD	$ 45.194,00	$ 1.129.850,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Limón	Grande	10	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 1.694.780,00
CULTIVOS_DISPERSOS_O_DE_PANCOGER	Berenjena	Grande	6	UNIDAD	$ 56.492,00	$ 338.952,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Cayena	Mediano	20	UNIDAD	$ 67.791,00	$ 1.355.820,00

PALMERAS	ilmera Mariposa	Grande	5	UNIDAD	$ 378.853,00	$ 1.894.265,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Lirio(ornamental)	Mediano	97	UNIDAD	$ 56.492,00	$ 5.479.724,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	ctus cardón orname	Grande	28	UNIDAD	$ 45.194,00	$ 1.265.432,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Viudita	Grande	15	UNIDAD	$ 56.492,00	$ 847.380,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Silencio de noche	Mediano	3	UNIDAD	$ 28.246,00	$ 84.738,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	nas Tardes orname	Grande	52	UNIDAD	$ 90.388,00	$ 4.700.176,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Lirio(ornamental)	Mediano	8	UNIDAD	$ 56.492,00	$ 451.936,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Corazón	Grande	3	UNIDAD	$ 158.180,00	$ 474.540,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Lechoso	Grande	2	UNIDAD	$ 158.180,00	$ 316.360,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	dio Encuero o Cara	Mediano	2	UNIDAD	$ 180.777,00	$ 361.554,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Aguacate	Grande	2	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 338.956,00
PLANTAS_ARBUSTOS_Y_ESPECIESORNAME	Orégano	Mediano	8	UNIDAD	$ 90.388,00	$ 723.104,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Aceituno	Grande	40	UNIDAD	$ 203.374,00	$ 8.134.960,00
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	Suan	Grande	1	UNIDAD	$ 169.478,00	$ 169.478,00
ARBOLES_Y_ESPECIES_FRUTALES	Anón	Mediano	2	UNIDAD	$ 67.791,00	$ 135.582,00
SUBTOTAL						**104.405.664,224**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**108.746.649,13**

CIENTO OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON TRECE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

ALTAMAR HERRERA ANTONIO LUIS
AVAL-72220852

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DI 28**

ZONA DURA TIPO 1					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
ZONA DURA TIPO 1		16,33	M2	$67.922,653	$1.109.176,93
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.109.176,93**
Costo indirecto en obra				13,63%	$151.180,82
Subtotal Directo de Obra					**$1.260.357,75**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$415.918,06
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.676.275,80**
TOTAL ZONA DURA TIPO 1					**$1.676.275,80**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.676.275,80
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	3	30	10	MAL ESTADO	4,0
Depreciacion (%):				55,21	**$925.471,87**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$750.803,93**
Costo Unitario (CRND) ZONA DURA TIPO 1					**45.976,971**

BAÑO TIPO 1					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
BAÑO TIPO 1		5,04	M2	$138.746,074	$699.280,22
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$699.280,22**
Costo indirecto en obra				13,63%	$95.311,89
Subtotal Directo de Obra					**$794.592,11**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$262.215,40
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.056.807,50**
TOTAL BAÑO TIPO 1					**$1.056.807,50**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.056.807,50
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	MAL ESTADO	4,0
Depreciacion (%):				57,31	**$605.656,38**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$451.151,12**
Costo Unitario (CRND) BAÑO TIPO 1					**89.514,112**

COCINA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
COCINA		3,80	M2	$133.501,217	$507.304,62
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$507.304,62**
Costo indirecto en obra				13,63%	$69.145,62
Subtotal Directo de Obra					**$576.450,24**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$190.228,58
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$766.678,82**
TOTAL COCINA					**$766.678,82**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$766.678,82
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	MAL ESTADO	4,0
Depreciacion (%):				57,31	**$439.383,63**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$327.295,19**
Costo Unitario (CRND) COCINA					**86.130,313**

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO DI 28



FACHADA



VISITA PERITO



INTERIORES

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AB09

1. INFORMACIÓN BÁSICA				
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario			
NOMBRE DEL POSEEDOR	Tiolinda Perez Ospino			
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A			
DIRECCIÓN	Sector La Loma			
CIUDAD	Barranquilla			
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)			
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.			
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.			
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.			
BARRIO / PIEZA	La Loma			
FECHA VISITA:	11 y 12 de febrero de 2022			
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0)	8 de abril de 2022	FECHA VALIDEZ AVALÚO:	8 de abril de 2023	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AB09			
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AB09			
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.			

