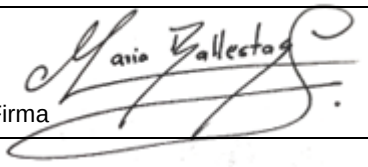
INFORME DE ACTIVIDADES E INTERVENTORIA DE CONTRATOS No. 04 DE 04		
NÚMERO DEL CONTRATO: CD-47-2023-5759 PERIODO PARA PAGO: **01 de diciembre a 30 de diciembre de 2023**		
Número de obligación	Obligaciones	Producto
1)	Contribuir en las tareas administrativas del proceso de gestión catastral	Se procedió a asistir a todas las reuniones del equipo de evaluadores y personal administrativo para la toma de decisiones y también participe en la ronda de evaluadores en dos días consecutivos
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.	Se procedió a la realización de informes del avance de la elaboración de avalúos especiales y la elaboración de los mismos.
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: CLINICA LA MISERICORDIA: 080010102000002240005000000000 HOSPITAL LA MANGA: 080010108000003020009000000000 CLINICA (GENERAL DEL NORTE LTDA): 080010101000003740035000000000 CLINICA (DEL PRADO): 080010101000002630009000000000 PARTAMENTO EN P.H. APTO 407 EDIF PALMA GROSSA: 080010103000002390902900000099 HOTEL (HAWARD JHONSON): 080010101000003740012000000000 HOTEL (ESTELAR) APARTA HOTEL (SLAIT APTO. 9C P.9) 080010101000004090901900000054 MOTEL SAN ROQUE 080010105000001430012000000000

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.	

Fecha de elaboración del informe: **29 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

EVIDENCIAS

ANEXO 01.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al CLINICA LA MISERICORDIA: 08001010200000224000500000000

	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	FECHA AAAA-MM-DD
SUPERCADE 1-2-3	GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	2023-12-26

INFORME DE AVALÚO No. 03		NUMERO PREDIAL :	08001010200000224000500000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	CARRERA 74 76-97 141 167						
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	INDUSTRIAL VIA 40					ESTRATO	

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-080-6-10044 Doc: ESCRITURA 2980 DEL 2013-08-26 00:00:00 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: $6.241.680.000 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: CUNE PEREZ FRANK CARLOS CC 7210268 DE: INVERSIONES COMPRA INMUEBLE 9 MES 5.EN C.CT. NIT. 8002884751 DE: FIDUTIA S.A. ANICO S.A.S. NIT. 8600531283 A: OIKSAMED S.A.S. NIT. 9006815161 X	040-146603	OINSAMED S.A.S

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:	INSTITUCIONAL
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MEDIA. SECTOR CONSOLIDADO. REFORMA Y AMPLIACIÓN DE INMUEBLES EXISTENTES
USOS PREDOMINANTES:	INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL, COMERCAL Y RESIDENCIAL
VÍAS DE ACCESO:	CARRERA 74 Y CALLE 77
TIPO DE VÍAS:	CONCRETO RIGIDO EN BUEN ESTADO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA PORQUE OFRECE FACIL COMUNICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME

- ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
- ANDEN HORIZONTAL: Es la franja de terreno localizada al nivel del paso entre línea de bordillo (LB) y línea de propiedad (LP) en el cual no s e podrá des arrollar ningún tipo de actividad des tinta al libre tránsito de personas y vehículos. Cuando se maneja la topografía inclinada.
- ANTEJARDINES: Espacio entre línea de paseo público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es s uelo de propiedad privada, definido com o el es pacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
- LINEA DE BORDILLO (LB): Es la línea que determina el borde final lateral de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal o de espacio público.
- LÍNEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que s epara la zona m unicipal o es pacio público del lím te de la propiedad privada y s e ubicad e m anera inlem edia entre la línea de bordillo y la línea de construcción, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad o línea de o Matrícula Inmobiliaria.

TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA		RELACION FRENTE FONDO	
Esquinero	X	Regular	X	PLANA	X		
Medianero		Irregular		INCLINADA			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	ART	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
8404	NA	NA	NA	
NA	NA	NA	NA	NA
				NA

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD			NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
No Propiedad Horizontal	X		8	BUENA	
Propiedad Horizontal			DESTINO ECONÓMICO		ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio			COMERCIAL		

UNIDAD	CLINICA	MARQUESINAS			
ESTRUCTURA:	Concreto reforzado en zapatas columnas y entrepiso.	Estructura metálica,			
MAMPOSTERÍA:	Bloque samo, bloque y estucos	Bloque samo, bloque y estucos			
FACHADA:	Sistema de fachada flotante y paneles metálicos	Sistema de fachada flotante y paneles metálicos			
CUBIERTA:	Estructura en acero y laminas termoacustica.	Placa de concreto.			
PISOS:	Baldosas de porcelanato y granito pulido	Baldosas de porcelanato y granito pulido			
PUERTAS:	En vidrio templado	En vidrio templado			
VENTANAS:	En vidrio templado	En vidrio templado			
CIELO RASO:	Sistema Drywall, en áreas de circulación estructura y cubierta a la vista.	N.A.			
COCINA	NA	N.A.			
BAÑOS:	Enchapes, aparatos sanitarios convencionales e institucionales	N.A.			
OTROS:					
AREA:	14.812,00	87,54			
CODIGO DE USO:	19	82			
PUNTAJE:	80	80			

