INFORME DE ACTIVIDADES E INTERVENTORIA DE CONTRATOS No. 03 DE 04		
NÚMERO DEL CONTRATO: CD-47-2023-5759 PERIODO PARA PAGO: **31 de octubre a 30 de noviembre de 2023**		
Número de obligación	Obligaciones	Producto
1)	Contribuir en las tareas administrativas del proceso de gestión catastral	No aplica durante este período.
2)	Contribuir a la gestión documental, recibiendo solicitudes por SIGOB y dando respuesta a los mismos, de acuerdo con su competencia.	No aplica durante este período.
3)	Asistir a las capacitaciones que realice la Gerencia.	No aplica durante este período.
4)	Asesorar y participar activamente en la elaboración de informes, oficios y actas que se requieran en el proceso catastral.	No aplica durante este período.
5)	Proyectar la respuesta a las solicitudes presentadas a la Gerencia de Gestión Catastral que le sean asignadas en el marco del objeto contractual.	No aplica durante este período.
6)	Presentar informe mensual de las actividades realizadas en cumplimiento del objeto contractual.	Se procedió a realizar los siguientes avalúos especiales: HOTEL (DIAMOND) COD: 080010103000003070001000000000, HOTEL GENOVA COD: 080010102000001370010000000000, PUESTO DE SALUD (LAS FLORES) 080010113000000150003000000000 CLINICA (ATENAS LIMITADA EPS) COD: 080010103000000760013000000000
7)	Asesorar y resolver de acuerdo con su competencia profesional, los asuntos, peticiones y tareas asignadas en el área de desempeño	Se realizo comités de revisión con las avaluadoras Rosa Gómez, Lorena Ruiz y Ing. Sandra Quete, sobre los aspectos técnicos y valores de lote y construcción y otras consideraciones propuestas de los avalúos mencionados en el punto seis (6).
8)	Proyectar y/o generar la respuesta con calidad y oportunidad a las peticiones enviadas por los ciudadanos	No aplica durante este período.
9)	Alimentar los sistemas de información relacionados con los temas de la dependencia, de acuerdo con las instrucciones del superior inmediato	No aplica durante este período.

10)	Acompañar, Asignar, revisar y validar jurídicamente trámites catastrales de acuerdo con los requerimientos en el área de conservación.	No aplica durante este período.
11)	Estudio de los datos obtenidos en la interrelación catastro-registro, con el fin de radicar tramites catastrales en los casos que se requieran	No aplica durante este período.
12)	Realizar seguimientos a los trámites catastrales asignados a los ejecutores	No aplica durante este período.
13)	Cumplir con las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.	Se cumplieron con las obligaciones asignadas durante el proceso.

Fecha de elaboración del informe: **27 DE DICIEMBRE DE 2023**
Nombre del contratista: **JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA** Entidad Financiera: **ITAU** Tipo de Cuenta: **Ahorros** No. De Cuenta: 205130030 Identificación C.C. **72.206.919**  Firma
Visto Bueno Supervisor/Interventor Nombre: **María Alejandra Ballestas Jiménez** Cargo: **ASESORA** Firma 

ANEXO 01.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al HOTEL (DIAMOND) COD: 08001010300000307000100000000

	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	FECHA AAAA-MM-DD
M-EGP-F-29-FG-F13	GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	2023-12-12

INFORME DE AVALÚO No 4	NUMERO PREDIAL: 08001010300000307000100000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE:	CALLE 85 #47 - 11 HOTEL DIAMOND		COORDENADAS	11.0036636,-74.8210607			
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	SAN VICENTE					ESTRATO	5

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-402462	NELSY MARIA BELLO BELLO CC: 3265479 - KELLY JOHANA CAÑATE BELLO CC: 55229237
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	CENTROS DE SALUD, CONSULTORIOS, HOTELES, VIVIENDAS EN MULTIFAMILIAR
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MODERADA, ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN EJECUCION HOTEL IBIS
USOS PREDOMINANTES:	INSTITUCIONAL - POLOGONO DE LA SALUD
VÍAS DE ACCESO:	CARRERA 47, 46, CALLLE 85 Y 86
TIPO DE VÍAS:	CONCRETO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	CARRERA 51, CALLE 84
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	NA
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA					
	2				
UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	X	Regular		PLANA CON RESPECTO A LAS VIAS CIRCUNDANTES	19,8	25
Medianero		Irregular	X			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
N/A	N/A	N/A	N/A	COMERCIAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	x	16	BUENO
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		HOTEL (31)	3.600