2. INFORMACIÓN JURÍDICA								
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica							
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica							
CEDULA CATASTRAL	No Aplica							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :	

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					

5. LINDEROS DE AFECTACION		
NORTE	NO APLICA	
SUR	NO APLICA	
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA	
OCCIDENTE	NO APLICA	

6. SERVICIOS PÚBLICOS						
	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS	

7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 2
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BIEN CONSERVADO
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AB09, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AB09, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT	_____
FACHADA	PAÑETADA Y RECUBIERTA EN VINILO	
CUBIERTA	EN FIBROCEMENTO	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	BLOQUE SAMO, PAÑETADO Y PINTADO	
ACABADOS	SENCILLOS	
VENTANAS	EN ALUMINIO	
PUERTAS	EN LÁMINA DE HIERRO	
PISOS	EN CEMENTO	
BAÑOS Y COCINA	NO TIENE BAÑO NI COCINA INTERNOS	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
ZONA DURA TIPO 1	En la terraza, plantilla de concreto, en buen estado de conservación.	2,13	M2	2,30 M2
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	En madera con una longitud de 7,18 m y h= 2,00 m	14,36	M2	14,36 M2
OBSERVACIONES	1. Para el cálculo del valor unitario de la plantilla de concreto ubicada en la terraza, se tomó como base la tipología _ zona dura tipo 1_ y se ajustó haciendo un descuento de 70% teniendo en cuenta que las característica son inferiores.			

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	17,00 M2	Área Constr. Requerida	17,00 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 537.223	Ajuste por tipo y características	0,95	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 583.585	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 776.169		Costo de Reposición	$ 776.168,68
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	7
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	BIEN CONSERVADO	Clase por Estado	2			
DEPRECIACIÓN	6,2	$ 47.889,61	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**728.279,077**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:	El presupuesto de la tipología_ Mampostería tipo 2_ fue ajustado descontando un 5%, dado que a diferencia de esta, la mejora no cuenta con baño y cocina interno						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	17,00	M2	728.279,077	12.380.744,309
ZONA DURA TIPO 1	2,13	M2	34.597,688	73.693,075
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	14,36	M2	39.475,212	566.864,048
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**13.021.301,432**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
PALMERAS	Palma Palmito	Mediano	3	Unidad	163.829,417	491.488,250
CULTIVOSSEMIPERENNES	Banano	En producción	2	Unidad	56.492,902	112.985,805
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**604.474,055**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**13.625.775,49**

TRECE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

PEÑA SALGUERO FLOR ADRIANA
AVAL-57439702

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB09**

ZONA DURA TIPO 1					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
ZONA DURA TIPO 1		2,13	M2	$67.922,65	$144.675,25
Ajuste por tipo y características					0,30
Subtotal Costo Items Componentes					**$43.402,58**
Costo indirecto en obra				13,63%	$19.719,24
Subtotal Directo de Obra					**$63.121,81**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$20.830,20
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$83.952,01**
TOTAL ZONA DURA TIPO 1					**$83.952,01**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$83.952,01
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	BIEN CONSERVADO	2,0
Depreciacion (%):				12,22	**$10.258,94**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$73.693,07**
Costo Unitario (CRND) ZONA DURA TIPO 1					**$34.597,688**

CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA		14,36	M2	$31.557,81	$453.170,17
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$453.170,17**
Costo indirecto en obra				13,63%	$61.767,09
Subtotal Directo de Obra					**$514.937,26**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$169.929,30
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$684.866,55**
TOTAL CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**$684.866,55**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$684.866,55
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$118.002,51**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$566.864,05**
Costo Unitario (CRND) CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**$39.475,212**

PROYECTO LA LOMA
REGISTRO FOTOGRÁFICO RT AB_09

VISTA DE FACHADA



VISTA IDENTIFICACIÓN (EDUBAR)



VISTA INTERIOR



VISTA _ PISO



VISTA _ PATIO





AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AB31

1. INFORMACIÓN BÁSICA											
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario										
NOMBRE DEL POSEEDOR	Sandy Paola Ospino Rivera										
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A										
DIRECCIÓN	Sector La Loma										
CIUDAD	Barranquilla										
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)										
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.										
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.										
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.										
BARRIO / PIEZA	La Loma										
FECHA VISITA:	11 y 12 de febrero de 2022										
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0)	8 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		8 de abril de 2023						
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AB31										
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AB31										
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.										
2. INFORMACIÓN JURÍDICA											
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica										
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica										
CEDULA CATASTRAL	No Aplica										
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :				
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR											
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.										
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR				
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X							
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X					
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES		X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X					
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL		OTROS		X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".										
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.										
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO								
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR								
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA				
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE				
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL								
5. LINDEROS DE AFECTACION											
NORTE	NO APLICA										
SUR	NO APLICA										
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA										
OCCIDENTE	NO APLICA										
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO		No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS						
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.										
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO2										
ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEFICIENTE										
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AB31, que hace parte del presente informe.										
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AB31, que hace parte del presente informe.										

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	EN MADERA
CUBIERTA	EN ZINC
CIELO RASO	NO TIENE
MAMPOSTERÍA	EN MADERA
ACABADOS	NO TIENE
VENTANAS	NO TIENE
PUERTAS	EN MADERA
PISOS	EN TIERRA
BAÑOS	NO TIENE BAÑO INTERNO

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	Ramada en patio, incluye hornilla. En estado deficiente	0,98	M2	0,98 M2
W.C TIPO DUCHA 1	Ducha externa con muros en plástico, sin cubierta y pisoen tierra. En estado deficiente.	2,52	M2	2,52 M2
OBSERVACIONES	Para el cálculo del valor unitario de la ramada en patio, a la tipología _ Terraza tipo 2 en zinc_ se le realizó un ajuste al presupuesto descontando el 40%, dado que las características se consideran inferiores a las que le corresponden a esta tipología, se incluyo lo correspondiente a la hornilla.			