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

Pieza: RIVERA OCCIDENTAL,Polígono: P-IND-2, CAE 2 Tratamiento: Renovacion Reactivacion

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

En la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio se utilizarón los Métodos descritos en la Resolución IGAC 620 de 2008, así : Para terreno, el Método Residual: Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
Con respecto a la construcción se utilizó el Metodo de Reposición, tomando como como base de reposición a nuevo los valores de costo de A.P.U. con información de revistas especializada aplicando la depreciación correspondiente (Fito y Corvinni

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

10. RESULTADO DEL AVALÚO

... VALOR DEL TERRENO

ZONA HOMOGÉNEA FISICA(propuesta)	AREA DE TERRENO	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
	4000,00	$ 872.890	3.491.561.819
VALOR DEL TERRENO			3.491.561.819
VALOR DEL TERRENO	TRES MIL VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS		

10.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
CLINICA	19	80	14.900,00	$ 2.990.000	44.551.000.000
MARQUESINAS	82	80	87,54	$ 890.000	77.910.600

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
		TOTAL CONSTRUCCIONES	$	44.628.910.600
		TOTAL AVALÚO COMERCIAL	$	48.120.472.419

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO








AVALUADOR: JAIRO ESCORCIA PALENCIA - R.A.A. AVAL 722069189	FIRMA:

METÓDO RESIDUAL PARA LOTE URBANO						
AREA BRUTA DE TERRENO					4.000	M2
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POT					2,5	RETIRO POSTERIOR
RETIRO POSTERIOR EN M2					1200	
INDICE DE OCUPACION					0,7	
INDICE DE CONSTRUCCION					1,4	
AREA DE OCUPACIÓN					2800	M2
NUMERO DE PISOS					2	UND°
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN					5.600,00	M2
AREAS NO VENDIBLES (COMUNES- 10%)						Porcentaje
					-	M2
AREA VENDIBLE						
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIO	**M2**	**VALOR M2**	**LOR TOTA**	**VALOR TOTAL**		
VALOR M2 BODEGAS DE	2.240	$ 2.393.809		5.362.132.160,00		
VALOR M2 LOCALES	2.800	$ 2.649.743		7.419.280.400,00		
VALOR M2 PARQUEADEROS	560	$ 1.156.556		647.671.360,00		
TOTAL VENTAS DEL PROYECTO					**$**	**13.429.083.920**
COSTOS DIRECTOS						
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN				50%		**6.714.541.960**
COSTOS INDIRECTOS						
DISEÑOS E INTERVENTORIAS(% SOBRE CD)					10%	**1.342.908.392,00**
FINANCIACIÓN						
IMPUESTOS Y VENTAS (% SOBRE TOTAL DE VENTAS)						
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS					**6000,0%**	**8.057.450.352,00**
MARGEN OPERACIONAL					**4000,0%**	**5.371.633.568,00**
VALOR TOTAL DEL TERRENO					**2600,0%**	3.491.561.819,20
UTILIDAD DEL PROYECTO					**1600,0%**	2.148.653.427,20
VALOR M2 DE TERRENO						**872.890,45**
VALOR TOTAL DEL TERRENO						**3.491.561.819**
INCIDENCIA DEL TERRENO						0,26
					VALOR PROPUESTO 2024	**$ $44.000**

DEPRECIACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

EDIFICACIONES	AREA	AÑO CONST	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN %	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VR DEPRECIADO	VR REMODELADO	VR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCION CLINICA NIVELES	$ 14.900	2015	26	100	26,00%	2,5	23,13%	$ 3.891.200	$ 2.991.282	$ 2.990.000	$ 44.551.000.000
PROTOTIPO CONSTRUCTIVO DE CLINICA DE COMPLEJIDAD MEDIA , BASADO EN LA REVISTA CONSTRUDATA 206.											
ESTADO DE CONSERVACION: 2.0 - REGULAR : PUESTO QUE REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.											
EDIFICACIONES	AREA	AÑO CONST	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN %	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VR DEPRECIADO	VR REMODELADO	VR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCION SOTANO	87,54	2015	26	100	26,00%	2,5	23,13%	$ 1.156.556	$ 889.079	$ 890.000	$ 77.910.600
PROTOTIPO CONSTRUCTIVO 2 DE CASA DE UN PISO ESTRATO 4(+), PRESUPUESTO BASADO EN REVISTA CONSTRUDATA 206.											
									VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES		$ 44.628.910.600

