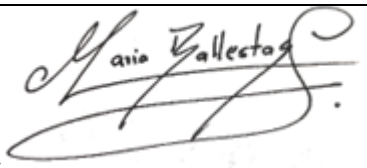
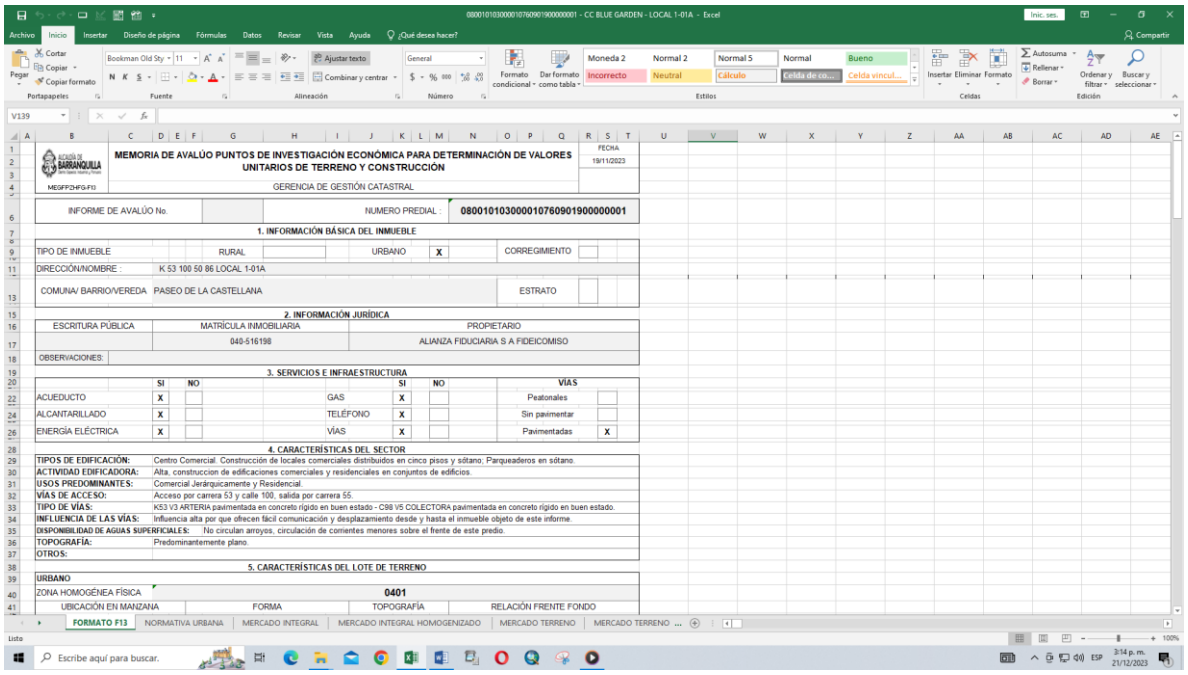
INFORME DE ACTIVIDADES E INTERVENTORÍA DE CONTRATOS No. 3 DE 4		
NÚMERO DEL CONTRATO: **CD-47-2023-5778** PERIODO PARA PAGO: **31 DE OCTUBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**		
Número de obligación	Obligaciones	Producto
1)	Asesoría a la gerencia Revisar las variables que se tienen en cuenta para la determinación de zonas homogéneas físicas con la metodología adoptada por la Gerencia para el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario por tipo de construcción.	Se realizaron los análisis de precios unitarios para los presupuestos de construcción de los puntos de investigación especiales específicamente los centros comerciales asignados.
2)	Asesorar en la revisión de la información de ofertas, transacciones e investigación de mercado inmobiliario del Distrito de Barranquilla.	Se realizo la investigación de mercado para la elaboración de los avalúos especiales (Centros Comerciales) asignados.
3)	Diligenciar los formatos establecidos para los puntos de investigación al igual que los de investigación de mercado inmobiliario.	Se diligenciaron los formatos de los puntos de investigación especial asignados, con sus respectivos análisis de mercado, para los avalúos de Centro Comercial Buenavista 1(un local del primer piso y uno del segundo piso), Centro Comercial Boulevard 54(un local), Metro Centro (un local), Mall Plaza (un local), Blue Garden (un local) y Country Plaza (un local).
4)	Procesar la información de avalúos de prueba y determinación de escenarios a proponer en el comité de avalúos del Distrito de Barranquilla.	Esta actividad ya se finalizó para esta vigencia.
5)	Elaborar y trazar los planos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Distrito de Barranquilla.	Se participo en la revisión del trazado de las zonas homogéneas geoeconómicas propuestas.
6)	Atender las observaciones y sugerencias dadas por el asesor de actualización y/o el Gerente de la Gerencia de Gestión Catastral.	Se participo en las reuniones de seguimiento y avance la realización de los avalúos especiales.
7)	Realizar la elaboración de las memorias técnicas de los estudios de zonas del Distrito de Barranquilla.	Se elaboro las memorias de avalúos de los puntos de investigación especiales de los Centros Comerciales asignados.
8)	Conocer y aplicar lo establecido en los procedimientos documentados de la Gerencia de Gestión Catastral.	Se diligenciaron los formatos Memoria de Avalúos de los puntos de investigación especiales de los Centros Comerciales asignados.

Fecha de elaboración del informe: **27 DE DICIEMBRE DE 2023**
Nombre del contratista: **JAIRO MORA MARTINEZ** Entidad Financiera: **BANCOLOMBIA** Tipo de Cuenta: **Ahorros** No. De Cuenta: **91209054651** Identificación C.C. **91.448.109** Firma 
Visto Bueno Supervisor/Interventor Nombre: **MARÍA ALEJANDRA BALLESTAS JIMÉNEZ** Cargo: **ASESORA** Firma 

EVIDENCIAS

CENTRO COMERCIAL BLUE GARDEN



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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALÚO No.	NUMERO PREDIAL : 08001010300001076090190000001

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN/NOMBRE :	K 53 100 50 86 LOCAL 1-01A				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	PASEO DE LA CASTELLANA				ESTRATO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-516198	ALIANZA FIDUCIARIA S A FIDEICOMISO
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

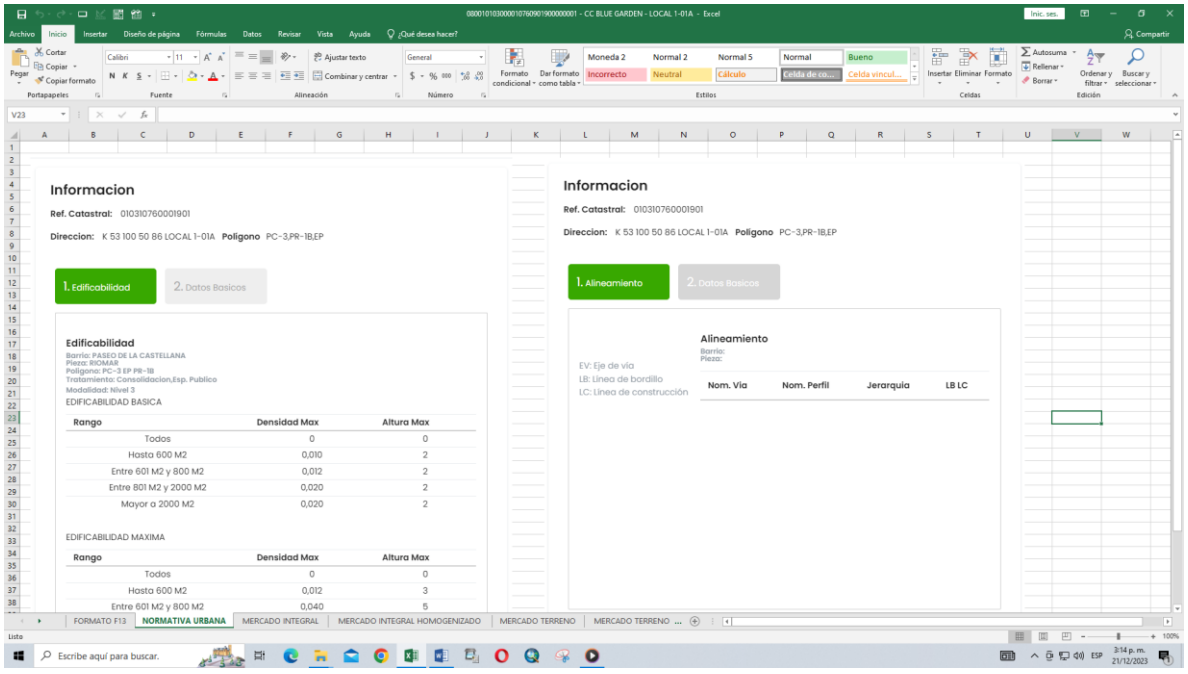
	SI	NO		SI	NO	VÍAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X		VÍAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en cinco pisos y sótano; Parqueaderos en sótano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Alta, construccion de edificaciones comerciales y residenciales en conjuntos de edificios.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VÍAS DE ACCESO:	Acceso por carrera 53 y calle 100, salida por carrera 55.
TIPO DE VÍAS:	K53 V3 ARTERIA pavimentada en concreto rígido en buen estado - C98 V5 COLECTORA pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA:	Predominantemente plano.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO			
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	0401		
UBICACIÓN EN MANZANA	FORMA	TOPOGRAFÍA	RELACIÓN FRENTE FONDO



Informacion

Ref. Catastral: 010310760001901

Direccion: K 53 100 50 86 LOCAL 1-01A **Poligono** PC-3,PR-1B,EP

1. Edificabilidad | 2. Datos Basicos

Edificabilidad

Barrio: PASEO DE LA CASTELLANA
Pieza: RIOMAR
Poligono: PC-3 EP PR-1B
Tratamiento: Consolidacion,Esp. Publico
Modalidad: Nivel 3

EDIFICABILIDAD BASICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2
Mayor a 2000 M2	0,020	2

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,012	3
Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5

Informacion

Ref. Catastral: 010310760001901

Direccion: K 53 100 50 86 LOCAL 1-01A **Poligono** PC-3,PR-1B,EP

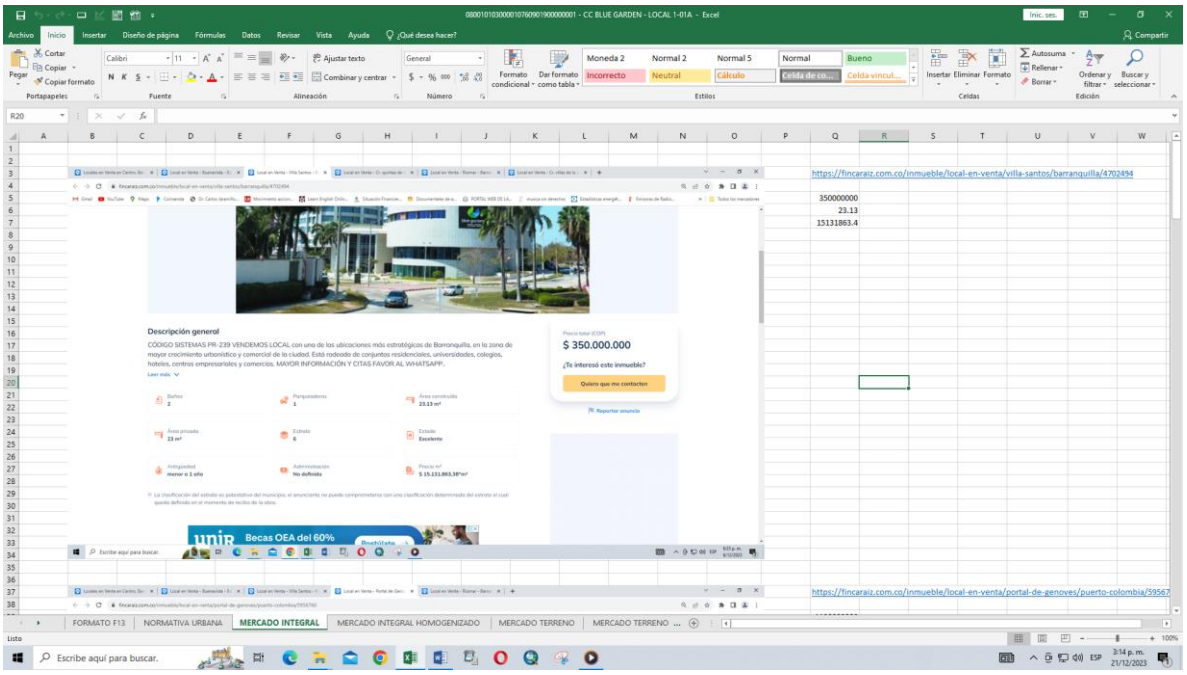
1. Alineamiento | 2. Datos Basicos

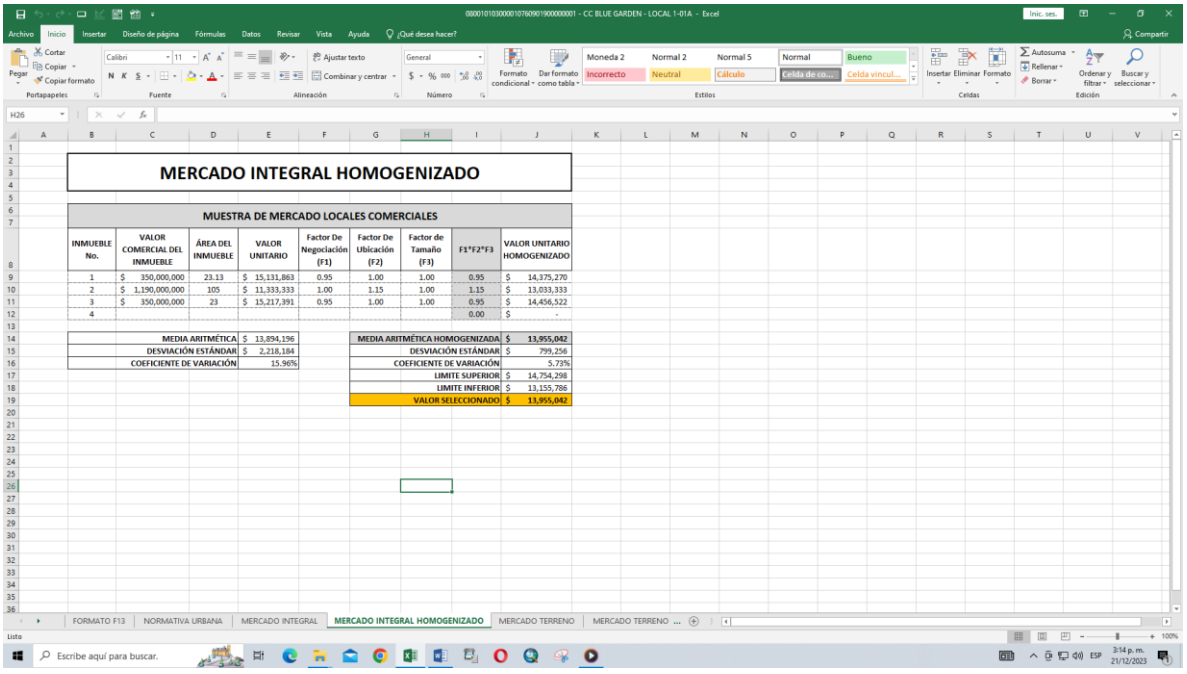
Alineamiento

Barrio:
Pieza:

EV: Eje de vía
LB: Linea de bordillo
LC: Linea de construcción

Nom. Via	Nom. Perfil	Jerarquia	LB LC





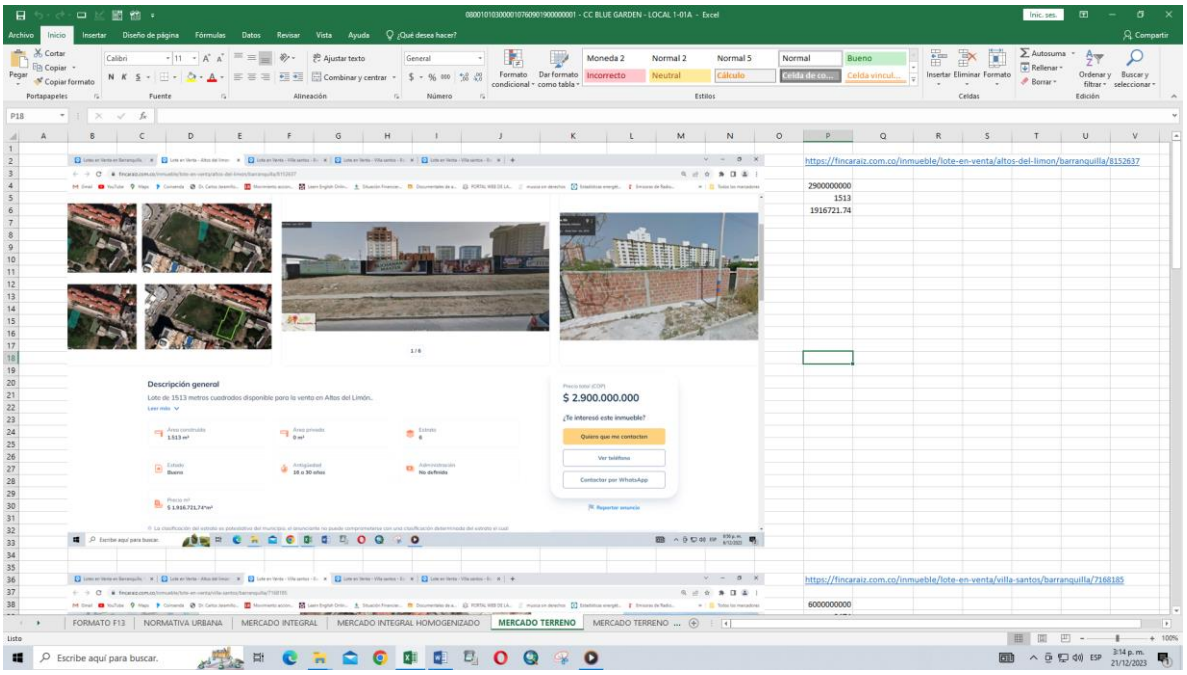
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO

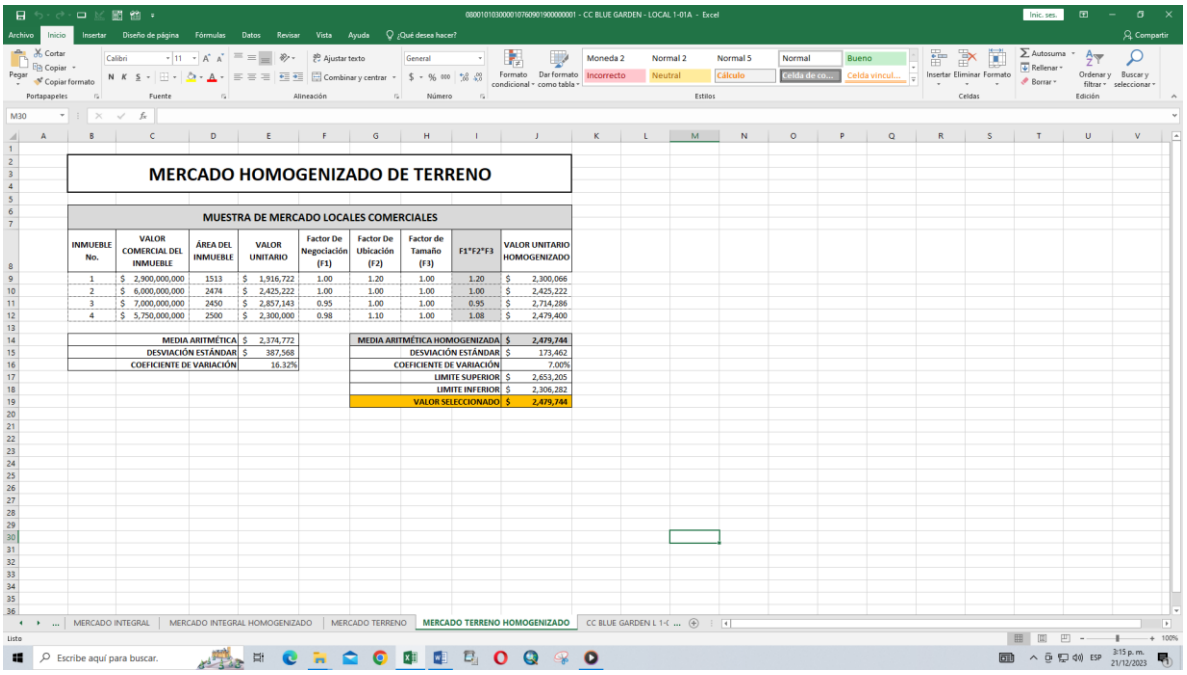
MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 14,375,270
2	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.15	1.00	1.15	$ 13,033,333
3	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 14,456,522
4							0.00	$ -

MEDIA ARITMÉTICA	$ 13,894,196
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 2,218,184
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	15.96%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 13,955,042
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 799,256
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.73%
LIMITE SUPERIOR	$ 14,754,298
LIMITE INFERIOR	$ 13,155,786
VALOR SELECCIONADO	$ 13,955,042





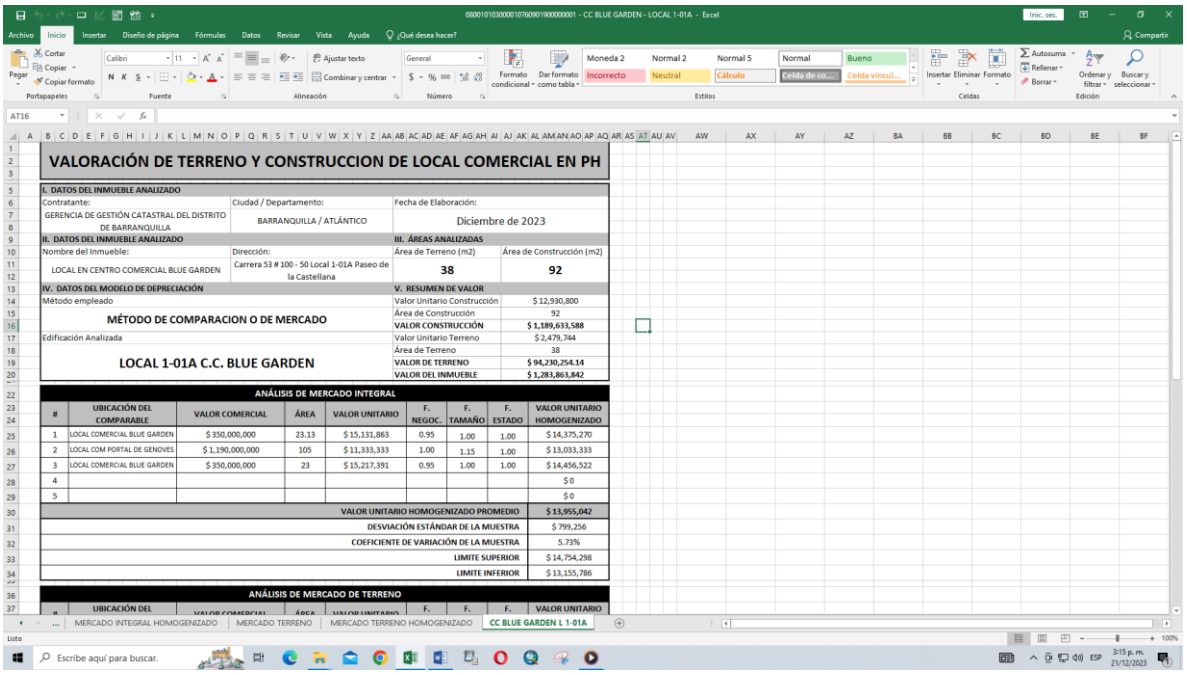
MERCADO HOMOGENIZADO DE TERRENO

MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 2,900,000,000	1513	$ 1,916,722	1.00	1.20	1.00	1.20	$ 2,300,066
2	$ 6,000,000,000	2474	$ 2,425,222	1.00	1.00	1.00	1.00	$ 2,425,222
3	$ 7,000,000,000	2450	$ 2,857,143	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 2,714,286
4	$ 5,750,000,000	2500	$ 2,300,000	0.98	1.10	1.00	1.08	$ 2,479,400