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	48,84 M2	Área Constr. Requerida	48,84 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 185.354	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 210.617	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 280.121		Costo de Reposición	$ 280.120,88
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	DEFICIENTE	Clase por Estado	3			
DEPRECIACIÓN	26,3	$ 73.531,73	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**206.589,146**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	48,84	M2	206.589,146	10.089.813,891
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	0,98	M2	125.777,366	123.261,818
W.C TIPO DUCHA 1	2,52	M2	41.930,223	105.664,163
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**10.318.739,872**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**10.318.739,87**

DIEZ MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

PEÑA SALGUERO FLOR ADRIANA
AVAL-57439702

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB31**

TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC		0,98	M2	$174.154,23	$170.671,15
Ajuste por tipo y características					0,60
Subtotal Costo Items Componentes					**$102.402,69**
Costo indirecto en obra				13,63%	$23.262,48
Subtotal Directo de Obra					**$125.665,16**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$41.469,50
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$167.134,67**
TOTAL TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**$167.134,67**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$167.134,67
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	DEFICIENTE	3,0
Depreciacion (%):				26,25	**$43.872,85**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$123.261,82**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**$125.777,366**

W.C TIPO DUCHA 1					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
W.C TIPO DUCHA 1		2,52	M2	$74.986,11	$188.964,99
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$188.964,99**
Costo indirecto en obra				13,63%	$25.755,93
Subtotal Directo de Obra					**$214.720,92**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$70.857,90
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$285.578,82**
TOTAL W.C TIPO DUCHA 1					**$285.578,82**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$285.578,82
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	15	33	MAL ESTADO	4,0
Depreciacion (%):				63,00	**$179.914,66**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$105.664,16**
Costo Unitario (CRND) W.C TIPO DUCHA 1					**$41.930,223**

PROYECTO LA LOMA

REGISTRO FOTOGRÁFICO RT AB_31

VISTA _ FACHADA



VISTA _IDENTIFICACIÓN (EDUBAR)



VISTA _INTERIOR



VISTA _ RAMADA CON HORNILLA



VISTA_ DUCHA



VISTA_INTERIOR DE DUCHA



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	AB83

1. INFORMACIÓN BÁSICA			
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario		
NOMBRE DEL POSEEDOR	Carlos Andrés Cuestas Serpas		
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A		
DIRECCIÓN	Sector La Loma		
CIUDAD	Barranquilla		
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)		
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.		
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.		
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.		
BARRIO / PIEZA	La Loma		
FECHA VISITA:	11 y 12 de febrero de 2022		
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0)	8 de abril de 2022	FECHA VALIDEZ AVALÚO:	8 de abril de 2023
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - AB83		
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - AB83		
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.		

2. INFORMACIÓN JURÍDICA								
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica							
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica							
CEDULA CATASTRAL	No Aplica							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :	

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					

5. LINDEROS DE AFECTACION		
NORTE	NO APLICA	
SUR	NO APLICA	
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA	
OCCIDENTE	NO APLICA	

6. SERVICIOS PÚBLICOS						
	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS	

7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MAMPOSTERIA 2
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BIEN CONSERVADO
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-AB83, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-AB83, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MAMP. ESTRUCT	_____
FACHADA	EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO	
CUBIERTA	EN FIBROCEMENTO	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO	
ACABADOS	COMERCIALES	
VENTANAS	EN MADERA	
PUERTAS	EN MADERA	
PISOS	EN PLANTILLA DE CONCRETO	
BAÑOS Y COCINA	PAÑETADO, INODORO EN PORCELANA. COCINA CON MESÓN EN CONCRETO. AMBOS CON PISO EN PLANTILLA	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
ZONA DURA TIPO 1	Plantilla de concreto en patio, buen estado de conservación.	3,92	M2	3,92 M2
CERRAMIENTO MAMPOSTERÍA BLOQUE A LA VISTA	Cerramiento en mampostería, pañetada, con longitud de 8,00 m; h= 3,00m. En buen estado de conservación.	24,00	M2	24,00 M2
OBSERVACIONES	Para el cálculo del valor unitario de plantilla concreto en el patio, se seleccionó la tipología _ Zona dura tipo 1_ se realizó un ajuste al presupuesto descontando el 70%, dado que las características se consideran inferiores a las que le corresponden a esta tipología.			