ANEXO 02.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al HOSPITAL LA MANGA: 080010108000003020009000000

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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

FECHA AAAA-MM-DD: 2023-12-26

INFORME DE AVALÚO No. 03	NUMERO PREDIAL : 08001010200000224000500000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	CARRERA 74 76-97 141 167						
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	INDUSTRIAL VIA 40					ESTRATO	

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-040-6-10014 Doc: ESCRITURA 2990 DEL 2013-08-26 00:00:00 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: $6.241.680.000 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X=Titular de derecho real de dominio, I=Titular de la Inscripción, ADQ) DE: CURE PEREZ FRANK CARLOS CC 72192648 DE: INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS S.EN.C.C.S NIT. 800198574 DE: FRUTOS DE JERICO S.A.S. NIT. 900393.683 A: OINSAMED S.A.S. NIT. 900468.194 X	040-146603	OINSAMED S.A.S

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:	INSTITUCIONAL
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MEDIA, SECTOR CONSOLIDADO, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE INMUEBLES EXISTENTES
USOS PREDOMINANTES:	INSTITUCIONAL, INDUSTIAL, COMERCAL Y RESIDENCIAL
VIAS DE ACCESO:	CARRERA 74 Y CALLE 77
TIPO DE VÍAS:	CONCRETO RIGIDO EN BUEN ESTADO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA POR QUE OFRECE FACIL COMUNICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME

- ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
- ZONA DISTRITAL O ESPACIO PUBLICO: Corresponde al espacio entre línea de bordillo (LB) y línea de propiedad (LP) en el cual no se podrá desarrollar ningun tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y/o bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo ruta.
- ANTEJARDINES: Etem esto cons triutivo del es pacio público (Art. 5, Decreto 1554 de 1998) que es t uelo de propiedad privada, definido com o el es pacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
- LINEA DE BORDILLO (LB): Es la línea que deterrn ina el borde final lateral de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la s epara de la zona m unicipal o de es pacio público.
- LINEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que s epara la zona m unicipal o es pacio público del lím ite de la propiedad privada y s e ubicad e m anera intern edia entre la línea de bordillo y la línea de construcción, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad o línea de o Matrícula Inmobiliaria.

TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA		RELACION FRENTE FONDO
Esquinero	X	Regular	X	PLANA	X	
Medianero		Irregular		INCLINADA		

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
BAS1	NA	NA	NA	
NA	NA	NA	NA	NA
NA	NA	NA	NA	NA

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	X	8	BUENA
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		COMERCIAL	

UNIDAD	CLINICA	MARQUESINAS			
ESTRUCTURA:	Concreto reforzado en zapatas columnas y entrepiso.	Estructura metálica,			
MAMPOSTERÍA:	Bloque samo, bloque y estucos	Bloque samo, bloque y estucos			
FACHADA:	Sistema de fachada flotante y paneles metálicos	Sistema de fachada flotante y paneles metálicos			
CUBIERTA:	Estructura en acero y laminas termoacustica.	Placa de concreto.			
PISOS:	Baldosas de porcelanato y grasito, pulido	Baldosas de porcelanato y grasito, pulido			
PUERTAS:	En vidrio templado	En vidrio templado			
VENTANAS:	En vidrio templado	En vidrio templado			
CIELO RASO:	Sistema Drywall, en áreas de circulación estructura y cubierta a la vista.	N.A.			
COCINA	NA	N.A.			
BAÑOS:	Enchapes, aparatos sanitarios convencionales e institucionales	N.A.			
OTROS:					
AREA:	14.812,00	87,54			
CODIGO DE USO:	19	82			
PUNTAJE:	80	80			

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES
		BUENO	

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

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

Prezs: RIVERA OCCIDENTAL,Polígono: P-IND-2, CAE 2 Tratamiento: Renovacion Reactivacion

8. METODOLOGÍA VALUATORA

En la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio se utilizarón los Métodos descritos en la Resolución IGAC 620 de 2008, así : Para terreno, el Método Residual: Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
Con respecto a la construcción se utilizó el Metodo de Reposición, tomando como como base de reposición a nuevo los valores de costo de A.P.U. con información de revistas especializada aplicando la depreciación correspondiente (Fito y Corvinni

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1 VALOR DEL TERRENO

ZONA HOMOGÉNEA FISICA(propuesta)	AREA DE TERRENO	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
	4000,00	$ 872.890	3.491.561.819
VALOR DEL TERRENO			3.491.561.819
VALOR DEL TERRENO	TRES MIL VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS		

10.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
CLINICA	19	80	14.900,00	$ 2.990.000	44.551.000.000
MARQUESINAS	82	80	87,54	$ 890.000	77.910.600

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
		TOTAL CONSTRUCCIONES		$ 44.628.910.600
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	$ 48.120.472.419