MEDIA ARITMÉTICA	$ 2,374,772
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 387,568
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	16.32%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 2,479,744
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 173,462
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.00%
LIMITE SUPERIOR	$ 2,653,205
LIMITE INFERIOR	$ 2,306,282
VALOR SELECCIONADO	$ 2,479,744



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		
Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Diciembre de 2023

II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
LOCAL EN CENTRO COMERCIAL BLUE GARDEN	Carrera 53 # 100 - 50 Local 1-01A Paseo de la Castellana	38	92

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN	V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado	Valor Unitario Construcción	$ 12,930,800
MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO	Área de Construcción	92
	VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 1,189,633,588
Edificación Analizada	Valor Unitario Terreno	$ 2,479,744
LOCAL 1-01A C.C. BLUE GARDEN	Área de Terreno	38
	VALOR DE TERRENO	$ 94,230,254.14
	VALOR DEL INMUEBLE	$ 1,283,863,842

ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

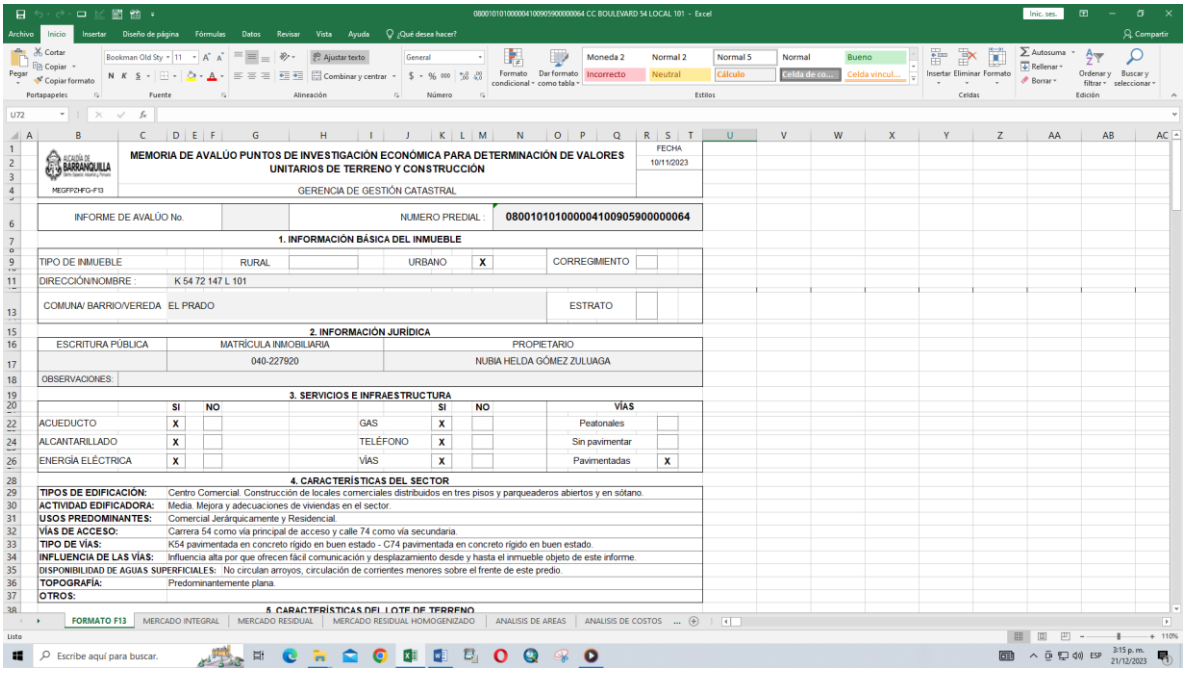
#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. TAMAÑO	F. ESTADO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	0.95	1.00	1.00	$ 14,375,270
2	LOCAL COM PORTAL DE GENOVES	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.15	1.00	$ 13,033,333
3	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	0.95	1.00	1.00	$ 14,456,522
4								$ 0
5								$ 0

VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO	$ 13,955,042
DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA	$ 799,256
COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA	5.73%
LIMITE SUPERIOR	$ 14,754,298
LIMITE INFERIOR	$ 13,155,786

ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENO

#	UBICACIÓN DEL	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F.	F.	F.	VALOR UNITARIO

CENTRO COMERCIAL BOULEVARD 54



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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

MEGFFOHFG-F13

FECHA 10/11/2023

INFORME DE AVALÚO No.		NUMERO PREDIAL :	08001010100000410090590000064

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	K 54 72 147 L 101					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	EL PRADO				ESTRATO	

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-227920	NUBIA HELDA GÓMEZ ZULUAGA
OBSERVACIONES:		

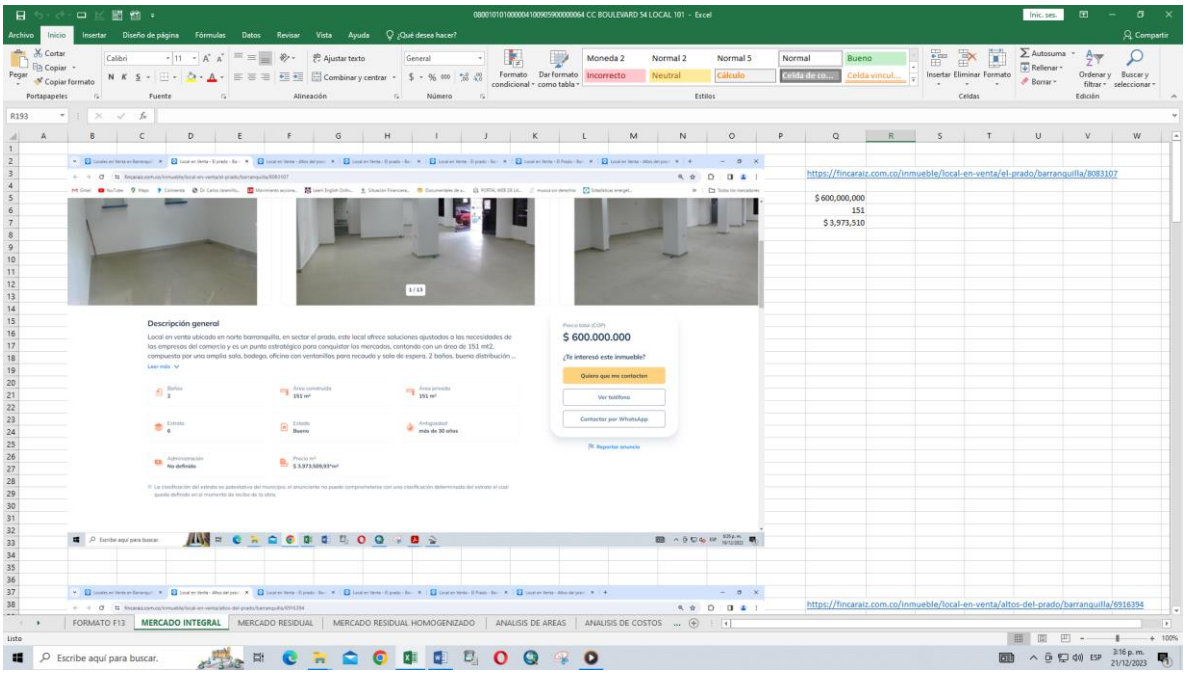
3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

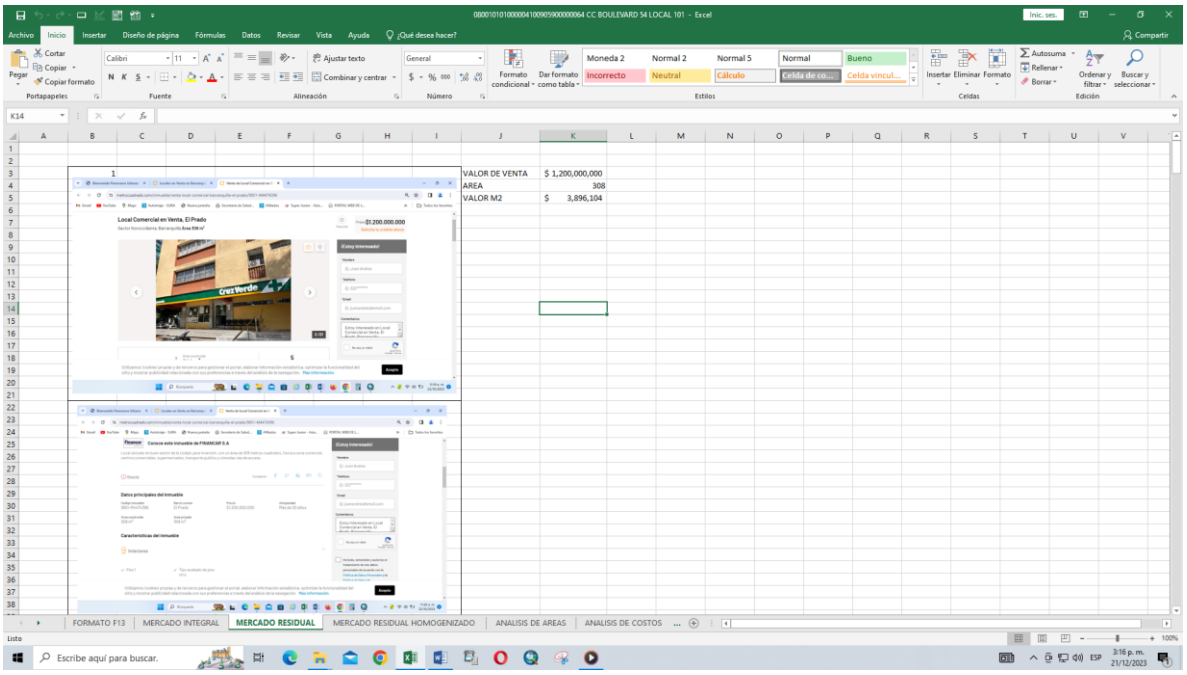
	SI	NO		SI	NO	VÍAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X		VÍAS	X		Pavimentadas	X

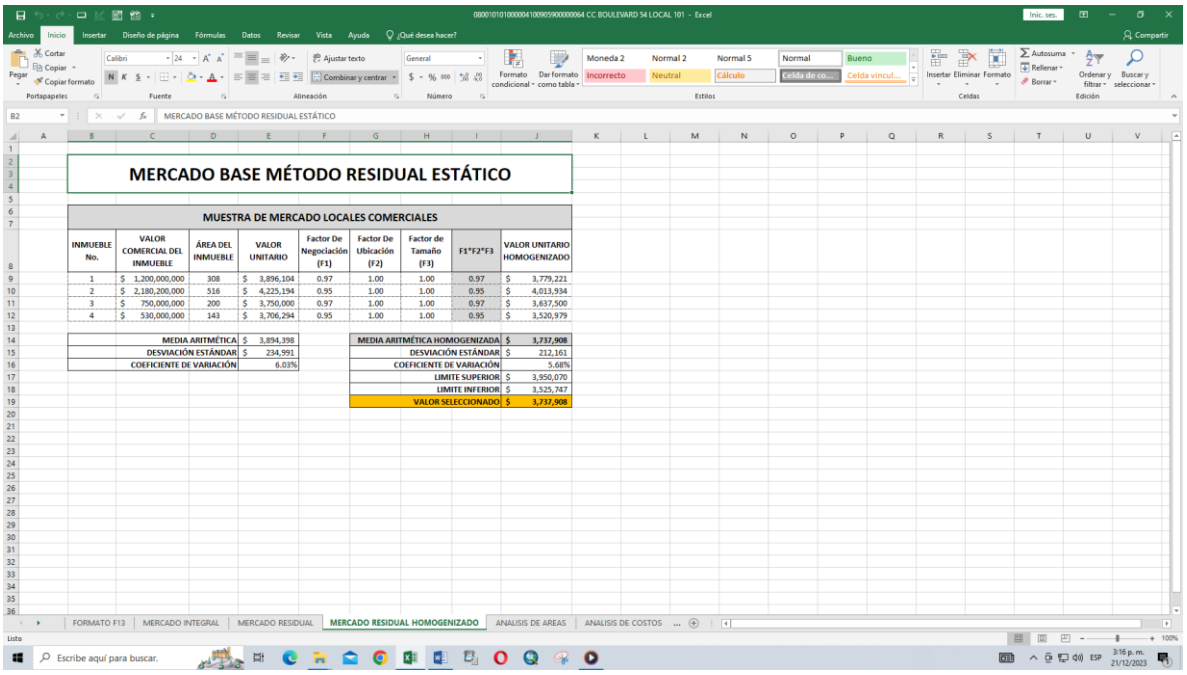
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en tres pisos y parqueaderos abiertos y en sótano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Media. Mejora y adecuaciones de viviendas en el sector.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VÍAS DE ACCESO:	Carrera 54 como vía principal de acceso y calle 74 como vía secundaria.
TIPO DE VÍAS:	K54 pavimentada en concreto rígido en buen estado - C74 pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA:	Predominantemente plana.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO


https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/el-prado/barranquilla/8083107
$ 600,000,000
151
$ 3,973,510
Descripción general
$ 600.000.000
https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/altos-del-prado/barranquilla/6916394
FORMATO F13
MERCADO INTEGRAL
MERCADO RESIDUAL
MERCADO RESIDUAL HOMOGENIZADO
ANALISIS DE AREAS
ANALISIS DE COSTOS


VALOR DE VENTA $ 1,200,000,000
AREA 308
VALOR M2 $ 3,896,104
Local Comercial en Venta, El Prado
FORMATO F13
MERCADO INTEGRAL
MERCADO RESIDUAL
MERCADO RESIDUAL HOMOGENIZADO
ANALISIS DE AREAS
ANALISIS DE COSTOS



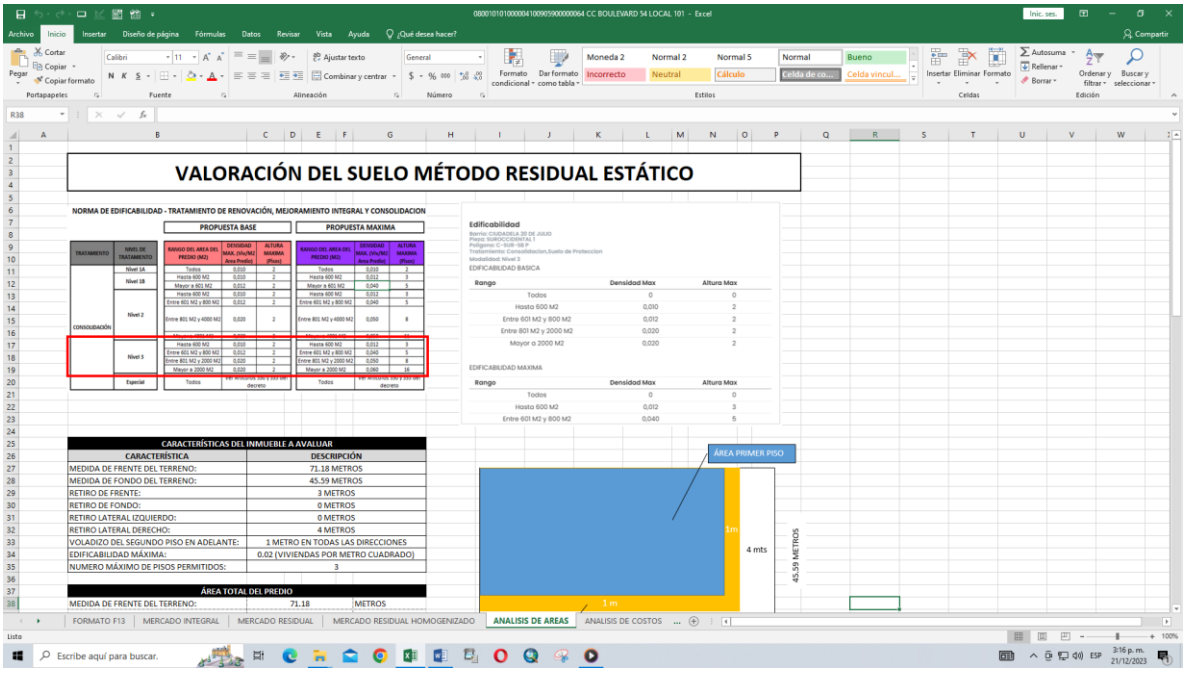
MERCADO BASE MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 1,200,000,000	308	$ 3,896,104	0.97	1.00	1.00	0.97	$ 3,779,221
2	$ 2,180,200,000	516	$ 4,225,194	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 4,013,934
3	$ 750,000,000	200	$ 3,750,000	0.97	1.00	1.00	0.97	$ 3,637,500
4	$ 530,000,000	143	$ 3,706,294	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,520,979

MEDIA ARITMÉTICA	$ 3,894,398
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 234,991
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.03%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 3,737,908
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 212,161
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 3,950,070
LIMITE INFERIOR	$ 3,525,747
VALOR SELECCIONADO	$ 3,737,908



VALORACIÓN DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN, MEJORAMIENTO INTEGRAL Y CONSOLIDACION

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	PROPUESTA BASE: RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	PROPUESTA BASE: DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	PROPUESTA BASE: ALTURA MAXIMA (Pisos)	PROPUESTA MAXIMA: RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	PROPUESTA MAXIMA: DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	PROPUESTA MAXIMA: ALTURA MAXIMA (Pisos)
CONSOLIDACIÓN	Nivel 1A	Todos	0,010	2	Todos	0,010	2
	Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Mayor a 601 M2	0,012	2	Mayor a 601 M2	0,040	5
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,050	8
		Mayor a 4000 M2	0,020	2	Mayor a 4000 M2	0,050	8
	Nivel 3	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 2000 M2	0,050	8
		Mayor a 2000 M2	0,020	2	Mayor a 2000 M2	0,060	10
	Especial	Todos	Ver Articulos 280 y 281 del decreto		Todos	Ver Articulos 280 y 281 del decreto	

Edificabilidad

Barrio: CIUDADELA 20 DE JULIO
Plano: SUROCCIDENTAL I
Poligono: C-SUR-18 P
Tratamiento: Consolidacion,Suelo de Proteccion
Modalidad: Nivel 3

EDIFICABILIDAD BASICA

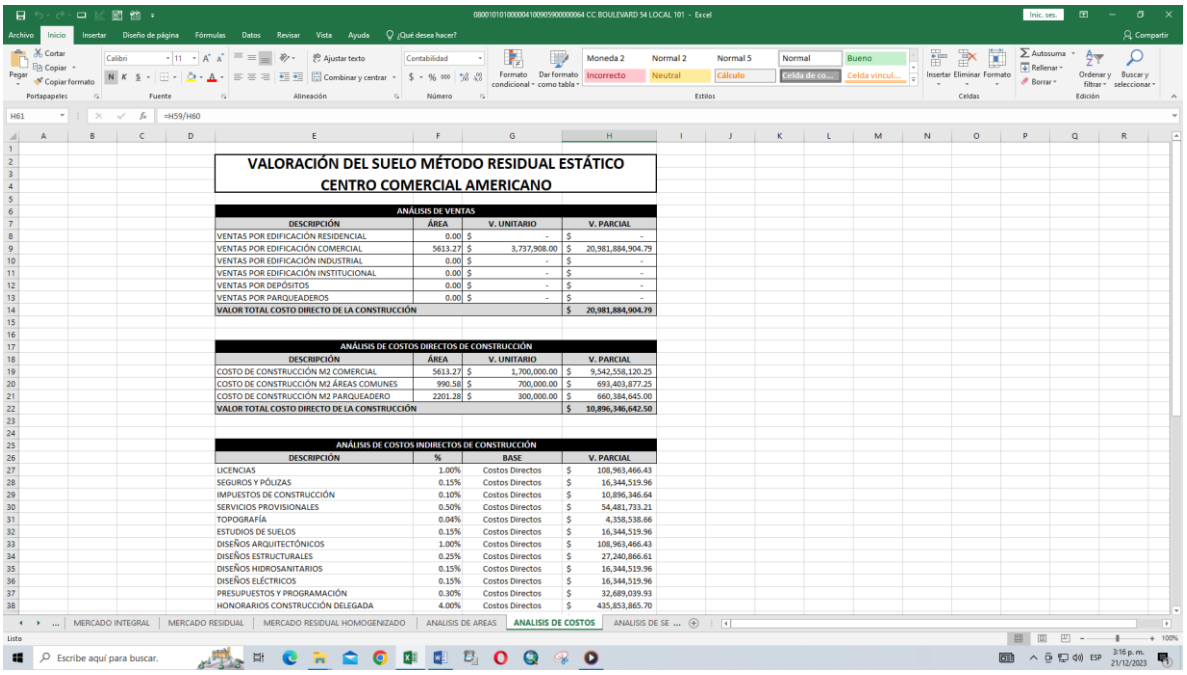
Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2
Mayor a 2000 M2	0,020	2

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,012	3
Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE A AVALUAR	
CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
MEDIDA DE FRENTE DEL TERRENO:	71.18 METROS
MEDIDA DE FONDO DEL TERRENO:	45.59 METROS
RETIRO DE FRENTE:	3 METROS
RETIRO DE FONDO:	0 METROS
RETIRO LATERAL IZQUIERDO:	0 METROS
RETIRO LATERAL DERECHO:	4 METROS
VOLADIZO DEL SEGUNDO PISO EN ADELANTE:	1 METRO EN TODAS LAS DIRECCIONES
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0.02 (VIVIENDAS POR METRO CUADRADO)
NUMERO MÁXIMO DE PISOS PERMITIDOS:	3