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	48,35 M2	Área Constr. Requerida	48,35 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 537.223	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 610.447	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 811.894		Costo de Reposición	$ 811.894,02
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	70		Porcentaje de vida (%)	7
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2			
DEPRECIACIÓN	6,2	$ 50.093,86	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**761.800,161**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN (MEJORA)	48,35	M2	761.800,161	36.833.037,784
ZONA DURA TIPO 1	3,92	M2	34.597,688	135.622,936
CERRAMIENTO MAMPOSTERÍA BLOQUE A LA VISTA	24,00	M2	118.268,923	2.838.454,152
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**39.807.114,872**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**39.807.114,87**

TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL CIENTO CATORCE PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

PEÑA SALGUERO FLOR ADRIANA
AVAL-57439702

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **AB83**

ZONA DURA TIPO 1					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
ZONA DURA TIPO 1		3,92	M2	$67.922,65	$266.256,80
Ajuste por tipo y características					0,30
Subtotal Costo Items Componentes					**$79.877,04**
Costo indirecto en obra				13,63%	$36.290,80
Subtotal Directo de Obra					**$116.167,84**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$38.335,39
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$154.503,23**
TOTAL ZONA DURA TIPO 1					**$154.503,23**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$154.503,23
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	BIEN CONSERVADO	2,0
Depreciacion (%):				12,22	**$18.880,29**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$135.622,94**
Costo Unitario (CRND) ZONA DURA TIPO 1					**$34.597,688**

CERRAMIENTO MAMPOSTERÍA BLOQUE A LA VISTA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
CERRAMIENTO MAMPOSTERÍA BLOQUE A LA VISTA		24,00	M2	$86.837,00	$2.084.088,00
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$2.084.088,00**
Costo indirecto en obra				13,63%	$284.061,19
Subtotal Directo de Obra					**$2.368.149,19**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$781.489,23
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$3.149.638,43**
TOTAL CERRAMIENTO MAMPOSTERÍA BLOQUE A LA VISTA					**$3.149.638,43**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$3.149.638,43
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	40	13	BIEN CONSERVADO	2,0
Depreciacion (%):				9,88	**$311.184,28**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.838.454,15**
Costo Unitario (CRND) CERRAMIENTO MAMPOSTERÍA BLOQUE A LA VISTA					**$118.268,923**

PROYECTO LA LOMA

REGISTRO FOTOGRÁFICO RT AB_83

VISTA _ FACHADA



VISTA _IDENTIFICACIÓN (EDUBAR)



VISTA _INTERIOR



VISTA _ CUBIERTA



VISTA_INTERIOR



VISTA_ COCINA



VISTA_ BAÑO



VISTA _PLANTILLA Y CERRAMIENTO EN PATIO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DI13

1. INFORMACIÓN BÁSICA									
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario								
NOMBRE DEL POSEEDOR	Cecilia Moreno Perez								
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A								
DIRECCIÓN	Sector La Loma								
CIUDAD	Barranquilla								
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)								
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.								
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.								
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.								
BARRIO / PIEZA	La Loma								
FECHA VISITA:	17 de febrero de 2022								
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DI13								
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DI13								
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.								
2. INFORMACIÓN JURÍDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica								
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica								
CEDULA CATASTRAL	No Aplica								
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :		
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.								
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO						
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR						
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA		
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE		
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL						
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN									
NORTE	NO APLICA								
SUR	NO APLICA								
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA								
OCCIDENTE	NO APLICA								
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS		
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.								
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 5 CON COCINA Y BAÑO								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR								
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DI13, que hace parte del presente informe.								
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DI13, que hace parte del presente informe.								

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS EN FIBROCEMENTO	
CIELO RASO	NO PRESENTA	
MAMPOSTERÍA	NO PRESENTA	
ACABADOS	NO PRESENTA	
VENTANAS	MADERA	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	PLANTILLA	
BAÑOS	MADERA	
COCINA	MADERA	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO	PISO EN PLANTILLA, CUBIERTA EN FIBROCEMENTO	10,64 M2	10,64 M2

OBSERVACIONES	4 Soportes de 2,0 mts.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					

CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	23,18 M2	Área Constr. Requerida	23,18 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 252.196	Ajuste por tipo y características	1,0800	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 306.746	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 407.973		Costo de Reposición	$ 407.972,79
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 70.293,71	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**337.679,075**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:	Se ajusta el APU por diferencia en las características de la cubierta						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	23,18	M2	337.679,075	7.827.400,959
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO	10,64	M2	272.781,628	2.902.396,522
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**10.729.797,481**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES	La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**10.729.797,48**

DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MIRANDA LOPEZ ALVARO ANTONIO
AVAL-12560024

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DI13**

TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO		10,64	M2	$205.624,516	$2.187.844,85
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$2.187.844,85**
Costo indirecto en obra				13,63%	$298.203,25
Subtotal Directo de Obra					**$2.486.048,10**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$820.395,87
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$3.306.443,98**
TOTAL TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					**$3.306.443,98**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$3.306.443,98
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	BIEN CONSERVADO	2,0
Depreciacion (%):				12,22	**$404.047,45**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.902.396,53**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 3 EN FIBROCEMENTO					**272.781,628**