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO








AVALUADOR: JAIRO ESCORCIA PALENCIA -
R.A.A. AVAL 722069189

FIRMA:

METÓDO RESIDUAL PARA LOTE URBANO							
AREA BRUTA DE TERRENO						4.000	M2
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POT						2,5	RETIRO POSTERIOR
RETIRO POSTERIOR EN M2						1200	
INDICE DE OCUPACION						0,7	
INDICE DE CONSTRUCCION						1,4	
AREA DE OCUPACIÓN						2800	M2
NUMERO DE PISOS						2	UND°
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN						5.600,00	M2
AREAS NO VENDIBLES (COMUNES- 10%)							Porcentaje
						-	M2
AREA VENDIBLE							
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIO	**M2**	**VALOR M2**	**LOR TOTA**	**VALOR TOTAL**			
VALOR M2 BODEGAS DE	2.240	$ 2.393.809		5.362.132.160,00			
VALOR M2 LOCALES	2.800	$ 2.649.743		7.419.280.400,00			
VALOR M2 PARQUEADEROS	560	$ 1.156.556		647.671.360,00			
TOTAL VENTAS DEL PROYECTO						**$**	**13.429.083.920**
COSTOS DIRECTOS							
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN					50%		**6.714.541.960**
COSTOS INDIRECTOS							
DISEÑOS E INTERVENTORIAS(% SOBRE CD)						10%	**1.342.908.392,00**
FINANCIACIÓN							
IMPUESTOS Y VENTAS (% SOBRE TOTAL DE VENTAS)							
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS						**6000,0%**	**8.057.450.352,00**
MARGEN OPERACIONAL						**4000,0%**	**5.371.633.568,00**
VALOR TOTAL DEL TERRENO						**2600,0%**	3.491.561.819,20
UTILIDAD DEL PROYECTO						**1600,0%**	2.148.653.427,20
VALOR M2 DE TERRENO							**872.890,45**
VALOR TOTAL DEL TERRENO							**3.491.561.819**
INCIDENCIA DEL TERRENO							0,26
						VALOR PROPUESTO 2024	**$ 844.000**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO	4000	M^2	$ 872.890	$ 3.491.561.819
CONSTRUCCIONES CUATRO (4) NIVELES	14900	M^2	$ 2.990.000	$ 44.551.000.000
PARQUEADEROS SOTANO	87,5	M^2	$ 890.000	$ 77.910.600

ANEXO 03.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al CLINICA (GENERAL DEL NORTE LTDA): 08001010100000374003500000000

CLINICA GENERAL DEL NORTE

DESCRIPCION	UND	AREA	VR. M2	SUB TOTAL
AREA DE LOTE	M2	8834,5	1.075.200,00	9.498.854.400,00
URGENCIAS (1)	1		**CALLE 70 No 48-11**	
PISO 1	M2	1775,18	583.803,00	1.036.355.409,91
PISOS 2,3 Y 4	M2	5325,54	648.670,00	3.454.518.032,17
PISO 5	M2	90,00	435.138,00	39.162.420,31
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		7190,72
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.950.971,5665
EDIF. DE 10 PISOS	2A Y 2B		**CALLE 70 No 48- 25 Y 48-37**	
SEMISOTANO	M2	702,47	603.900,00	424.221.633,24
PISO 1	M2	702,47	1.916.860,00	1.346.536.644,32
PISO 2	M2	702,47	1.677.637,50	1.178.490.014,74
PISOS 3,4 Y 5	M2	2107,41	1.966.360,00	4.143.926.727,70
PISOS 6,7,8 Y 9	M2	2809,88	2.212.155,00	6.215.890.091,50
PISO 10	M2	702,47	860.062,50	604.168.104,71
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		7727,17
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.800.560,00013
CENTRO MEDICO	3		**CALLE 70 No 48-55**	
SEMISOTANO	M2	932,78	554.565,00	517.287.141,00
PISO 1	M2	932,78	554.565,00	517.287.141,00
PISO 2	M2	932,78	1.478.840,00	1.379.432.375,50
PISOS 3,4 Y 5	M2		1.805.100,00	-
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		2798,34
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		862.656,6670
PLANTA Y ALMACEN	4		**CRA 49 No. 70-17/70-21/70-25/70-29 Y CALLE 70 No. 48-67/48-69/48-73**	
PISO 1	M2	504,31	290.961,00	146.734.542,28
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		504,31
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		290.961,00074
EDIF. 4 PISOS RADIOTERAPIA Y OTROS	5		**CRA 49 No. 70-37**	
PISO 1	M2	165,48	1.224.712,50	202.665.424,60
PISO 2,3 4	M2	496,44	1.507.770,00	748.517.338,88
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		661,92
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.437.005,6253
EDIF. 5 PISOS-IMAGENES Y OTROS	6		**CRA 49 No. 70-51**	
PISO 1,2,3,4, Y 5	M2	496,44	1.369.005,00	679.628.842,35
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		496,44
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.369.005,00
EDIF. 5 PISOS-IMAGENES Y OTROS	7		**CRA 49 No. 70-55 Y /70-63**	
PISO 1,2,3,4, Y 5	M2	2340,00	1.538.955,00	3.601.154.700,06
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		2340
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.538.955,00
RESONANCIA Y LAVANDERIA	8		**CRA 49 No. 70-71/70-67**	
RESONANCIA Y LAVANDERIA	M2	499,63	634.425,00	316.977.762,96
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		499,63
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		634.425,00
TANQUE CRIOGENICO Y LAVANDERIA	9		**CRA 49 No. 70-81**	
TANQUE CRIOGENICO, RESONANCIA Y LAVANDERIA	M2	361,42	642.592,50	232.245.781,55
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		361,42
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		642.592,50055
ALMACEN	10		**CRA 49 No. 70-93**	
ALMACEN	M2	362,06	144.045,00	52.152.933,36
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		362,06
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		144.045,00183
ARCHIVO MUERTO	11		**CRA 49 No. 70-101**	
ARCHIVO MUERTO	M2	295,50	144.045,00	42.565.298,16
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		295,5
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		144.045,00
ARCHIVO Y TIENDA				
ARCHIVO Y TIENDA (BODEGA)	12		**CRA 48 No. 70-110**	
ARCHIVO Y TIENDA (BODEGA)	M2	514,96	1.297.725,00	668.276.466,05
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		514,96
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.297.725,00
GESTION HUMANA Y OTROS	14		**CRA 48 No. 70-74**	
PISOS 1,2,3,4 Y 5	M2	2653,40	1.538.955,00	4.083.463.197,06
		AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		2653,4
		VALOR INTEGRAL DEL M2 SOBRE LA COSNTRUCCION		1.538.955,00
EDIFICIO MANHATTAN	15		**CRA 48 No. 70-60**	