ÁREA TOTAL DEL PREDIO		
MEDIDA DE FRENTE DEL TERRENO:	71.18	METROS



VALORACIÓN DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO
CENTRO COMERCIAL AMERICANO

ANÁLISIS DE VENTAS

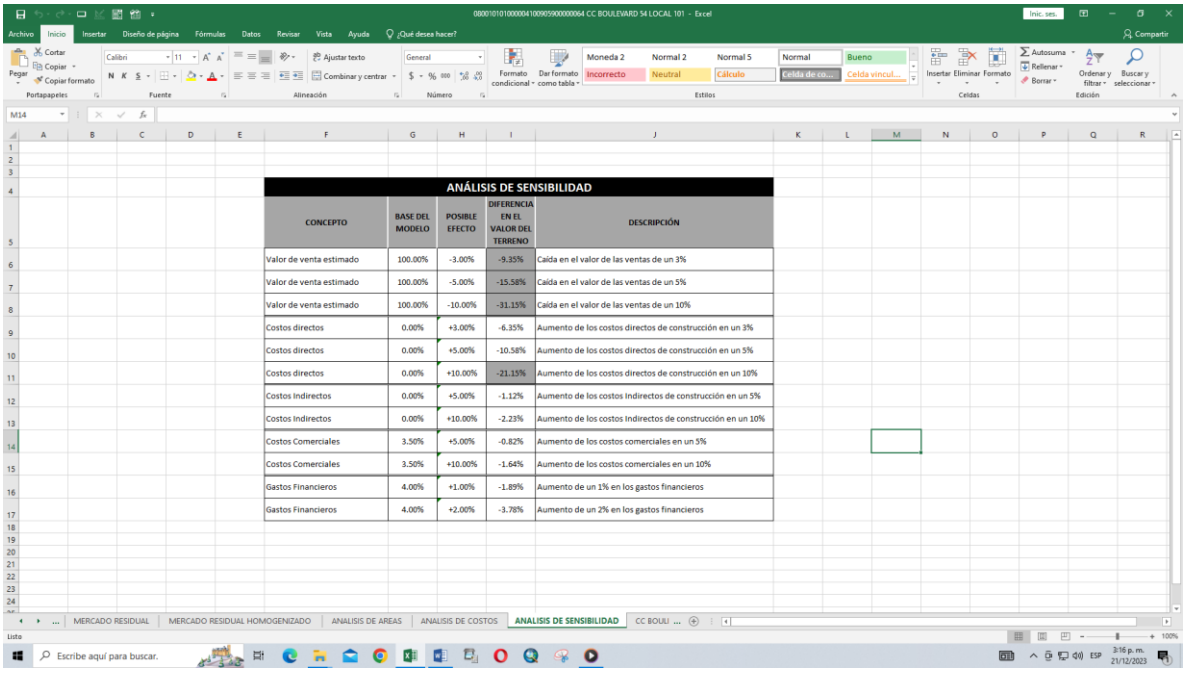
DESCRIPCIÓN	ÁREA	V. UNITARIO	V. PARCIAL
VENTAS POR EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR EDIFICACIÓN COMERCIAL	5613.27	$ 3,737,908.00	$ 20,981,884,904.79
VENTAS POR EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR EDIFICACIÓN INSTITUCIONAL	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR DEPÓSITOS	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR PARQUEADEROS	0.00	$ -	$ -
VALOR TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN			**$ 20,981,884,904.79**

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA	V. UNITARIO	V. PARCIAL
COSTO DE CONSTRUCCIÓN M2 COMERCIAL	5613.27	$ 1,700,000.00	$ 9,542,558,120.25
COSTO DE CONSTRUCCIÓN M2 ÁREAS COMUNES	990.58	$ 700,000.00	$ 693,403,877.25
COSTO DE CONSTRUCCIÓN M2 PARQUEADERO	2201.28	$ 300,000.00	$ 660,384,645.00
VALOR TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN			**$ 10,896,346,642.50**

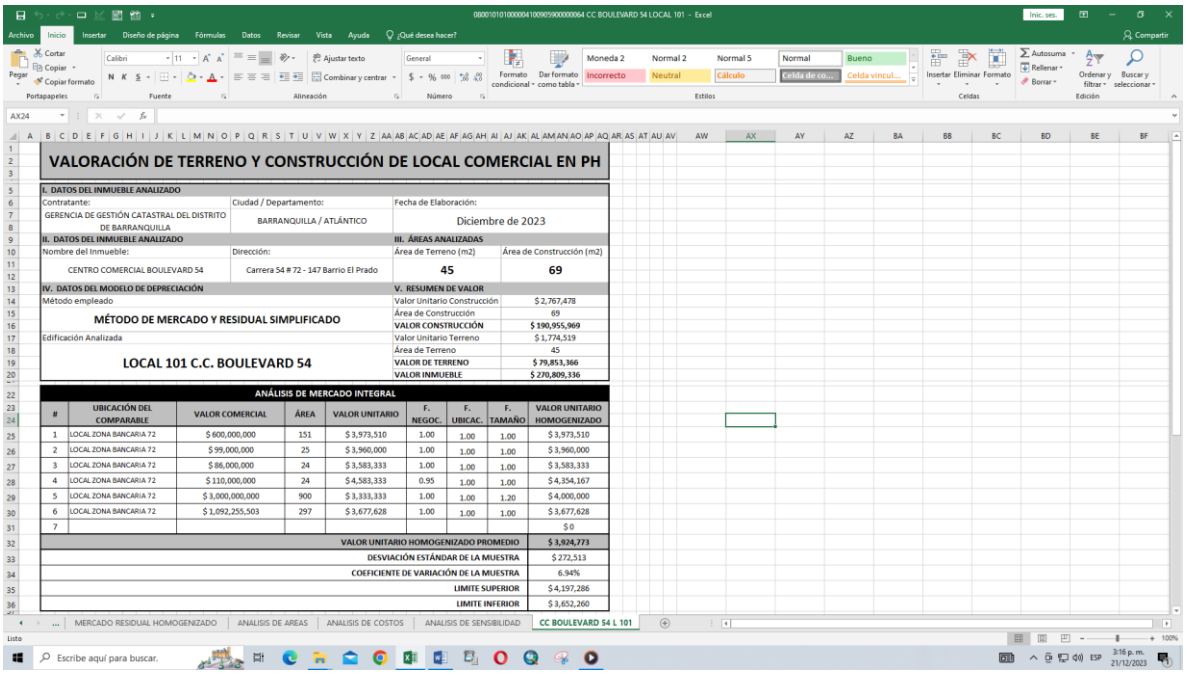
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	%	BASE	V. PARCIAL
LICENCIAS	1.00%	Costos Directos	$ 108,963,466.43
SEGUROS Y PÓLIZAS	0.15%	Costos Directos	$ 16,344,519.96
IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	0.10%	Costos Directos	$ 10,896,346.64
SERVICIOS PROVISIONALES	0.50%	Costos Directos	$ 54,481,733.21
TOPOGRAFÍA	0.04%	Costos Directos	$ 4,358,538.66
ESTUDIOS DE SUELOS	0.15%	Costos Directos	$ 16,344,519.96
DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS	1.00%	Costos Directos	$ 108,963,466.43
DISEÑOS ESTRUCTURALES	0.25%	Costos Directos	$ 27,240,866.61
DISEÑOS HIDROSANITARIOS	0.15%	Costos Directos	$ 16,344,519.96
DISEÑOS ELÉCTRICOS	0.15%	Costos Directos	$ 16,344,519.96
PRESUPUESTOS Y PROGRAMACIÓN	0.30%	Costos Directos	$ 32,689,039.93
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN DELEGADA	4.00%	Costos Directos	$ 435,853,865.70



ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

CONCEPTO	BASE DEL MODELO	POSIBLE EFECTO	DIFERENCIA EN EL VALOR DEL TERRENO	DESCRIPCIÓN
Valor de venta estimado	100.00%	-3.00%	-9.35%	Caida en el valor de las ventas de un 3%
Valor de venta estimado	100.00%	-5.00%	-15.58%	Caida en el valor de las ventas de un 5%
Valor de venta estimado	100.00%	-10.00%	-31.15%	Caida en el valor de las ventas de un 10%
Costos directos	0.00%	+3.00%	-6.35%	Aumento de los costos directos de construcción en un 3%
Costos directos	0.00%	+5.00%	-10.58%	Aumento de los costos directos de construcción en un 5%
Costos directos	0.00%	+10.00%	-21.15%	Aumento de los costos directos de construcción en un 10%
Costos Indirectos	0.00%	+5.00%	-1.12%	Aumento de los costos Indirectos de construcción en un 5%
Costos Indirectos	0.00%	+10.00%	-2.23%	Aumento de los costos Indirectos de construcción en un 10%
Costos Comerciales	3.50%	+5.00%	-0.82%	Aumento de los costos comerciales en un 5%
Costos Comerciales	3.50%	+10.00%	-1.64%	Aumento de los costos comerciales en un 10%
Gastos Financieros	4.00%	+1.00%	-1.89%	Aumento de un 1% en los gastos financieros
Gastos Financieros	4.00%	+2.00%	-3.78%	Aumento de un 2% en los gastos financieros



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		
Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Diciembre de 2023

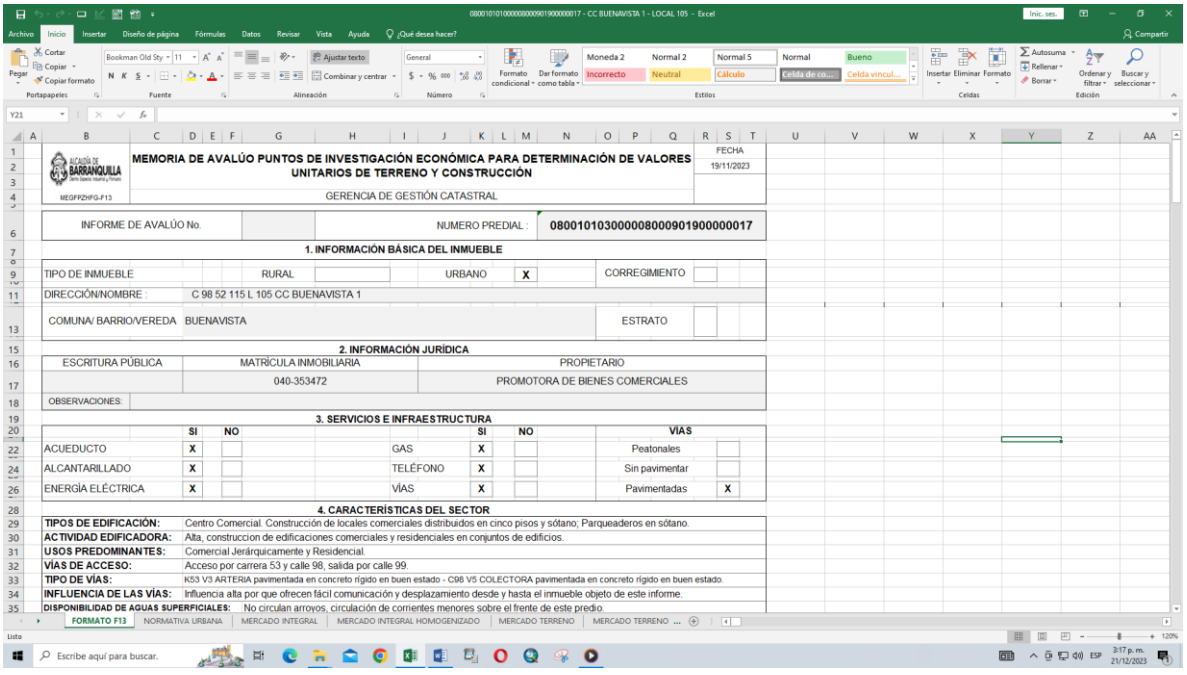
II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
CENTRO COMERCIAL BOULEVARD 54	Carrera 54 # 72 - 147 Barrio El Prado	45	69

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN	V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado	Valor Unitario Construcción	$ 2,767,478
MÉTODO DE MERCADO Y RESIDUAL SIMPLIFICADO	Área de Construcción	69
	VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 190,955,969
Edificación Analizada	Valor Unitario Terreno	$ 1,774,519
	Área de Terreno	45
LOCAL 101 C.C. BOULEVARD 54	VALOR DE TERRENO	$ 79,853,366
	VALOR INMUEBLE	$ 270,809,336

ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. UBICAC.	F. TAMAÑO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL ZONA BANCARIA 72	$ 600,000,000	151	$ 3,973,510	1.00	1.00	1.00	$ 3,973,510
2	LOCAL ZONA BANCARIA 72	$ 99,000,000	25	$ 3,960,000	1.00	1.00	1.00	$ 3,960,000
3	LOCAL ZONA BANCARIA 72	$ 86,000,000	24	$ 3,583,333	1.00	1.00	1.00	$ 3,583,333
4	LOCAL ZONA BANCARIA 72	$ 110,000,000	24	$ 4,583,333	0.95	1.00	1.00	$ 4,354,167
5	LOCAL ZONA BANCARIA 72	$ 3,000,000,000	900	$ 3,333,333	1.00	1.00	1.20	$ 4,000,000
6	LOCAL ZONA BANCARIA 72	$ 1,092,255,503	297	$ 3,677,628	1.00	1.00	1.00	$ 3,677,628
7								$ 0
							VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO	$ 3,924,773
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA	$ 272,513
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA	6.94%
							LIMITE SUPERIOR	$ 4,197,286
							LIMITE INFERIOR	$ 3,652,260

CENTRO COMERCIAL BUENA VISTA 1 (LOCAL 105)



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

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA — MEGFPZHFG-F13

FECHA: 19/11/2023

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALÚO No.		NUMERO PREDIAL :	0800101030000080009019000000017

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 98 52 115 L 105 CC BUENAVISTA 1					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	BUENAVISTA				ESTRATO	

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

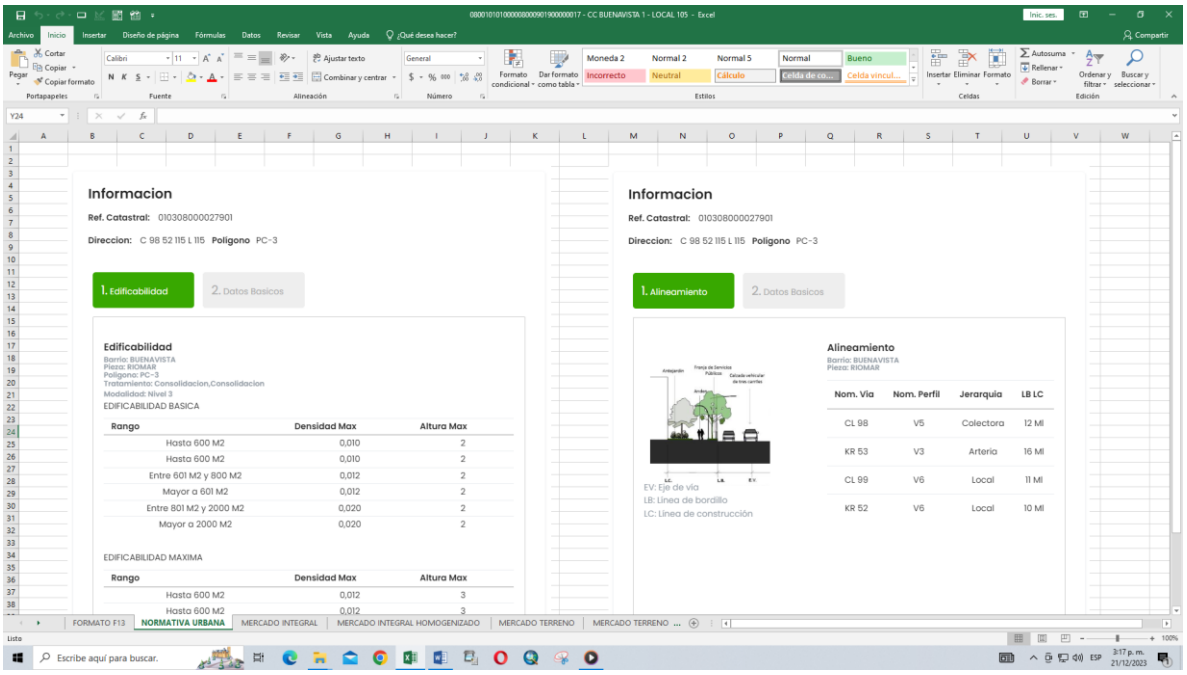
ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-353472	PROMOTORA DE BIENES COMERCIALES
OBSERVACIONES:		

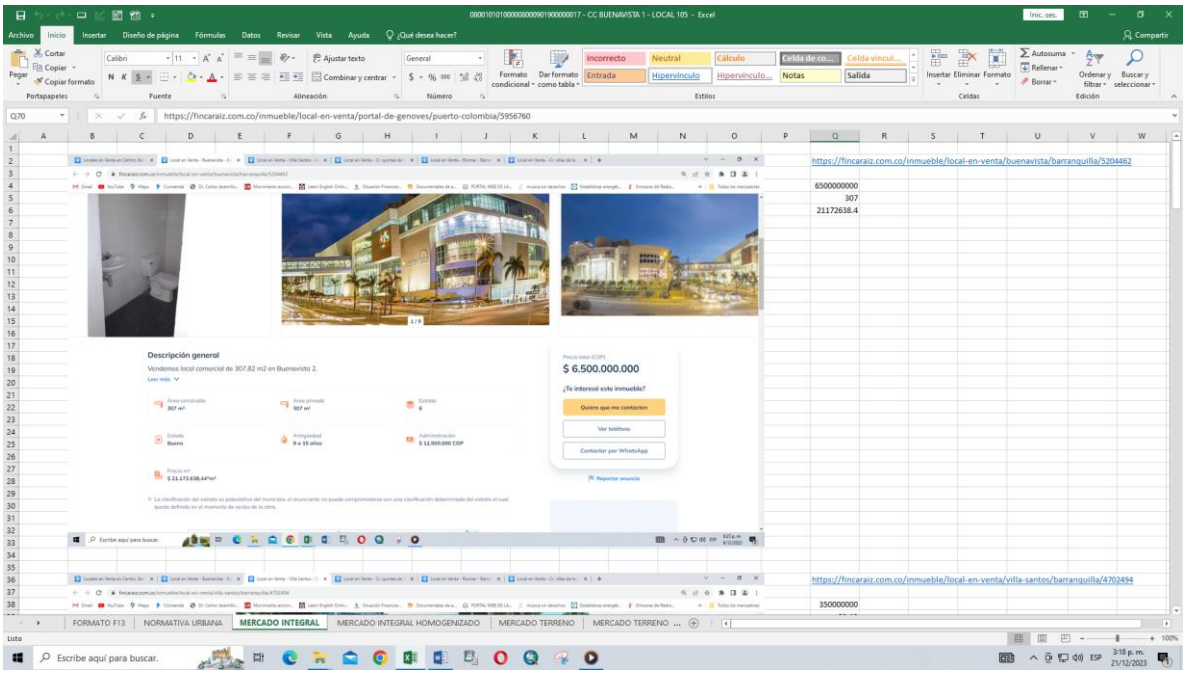
3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

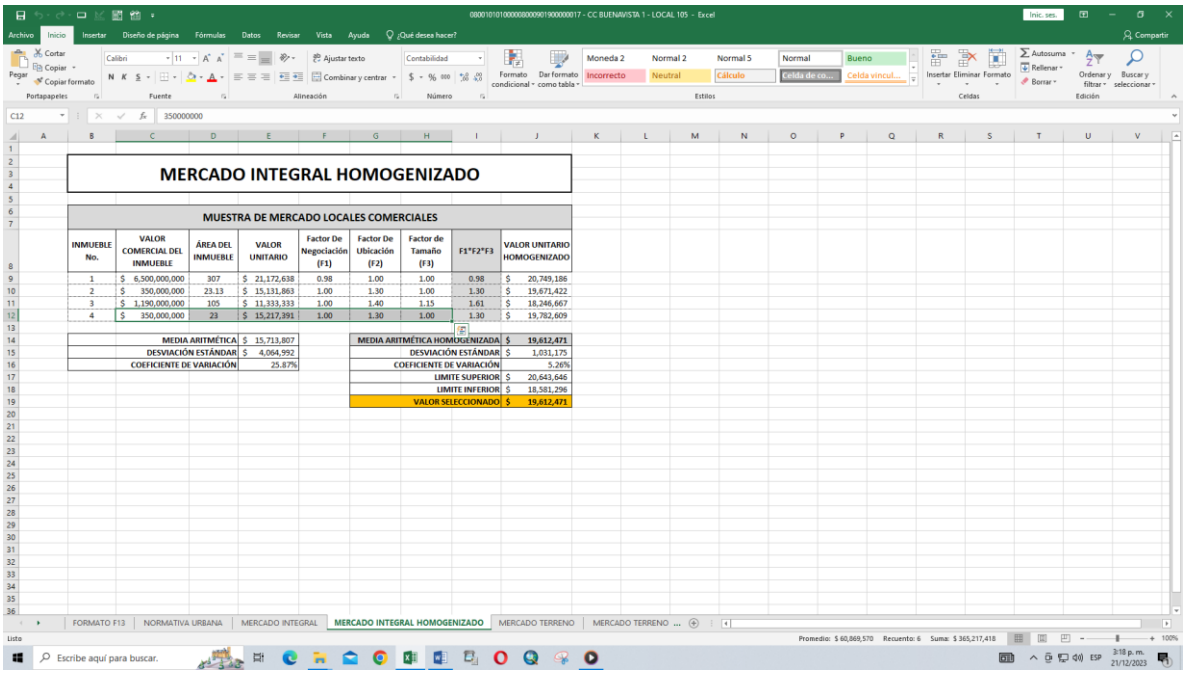
	SI	NO		SI	NO	VÍAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X		VÍAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en cinco pisos y sótano; Parqueaderos en sótano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Alta, construccion de edificaciones comerciales y residenciales en conjuntos de edificios.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VÍAS DE ACCESO:	Acceso por carrera 53 y calle 98, salida por calle 99.
TIPO DE VÍAS:	K53 V3 ARTERIA pavimentada en concreto rígido en buen estado - C98 V5 COLECTORA pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.