REGISTRO FOTOGRAFICO - RT – DI13

 Identificación	 Fachada
 Cubierta	 Alcobas
 Baño	 Interior Vivienda

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DI21

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	Rodin Eliecer López Moreno									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	17 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022			FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DI21									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DI21									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		NO		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO1									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MAL ESTADO									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DI21, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DI21, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	MADERA	
CUBIERTA	PLASTICO	
CIELO RASO	NO PRESENTA	
MAMPOSTERÍA	NO PRESENTA	
ACABADOS	NO PRESENTA	
VENTANAS	NO PRESENTA	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	TERRENO NATURAL	
BAÑOS	NO PRESENTA	
COCINA	NO PRESENTA	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	11,58 M2	Área Constr. Requerida	11,58 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 147.062	Ajuste por tipo y características	0,9650	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 161.959	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 215.406		Costo de Reposición	$ 215.405,72
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	MAL ESTADO	Clase por Estado	3,5			
DEPRECIACIÓN	39,8	$ 85.817,64	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**129.588,083**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:	El ajuste se da porque el piso es en terreno natural.						

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	11,58	M2	129.588,083	1.500.630,001
			0,000	$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**1.500.630,001**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **1.500.630,00**

UN MILLÓN QUINIENTOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

MIRANDA LOPEZ ALVARO ANTONIO
AVAL-12560024

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

REGISTRO FOTOGRAFICO - RT – DI21



Identificación



Fachada



Cubierta



Alcobas



Interior Vivienda

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CA 33

1. INFORMACIÓN BÁSICA								
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario							
NOMBRE DEL POSEEDOR	JOSE RICARDO CERA							
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A							
DIRECCIÓN	Sector La Loma							
CIUDAD	Barranquilla							
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)							
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.							
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.							
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.							
BARRIO / PIEZA	La Loma							
FECHA VISITA:	14 y 17 de febrero de 2022							
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CA 33							
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CA 33							
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.							

2. INFORMACIÓN JURÍDICA								
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica							
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica							
CEDULA CATASTRAL	No Aplica							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :	

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR								
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.							
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR	
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X				
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X		
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X		
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".							

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					

5. LINDEROS DE AFECTACIÓN	
NORTE	NO APLICA
SUR	NO APLICA
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA
OCCIDENTE	NO APLICA

6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS	

7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CA 33, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CA 33, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	MADERA
CUBIERTA	MADERA Y ZINC
CIELO RASO	NO CUENTA
MAMPOSTERÍA	NO CUENTA
ACABADOS	SENCILLO
VENTANAS	MADERA
PUERTAS	MADERA
PISOS	PLANTILLA
BAÑOS	SENCILLO MADERA
COCINA	NO CUENTA

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	22,50 M2	Área Constr. Requerida	22,50 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	COSTO DE REPOSICION ($/M2)			296.394,247	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	22,50	M2	296.394,247	6.668.870,558
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**6.668.870,558**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **6.668.870,56**

SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

SANCHEZ BAYONA JAIME
AVAL-72275357

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **CA 33**

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



DETALLE DE CUBIERTA



CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DJ1

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	AMADA FUENTES DE RODRIGUEZ									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	14 y 17 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022			FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DJ1									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DJ1 La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DJ1, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DJ1, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA	MADERA
FACHADA	MADERA
CUBIERTA	MADERA Y ZINC
CIELO RASO	NO CUENTA
MAMPOSTERÍA	NO CUENTA
ACABADOS	SENCILLO
VENTANAS	MADERA
PUERTAS	MADERA
PISOS	PLANTILLA
BAÑOS	MADERA
COCINA	NO CUENTA

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	Cerramiento en madera de 6,75 ml h: 0.70 m,	4,73	M2	
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	cubierta en plastico con 3 soportes h: 2.00m, Piso en plantilla	11,26		
OBSERVACIONES	EL PRESUPUESTO SE AJUSTA TENIENDO EN CUENTA EL TIPO DE CUBIERTA			

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo		Otro
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	21,83 M2	Área Constr. Requerida	21,83 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	21,83	M2	296.394,247	6.470.286,412
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	4,73	M2	39.475,212	186.520,377
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	11,26	M2	198.675,412	2.237.085,139
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**8.893.891,928**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO — **8.893.891,93**

OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

SANCHEZ BAYONA JAIME
AVAL-72275357

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO :** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DJ1**

CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					
Componentes	**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**		**Valor Parcial**
CERRAMIENTO EN RETAL MADERA	4,73	M2	$31.557,811		$149.110,66
Ajuste por tipo y características					1,00
Subtotal Costo Items Componentes					**$149.110,66**
Costo indirecto en obra				13,63%	$20.323,78
Subtotal Directo de Obra					**$169.434,44**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$55.913,37
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$225.347,80**
TOTAL CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**$225.347,80**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$225.347,80
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$38.827,43**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$186.520,38**
Costo Unitario (CRND) CERRAMIENTO EN RETAL MADERA					**39.475,212**

TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					
Componentes	**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**		**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 2 EN ZINC	11,26	M2	$174.154,230		$1.960.976,63
Ajuste por tipo y características					0,90
Subtotal Costo Items Componentes					**$1.764.878,97**
Costo indirecto en obra				13,63%	$267.281,12
Subtotal Directo de Obra					**$2.032.160,09**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$670.612,83
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$2.702.772,91**
TOTAL TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**$2.702.772,91**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$2.702.772,91
Características	Edad (años)	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$465.687,77**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$2.237.085,14**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 2 EN ZINC					**198.675,412**

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DJ1**

FACHADA



NOMENCLATURA



TERRAZA



SALA



SALA



BAÑO



CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	DJ23

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	Wilinton José Rodriguez Guzman									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	14 y 17 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	12 de mayo de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		12 de mayo de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - DJ23									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - DJ23									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No				
	GAS	No	ENERGÍA	SI	OTROS					
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-DJ23, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-DJ23, que hace parte del presente informe.									
9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN										
ESTRUCTURA	MADERA									
FACHADA	MADERA									
CUBIERTA	MADERA Y ZINC									
CIELO RASO	NO CUENTA									
MAMPOSTERÍA	NO CUENTA									
ACABADOS	SENCILLO									
VENTANAS	MADERA									
PUERTAS	MADERA									
PISOS	PLANTILLA									
BAÑOS	MADERA									
COCINA	NO CUENTA									

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)		AREA AFECTADA
TERRAZA TIPO 1 EN PALMA	Cubierta en madera y plástico 7.10 m2, 2 soportes de madera h: 2.00 m.	7,10	M2	
OBSERVACIONES	EL PRESUPUESTO SE AJUSTA TENIENTO EN CUENTA EL INMUEBLE EN ESTUDIO			

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	27,20 M2	Área Constr. Requerida	27,20 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	2,5			
DEPRECIACIÓN	17,2	$ 61.699,56	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**296.394,247**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	27,20	M2	296.394,247	8.061.923,518
TERRAZA TIPO 1 EN PALMA	7,10	M2	131.982,479	937.075,601
SUBTOTAL				**8.998.999,119**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
ARBOLES_MADERABLES_COMUNES	NEEN	Grande	1	Unidad	$ 158.000,00	$ 158.000,00
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**158.000,000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**9.156.999,12**

NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON DOCE CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

SANCHEZ BAYONA JAIME
AVAL-72275357

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DJ23**

TERRAZA TIPO 1 EN PALMA					
Componentes		**Cantidad**	**Unidad**	**Valor Unit.**	**Valor Parcial**
TERRAZA TIPO 1 EN PALMA		7,10	M2	$110.367,678	$783.610,51
Ajuste por tipo y características					0,95
Subtotal Costo Items Componentes					**$744.429,99**
Costo indirecto en obra				13,63%	$106.806,11
Subtotal Directo de Obra					**$851.236,10**
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33,00%	$280.907,91
Costo Total de Obra (Costo de reposición a nuevo - CRN)					**$1.132.144,01**
TOTAL TERRAZA TIPO 1 EN PALMA					**$1.132.144,01**
Salvamento				0%	$0,00
Costo a depreciar					$1.132.144,01
Características	Edad (años)	Vida útil (Años)	% de Vida	Estado	Clase
	5	30	17	REGULAR	2,5
Depreciacion (%):				17,23	**$195.068,41**
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)					**$937.075,60**
Costo Unitario (CRND) TERRAZA TIPO 1 EN PALMA					**131.982,479**

AVALÚO EDUBAR **PROYECTO:** **PROYECTO LA LOMA.** **RT** **DJ23**

FACHADA



NOMENCLATURA



ALCOBA



BAÑO



TERRAZA



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CB02

1. INFORMACIÓN BÁSICA								
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario							
NOMBRE DEL POSEEDOR	Ramón Peinado							
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A							
DIRECCIÓN	Sector La Loma							
CIUDAD	Barranquilla							
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)							
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.							
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.							
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.							
BARRIO / PIEZA	La Loma							
FECHA VISITA:	18 de febrero de 2022							
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	18 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		18 de abril de 2023			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CB02							
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CB02							
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.							

2. INFORMACIÓN JURÍDICA								
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica							
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica							
CEDULA CATASTRAL	No Aplica							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :	

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.								
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR		
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X	
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X			
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".								

4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.							
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO					
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR					
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA	
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE	
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL					

5. LINDEROS DE AFECTACIÓN	
NORTE	NO APLICA
SUR	NO APLICA
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA
OCCIDENTE	NO APLICA

6. SERVICIOS PÚBLICOS						
	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO	No	TELÉFONO	No
	GAS	No	ENERGÍA	No	OTROS	

7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO2
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CB02, que hace parte del presente informe.
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CB02, que hace parte del presente informe.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS DE ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	NO TIENE	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	EN CEMENTO	
BAÑOS	INTERNO MADERA	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	16,10 M2	Área Constr. Requerida	16,10 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 185.354	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 210.617	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 280.121		Costo de Reposición	$ 280.120,88
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	3			
DEPRECIACIÓN	26,3	$ 73.531,73	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**206.589,146**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	16,10	M2	206.589,146	3.326.085,251
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**3.326.085,251**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0.000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**3.326.085,251**
TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHENTA Y CINCO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE	
OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