MEOPPZIPGSPB	**MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN** GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	FECHA AAAA-MM-DD **2023-12-23**
INFORME DE AVALÚO No 5	NUMERO PREDIAL: 010103740035000	

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	CALLE 70 # 48-55				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	COLOMBIA					ESTRATO	ND

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PUBLICA	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
400	040-195781	CLINICA GENERAL DEL NORTE LTDA
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:	EDIFICACIONES DE USOS COMERCIALES, INSTITUCIONALES (Clínica General del Norte) y residenciales tipo viviendas y edificios de 1 a 8 pisos.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	reformas y ampliaciones de los inbmueble existentes y la restauracuón de coliceo Helias chegwin, el estadio Roberto Melendez.
USOS PREDOMINANTES:	sector caracterizado por su alto uso comercial especialemente sobre los corredores comerciales de la calle 72,la cra 44 y la calle 70.
VÍAS DE ACCESO:	CARRERA 48 Y CALLE 70
TIPO DE VIAS:	La Calle 70 es una vía colectora tipo V5- perfil de vía 10,50 mts.
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 correntias sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFIA:	Topografía plano con pendientes no mayor al 3%
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	X	Regular	X	PLANA RESPECTO A LAS VIAS CIRCUNDANTES	42.59	53.5
Medianero		Irregular				

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	X	**10**	**BUENO**
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		**COMERCIAL**	**29.484**

UNIDAD	A (Urgencias y edificio de 10 pisos, gestión Humana, Radioterapia, Imagenes)	B(Centro médico,Resonancia , lavandería, Tanque criogenico)	C (Almacen, Archivo muerto,Tienda,Edifico Manhatan, Planta, y almacen,	D
ESTRUCTURA:	Tradicional en concreto	Tradicional en concreto	Tradicional en concreto	
MAMPOSTERÍA:	bloque s am o, estuco y pintura vinilo	bloque s am o, estuco y pintura vinilo	bloque s am o, estuco y pintura vinilo	
FACHADA:	estuco y ladrillo a la vista	estuco, estuco y pintura vinilo	estuco, estuco y pintura vinilo	
CUBIERTA:	Palca de concreto	Palca de concreto	laminas ondulada de fibracemento	
PISOS:	porcelanato y granito findido	granito fundido	Baldosa cerámica	
PUERTAS:	Vidrio templado con estructura en aluminio, madera	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio	
VENTANAS:	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio	
CIELO RASO:	Estuco en yeso sobre placa	Estuco en yeso sobre placa	Estuco en yeso sobre placa	
COCINA:	No tiene	Muecbles en acero inoxidable	No tiene	
BAÑOS:	Enchape cerám icos aparatos en porcelana	Enchape cerám icos aparatos en porcelana	Enchape cerám icos aparatos en porcelana	
OTROS:				
AREA:	21.069,65	3.659,39	4.755,13	
CODIGO DE USO:	19	39	34	
PUNTAJE:	71	63	72	

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	DECRETO No. 0232 DE 2019 P POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2018-2032
PIEZA PRADO NORTE- CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 (Hasta 16 pisos) - CENTRALIDAD CALLE 72 sector B (C- 72 - 5B).	