Informacion
Ref. Catastral: 010308000027901
Direccion: C 98 52 115 L 115 Polígono PC-3
1. Edificabilidad
2. Datos Basicos
Edificabilidad
Barrio: BUENAVISTA
Pieza: RIOMAR
Poligono: PC-3
Tratamiento: Consolidacion,Consolidacion
Modalidad: Nivel 3
EDIFICABILIDAD BASICA
Rango | Densidad Max | Altura Max
Hasta 600 M2 | 0,010 | 2
Hasta 600 M2 | 0,010 | 2
Entre 601 M2 y 800 M2 | 0,012 | 2
Mayor a 601 M2 | 0,012 | 2
Entre 801 M2 y 2000 M2 | 0,020 | 2
Mayor a 2000 M2 | 0,020 | 2
EDIFICABILIDAD MAXIMA
Rango | Densidad Max | Altura Max
Hasta 600 M2 | 0,012 | 3
Hasta 600 M2 | 0,012 | 3
Informacion
Ref. Catastral: 010308000027901
Direccion: C 98 52 115 L 115 Polígono PC-3
1. Alineamiento
2. Datos Basicos
Alineamiento
Barrio: BUENAVISTA
Pieza: RIOMAR
Nom. Via | Nom. Perfil | Jerarquia | LB LC
CL 98 | V5 | Colectora | 12 MI
KR 53 | V3 | Arteria | 16 MI
CL 99 | V6 | Local | 11 MI
KR 52 | V6 | Local | 10 MI
EV: Eje de via
LB: Linea de bordillo
LC: Linea de construcción
FORMATO F13
NORMATIVA URBANA
MERCADO INTEGRAL
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO
MERCADO TERRENO
MERCADO TERRENO


https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/buenavista/barranquilla/5204462
6500000000
307
21172638.4
Descripción general
Vendemos local comercial de 307.82 m2 en Buenavista 2.
$ 6.500.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Quiero que me contacten
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/villa-santos/barranquilla/4702494
350000000
FORMATO F13
NORMATIVA URBANA
MERCADO INTEGRAL
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO
MERCADO TERRENO
MERCADO TERRENO



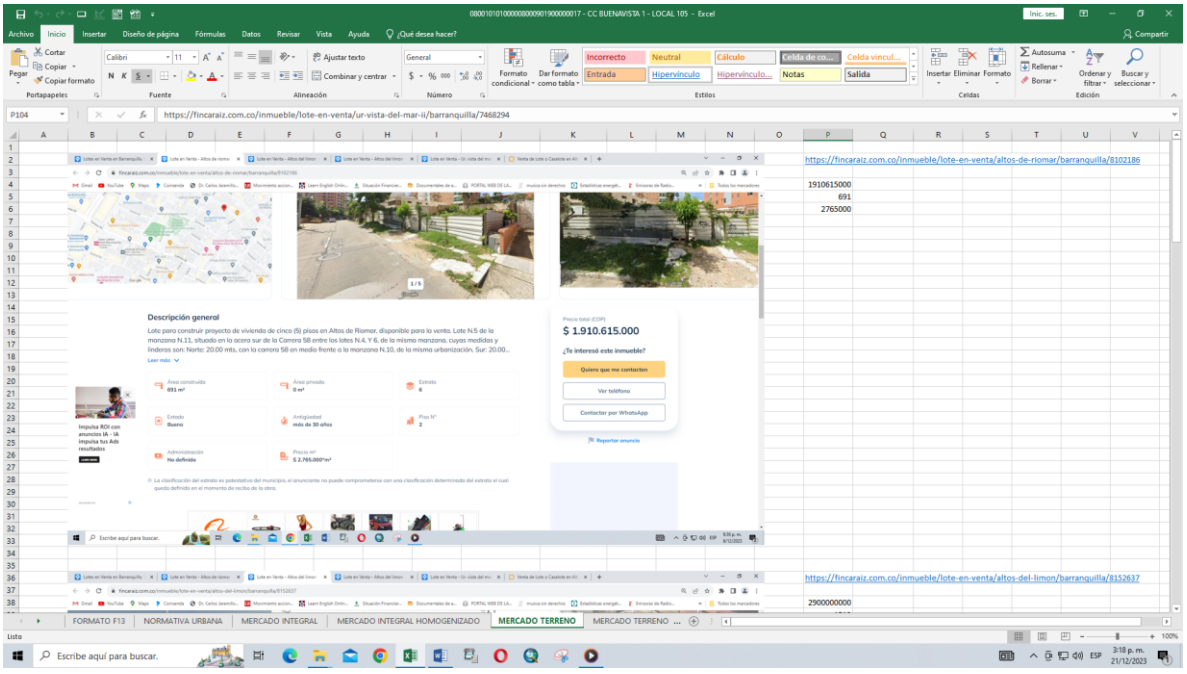
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO

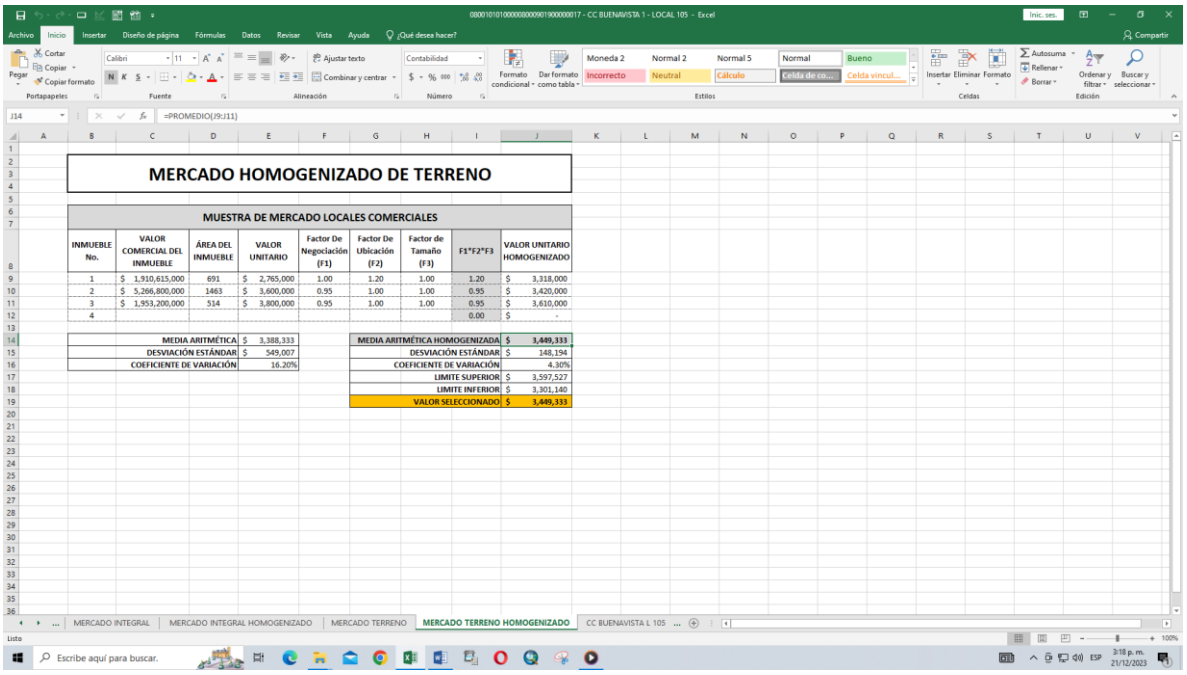
MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 6,500,000,000	307	$ 21,172,638	0.98	1.00	1.00	0.98	$ 20,749,186
2	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	1.00	1.30	1.00	1.30	$ 19,671,422
3	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.40	1.15	1.61	$ 18,246,667
4	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	1.00	1.30	1.00	1.30	$ 19,782,609

MEDIA ARITMÉTICA	$ 15,713,807
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 4,064,992
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	25.87%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 19,612,471
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1,031,175
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.26%
LIMITE SUPERIOR	$ 20,643,646
LIMITE INFERIOR	$ 18,581,296
VALOR SELECCIONADO	$ 19,612,471





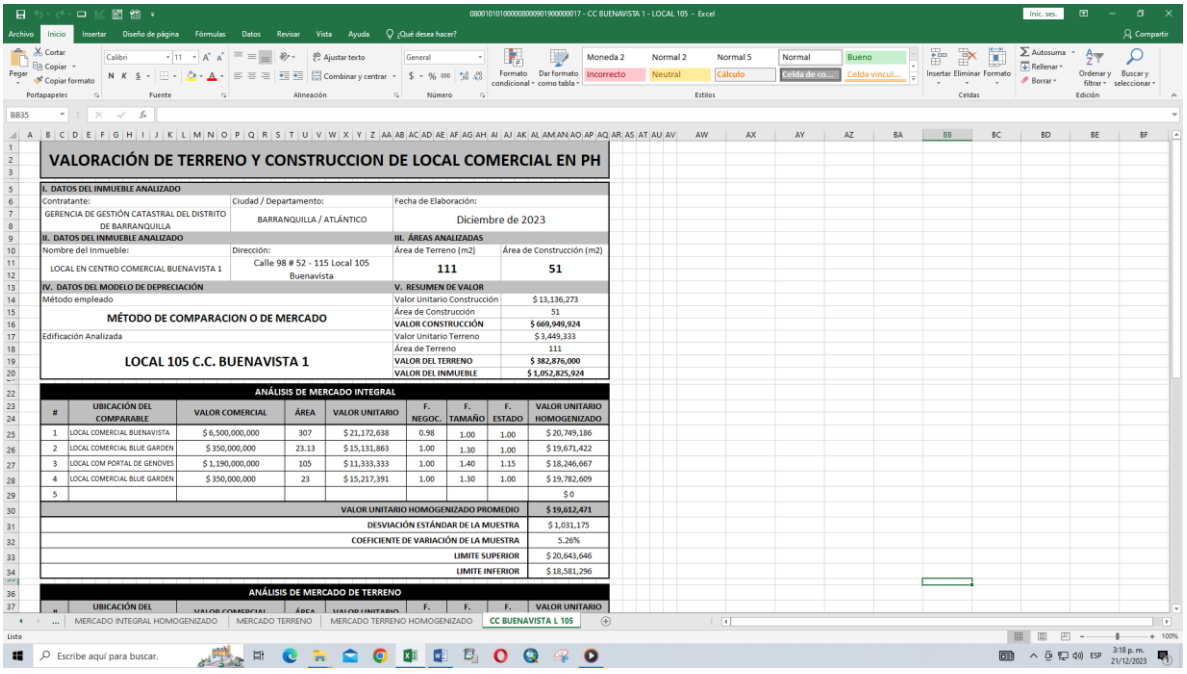
MERCADO HOMOGENIZADO DE TERRENO

MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 1,910,615,000	691	$ 2,765,000	1.00	1.20	1.00	1.20	$ 3,318,000
2	$ 5,266,800,000	1463	$ 3,600,000	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,420,000
3	$ 1,953,200,000	514	$ 3,800,000	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,610,000
4							0.00	$ -

MEDIA ARITMÉTICA	$ 3,388,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 549,007
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	16.20%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 3,449,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 148,194
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.30%
LIMITE SUPERIOR	$ 3,597,527
LIMITE INFERIOR	$ 3,301,140
VALOR SELECCIONADO	$ 3,449,333



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO

Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Diciembre de 2023

II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
LOCAL EN CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1	Calle 98 # 52 - 115 Local 105 Buenavista	111	51

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN	V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado	Valor Unitario Construcción	$ 13,136,273
MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO	Área de Construcción	51
	VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 669,949,924
Edificación Analizada	Valor Unitario Terreno	$ 3,449,333
LOCAL 105 C.C. BUENAVISTA 1	Área de Terreno	111
	VALOR DEL TERRENO	$ 382,876,000
	VALOR DEL INMUEBLE	$ 1,052,825,924

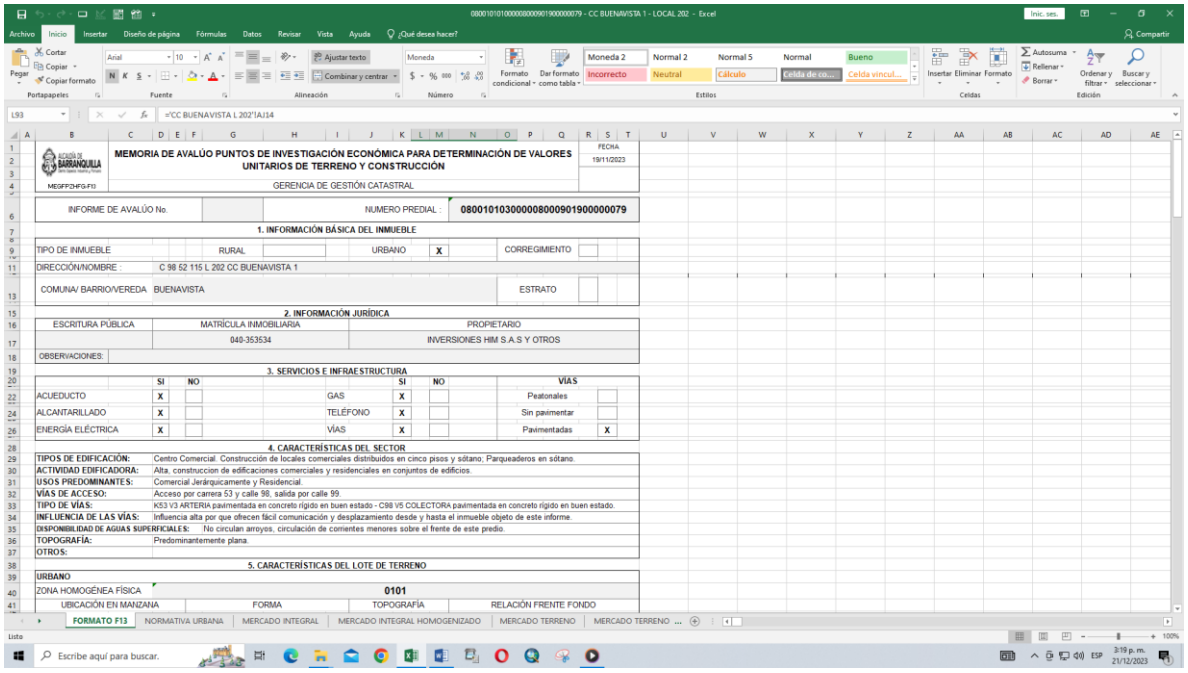
ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. TAMAÑO	F. ESTADO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL COMERCIAL BUENAVISTA	$ 6,500,000,000	307	$ 21,172,638	0.98	1.00	1.00	$ 20,749,186
2	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	1.00	1.30	1.00	$ 19,671,422
3	LOCAL COM PORTAL DE GENOVES	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.40	1.15	$ 18,246,667
4	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	1.00	1.30	1.00	$ 19,782,609
5								$ 0
							VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO	$ 19,612,471
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA	$ 1,031,175
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA	5.26%
							LIMITE SUPERIOR	$ 20,643,646
							LIMITE INFERIOR	$ 18,581,296

ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENO

#	UBICACIÓN DEL	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F.	F.	F.	VALOR UNITARIO

CENTRO COMERCIAL BUENA VISTA 1 (LOCAL 202)



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

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA — GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL — MEGFF2HFG-F13

FECHA: 19/11/2023

INFORME DE AVALÚO No.	
NUMERO PREDIAL :	08001010300000800090190000079

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 98 52 115 L 202 CC BUENAVISTA 1				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	BUENAVISTA				ESTRATO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-353634	INVERSIONES HIM S.A.S Y OTROS
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

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

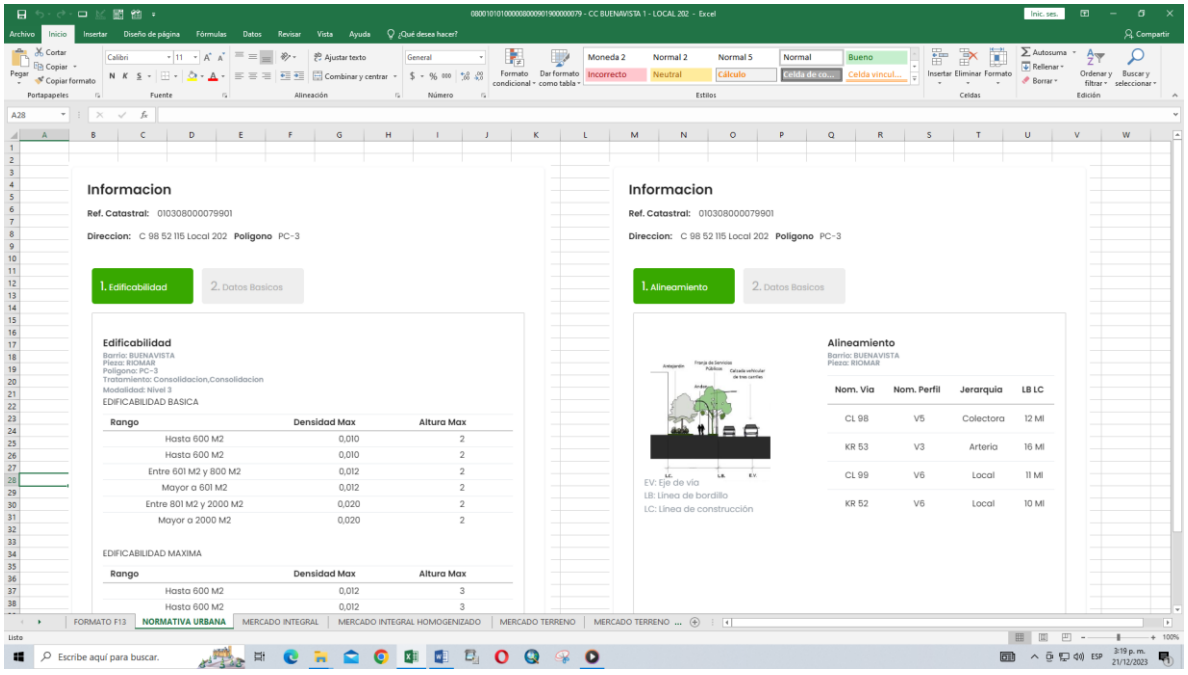
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en cinco pisos y sótano; Parqueaderos en sótano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Alta, construccion de edificaciones comerciales y residenciales en conjuntos de edificios.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VIAS DE ACCESO:	Acceso por carrera 53 y calle 98, salida por calle 99.
TIPO DE VÍAS:	K53 V3 ARTERIA pavimentada en concreto rígido en buen estado - C98 V5 COLECTORA pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA:	Predominantemente plana.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO			
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA		0101	
UBICACIÓN EN MANZANA	FORMA	TOPOGRAFÍA	RELACIÓN FRENTE FONDO

Hojas: FORMATO F13 | NORMATIVA URBANA | MERCADO INTEGRAL | MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO | MERCADO TERRENO | MERCADO TERRENO ...



Informacion

Ref. Catastral: 010308000079901

Direccion: C 98 52 115 Local 202 **Poligono** PC-3

1. Edificabilidad | 2. Datos Basicos

Edificabilidad

Barrio: BUENAVISTA
Pieza: RIOMAR
Poligono: PC-3
Tratamiento: Consolidacion,Consolidacion
Modalidad: Nivel 3

EDIFICABILIDAD BASICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Hasta 600 M2	0,010	2
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Mayor a 601 M2	0,012	2
Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2
Mayor a 2000 M2	0,020	2

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Hasta 600 M2	0,012	3
Hasta 600 M2	0,012	3

Informacion

Ref. Catastral: 010308000079901

Direccion: C 98 52 115 Local 202 **Poligono** PC-3

1. Alineamiento | 2. Datos Basicos

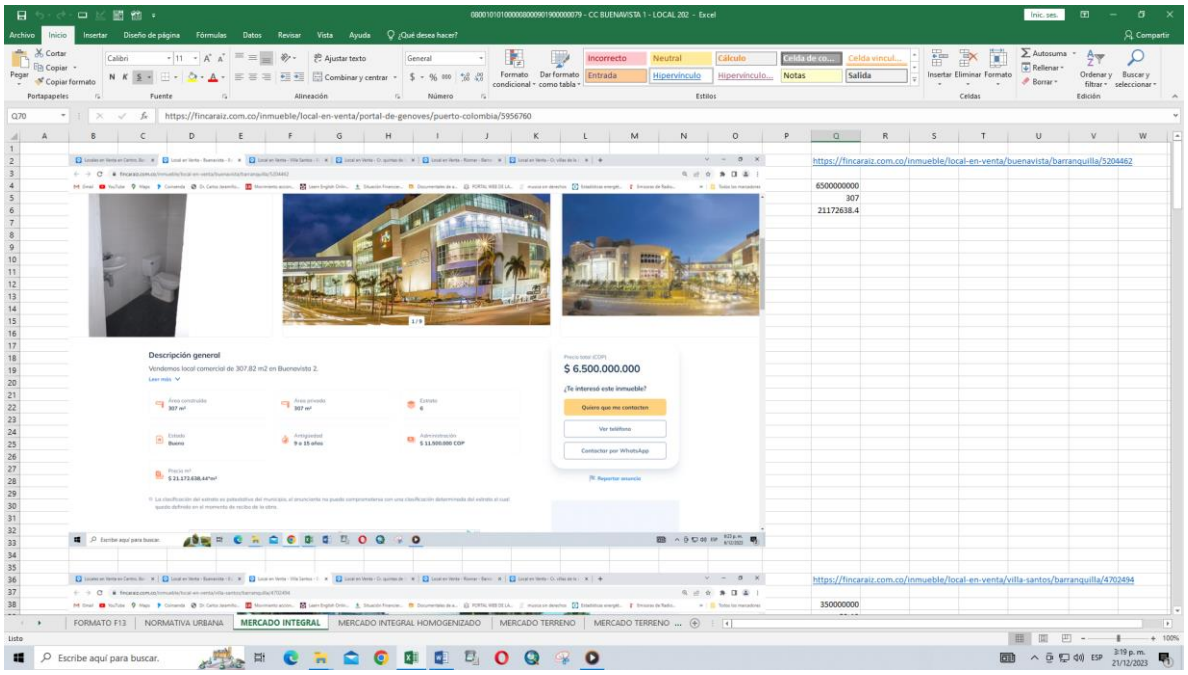
Alineamiento

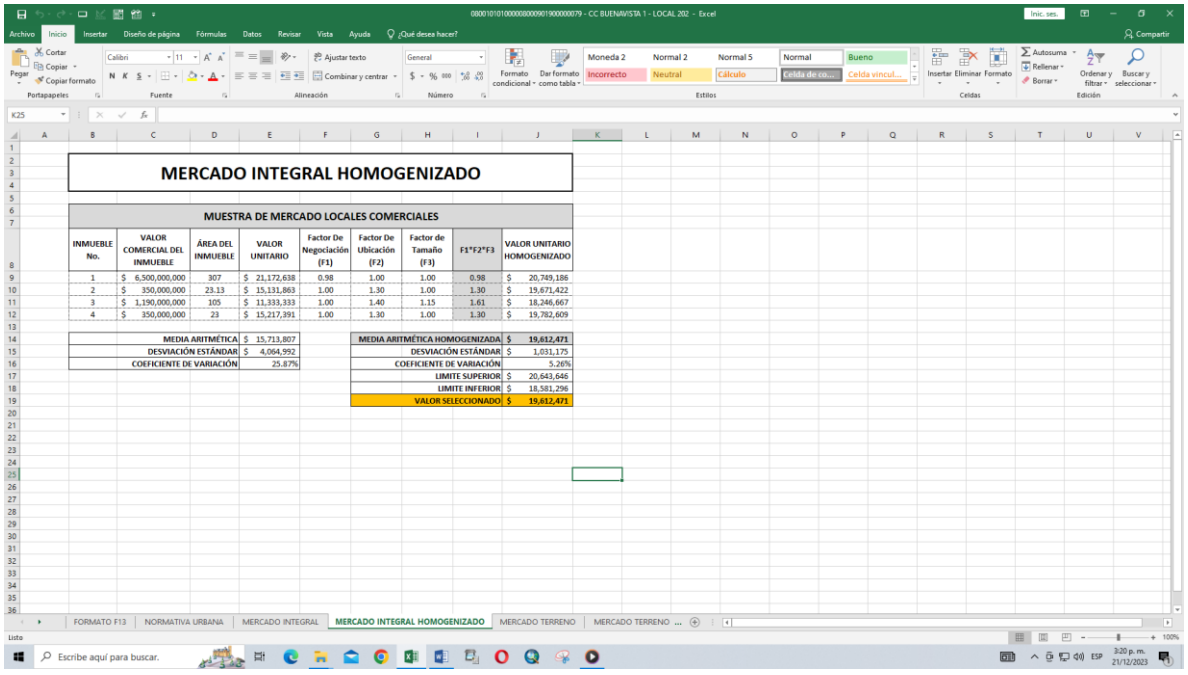
Barrio: BUENAVISTA
Pieza: RIOMAR

EV: Eje de vía
LB: Linea de bordillo
LC: Linea de construcción

Nom. Via	Nom. Perfil	Jerarquia	LB LC
CL 98	V5	Colectora	12 MI
KR 53	V3	Arteria	16 MI
CL 99	V6	Local	11 MI
KR 52	V6	Local	10 MI

Hojas: FORMATO F13 | NORMATIVA URBANA | MERCADO INTEGRAL | MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO | MERCADO TERRENO | MERCADO TERRENO ...