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:	MUROS DE CONTENCION, ZAPATAS, VIGAS DE AMARRE, COLUMNAS, LOSAS SISTEMA CASETON Y LOSA ALIJERADA			
MAMPOSTERÍA:	BLOQUE DE CEMENTO			
FACHADA:	KORAZA			
CUBIERTA:	LOSA IMPERMEABILIZADA			
PISOS:	PORCELANATO			
PUERTAS:	VIDRIO MADERA EN HABITACIONES			
VENTANAS:	ALUMINIO Y VIDRIO			
CIELO RASO:	DRYWALL			
COCINA:	N/A			
BAÑOS:	ENCHAPE CERAMICA			
OTROS:				
AREA:	3.600			
CODIGO DE USO:	31			
PUNTAJE:	91			

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES
		BUENO	

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	DECRETO No. 0212 DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032
	POLIGONO NORMATIVO PEC DE LA SALUD EDIFICABILIDAD NIVEL II HASTA 11 PISOS ESTRATIFICACION R-6

8. METODOLOGÍA VALUATORA

MERCADO VENTAS CASAS LOTE PARA EL TERRENO Y COSTO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

10. RESULTADO DEL AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FISÍCA	AREA DE TERRENO	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
0235	495,00	$ 2.271.407	1.124.346.480
			-

UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
A	31	91	3.600,00	3.910.000,00	14.076.000.000,00

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	14.076.000.000,00
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL		15.200.346.480

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA KRA 47



FACHADA CASA ANTIGUA



CALLE 85



CALLE 85

AVALUADOR: JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA RAA: 72206919	FIRMA:

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA KRA 47



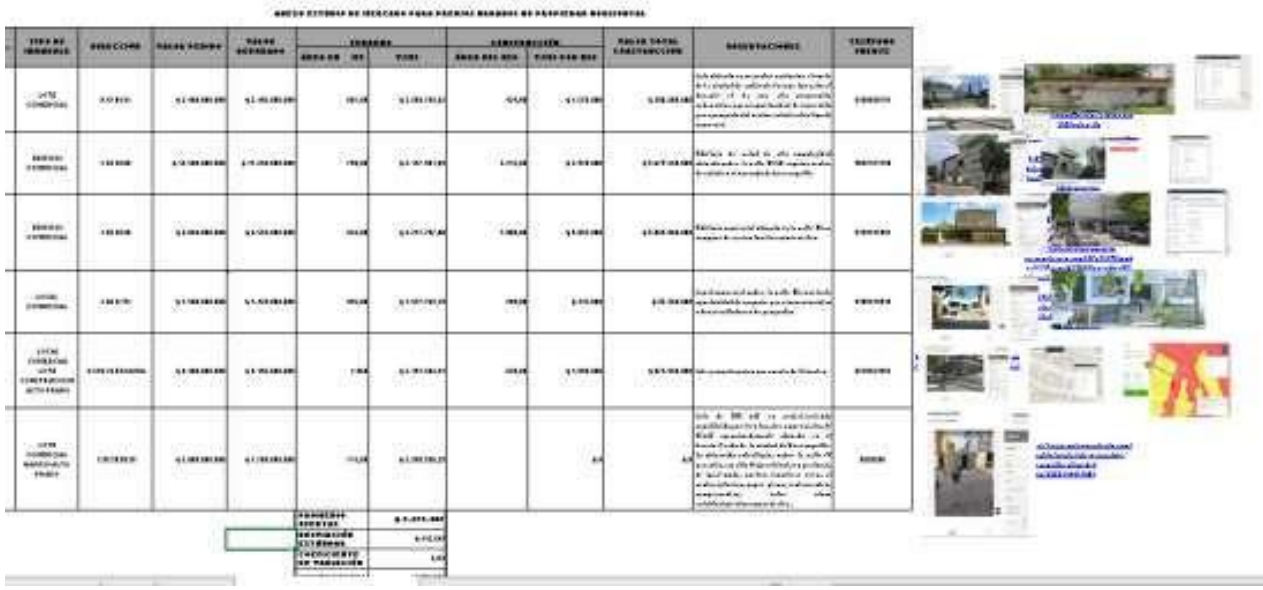
FACHADA CASA ANTIGUA



CALLE 85



CALLE 85

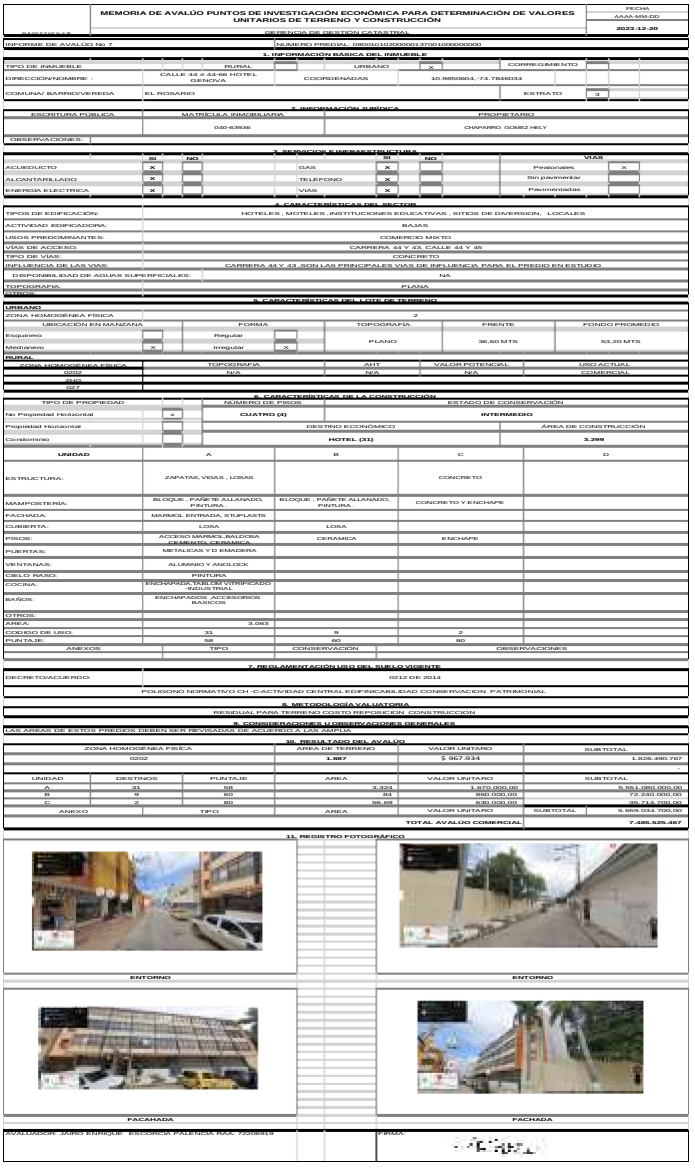


DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO	495	M²	$ 2.271.407	$ 1.124.346.480
CONSTRUCCIONES CUATRO (4) NIVELES	3600	M²	$ 3.910.000	$ 14.076.000.000
VALOR TOTAL COMERCIAL				$ 15.200.346.480

ANEXO 02.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al HOTEL GENOVA COD: 08001010200000137001000000000

.



MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

FECHA: AAAA-MM-DD 2023-12-20

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALÚO No 7 — No. PREDIAL: 080010102000001370010000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE	CALLE 44 # 44-66 HOTEL GENOVA		COORDENADAS		10.985804,-74.7846014		
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	EL ROSARIO					ESTRATO	3

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PUBLICA	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-63936	CHAPARRO GOMEZ HELY
OBSERVACIONES:		

3. DEFINICIÓN E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Pavimentadas	X
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Parimentadas	