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 UNITARO	SUBTOTAL
			8834,5	1075200	9.498.854.400
					-
UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
URGENCIAS	19	71	7.190,72	1.950.971,57	14.028.890.262,66
EDIF. 10 PISOS	19	71	7.727,17	1.800.560,00	13.913.233.216,20
CENTRO MÉDICO	39	63	2.798,34	862.656,67	2.414.006.657,53
PLANTA Y ALMACEN	34	72	504,31	290.961,00	146.734.542,28
EDIF. 4 PISOS RADIOTERAPIA	19	71	661,92	1.437.005,63	951.182.763,50
EDIF. 5 PISOS IMAGENE Y OTROS	19	71	496,44	1.369.005,00	679.628.842,20
EDIF. 5 PISOS IMAGENE Y OTROS (ÁREA MAS NUEVA)	19	71	2.340,00	1.538.955,00	3.601.154.700,00
RESONANCIA Y LAVANDERIA	39	63	499,63	634.425,00	316.977.762,96
TANQUE CRIOGENICO Y LAVANDERIA	39	63	361,42	642.592,50	232.245.781,55
ALMACEN	34	72	362,06	144.045,00	52.152.933,36
ARCHIVO MUERTO	34	72	295,50	144.045,00	42.565.298,09
ARCHIVO Y TIENDA	34	72	514,96	1.297.725,00	668.276.466,00
GESTIÓN HUMANA Y OTROS	19	71	2.653,40	1.538.955,00	4.083.463.197,00
EDIFICIO MANHATAN	34	72	3.078,30	280.573,33	863.688.892,02
					-
					-

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
				-
				-
				-
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**51.493.055.715**