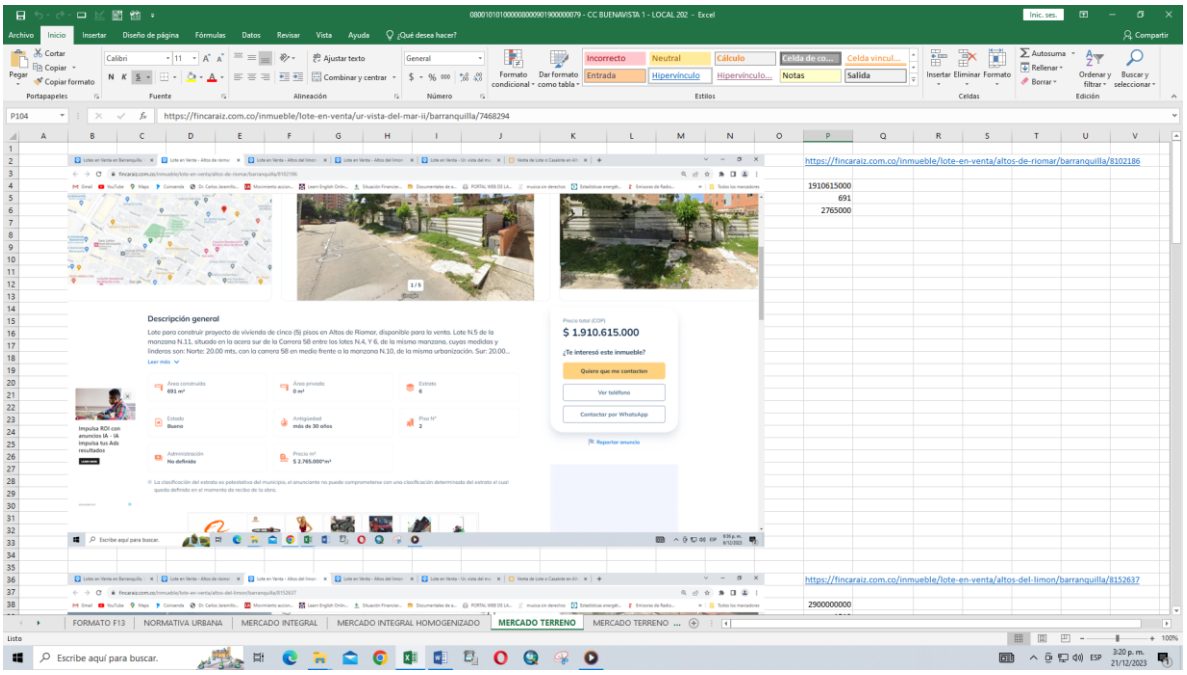
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO

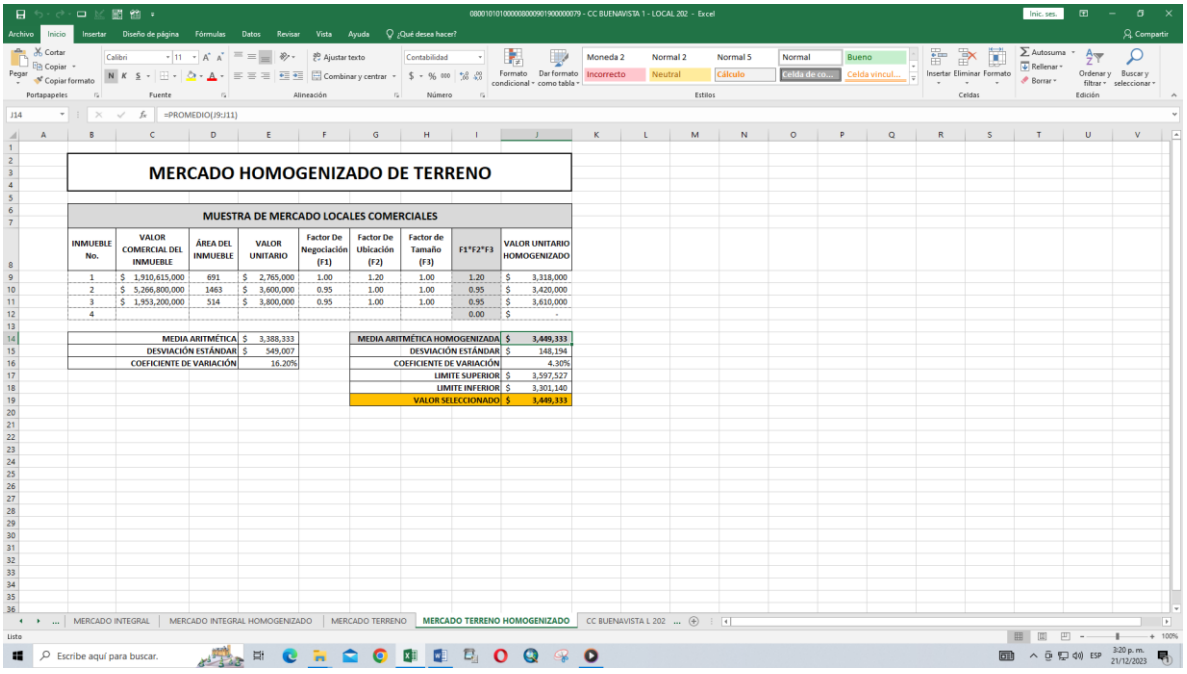
MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

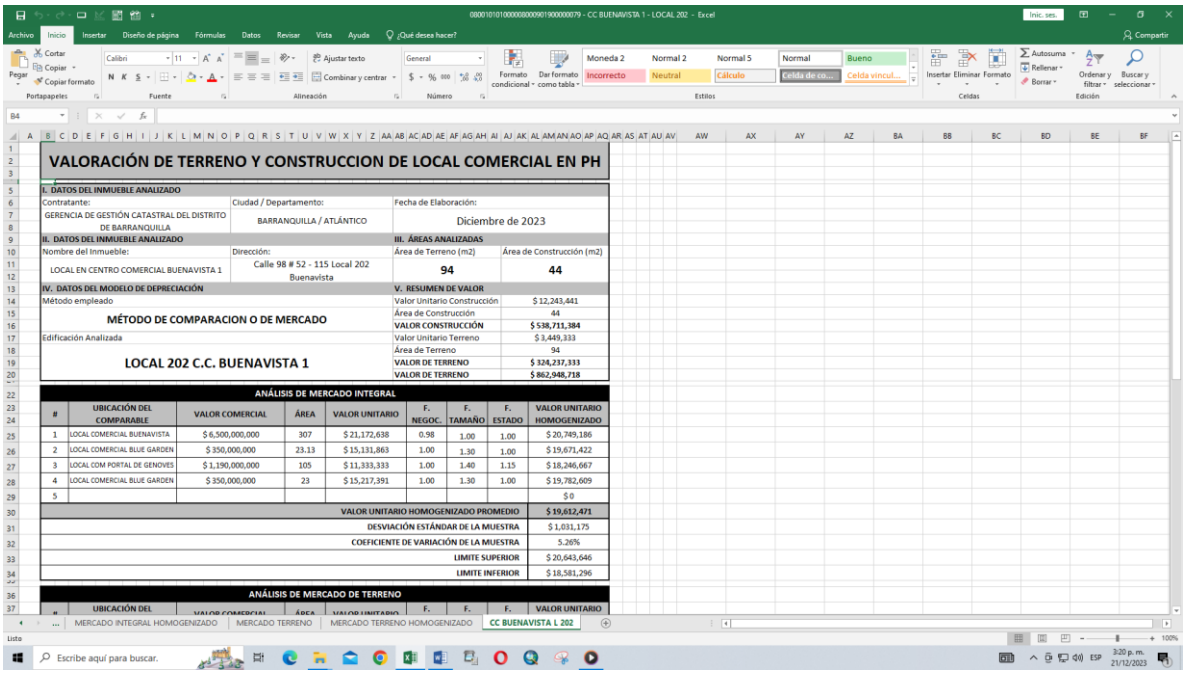
INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 6,500,000,000	307	$ 21,172,638	0.98	1.00	1.00	0.98	$ 20,749,186
2	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	1.00	1.30	1.00	1.30	$ 19,671,422
3	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.40	1.15	1.61	$ 18,246,667
4	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	1.00	1.30	1.00	1.30	$ 19,782,609

MEDIA ARITMÉTICA	$ 15,713,807
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 4,064,992
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	25.87%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 19,612,471
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1,031,175
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.26%
LIMITE SUPERIOR	$ 20,643,646
LIMITE INFERIOR	$ 18,581,296
VALOR SELECCIONADO	$ 19,612,471


https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/ur-vista-del-mar-ii/barranquilla/7468294
https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/altos-de-riomar/barranquilla/8102186
1910615000
691
2765000
Descripción general
$ 1.910.615.000
https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/altos-del-limon/barranquilla/8152637
2900000000
FORMATO F13
NORMATIVA URBANA
MERCADO INTEGRAL
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO
MERCADO TERRENO
MERCADO TERRENO ...


=PROMEDIO(J9:J11)
MERCADO HOMOGENIZADO DE TERRENO
MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES
INMUEBLE No.
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
ÁREA DEL INMUEBLE
VALOR UNITARIO
Factor De Negociación (F1)
Factor De Ubicación (F2)
Factor de Tamaño (F3)
F1*F2*F3
VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1 $ 1,910,615,000 691 $ 2,765,000 1.00 1.20 1.00 1.20 $ 3,318,000
2 $ 5,266,800,000 1463 $ 3,600,000 0.95 1.00 1.00 0.95 $ 3,420,000
3 $ 1,953,200,000 514 $ 3,800,000 0.95 1.00 1.00 0.95 $ 3,610,000
4 0.00 $ -
MEDIA ARITMÉTICA $ 3,388,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR $ 549,007
COEFICIENTE DE VARIACIÓN 16.20%
MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA $ 3,449,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR $ 148,194
COEFICIENTE DE VARIACIÓN 4.30%
LIMITE SUPERIOR $ 3,597,527
LIMITE INFERIOR $ 3,301,140
VALOR SELECCIONADO $ 3,449,333
MERCADO INTEGRAL
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO
MERCADO TERRENO
MERCADO TERRENO HOMOGENIZADO
CC BUENAVISTA L 202



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		
Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Diciembre de 2023

II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
LOCAL EN CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1	Calle 98 # 52 - 115 Local 202 Buenavista	94	44

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN	V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado	Valor Unitario Construcción	$ 12,243,441
MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO	Área de Construcción	44
	VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 538,711,384
Edificación Analizada	Valor Unitario Terreno	$ 3,449,333
	Área de Terreno	94
LOCAL 202 C.C. BUENAVISTA 1	VALOR DE TERRENO	$ 324,237,333
	VALOR DE TERRENO	$ 862,948,718

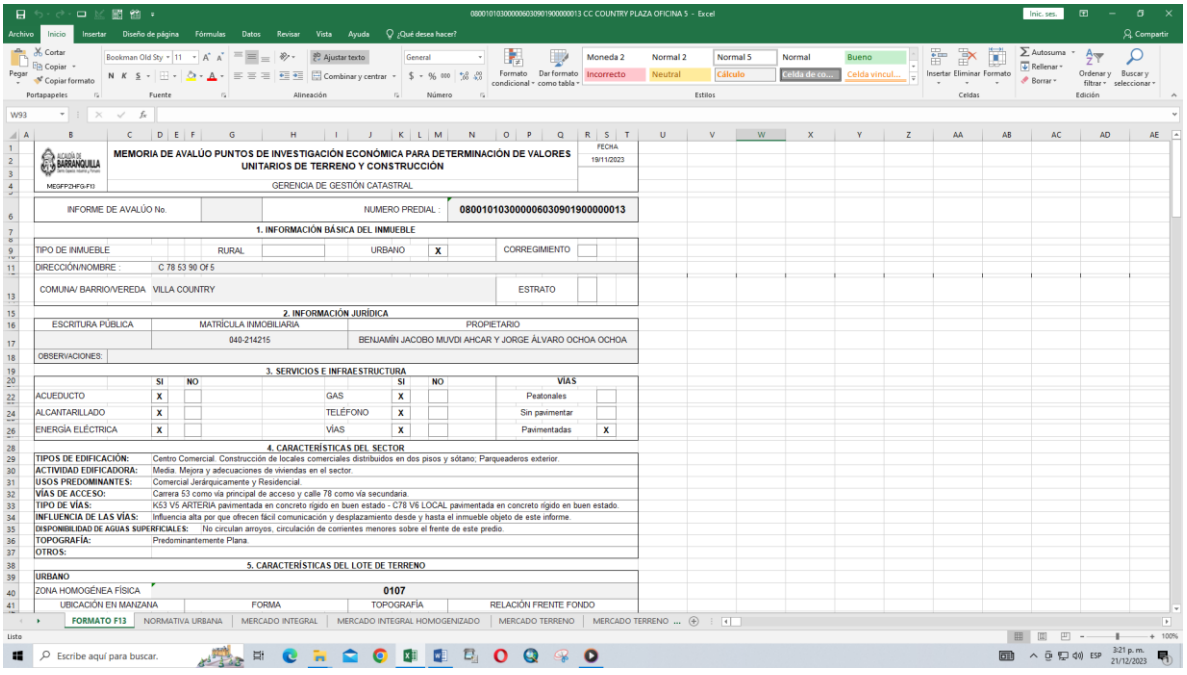
ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. TAMAÑO	F. ESTADO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL COMERCIAL BUENAVISTA	$ 6,500,000,000	307	$ 21,172,638	0.98	1.00	1.00	$ 20,749,186
2	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	1.00	1.30	1.00	$ 19,671,422
3	LOCAL COM PORTAL DE GENOVES	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.40	1.15	$ 18,246,667
4	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	1.00	1.30	1.00	$ 19,782,609
5								$ 0
							VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO	$ 19,612,471
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA	$ 1,031,175
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA	5.26%
							LIMITE SUPERIOR	$ 20,643,646
							LIMITE INFERIOR	$ 18,581,296

ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENO

#	UBICACIÓN DEL	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F.	F.	F.	VALOR UNITARIO

CENTRO COMERCIAL COUNTRY PLAZA



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

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA — GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL — MEGFP2HFG-F13 — FECHA 19/11/2023

INFORME DE AVALÚO No.		NUMERO PREDIAL :	08001010300000603090190000013

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 78 53 90 Of 5					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	VILLA COUNTRY				ESTRATO	

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-214215	BENJAMÍN JACOBO MUVDI AHCAR Y JORGE ÁLVARO OCHOA OCHOA
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

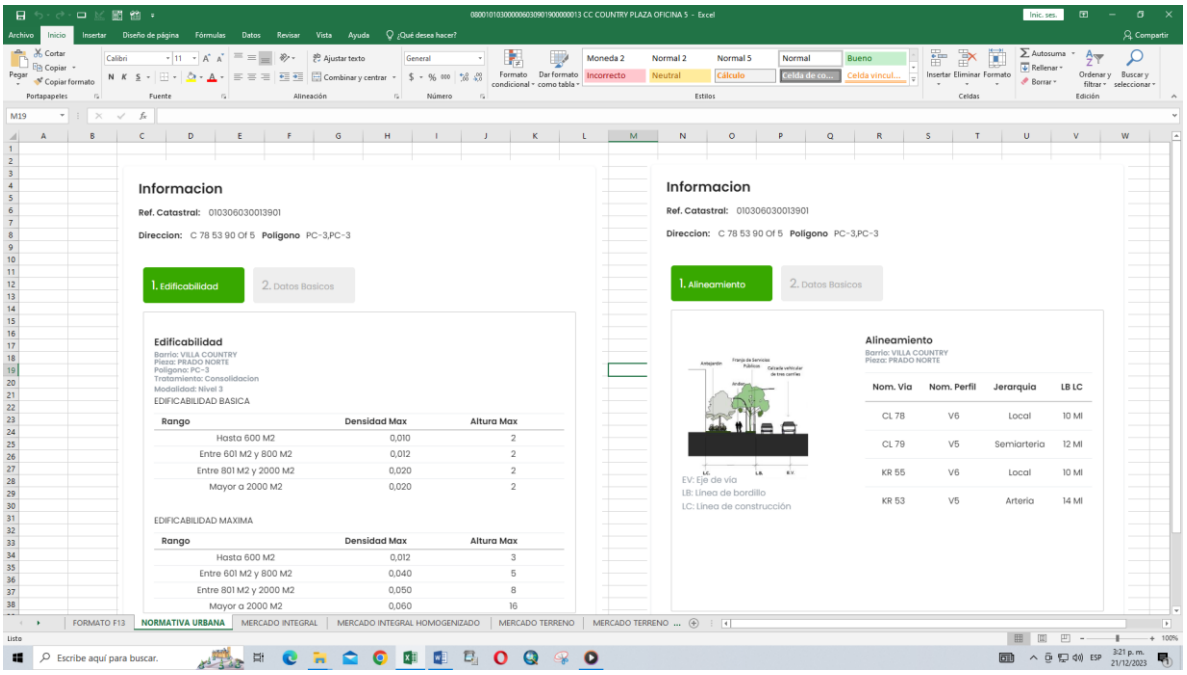
	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X		VÍAS	X		Pavimentadas	X

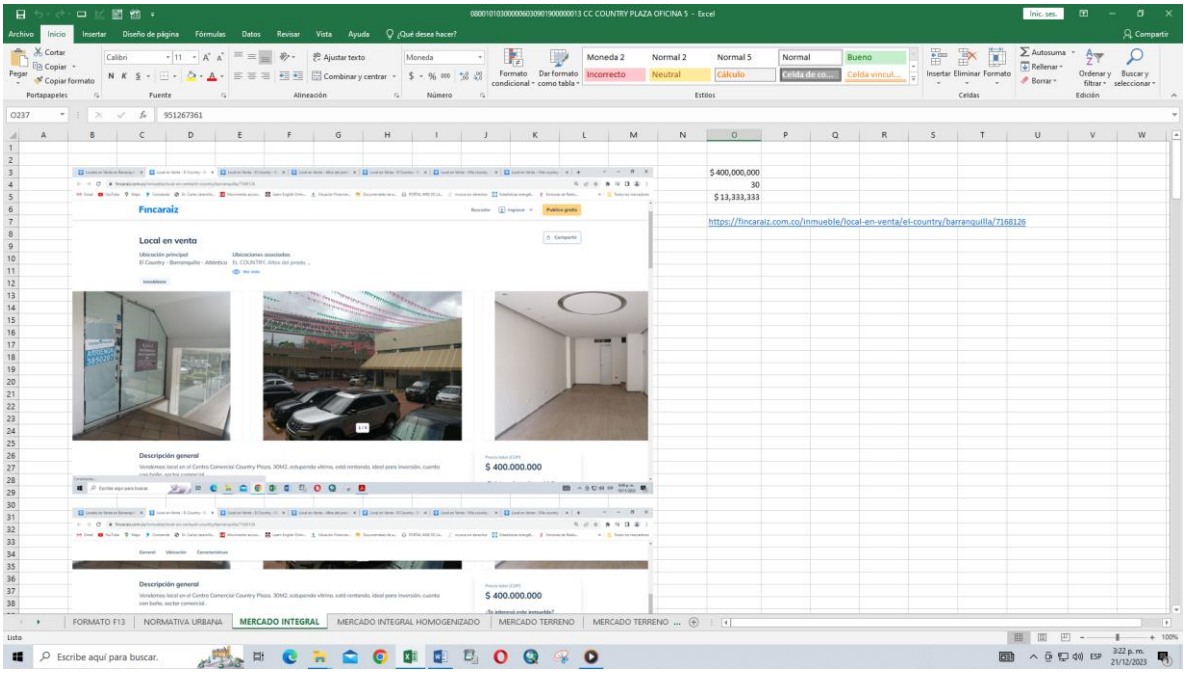
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

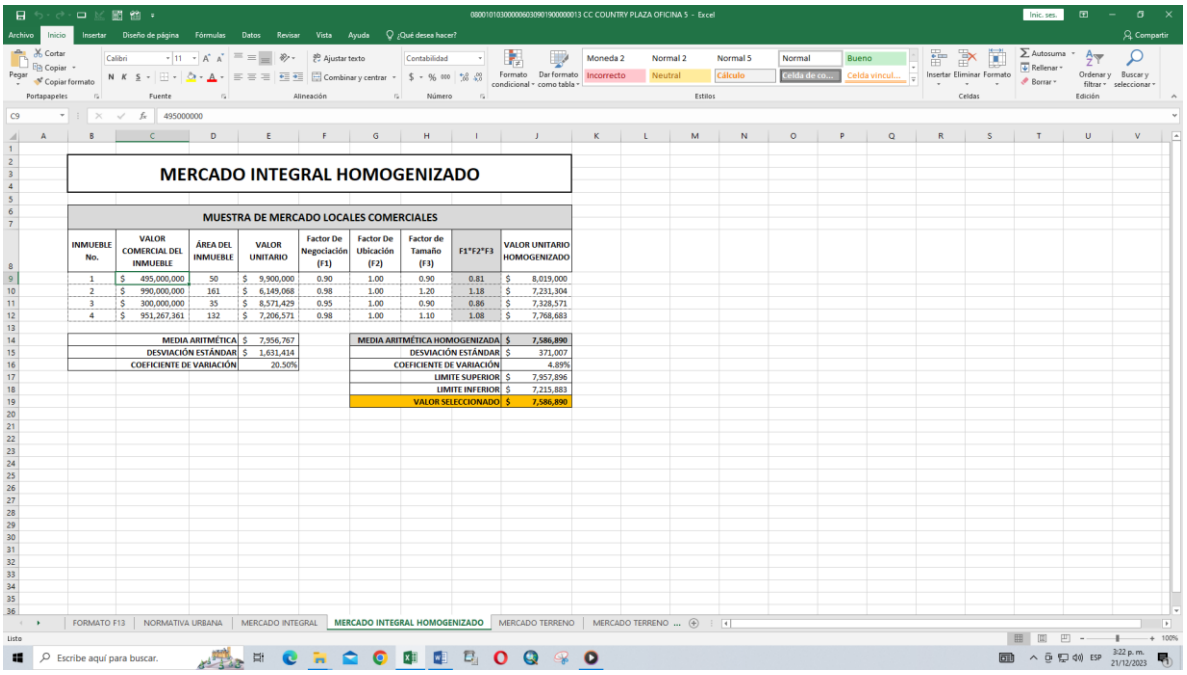
TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en dos pisos y sótano; Parqueaderos exterior.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Media. Mejora y adecuaciones de viviendas en el sector.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VÍAS DE ACCESO:	Carrera 53 como vía principal de acceso y calle 78 como vía secundaria.
TIPO DE VÍAS:	K53 V5 ARTERIA pavimentada en concreto rígido en buen estado - C78 V6 LOCAL pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA:	Predominantemente Plana.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO			
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	0107		
UBICACIÓN EN MANZANA	FORMA	TOPOGRAFÍA	RELACIÓN FRENTE FONDO


Informacion
Ref. Catastral: 010306030013901
Direccion: C 78 53 90 Of 5 Poligono PC-3,PC-3
1. Edificabilidad
2. Datos Basicos
Edificabilidad
Barrio: VILLA COUNTRY
Plaza: PRADO NORTE
Poligono: PC-3
Tratamiento: Consolidacion
Modalidad: Nivel 3
EDIFICABILIDAD BASICA
Rango | Densidad Max | Altura Max
Hasta 600 M2 | 0,010 | 2
Entre 601 M2 y 800 M2 | 0,012 | 2
Entre 801 M2 y 2000 M2 | 0,020 | 2
Mayor a 2000 M2 | 0,020 | 2
EDIFICABILIDAD MAXIMA
Rango | Densidad Max | Altura Max
Hasta 600 M2 | 0,012 | 3
Entre 601 M2 y 800 M2 | 0,040 | 5
Entre 801 M2 y 2000 M2 | 0,050 | 8
Mayor a 2000 M2 | 0,060 | 16
Informacion
Ref. Catastral: 010306030013901
Direccion: C 78 53 90 Of 5 Poligono PC-3,PC-3
1. Alineamiento
2. Datos Basicos
EV: Eje de via
LB: Linea de bordillo
LC: Linea de construcción
Alineamiento
Barrio: VILLA COUNTRY
Plaza: PRADO NORTE
Nom. Via | Nom. Perfil | Jerarquia | LB LC
CL 78 | V6 | Local | 10 MI
CL 79 | V5 | Semiarteria | 12 MI
KR 55 | V6 | Local | 10 MI
KR 53 | V5 | Arteria | 14 MI
FORMATO F13
NORMATIVA URBANA
MERCADO INTEGRAL
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO
MERCADO TERRENO
MERCADO TERRENO ...