RICO MORAN EMERIS ROCIO
AVAL-32647021

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

REGISTRO FOTOGRAFICO - RT – CB - 02

FACHADA



NOMENCLATURA



SALA



HABITACIÓN



ALCOBA



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CB03

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	Ramón Peinado									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	18 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	18 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		18 de abril de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CB03									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CB03									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO2									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CB03, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CB03, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS DE ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	NO TIENE	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	EN CEMENTO	
BAÑOS	INTERNO MADERA	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					

CONSTRUCCIÓN 1

METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	16,16 M2	Área Constr. Requerida	16,16 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 185.354	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 210.617	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 280.121		Costo de Reposición	$ 280.120,88
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	3			
DEPRECIACIÓN	26,3	$ 73.531,73	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**206.589,146**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						

OBSERVACIONES:

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	16,16	M2	206.589,146	3.338.480,599
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**3.338.480,599**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0.000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**3.338.480,599**

TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

RICO MORAN EMERIS ROCIO
AVAL-32647021

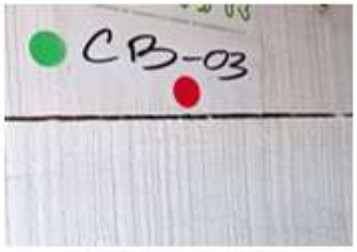
FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

REGISTRO FOTOGRAFICO - RT – CB - 03

FACHADA



NOMENCLATURA



HABITACIÓN



SALA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CB04

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	Ramón Peinado									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	18 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	18 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		18 de abril de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CB04									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CB04									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		No		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO 7 CON BAÑO									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CB04, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CB04, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS DE ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	NO TIENE	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	EN PLANTILLA	
BAÑOS	INTERNO MADERA	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO				Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2
UBICACIÓN	Esquina		Medianero		Mediterráneo	Otro	
VALOR DEL TERRENO	M2		F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía 0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).			Area Total Construida (M2)	16,48 M2	Área Constr. Requerida	16,48 M2
CONSTRUCCIÓN	$ 236.948	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 269.243	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 358.094		Costo de Reposición	$ 358.093,81
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30		Porcentaje de vida (%)	17
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	3,5			
DEPRECIACIÓN	39,8	$ 142.664,57	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**			**215.429,237**	
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	16,48	M2	215.429,237	3.550.273,826
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**3.550.273,826**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES: La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0.000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO **3.550.273,826**

TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN: El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

RICO MORAN EMERIS ROCIO
AVAL-32647021

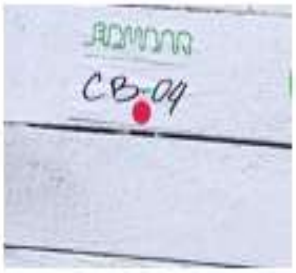
FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

REGISTRO FOTOGRAFICO - RT – CB - 04

FACHADA



NOMENCLATURA



HABITACIÓN





SALA



BAÑO



AVALÚO EDUBAR	PROYECTO:	PROYECTO LA LOMA.	RT	CB05

1. INFORMACIÓN BÁSICA										
TIPO DE TENENCIA	Mejoratario									
NOMBRE DEL POSEEDOR	Ramón Peinado									
NOMBRE DEL PROPIETARIO	N/A									
DIRECCIÓN	Sector La Loma									
CIUDAD	Barranquilla									
INMUEBLE/PREDIO	Construcción (mejora)									
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.									
DESTINACIÓN	EDUBAR S.A.									
OBJETO AVALÚO	Estimar el valor de la construcción (mejora) y sus anexos.									
BARRIO / PIEZA	La Loma									
FECHA VISITA:	18 de febrero de 2022									
FECHA AVALÚO E INFORME (CÁLCUL0) (DD/M	18 de abril de 2022		FECHA VALIDEZ AVALÚO:		18 de abril de 2023					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha ténica RT - CB05									
OBSERVACIONES:	El avalúo se elabora con base en la información suministrada en la Ficha técnica RT - CB05									
	La memoria de cálculo y los documentos suministrados forman parte integral de este informe de avalúo.									
2. INFORMACIÓN JURÍDICA										
MATRICULA INMOBILIARIA No	No Aplica									
TITULO DE ADQUISICIÓN	No Aplica									
CEDULA CATASTRAL	No Aplica									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL		COMÚN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD :			
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR										
ESTRATO	Según el plano de Estratificación U-18 del POT dentro del sector La Loma, existen áreas clasificadas dentro de los estrato 1 y 2, y otras sin definición de estrato.									
DESARROLLO FÍSICO	COMPLETO		PARCIAL	X	SIN URBANIZAR		EDAD DEL SECTOR			
VÍAS DEL SECTOR	PRINCIPALES		SECUNDARIAS	X						
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES		SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES	X		
TENDENCIA DE VALORIZACIÓN	ALTA		MEDIA		BAJA	X				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MIXTO		INDUSTRIAL	OTROS	X	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	La normatividad que aplica sobre el sector de La Loma se encuentra contenida en el Decreto 0198 de 2014 "Por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanísitica Complejo, Habitacional La Loma, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita - La Loma - Barlovento".									
4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE	El lote no es objeto de valoración, solo se valora la mejora (construcción) y sus anexos.									
POSICIÓN	ESQUINERO		MEDIANERO							
CONFIGURACIÓN	REGULAR		IRREGULAR							
FORMA	RECTANGULAR		TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA			
TOPOGRAFÍA	PLANA		ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE			
AFECTACIÓN	PARCIAL		TOTAL							
5. LINDEROS DE AFECTACIÓN										
NORTE	NO APLICA									
SUR	NO APLICA									
ORIENTE (ESTE)	NO APLICA									
OCCIDENTE	NO APLICA									
6. SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO	No	ALCANTARILLADO		No		TELÉFONO		No	
	GAS	No	ENERGÍA		SI		OTROS			
7. ACCESOS	La vía de acceso al sector La Loma es la Avenida del Río.									
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA MADERA TIPO2									
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR									
DEPENDENCIAS	Ver las dependencias en los planos del registro topográfico RT-CB05, que hace parte del presente informe.									
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver distribución en planos de registro topográfico RT-CB05, que hace parte del presente informe.									