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



TEXTO DESCRIPTIVO
TEXTO DESCRIPTIVO



TEXTO DESCRIPTIVO
TEXTO DESCRIPTIVO

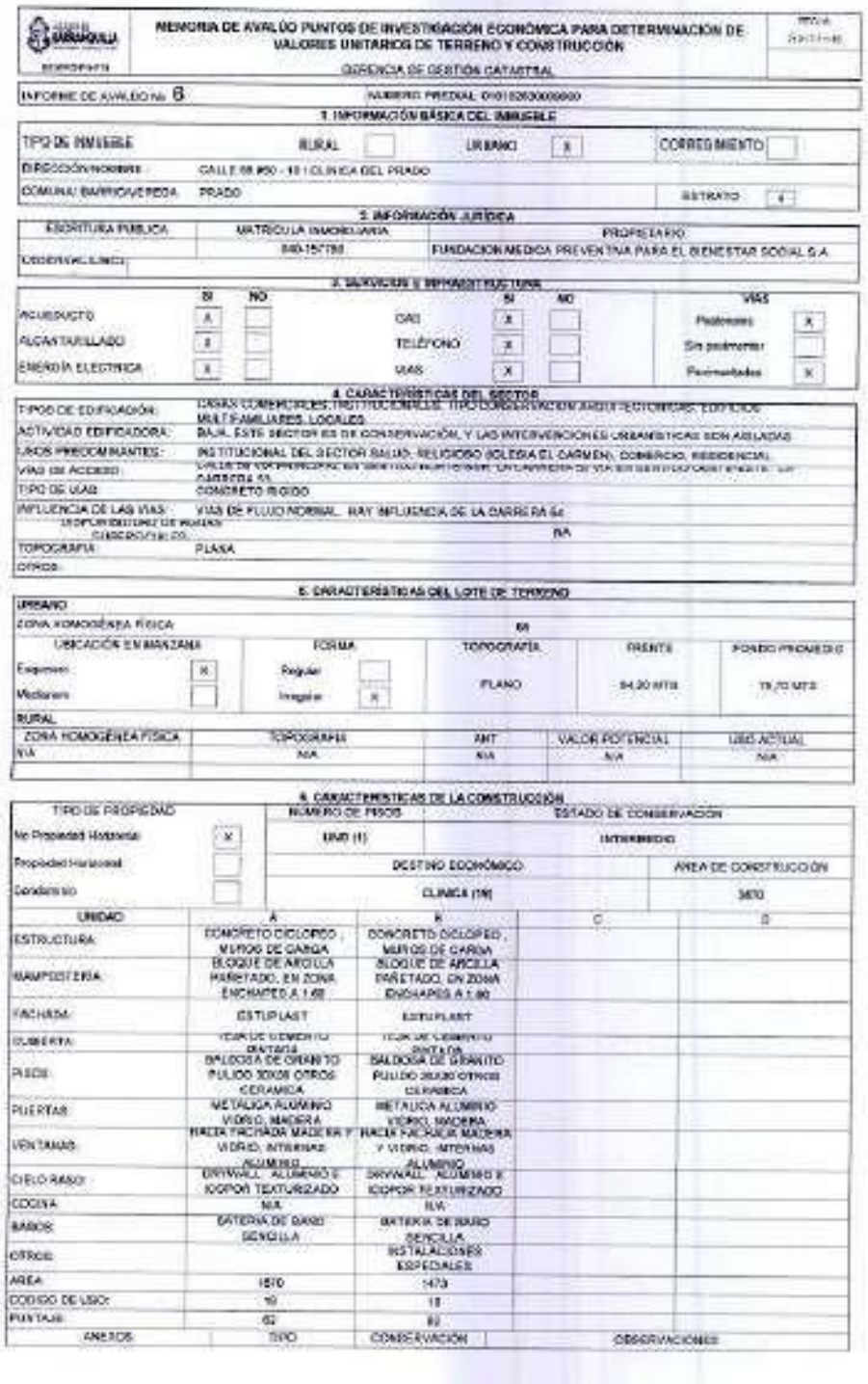




ANEXO 04

.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al CLINICA (DEL PRADO): 08001010100000263000900000000



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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALÚO No. 8 — NUMERO PREDIAL: 0101026300090000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN/NOMBRE	CALLE 68 #50 - 10 / CLINICA DEL PRADO				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	PRADO				ESTRATO 4

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PUBLICA	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
OBSERVACIONES:	040-157788	FUNDACION MEDICA PREVENTIVA PARA EL BIENESTAR SOCIAL S.A

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

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

4. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

TIPO DE EDIFICACIÓN:	CASAS COMERCIALES, INSTITUCIONALES, TIPO CONSERVACION ARQUITECTONICA, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, LOCALES
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	BAJA, ESTE SECTOR ES DE CONSERVACIÓN, Y LAS INTERVENCIONES URBANISTICAS SON AISLADAS
USOS PREDOMINANTES:	INSTITUCIONAL DEL SECTOR SALUD, RELIGIOSO (IGLESIA EL CARMEN), COMERCIO, RESIDENCIAL
VIAS DE ACCESO:	CALLE 68 TIPO PEATONAL EN SENTIDO NORTE SUR, CARRERA 50 EN SENTIDO SUR NORTE, CARRERA 50, CARRERA 51
TIPO DE VIAS:	CONCRETO RIGIDO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	VIAS DE FLUJO NORMAL, HAY INFLUENCIA DE LA CARRERA 64
USO POR DESTINO DE PUBLICO O PRIVADO:	NA
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERISTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA: 68

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFIA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	X	Regular		PLANO	84,20 MTS	78,70 MTS
Medianero		Irregular	X			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	ART	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

6. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NUMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	X	UNO (1)	INTERMEDIO
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	AREA DE CONSTRUCCION
Condominio		CLINICA (19)	3870

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA	CONCRETO CICLOPEO, MUROS DE CARGA	CONCRETO CICLOPEO, MUROS DE CARGA		
MAMPOSTERIA	BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADO, EN ZONA ENCHAPES A 1.60	BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADO, EN ZONA ENCHAPES A 1.60		
FACHADA	ESTUPLAST	ESTUPLAST		
CUBIERTA	TEJA DE CEMENTO PINTADA	TEJA DE CEMENTO PINTADA		
PISOS	BALDOSA DE GRANITO PULIDO 30X30 OTROS CERAMICA	BALDOSA DE GRANITO PULIDO 30X30 OTROS CERAMICA		
PUERTAS	METALICA ALUMINIO VIDRIO, MADERA	METALICA ALUMINIO VIDRIO, MADERA		
VENTANAS	RIEZA FACHADA MADERA Y VIDRIO, INTERNAS ALUMINIO	RIEZA FACHADA MADERA Y VIDRIO, INTERNAS ALUMINIO		
CIELO RASO	DRYWALL, ALUMINIO O ICOPOR TEXTURIZADO	DRYWALL, ALUMINIO O ICOPOR TEXTURIZADO		
COCINA	N/A	N/A		
BAÑOS	BATERIA DE BAÑO SENCILLA	BATERIA DE BAÑO SENCILLA		
OTROS		INSTALACIONES ESPECIALES		
AREA	1870	1470		
CODIGO DE USO	19	19		
PUNTAJE	62	62		