$ 400,000,000
30
$ 13,333,333
https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/el-country/barranquilla/7168126
Fincaraiz
Local en venta
$ 400.000.000
$ 400.000.000
FORMATO F13
NORMATIVA URBANA
MERCADO INTEGRAL
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO
MERCADO TERRENO
MERCADO TERRENO ...



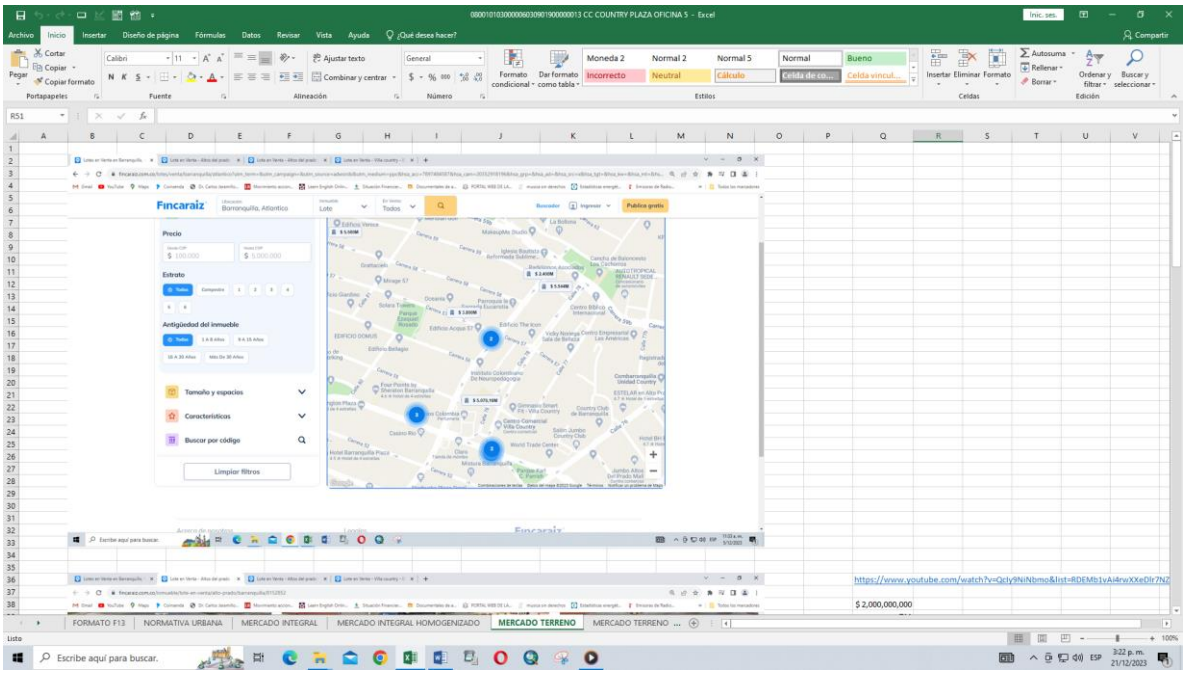
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO

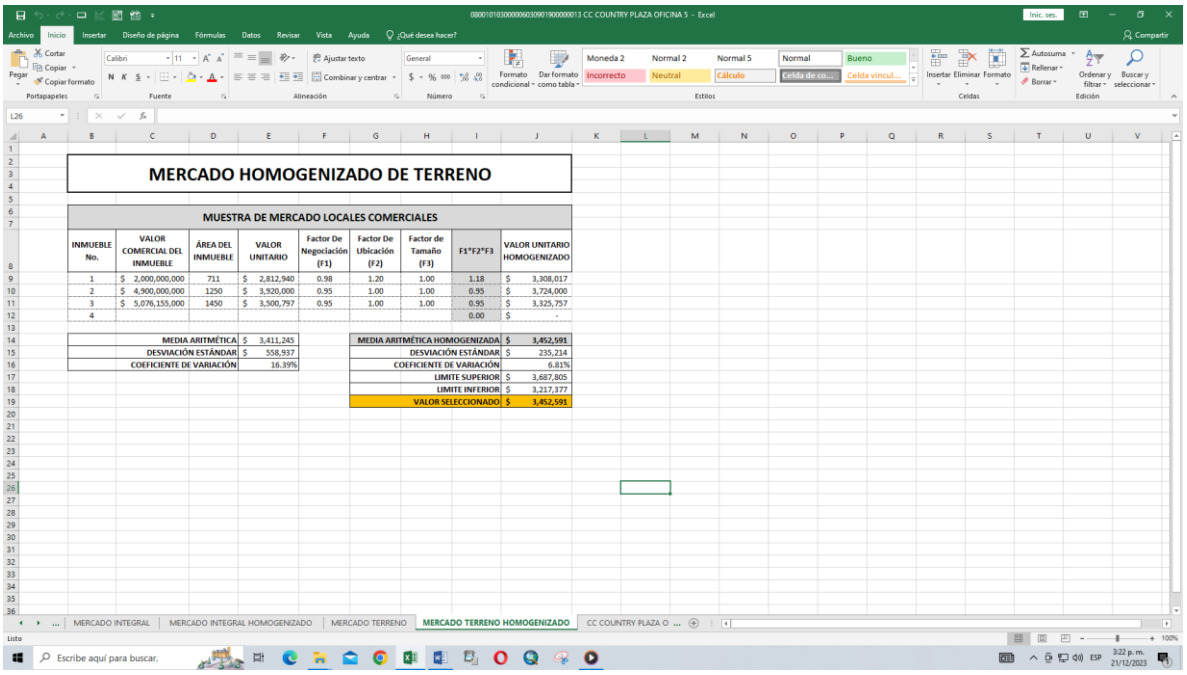
MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 495,000,000	50	$ 9,900,000	0.90	1.00	0.90	0.81	$ 8,019,000
2	$ 990,000,000	161	$ 6,149,068	0.98	1.00	1.20	1.18	$ 7,231,304
3	$ 300,000,000	35	$ 8,571,429	0.95	1.00	0.90	0.86	$ 7,328,571
4	$ 951,267,361	132	$ 7,206,571	0.98	1.00	1.10	1.08	$ 7,768,683

MEDIA ARITMÉTICA	$ 7,956,767
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1,631,414
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	20.50%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 7,586,890
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 371,007
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.89%
LIMITE SUPERIOR	$ 7,957,896
LIMITE INFERIOR	$ 7,215,883
VALOR SELECCIONADO	$ 7,586,890





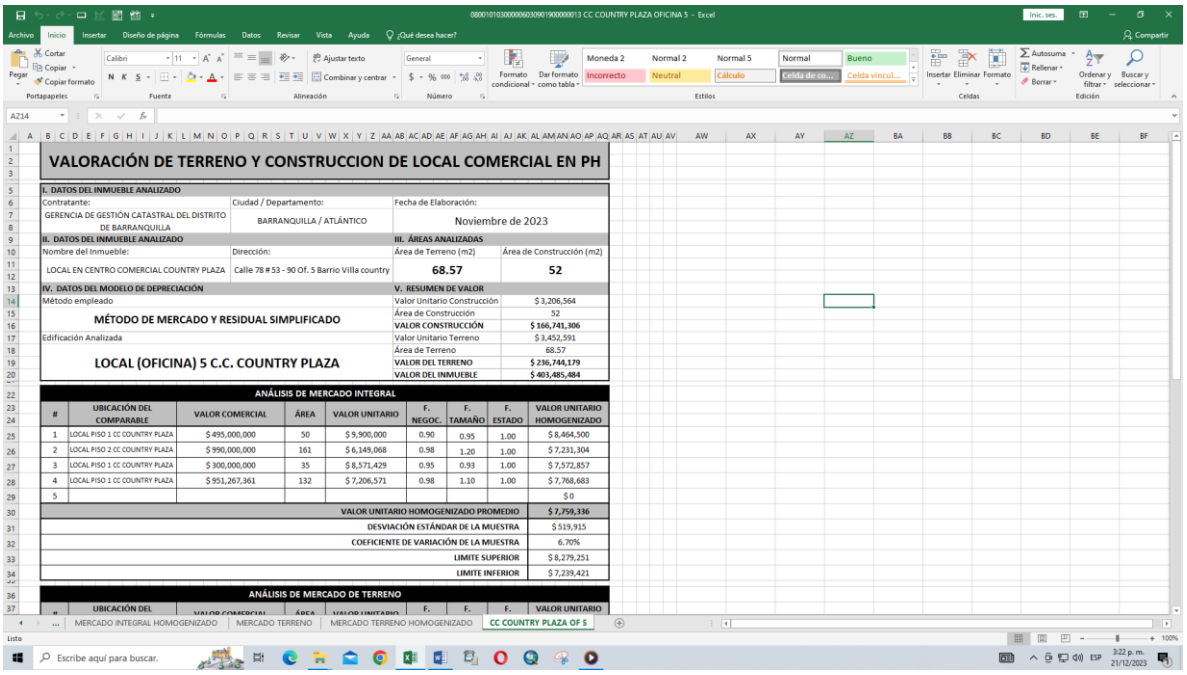
MERCADO HOMOGENIZADO DE TERRENO

MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 2,000,000,000	711	$ 2,812,940	0.98	1.20	1.00	1.18	$ 3,308,017
2	$ 4,900,000,000	1250	$ 3,920,000	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,724,000
3	$ 5,076,155,000	1450	$ 3,500,797	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,325,757
4							0.00	$ -

MEDIA ARITMÉTICA	$ 3,411,245
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 558,937
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	16.39%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 3,452,591
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 235,214
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.81%
LIMITE SUPERIOR	$ 3,687,805
LIMITE INFERIOR	$ 3,217,377
VALOR SELECCIONADO	$ 3,452,591



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		
Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Noviembre de 2023

II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
LOCAL EN CENTRO COMERCIAL COUNTRY PLAZA	Calle 78 # 53 - 90 Of. 5 Barrio Villa country	68.57	52

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN		V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado		Valor Unitario Construcción	$ 3,206,564
MÉTODO DE MERCADO Y RESIDUAL SIMPLIFICADO		Área de Construcción	52
		VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 166,741,306
Edificación Analizada		Valor Unitario Terreno	$ 3,452,591
LOCAL (OFICINA) 5 C.C. COUNTRY PLAZA		Área de Terreno	68.57
		VALOR DEL TERRENO	$ 236,744,179
		VALOR DEL INMUEBLE	$ 403,485,484

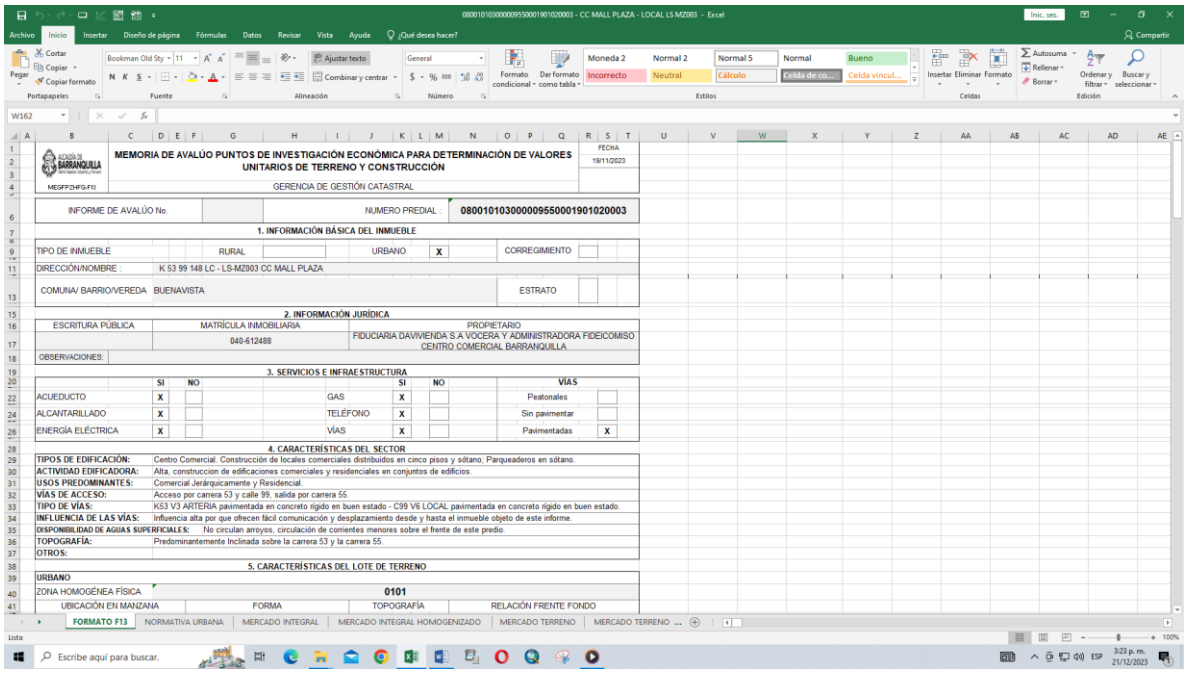
ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. TAMAÑO	F. ESTADO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL PISO 1 CC COUNTRY PLAZA	$ 495,000,000	50	$ 9,900,000	0.90	0.95	1.00	$ 8,464,500
2	LOCAL PISO 2 CC COUNTRY PLAZA	$ 990,000,000	161	$ 6,149,068	0.98	1.20	1.00	$ 7,231,304
3	LOCAL PISO 1 CC COUNTRY PLAZA	$ 300,000,000	35	$ 8,571,429	0.95	0.93	1.00	$ 7,572,857
4	LOCAL PISO 1 CC COUNTRY PLAZA	$ 951,267,361	132	$ 7,206,571	0.98	1.10	1.00	$ 7,768,683
5								$ 0
							VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO	$ 7,759,336
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA	$ 519,915
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA	6.70%
							LIMITE SUPERIOR	$ 8,279,251
							LIMITE INFERIOR	$ 7,239,421

ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENO

#	UBICACIÓN DEL	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F.	F.	F.	VALOR UNITARIO

CENTRO COMERCIAL MALL PLAZA



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

MEGFP2HFG-F13 | GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL | FECHA 19/11/2023

INFORME DE AVALÚO No.		NUMERO PREDIAL :	08001010300000955000190102000 3

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN/NOMBRE :	K 53 99 148 LC - LS-MZ003 CC MALL PLAZA				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	BUENAVISTA				ESTRATO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-612488	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL BARRANQUILLA
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

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

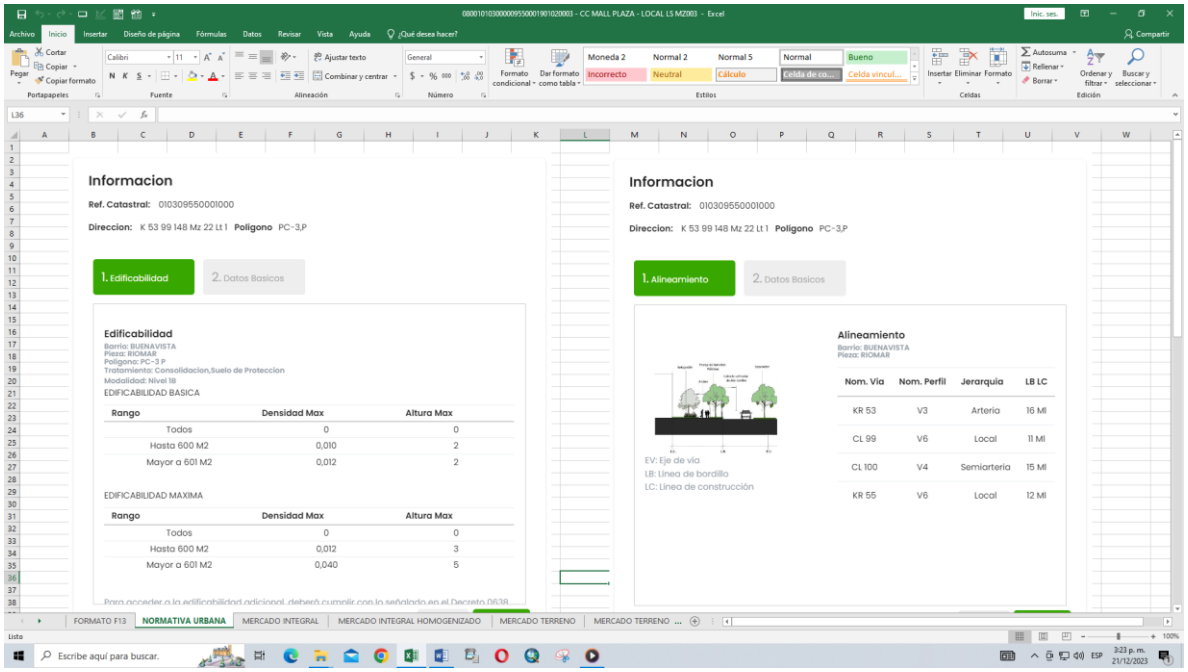
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en cinco pisos y sótano; Parqueaderos en sótano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Alta, construccion de edificaciones comerciales y residenciales en conjuntos de edificios.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VIAS DE ACCESO:	Acceso por carrera 53 y calle 99, salida por carrera 55.
TIPO DE VÍAS:	K53 V3 ARTERIA pavimentada en concreto rígido en buen estado - C99 V6 LOCAL pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA:	Predominantemente Inclinada sobre la carrera 53 y la carrera 55.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO			
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	0101		
UBICACIÓN EN MANZANA	FORMA	TOPOGRAFÍA	RELACIÓN FRENTE FONDO

Hojas: FORMATO F13 | NORMATIVA URBANA | MERCADO INTEGRAL | MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO | MERCADO TERRENO | MERCADO TERRENO ...



Informacion

Ref. Catastral: 010309550001000

Direccion: K 53 99 148 Mz 22 Lt 1 **Poligono** PC-3,P

1. Edificabilidad | 2. Datos Basicos

Edificabilidad

Barrio: BUENAVISTA
Piezo: RIOMAR
Poligono: PC-3 P
Tratamiento: Consolidacion,Suelo de Proteccion
Modalidad: Nivel IB

EDIFICABILIDAD BASICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Mayor a 601 M2	0,012	2

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,012	3
Mayor a 601 M2	0,040	5

Para acceder a la edificabilidad adicional deberá cumplir con lo señalado en el Decreto 0838...

Informacion

Ref. Catastral: 010309550001000

Direccion: K 53 99 148 Mz 22 Lt 1 **Poligono** PC-3,P

1. Alineamiento | 2. Datos Basicos

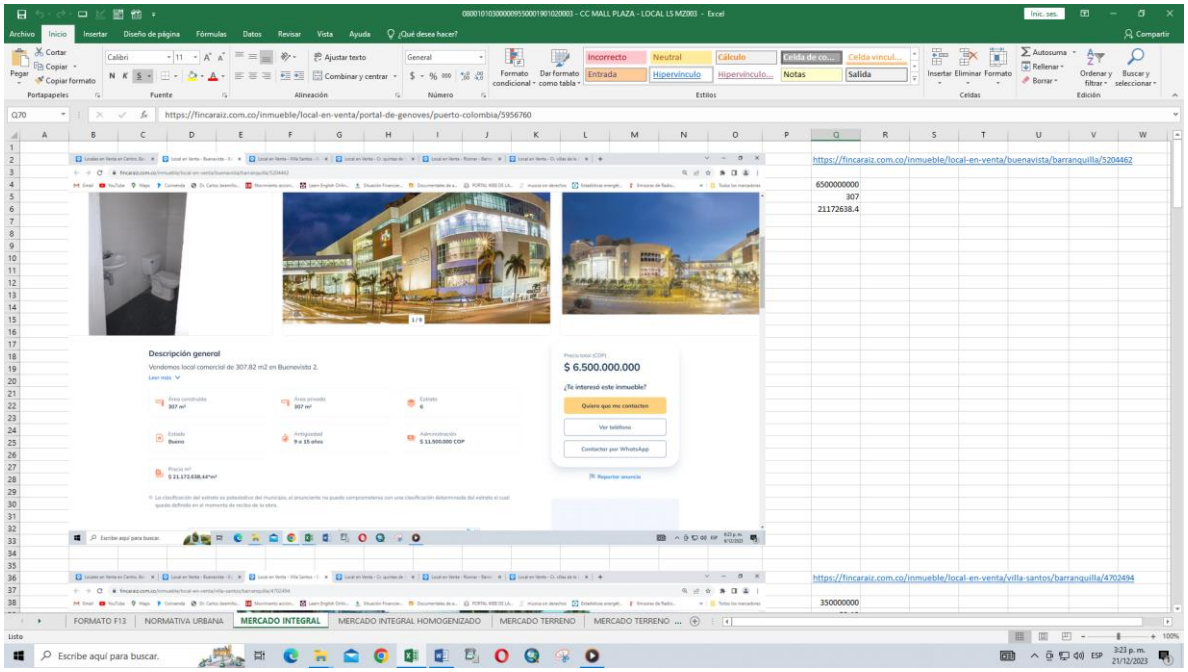
EV: Eje de via
LB: Linea de bordillo
LC: Linea de construcción

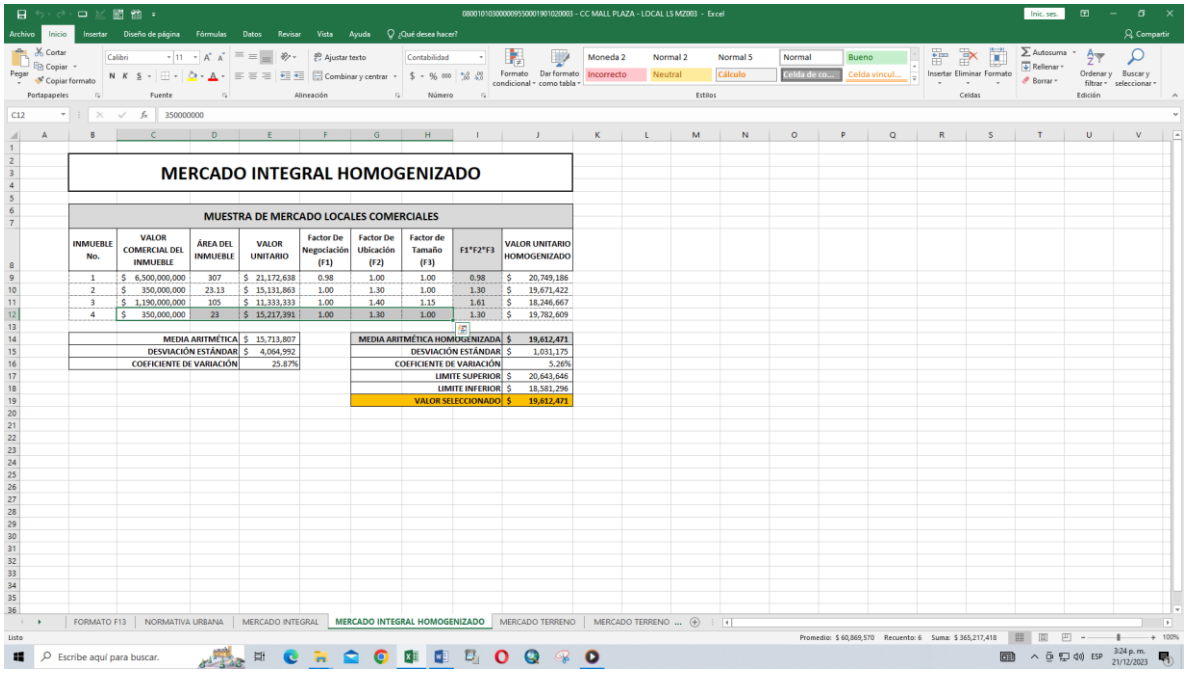
Alineamiento

Barrio: BUENAVISTA
Piezo: RIOMAR

Nom. Via	Nom. Perfil	Jerarquia	LB LC
KR 53	V3	Arteria	16 Mt
CL 99	V6	Local	11 Mt
CL 100	V4	Semiarteria	15 Mt
KR 55	V6	Local	12 Mt

Hojas: FORMATO F13 | NORMATIVA URBANA | MERCADO INTEGRAL | MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO | MERCADO TERRENO | MERCADO TERRENO ...