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN		
ESTRUCTURA	MADERA	
FACHADA	MADERA	
CUBIERTA	LAMINAS EN ZINC	
CIELO RASO	NO TIENE	
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	
ACABADOS	NO TIENE	
VENTANAS	NO TIENE	
PUERTAS	MADERA	
PISOS	EN PLANTILLA	
BAÑOS	INTERNO MADERA	
COCINA	NO TIENE	

10. DESCRIPCIÓN DE ANEXOS

ANEXO	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL (ML/M2/M3)	AREA AFECTADA

OBSERVACIONES

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

LOTE DE TERRENO	El lote no es objeto de valoración.						
MÉTODO PARA TERRENO			Área total del Lote:	0,00 M2	Área Requerida de Lote:	0,00 M2	
UBICACIÓN	Esquina	Medianero		Mediterráneo	Otro		
VALOR DEL TERRENO	M2	F. Ubicación	0%	F. Tipo de vía	0%	Otro	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	**$ 0,00**	**/ M2**					
CONSTRUCCIÓN 1							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°).		Area Total Construida (M2)	15,32 M2	Área Constr. Requerida	15,32 M2	
CONSTRUCCIÓN	$ 185.354	Ajuste por tipo y características	1,0000	AJUSTE C. IND. OBRA 13,63%	$ 210.617	PRESUPUESTO ADJUNTO	
COSTO DE REPOSICION AJUSTADO	AJUSTE C. IND. PROYECTO 33%			$ 280.121	Costo de Reposición	$ 280.120,88	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad (Años) estimada	5	Vida útil (Años) 30 Madera 70 Mampostería 100 Concreto	30	Porcentaje de vida (%)	17	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado	REGULAR	Clase por Estado	3,5			
DEPRECIACIÓN	39,8	$ 111.600,16	**COSTO DE REPOSICION ($/M2)**		**168.520,719**		
ANEXOS	Método del costo de reposición (Resolución IGAC 620 de 2018, Art.3° y 13°). Ver APU						
OBSERVACIONES:							

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN (MEJORA) Y ANEXO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN 1 (MEJORA)	15,32	M2	168.520,719	2.581.737,415
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
				$ -
SUBTOTAL				**2.581.737,415**

AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES

MEJORAS AGRÍCOLAS _ESPECIES VEGETALES — La valoración de las especies vegetales se realizó con base en el estudio efectuado por la empresa Ambyagro Ltda, solicitado por la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, actualizado a febrero de 2022.

CATEGORÍA-GRUPO	NOMBRE ESPECIE	TAMAÑO-EDAD	CANTIDAD	UNIDAD	V / UNIT.	VALOR PARCIAL
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
				Unidad		$ -
SUBTOTAL						**0.000**

OBSERVACIÓN: Los informes valuatorios se realizan a la fecha del registro topográfico y con base en la información allí contenida, suministrada por EDUBAR S.A.

TOTAL AVALÚO	**2.581.737,415**

DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE

OBSERVACIÓN:	El presente informe valuatorio solo contiene, por instrucción del contratante EDUBAR S.A., valoración comercial correspondiente a las mejoras identificadas por este. Para proceder con la valoración de otras variables tales como daño emergente y/o lucro cesante se requiere información adicional para el desarrollo de dichos cálculos. A la fecha de entrega del presente informe no se cuenta con la información pertinente.

RICO MORAN EMERIS ROCIO
AVAL-32647021

FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos Corporativos

REGISTRO FOTOGRAFICO - RT – CB - 05

FACHADA





COCINA



HABITACIÓN





SALA



BAÑO