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	HOTELES , MOTELES ,INSTITUCIONES EDUCATIVAS , SITIOS DE DIVERSION, LOCALES
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	BAJAS
USOS PREDOMINANTES:	COMERCIO MIXTO
VÍAS DE ACCESO:	CARRERA 43 Y 43, CALLE 44 Y 45
TIPO DE VÍAS:	CONCRETO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	CARRERA 44 Y 43 SON LAS PRINCIPALES VIAS DE INFLUENCIA PARA EL PREDIO EN ESTUDIO
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	NA
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA			2		
UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA	TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero		Regular	PLANO	38,60 MTS	93,20 MTS
Medianero	X	Irregular X			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFÍA	ART	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
0202	N/A	N/A	N/A	COMERCIAL
0110				
027				

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMEROS DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	x	CUATRO (4)	INTERMEDIO
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		HOTEL (31)	3.299

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:	ZAPATAS, VIGAS , LOSAS		CONCRETO	
MAMPOSTERÍA:	BLOQUE , PAÑETE ALLANADO, PINTURA ,	BLOQUE , PAÑETE ALLANADO, PINTURA	CONCRETO Y ENCHAPE	
FACHADA:	MARMOL ENTRADA, ESTUPLASTS			
CUBIERTA:	LOSA	LOSA		
PISOS:	ACCESO MARMOL,BALDOSA CEMENTO, CERAMICA	CERAMICA	ENCHAPE	
PUERTAS:	METALICAS Y D EMADERA			
VENTANAS:	ALUMINIO Y ANOCLOCK			
CIELO RASO:	PINTURA			
COCINA:	ENCHAPADA, MESON VITRIFICADO INDUSTRIAL			
BAÑOS:	ENCHAPADOS ,ACCESORIOS BASICOS			
OTROS:				
ÁREA:	3.063			
CODIGO DE USO:	31	9	2	
PUNTAJE:	58	60	80	

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	0212 DE 2014
POLIGONO NORMATIVO CH -C ACTIVIDAD CENTRAL EDIFINCABILIDAD CONSERVACION PATRIMONIAL	

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

RESIDUAL PARA TERRENO COSTO REPOSICION CONSTRUCCION

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

LAS ÁREAS DE ESTOS PREDIOS DEBEN SER REVISADAS DE ACUERDO A LAS ANIF,LA

10. RESULTADO DEL AVALUO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	AREA DE TERRENO	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
0202	1.887	$ 967.934	1.826.490.767

UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
A	31	58	2.324	1.670.000,00	5.561.080.000,00
B	9	60	93	860.000,00	79.210.000,00
C	2	80	56,69	630.000,00	35.714.700,00

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	SUBTOTAL
					5.668.004.700,00
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL		7.495.525.467

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

FACHADA

FACHADA

AVALUADOR: ZAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA RAA: 7205881S — FIRMA:

METÓDO RESIDUAL PARA LOTE URBANO					
AREA BRUTA DE TERRENO				1.887,00	M2
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POT				2,5	RETIRO POSTERIOR
RETIRO POSTERIOR EN M2				433,7	
INDICE DE OCUPACION				0,8	
INDICE DE CONSTRUCCION				3,1	
AREA DE OCUPACIÓN				1453	M2
NUMERO DE PISOS				4	UND*
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN				5.813,32	M2
AREAS NO VENDIBLES (COMUNES- 10%)				10%	Porcentaje
				581,33	M2
AREA VENDIBLE				5.231,99	M2
DESCRIPCION DE CONSTRUCCION	**M2**	**VALOR M2**	**VALOR TOTAL**		
Vr. M2 LOCALES COMERCIALES	5.231,99	$ 3.062.287	$ 16.021.848.837		
M2 TOTALES	5231,99	$ 3.062.287	$ 16.021.848.837		
TOTAL VENTAS DEL PROYECTO				**$**	**16.021.848.837**
COSTOS DIRECTOS					
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			60%		**9.613.109.302**
COSTOS INDIRECTOS					
DISEÑOS E INTERVENTORIAS(% SOBRE CD)				10%	**1.602.184.883,66**
FINANCIACIÓN					
IMPUESTOS Y VENTAS (% SOBRE TOTAL DE VENTAS)					
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS				**7000,0%**	**11.215.294.185,59**
MARGEN OPERACIONAL				**3000,0%**	**4.806.554.650,97**
VALOR TOTAL DEL TERRENO				**1140,0%**	1.826.490.767,37
UTILIDAD DEL PROYECTO				**1860,0%**	2.980.063.883,60
VALOR M2 DE TERRENO					**967.933,63**
VALOR TOTAL DEL TERRENO					**1.826.490.767**
INCIDENCIA DEL TERRENO					0,11
				VALOR PROPUESTO 2024	**$ 844.000**



DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO	1887,00	M^2	$ 967.934	$ 1.826.490.767
CONSTRUCCIONES HOTEL	3324	M^2	$ 1.670.000	$ 5.551.080.000
AREA CONSTRUIDA PISCINA	84	M^2	$ 860.000	$ 72.240.000
AREA CONSTRUIDA ENRAMADA	56,69	M^2	$ 630.000	$ 35.714.700
VALOR TOTAL COMERCIAL				**$ 7.485.525.467**

ANEXO 03.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al PUESTO DE SALUD (LAS FLORES) 080010113000000150003000000000.

	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	FECHA AAAA-MM-DD
M-EGDP-DHPG-F13	GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	2023-12-16

INFORME DE AVALÚO No 5	NUMERO PREDIAL: 080010113000000150003000000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	COR	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	CARRERA 82 # 107-15 PUESTO DE SALUD (LAS FLORES)			COODENADAS		11.039060, -74.825162	
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	LAS FLORES					ESTRATO	ND

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-454506	DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS			Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	EDIFICACIONES DE USOS COMERCIALES, INSTITUCIONALES y residenciales tipo viviendas y edificios de 1 a 8 pisos.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Alta: Construcción del Centro de Convenciones puerta de Oro, Edificaciones de 8 pisos, construcción de bodegas. Adecuaciones y mejoramiento de las viviendas.
USOS PREDOMINANTES:	Sector caracterizado por su alto uso industrial y comercial especialemente sobre el corredor Vial de la Vía 40
VÍAS DE ACCESO:	Vía 40
TIPO DE VÍAS:	Via Arterial perfil V2
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	influencia alta por que ofrece fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos ni ningún otro tipo de corrientas sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFIA:	Topografía plana no mayor al 3%.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero		Regular		PLANA CON RESPECTO A LAS VIAS CIRCUNDANTES	20	28
Medianero	X	Irregular	X			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
Z.H.F: 1831 - Z.H.G: 041				

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	X	2	BUENO
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		INSTITUCIONAL	562

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:	Tradicional en concreto			
MAMPOSTERÍA:	Bloque samo y estucos.			
FACHADA:	Estucos y pintura en vinilo			
CUBIERTA:	Lamina ondulada de fibrocemento			
PISOS:	En baldosas de granito pulido			
PUERTAS:	Perfilería de aluminio y Vidrio traslucido, reja protectora de seguridad.			
VENTANAS:	Perfilería de aluminio y Vidrio traslucido, reja protectora de seguridad.			
CIELO RASO:	Sistema drywall			
COCINA:	No aplica			
BAÑOS:	enchape cerámica 100% del área aparatos sanitarios en buen estado.			
OTROS:				
AREA:				
CODIGO DE USO:	38			
PUNTAJE:	53			

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES
		BUENA	

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:
DECRETO No. 0212 DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

METODO RESIDUAL PARA LOTE URBANO Y METODO DE REPOSICIÓN A NUEVO PARA LA CONSTRUCCIÓN

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

PARA LA APLICACIÓN DEL VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO SE TOMARON LOS VALORES DE CONSTRUDATA VIGENTE A LA FECHA DEL INFORME

10. RESULTADO DEL AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FISÍCA			AREA DE TERRENO	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Z.H.F: 8312 - Z.H.G: 041			457	$ 484.383	$ 221.363.255
UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
UNIDAD GENERAL	38	53	562	$ 2.210.000	$ 1.242.020.000
ANEXO		TIPO	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
				TOTAL AVALÚO COMERCIAL	1.463.383.255

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA NORTE



VIA DE ACCESO VÍA 40



FACAHADA NORTE



FACHADA 81A

AVALUADOR: JAIRO ESCORCIA PALENCIA **RNA 72206919**	FIRMA:

METÓDO RESIDUAL PARA LOTE URBANO					
AREA BRUTA DE TERRENO				457,00	M2
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POT				2,5	RETIRO POSTERIOR
INDICE DE OCUPACION				0,9	
INDICE DE CONSTRUCCION				1,7	
AREA DE OCUPACIÓN				398	M2
NUMERO DE PISOS				2	UND*
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN				796,60	M2
AREAS NO VENDIBLES (COMUNES- 10%)				10%	Porcentaje
				79,66	M2
AREA VENDIBLE				716,94	M2
DESCRIPCION DE CONSTRUCCION	**M2**	**VALOR M2**	**VALOR TOTAL**		
Vr. M2 Hospital local minima complejidad	716,94	$ 2.599.000	$ 1.863.327.060		
M2 TOTALES	716,94	$ 2.599.000	$ 1.863.327.060		
TOTAL VENTAS DEL PROYECTO				**$**	**1.863.327.060**
COSTOS DIRECTOS					
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			58%		**1.080.729.694,80**
					1.080.729.694,80
COSTOS INDIRECTOS					
DISEÑOS E INTERVENTORIAS(% SOBRE CD)				15%	**279.499.059,00**
FINANCIACIÓN					
IMPUESTOS Y VENTAS (% SOBRE TOTAL DE VENTAS)					
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS				**7300,0%**	**1.360.228.753,80**
MARGEN OPERACIONAL				**2700,0%**	**503.098.306,20**
VALOR TOTAL DEL TERRENO				**1188,0%**	221.363.254,73
UTILIDAD DEL PROYECTO				**1512,0%**	281.735.051,47
VALOR M2 DE TERRENO					**484.383,49**
VALOR TOTAL DEL TERRENO					**221.363.255**
INCIDENCIA DEL TERRENO					0,12
				VALOR PROPUESTO 2024	**$ 411.000**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO	457.00	M²	$ 484.383	$ 221.363.255
CONSTRUCCIONES CUATRO (4) NIVELES	562	M²	$ 2.210.000	$ 1.242.020.000
VALOR TOTAL COMERCIAL				$ 1.463.383.255

ANEXO 03.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al CLINICA (ATENAS LIMITADA EPS) COD: 08001010300000076001300000000

	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	FECHA AAAA-MM-DD
MEGFFZHPSFB	GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	2023-12-17

INFORME DE AVALÚO No 6 — NUMERO PREDIAL: 08001010300000076001300000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	CALLE 80 # 49C -10 / CLINICA ATENAS		COORDENADAS		11.001163,-74.813437		
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	ALTOS DEL PRADO					ESTRATO	5

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-105920	CLINICA ATENA LIMITADA IPS
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	X
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	EDIFICIO DE USO DOTACIONAL COMO CLINICAS, CENTROS MEDICOS, CONSULTORIOS, DROGUERIAS ALTERNANDO CON VIVIENDAS MULTIFAMILIAR PREDOMINANTE
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MODERADA TENIENDO EN CUENTA QUE ES UNA ZONA CONSOLIDADA DE LA CIUDAD Y LA INTERVENCION SE REALIZA EN LOTES DONDE EXISTIA VIVIENDAS.
USOS PREDOMINANTES:	INSTITUCIONAL Y COMERCIAL EN MENOR ESCALA
VÍAS DE ACCESO:	CALLE 80, CARRERA 49C
TIPO DE VÍAS:	CONCRETO RIGIDO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	VIAS ARTERIAS SON LA CALLE 82, CALLE 79, CARRERA 46
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	NA
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	X	Regular		PLANO	47	40,00
Medianero		Irregular	X			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
ZFH 0235- ZHG 008	PLANA	NA	NA	COMERCIAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
No Propiedad Horizontal	x	3	BUENO	
~~Propiedad Horizontal~~		~~DESTINO ECONÓMICO~~	~~ÁREA DE CONSTRUCCIÓN~~	
~~Condominio~~		~~CLINICA IPS~~	~~1.613~~	