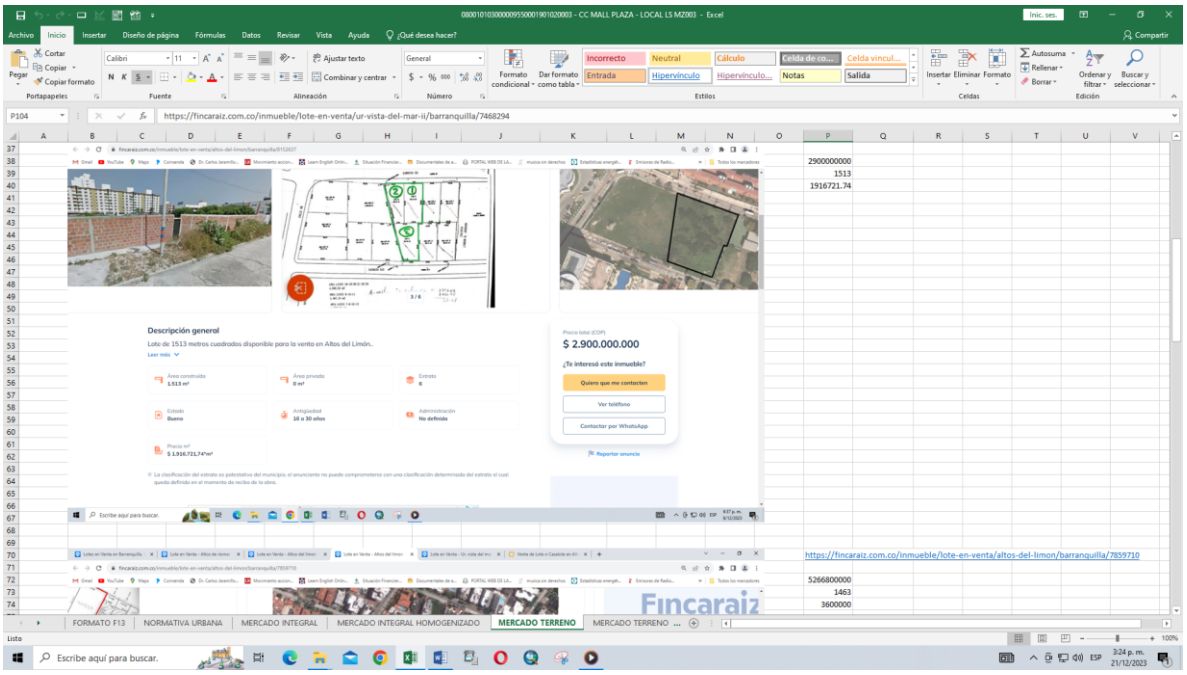
MERCADO INTEGRAL HOMOGENIZADO

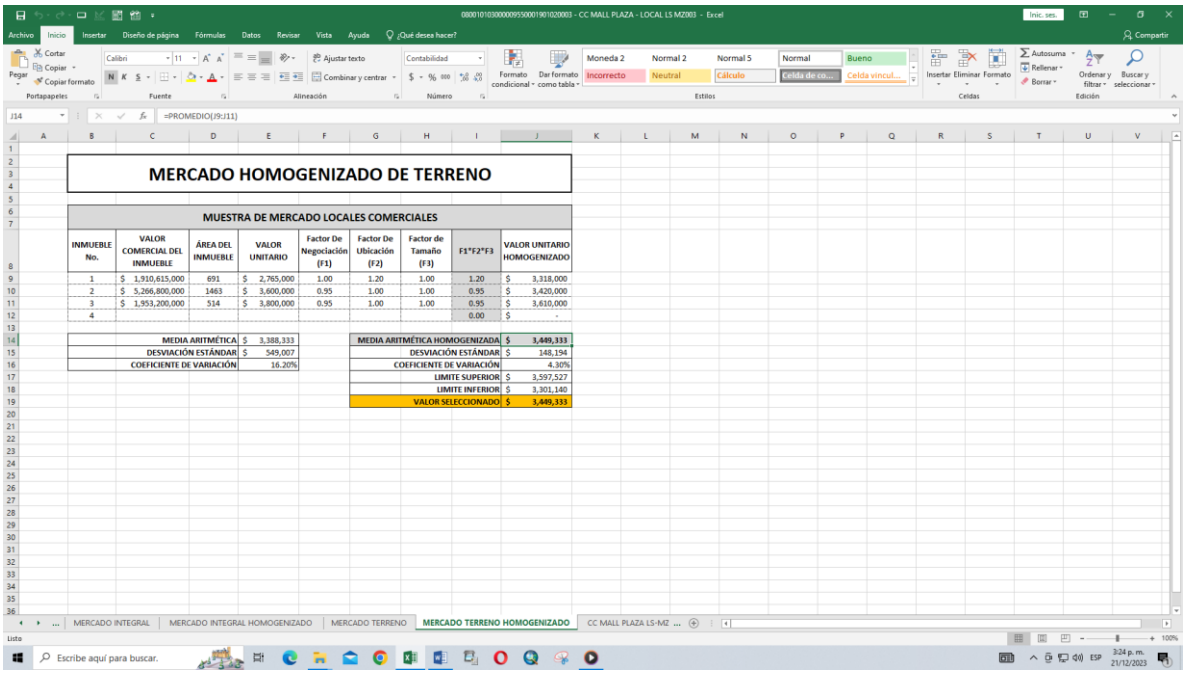
MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 6,500,000,000	307	$ 21,172,638	0.98	1.00	1.00	0.98	$ 20,749,186
2	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	1.00	1.30	1.00	1.30	$ 19,671,422
3	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.40	1.15	1.61	$ 18,246,667
4	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	1.00	1.30	1.00	1.30	$ 19,782,609

MEDIA ARITMÉTICA	$ 15,713,807
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 4,064,992
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	25.87%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 19,612,471
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1,031,175
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.26%
LIMITE SUPERIOR	$ 20,643,646
LIMITE INFERIOR	$ 18,581,296
VALOR SELECCIONADO	$ 19,612,471





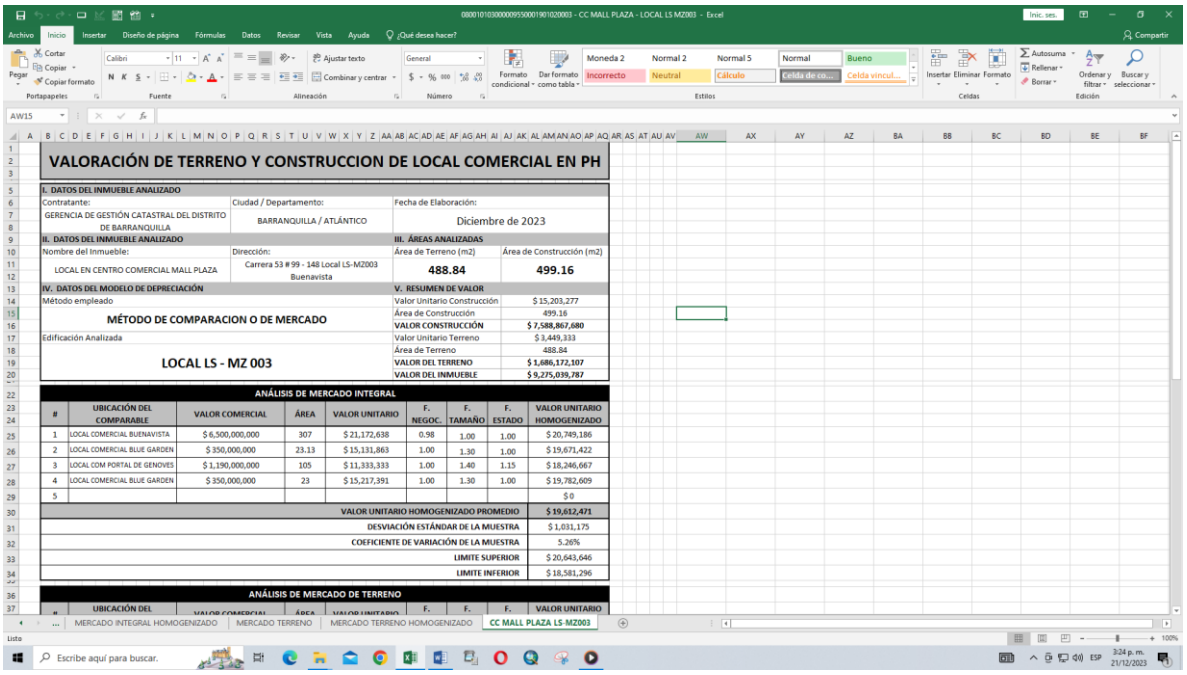
MERCADO HOMOGENIZADO DE TERRENO

MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 1,910,615,000	691	$ 2,765,000	1.00	1.20	1.00	1.20	$ 3,318,000
2	$ 5,266,800,000	1463	$ 3,600,000	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,420,000
3	$ 1,953,200,000	514	$ 3,800,000	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,610,000
4							0.00	$ -

MEDIA ARITMÉTICA	$ 3,388,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 549,007
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	16.20%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 3,449,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 148,194
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.30%
LIMITE SUPERIOR	$ 3,597,527
LIMITE INFERIOR	$ 3,301,140
VALOR SELECCIONADO	$ 3,449,333



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		
Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Diciembre de 2023

II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
LOCAL EN CENTRO COMERCIAL MALL PLAZA	Carrera 53 # 99 - 148 Local LS-MZ003 Buenavista	488.84	499.16

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN	V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado	Valor Unitario Construcción	$ 15,203,277
MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO	Área de Construcción	499.16
	VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 7,588,867,680
Edificación Analizada	Valor Unitario Terreno	$ 3,449,333
LOCAL LS - MZ 003	Área de Terreno	488.84
	VALOR DEL TERRENO	$ 1,686,172,107
	VALOR DEL INMUEBLE	$ 9,275,039,787

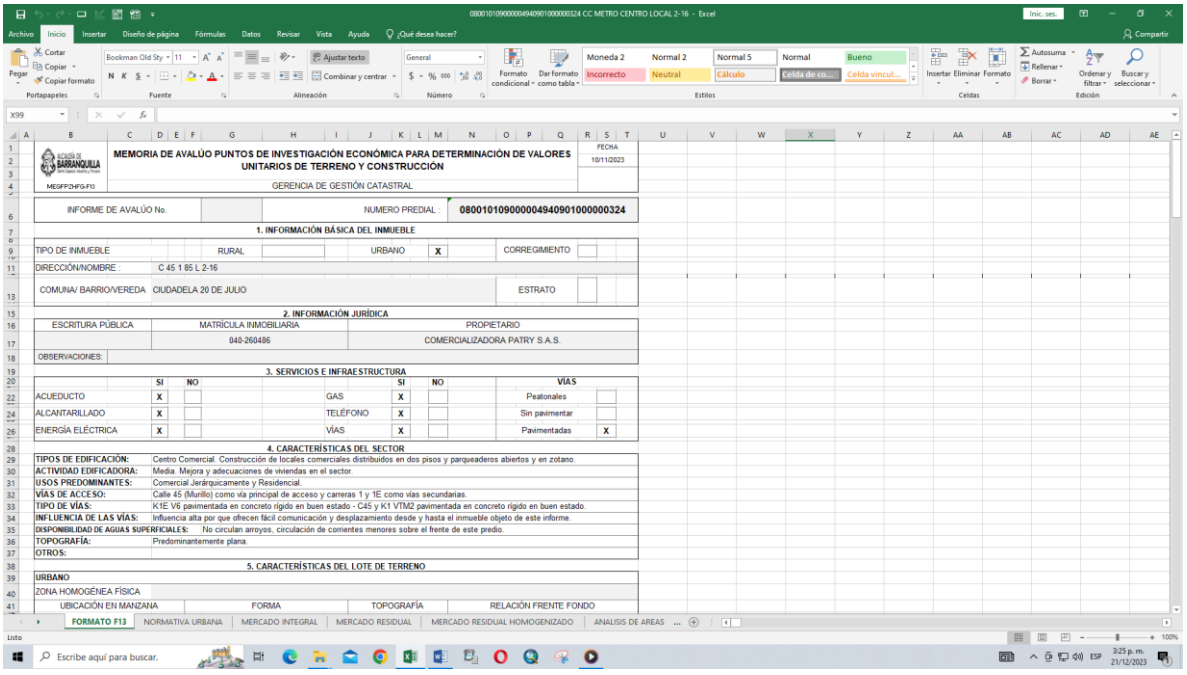
ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. TAMAÑO	F. ESTADO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL COMERCIAL BUENAVISTA	$ 6,500,000,000	307	$ 21,172,638	0.98	1.00	1.00	$ 20,749,186
2	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23.13	$ 15,131,863	1.00	1.30	1.00	$ 19,671,422
3	LOCAL COM PORTAL DE GENOVES	$ 1,190,000,000	105	$ 11,333,333	1.00	1.40	1.15	$ 18,246,667
4	LOCAL COMERCIAL BLUE GARDEN	$ 350,000,000	23	$ 15,217,391	1.00	1.30	1.00	$ 19,782,609
5								$ 0
							VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO	$ 19,612,471
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA	$ 1,031,175
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA	5.26%
							LIMITE SUPERIOR	$ 20,643,646
							LIMITE INFERIOR	$ 18,581,296

ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENO

#	UBICACIÓN DEL	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F.	F.	F.	VALOR UNITARIO

CENTRO COMERCIAL METRO CENTRO



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

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA — MEGFP2HFG-F13 — GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL — FECHA 10/11/2023

INFORME DE AVALÚO No.		NUMERO PREDIAL :	0800101090000049409010000000324

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 45 1 85 L 2-16					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	CIUDADELA 20 DE JULIO				ESTRATO	

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-260486	COMERCIALIZADORA PATRY S.A.S.
OBSERVACIONES:		

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

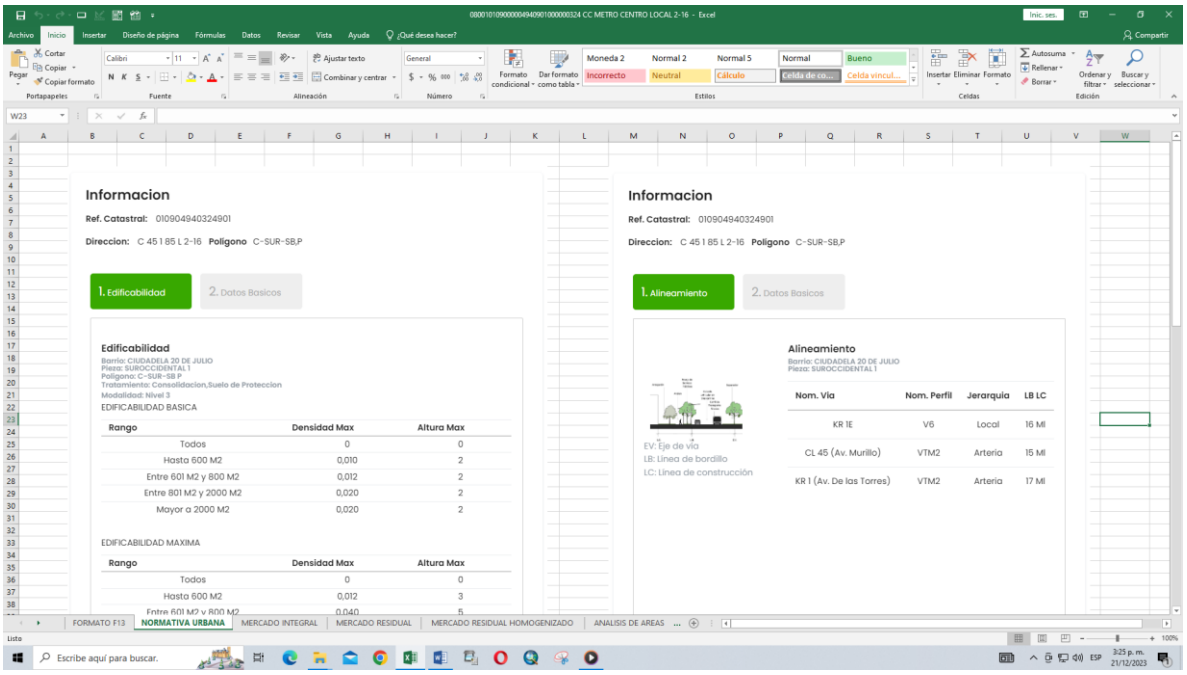
	SI	NO		SI	NO	VÍAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X		VÍAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en dos pisos y parqueaderos abiertos y en zotano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Media. Mejora y adecuaciones de viviendas en el sector.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.
VÍAS DE ACCESO:	Calle 45 (Murillo) como vía principal de acceso y carreras 1 y 1E como vías secundarias.
TIPO DE VÍAS:	K1E V6 pavimentada en concreto rígido en buen estado - C45 y K1 V1M2 pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VÍAS:	Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA:	Predominantemente plana.
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO			
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA			
UBICACIÓN EN MANZANA	FORMA	TOPOGRAFÍA	RELACIÓN FRENTE FONDO



Informacion

Ref. Catastral: 010904940324901

Direccion: C 45 I 85 L 2-16 **Poligono** C-SUR-SB.P

1. Edificabilidad | 2. Datos Basicos

Edificabilidad

Barrio: CIUDADELA 20 DE JULIO
Pieza: SUROCCIDENTAL 1
Poligono: C-SUR-SB.P
Tratamiento: Consolidacion,Suelo de Proteccion
Modalidad: Nivel 3

EDIFICABILIDAD BASICA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2
Mayor a 2000 M2	0,020	2

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,012	3
Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5

Informacion

Ref. Catastral: 010904940324901

Direccion: C 45 I 85 L 2-16 **Poligono** C-SUR-SB.P

1. Alineamiento | 2. Datos Basicos

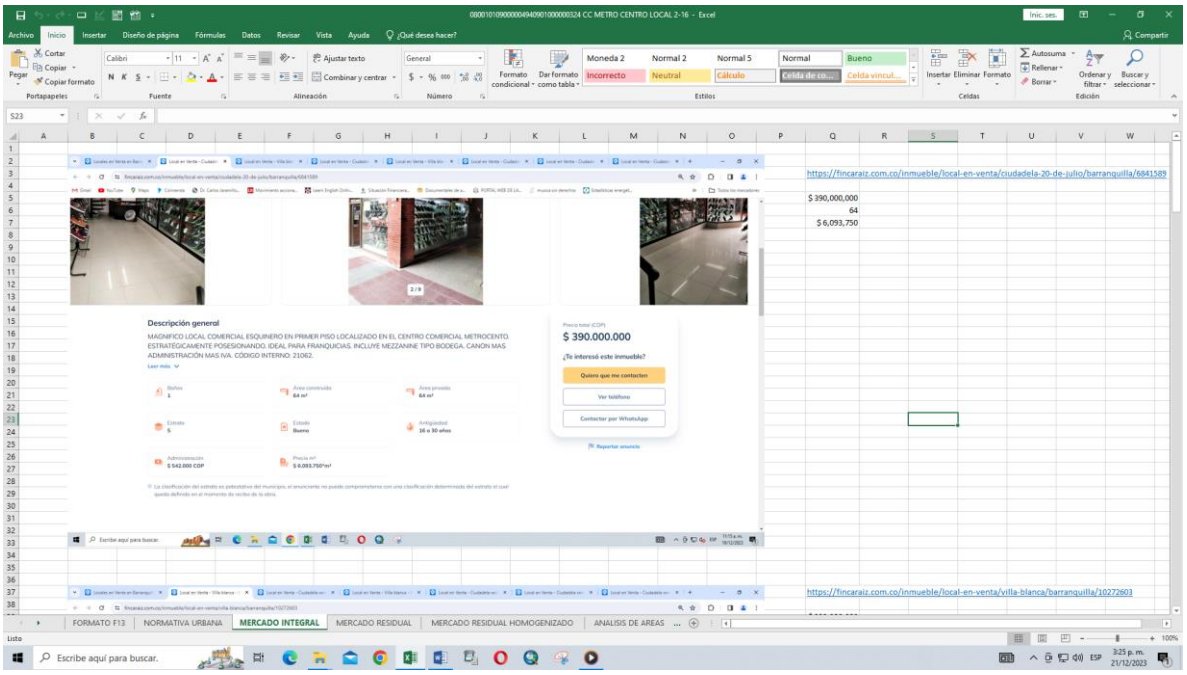
EV: Eje de vía
LB: Linea de bordillo
LC: Linea de construcción

Alineamiento

Barrio: CIUDADELA 20 DE JULIO
Pieza: SUROCCIDENTAL 1

Nom. Via	Nom. Perfil	Jerarquia	LB LC
KR 1E	V6	Local	16 MI
CL 45 (Av. Murillo)	VTM2	Arteria	15 MI
KR 1 (Av. De las Torres)	VTM2	Arteria	17 MI

FORMATO F13 | NORMATIVA URBANA | MERCADO INTEGRAL | MERCADO RESIDUAL | MERCADO RESIDUAL HOMOGENIZADO | ANALISIS DE AREAS



https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/ciudadela-20-de-julio/barranquilla/6841589

$ 390,000,000
64
$ 6,093,750

Descripción general

MAGNIFICO LOCAL COMERCIAL ESQUINERO EN PRIMER PISO LOCALIZADO EN EL CENTRO COMERCIAL METROCENTO. ESTRATEGICAMENTE POSESIONANDO. IDEAL PARA FRANQUICIAS. INCLUYE MEZZANINE TIPO BODEGA. CANON MAS ADMINISTRACIÓN MAS IVA. CÓDIGO INTERNO: 21062.

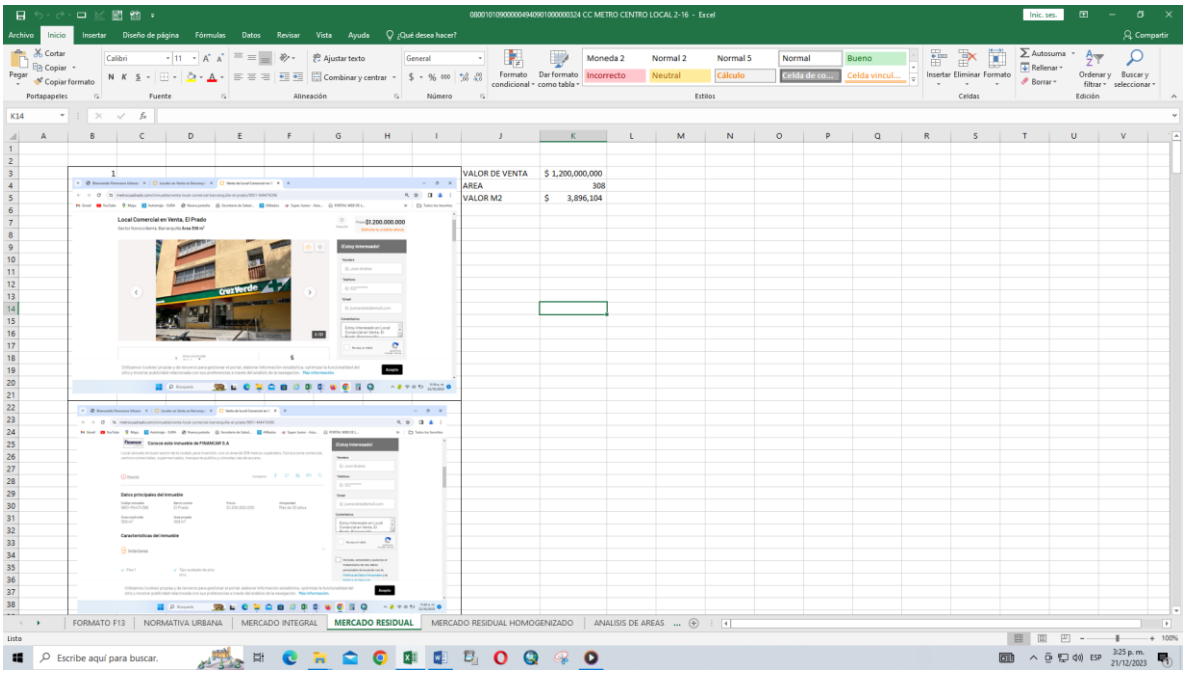
$ 390.000.000

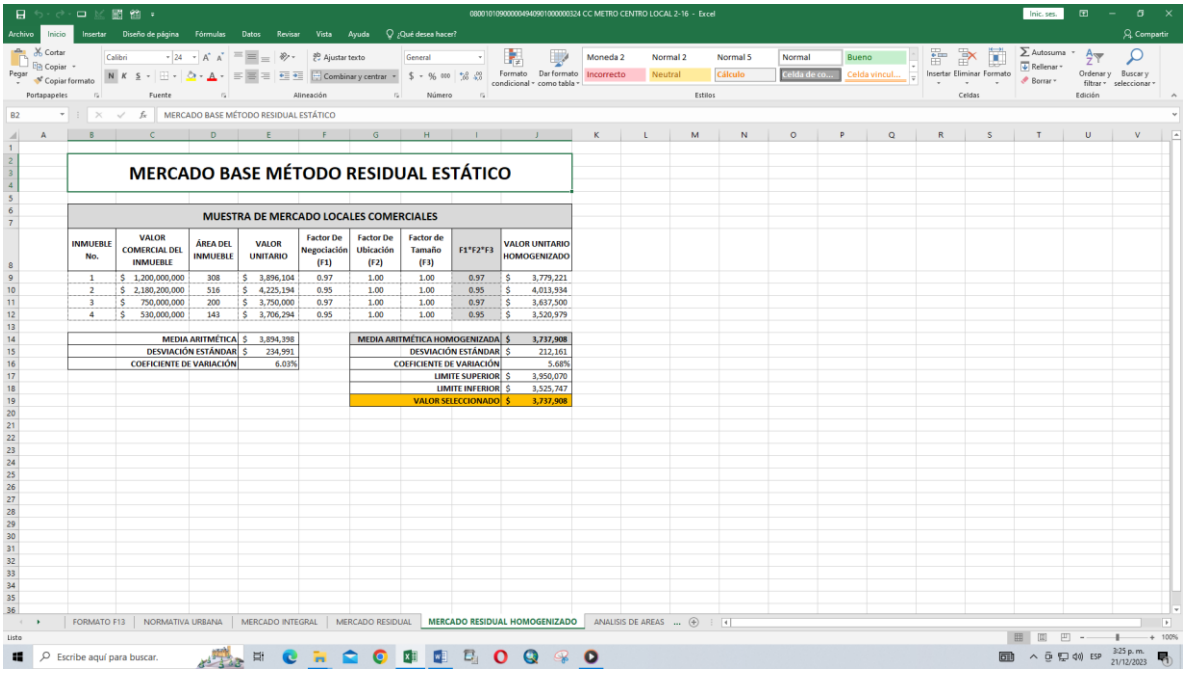
¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp

https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/villa-blanca/barranquilla/10272603

FORMATO F13 | NORMATIVA URBANA | MERCADO INTEGRAL | MERCADO RESIDUAL | MERCADO RESIDUAL HOMOGENIZADO | ANALISIS DE AREAS





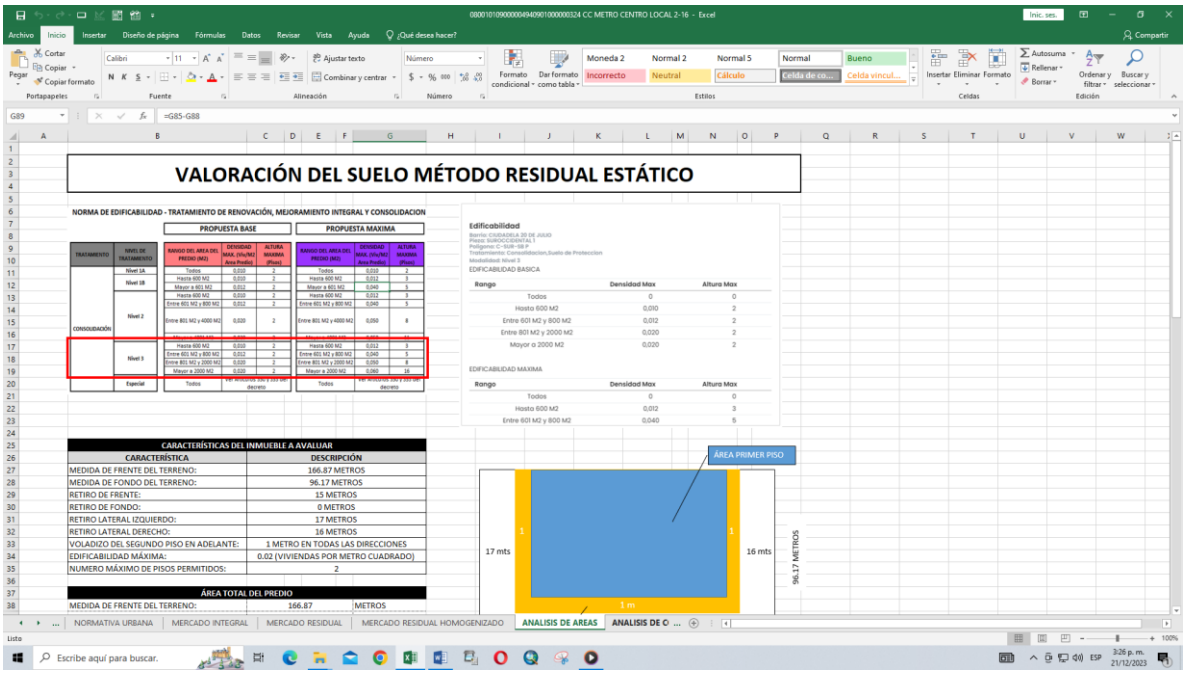
MERCADO BASE MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

MUESTRA DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

INMUEBLE No.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	ÁREA DEL INMUEBLE	VALOR UNITARIO	Factor De Negociación (F1)	Factor De Ubicación (F2)	Factor de Tamaño (F3)	F1*F2*F3	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	$ 1,200,000,000	308	$ 3,896,104	0.97	1.00	1.00	0.97	$ 3,779,221
2	$ 2,180,200,000	516	$ 4,225,194	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 4,013,934
3	$ 750,000,000	200	$ 3,750,000	0.97	1.00	1.00	0.97	$ 3,637,500
4	$ 530,000,000	143	$ 3,706,294	0.95	1.00	1.00	0.95	$ 3,520,979

MEDIA ARITMÉTICA	$ 3,894,398
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 234,991
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.03%

MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENIZADA	$ 3,737,908
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 212,161
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 3,950,070
LIMITE INFERIOR	$ 3,525,747
VALOR SELECCIONADO	$ 3,737,908



VALORACIÓN DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN, MEJORAMIENTO INTEGRAL Y CONSOLIDACION

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	PROPUESTA BASE: RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	PROPUESTA BASE: DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	PROPUESTA BASE: ALTURA MAXIMA (Pisos)	PROPUESTA MAXIMA: RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	PROPUESTA MAXIMA: DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	PROPUESTA MAXIMA: ALTURA MAXIMA (Pisos)
CONSOLIDACIÓN	Nivel 1A	Todos	0,010	2	Todos	0,010	2
	Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Mayor a 601 M2	0,012	2	Mayor a 601 M2	0,040	5
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,060	8
		Mayor a 4000 M2	0,020	2	Mayor a 4000 M2	0,060	16
	Nivel 3	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 2000 M2	0,050	8
		Mayor a 2000 M2	0,020	2	Mayor a 2000 M2	0,060	16
	Especial	Todos	Ver Articulos 206 y 207 del decreto		Todos	Ver Articulos 206 y 207 del decreto	

Edificabilidad

Barrio: CIUDADELA 20 DE JULIO
Plaza: SUROCCIDENTAL I
Poligono: C-SUR-18 P
Tratamiento: Consolidacion,Suelo de Proteccion
Modalidad: Nivel 3

EDIFICABILIDAD BASICA

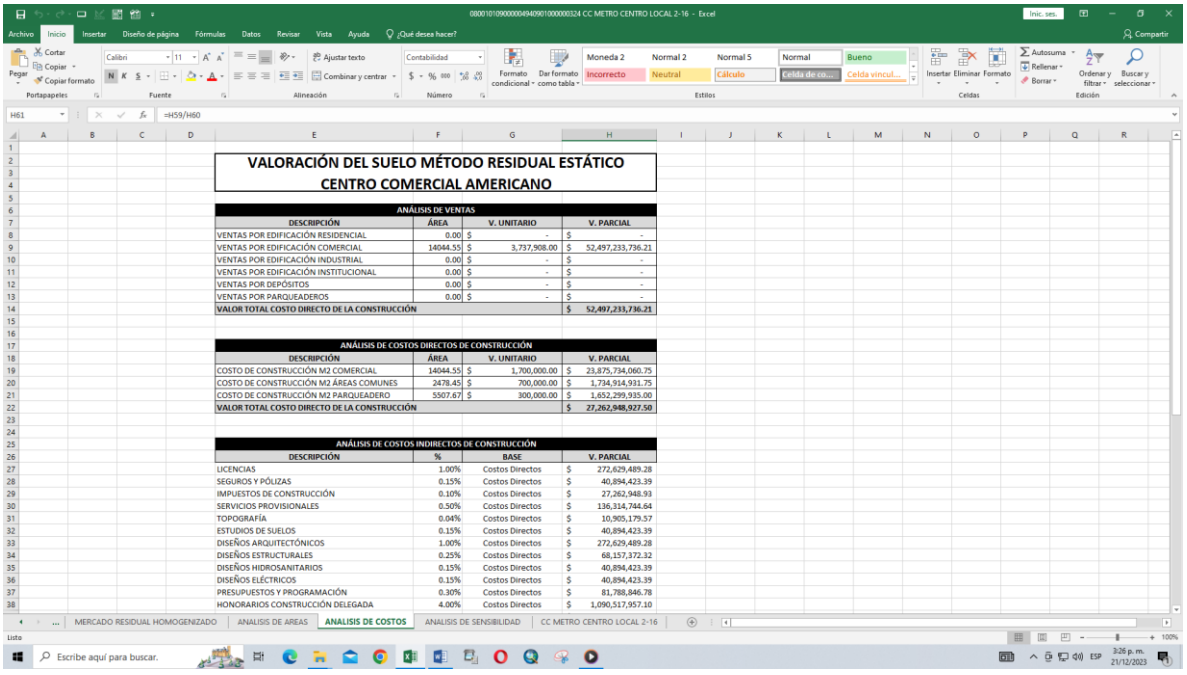
Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,010	2
Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2
Mayor a 2000 M2	0,020	2

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Rango	Densidad Max	Altura Max
Todos	0	0
Hasta 600 M2	0,012	3
Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE A AVALUAR	
CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
MEDIDA DE FRENTE DEL TERRENO:	166.87 METROS
MEDIDA DE FONDO DEL TERRENO:	96.17 METROS
RETIRO DE FRENTE:	15 METROS
RETIRO DE FONDO:	0 METROS
RETIRO LATERAL IZQUIERDO:	17 METROS
RETIRO LATERAL DERECHO:	16 METROS
VOLADIZO DEL SEGUNDO PISO EN ADELANTE:	1 METRO EN TODAS LAS DIRECCIONES
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0.02 (VIVIENDAS POR METRO CUADRADO)
NUMERO MÁXIMO DE PISOS PERMITIDOS:	2

ÁREA TOTAL DEL PREDIO		
MEDIDA DE FRENTE DEL TERRENO:	166.87	METROS



VALORACIÓN DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO
CENTRO COMERCIAL AMERICANO

ANÁLISIS DE VENTAS

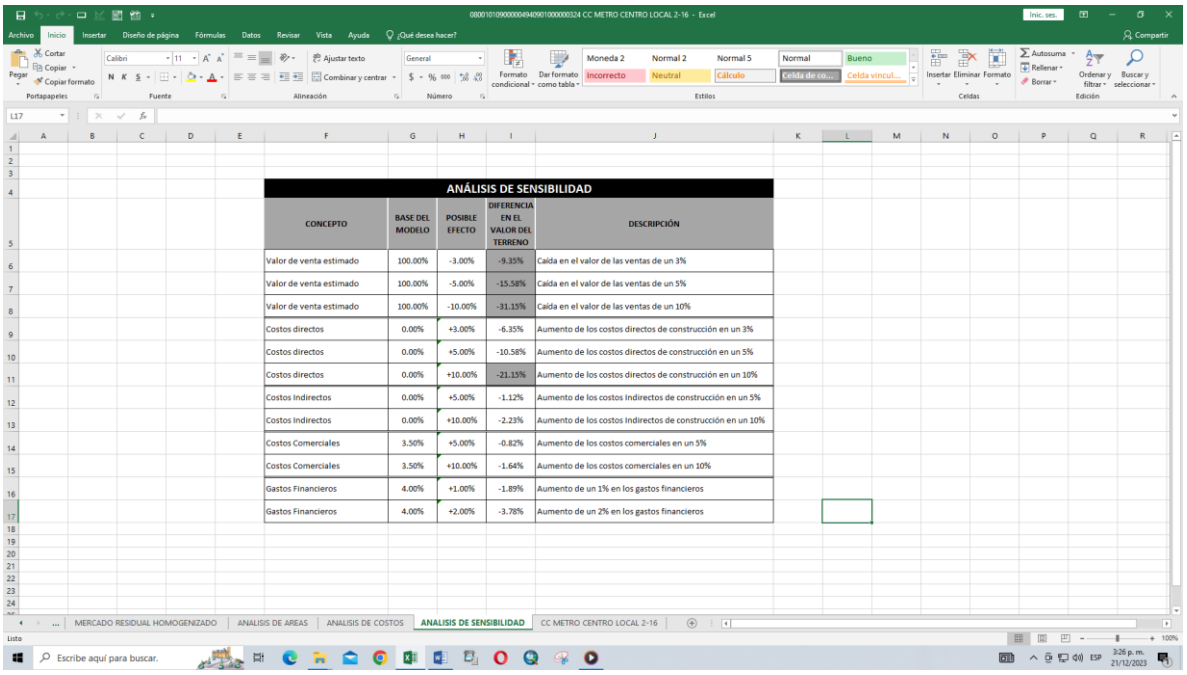
DESCRIPCIÓN	ÁREA	V. UNITARIO	V. PARCIAL
VENTAS POR EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR EDIFICACIÓN COMERCIAL	14044.55	$ 3,737,908.00	$ 52,497,233,736.21
VENTAS POR EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR EDIFICACIÓN INSTITUCIONAL	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR DEPÓSITOS	0.00	$ -	$ -
VENTAS POR PARQUEADEROS	0.00	$ -	$ -
VALOR TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN			**$ 52,497,233,736.21**

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA	V. UNITARIO	V. PARCIAL
COSTO DE CONSTRUCCIÓN M2 COMERCIAL	14044.55	$ 1,700,000.00	$ 23,875,734,060.75
COSTO DE CONSTRUCCIÓN M2 ÁREAS COMUNES	2478.45	$ 700,000.00	$ 1,734,914,931.75
COSTO DE CONSTRUCCIÓN M2 PARQUEADERO	5507.67	$ 300,000.00	$ 1,652,299,935.00
VALOR TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN			**$ 27,262,948,927.50**

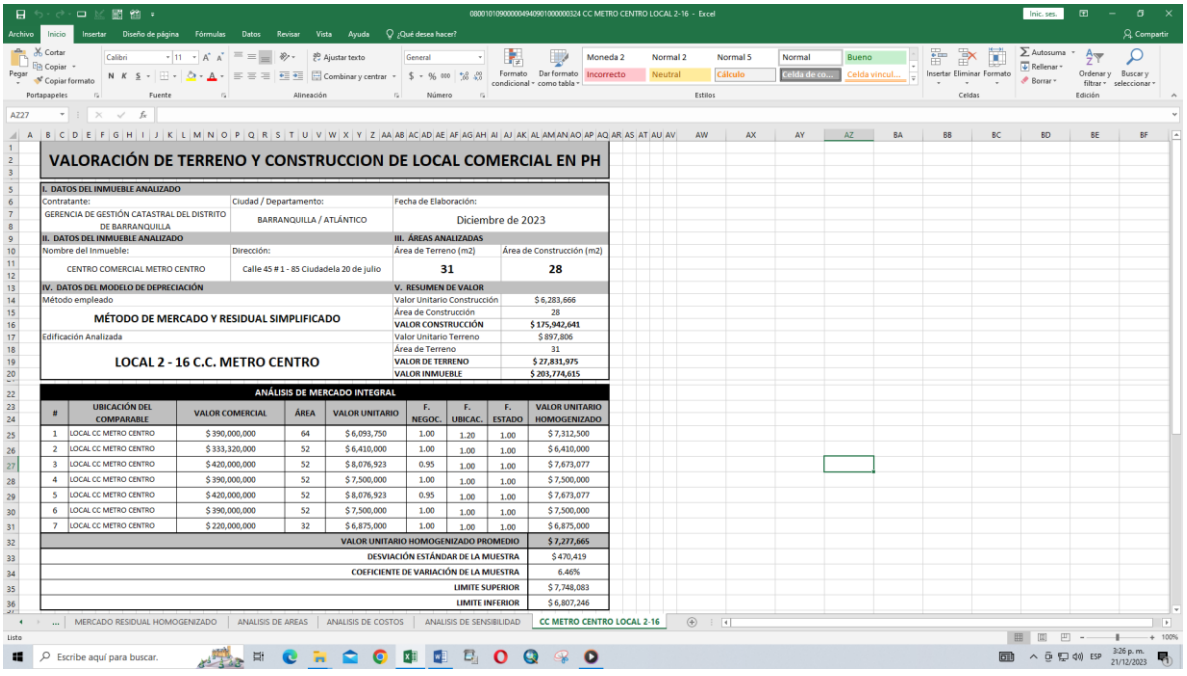
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	%	BASE	V. PARCIAL
LICENCIAS	1.00%	Costos Directos	$ 272,629,489.28
SEGUROS Y PÓLIZAS	0.15%	Costos Directos	$ 40,894,423.39
IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	0.10%	Costos Directos	$ 27,262,948.93
SERVICIOS PROVISIONALES	0.50%	Costos Directos	$ 136,314,744.64
TOPOGRAFÍA	0.04%	Costos Directos	$ 10,905,179.57
ESTUDIOS DE SUELOS	0.15%	Costos Directos	$ 40,894,423.39
DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS	1.00%	Costos Directos	$ 272,629,489.28
DISEÑOS ESTRUCTURALES	0.25%	Costos Directos	$ 68,157,372.32
DISEÑOS HIDROSANITARIOS	0.15%	Costos Directos	$ 40,894,423.39
DISEÑOS ELÉCTRICOS	0.15%	Costos Directos	$ 40,894,423.39
PRESUPUESTOS Y PROGRAMACIÓN	0.30%	Costos Directos	$ 81,788,846.78
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN DELEGADA	4.00%	Costos Directos	$ 1,090,517,957.10



ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

CONCEPTO	BASE DEL MODELO	POSIBLE EFECTO	DIFERENCIA EN EL VALOR DEL TERRENO	DESCRIPCIÓN
Valor de venta estimado	100.00%	-3.00%	-9.35%	Caida en el valor de las ventas de un 3%
Valor de venta estimado	100.00%	-5.00%	-15.58%	Caida en el valor de las ventas de un 5%
Valor de venta estimado	100.00%	-10.00%	-31.15%	Caida en el valor de las ventas de un 10%
Costos directos	0.00%	+3.00%	-6.35%	Aumento de los costos directos de construcción en un 3%
Costos directos	0.00%	+5.00%	-10.58%	Aumento de los costos directos de construcción en un 5%
Costos directos	0.00%	+10.00%	-21.15%	Aumento de los costos directos de construcción en un 10%
Costos Indirectos	0.00%	+5.00%	-1.12%	Aumento de los costos Indirectos de construcción en un 5%
Costos Indirectos	0.00%	+10.00%	-2.23%	Aumento de los costos Indirectos de construcción en un 10%
Costos Comerciales	3.50%	+5.00%	-0.82%	Aumento de los costos comerciales en un 5%
Costos Comerciales	3.50%	+10.00%	-1.64%	Aumento de los costos comerciales en un 10%
Gastos Financieros	4.00%	+1.00%	-1.89%	Aumento de un 1% en los gastos financieros
Gastos Financieros	4.00%	+2.00%	-3.78%	Aumento de un 2% en los gastos financieros



VALORACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PH

I. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		
Contratante:	Ciudad / Departamento:	Fecha de Elaboración:
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	BARRANQUILLA / ATLÁNTICO	Diciembre de 2023

II. DATOS DEL INMUEBLE ANALIZADO		III. ÁREAS ANALIZADAS	
Nombre del Inmueble:	Dirección:	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)
CENTRO COMERCIAL METRO CENTRO	Calle 45 # 1 - 85 Ciudadela 20 de julio	31	28

IV. DATOS DEL MODELO DE DEPRECIACIÓN		V. RESUMEN DE VALOR	
Método empleado		Valor Unitario Construcción	$ 6,283,666
MÉTODO DE MERCADO Y RESIDUAL SIMPLIFICADO		Área de Construcción	28
		VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 175,942,641
Edificación Analizada		Valor Unitario Terreno	$ 897,806
LOCAL 2 - 16 C.C. METRO CENTRO		Área de Terreno	31
		VALOR DE TERRENO	$ 27,831,975
		VALOR INMUEBLE	$ 203,774,615

ANÁLISIS DE MERCADO INTEGRAL

#	UBICACIÓN DEL COMPARABLE	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO	F. NEGOC.	F. UBICAC.	F. ESTADO	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
1	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 390,000,000	64	$ 6,093,750	1.00	1.20	1.00	$ 7,312,500
2	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 333,320,000	52	$ 6,410,000	1.00	1.00	1.00	$ 6,410,000
3	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 420,000,000	52	$ 8,076,923	0.95	1.00	1.00	$ 7,673,077
4	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 390,000,000	52	$ 7,500,000	1.00	1.00	1.00	$ 7,500,000
5	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 420,000,000	52	$ 8,076,923	0.95	1.00	1.00	$ 7,673,077
6	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 390,000,000	52	$ 7,500,000	1.00	1.00	1.00	$ 7,500,000
7	LOCAL CC METRO CENTRO	$ 220,000,000	32	$ 6,875,000	1.00	1.00	1.00	$ 6,875,000
				VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO PROMEDIO				$ 7,277,665
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LA MUESTRA				$ 470,419
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN DE LA MUESTRA				6.46%
				LIMITE SUPERIOR				$ 7,748,083
				LIMITE INFERIOR				$ 6,807,246