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:	CONCRETO REFORZADO			
MAMPOSTERÍA:	BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADA			
FACHADA:	REVESTIMIENTO EN PULIPLAST			
CUBIERTA:	CANALETA 90			
PISOS:	GRANITO FUNDIDO, PLACA DE MARMOL, CERAMICA			
PUERTAS:	MADERA, PVC, VIDRIO TEMPLADO			
VENTANAS:	ALUMINIO BLANCO VIDRIO CUERPO FIJO EN CRISTAL TEMPLADO			
CIELO RASO:	DRYWALL			
COCINA:	COCINETA CERAMICA - MUEBLE INTEGRAL			
BAÑOS:	CERAMICA Y APARATOS BASICOS			
OTROS:	INSTALACIONES ESPECIALES DE GASES MEDICINALES, AIRE ACONDICIONADO CENTRAL, SISTEMA			
AREA:	1614			
CODIGO DE USO:	19			
PUNTAJE:	70			

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES
		EXCELENTE	

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	DECRETO No. 0212 DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032
	POLIGONO NORMATIVO CAE-1, EN MEDIO DE LOS POLIGONOS PEC-SALUD INSTITUCIONAL. EDIFICABILIDAD MAXIMA 11 PISOS, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION MODALIDAD NIVEL 2

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

RESIDUAL PARA HALLAR VALOR TERRENO Y COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

NOTA 1: PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO SE PROCEDIO A REALIZAR EL METODO RESIDUAL Y EL DE COMPARACION DE MERCADO Y LUEGO DE ANALIZAR LOS RESULTADOS, SE DECIDE ADOPTAR EL VALOR DE TERRENO SUMINISTRADO POR EL METODO DE COMPARACION DE MERCADO.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FISICA			AREA DE TERRENO	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
~~Z.H.F. 1-0235 - Z.H.G. 1- 008~~			~~725~~	~~2.305.026,26~~	~~1.671.144.039~~
					-
IDAD UN	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1	19	70	**1.613**	3.120.000,00	5.032.560.000,00
					-

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	5.032.560.000,00
					-
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL		**6.703.704.039**

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA CASA ANTIGUA



FACHADA CASA ANTIGUA



FACHADA EDIFICIO



FACHADA EDIFICIO

AVALUADOR: JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA RAA: 72206919 — FIRMA:

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO PARA PREDIOS URBANOS NO PROPICIEDAD HORIZONTAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR DISPONIBLE	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIONES	TELEFONO FIJO/CEL
					AREA EN M2	M2	AREA DEL LOTE	M2 POR LOTE			
1	LOCAL COMERCIAL LOTE CONSTRUCCION ALTO PRADO	K 58 76 ESQUINA	$ 3.400.000.000	$ 3.196.000.000	1.000,00	$ 2.191.584,31	628,00	$ 1.280.000	$ 872.928.000	lote y construccion que consta de 5 locales	3216521992
2	LOCAL COMERCIAL LOTE CONSTRUCCION BARRIO EL PRADO	K 53 70 72	$ 3.000.000.000	$ 2.940.000.000	897,00	$ 2.229.977,70	1.282,00	$ 740.000	$ 948.680.000	niveles en centro comercial, consta de 15 locales, distribuido en el primer nivel 7 de ellos y en el segundo nivel los 8 restantes, cada piso cuenta con 8 baños, zona para parquear y espacios de circulación. Excelente ubicación	3007789568
3	LOTE COMERCIAL BARRIO ALTO PRADO	C 82 88 30 50	$ 2.000.000.000	$ 1.700.000.000	770,00	$ 2.903.506,17	0,00	$ 245.000	$ 0	LOTE DE 560 MZ EN VENTA ACTUALMENTE CONSTRUIDO POR TRES LOCALES COMERCIALES DE 97m2 APROXIMADAMENTE UBICADO EN EL BARRIO Prado de la ciudad de Barranquilla. Su ubicación estratégica sobre la calle 74 garantiza un alto flujo vehicular y peatonal, de igual modo, pueden encontrar cerca al centro iglesias, supermercados, restaurantes, comparventas, entre otros establecimientos	3858208
					PROMEDIO						

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO	725,00	M^2	$ 2.305.026	$ 1.671.144.039
CONSTRUCCIONES CUATRO (4) NIVELES	1613	M^2	$ 3.120.000	$ 5.032.560.000
VALOR TOTAL COMERCIAL				**$ 6.703.704.039**