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



ACCESO



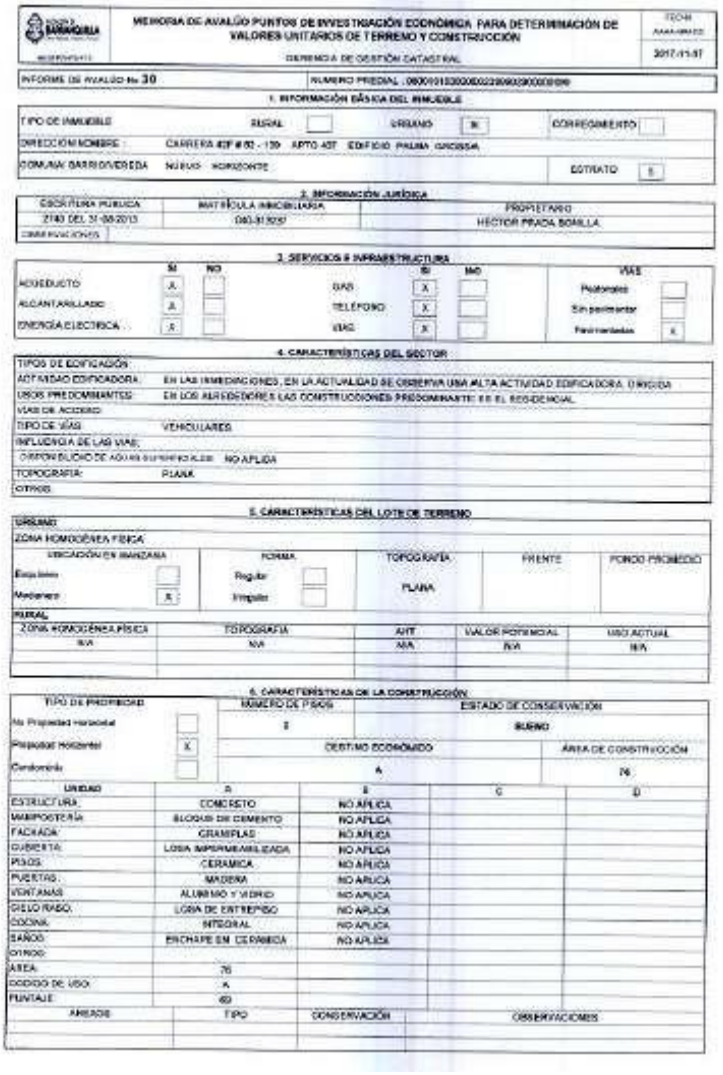


CLINICA PRADO			Matricula : 040- 157780 Castastro:	
MEMORIA DE CALCULO				
COSTO DE REPOSICION				
OR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION SEGUNDO PISO			
AREA CONSTRUIDA				**1870,00**
COSTOS DIRECTOS	$	1.600.000,00		
COSTOS INDIRECTOS	$	400.000,00		
COSTOS TOTALES (CT)	$	2.000.000,00		100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	$	-		0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	$	2.000.000,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	$	3.740.000.000,00		
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	$	-		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	$	3.740.000.000,00	$	2.000.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)				
VIDA UTIL O TECNIC EDAD AÑOS		100		
EDAD APROXIMADA EDAD AÑOS		30		
VIDA REMANENTE EDAD AÑOS		70		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		30,00%		
ESTADO DE CONSE Rango de 1 a 5		2,5		
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	972.018.520,00		25,99%
Determinación valor actual de la Construcción	$	972.018.520,00		
TOTAL REPOSICIÓN	$	3.740.000.000,00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	972.018.520,00		
SUBTOTAL	$	2.767.981.480,00		
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		$ 0		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	$	2.767.981.480,00	$	1.480.204,00
VALOR 1º PISO 100%	$	2.767.981.480,00	$	1.480.204,00
VALOR PISOS RESTANTES	$	-		$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	$	2.768.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0		
VALOR POR M²	**$**	**1.480.204,00**		
VALOR ADOPTADO POR M²	**$**	**1.480.300,00**		

ANEXO 05

.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al HOTEL (ESTELAR)



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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

2017-11-07

INFORME DE AVALÚO No. 30 | NUMERO PREDIAL : 0800010300000023000900000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN NOMBRE	CARRERA 42F # 82 - 139 APTO 407 EDIFICIO PALMA CRICSSA				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	NUEVO HORIZONTE				ESTRATO 5

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PUBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
2140 DEL 31-08-2015	040-91937	HECTOR PRADA BOMILLA

OBSERVACIONES

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Pavimentada	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Parcialmente	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN	
ACTIVIDAD EDIFICADORA	EN LAS INMEDIACIONES, EN LA ACTUALIDAD SE OBSERVA UNA ALTA ACTIVIDAD EDIFICADORA. OFICIOS
USOS PREDOMINANTES	EN LOS ALREDEDORES LAS CONSTRUCCIONES PREDOMINANTE ES EL RESIDENCIAL
VIAS DE ACCESO	
TIPO DE VÍAS	VEHICULARES
INFLUENCIA DE LAS VIAS	
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES	NO APLICA
TOPOGRAFIA	PLANA
OTROS	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero		Regular		PLANA		
Medianero	X	Irregular				

RURAL

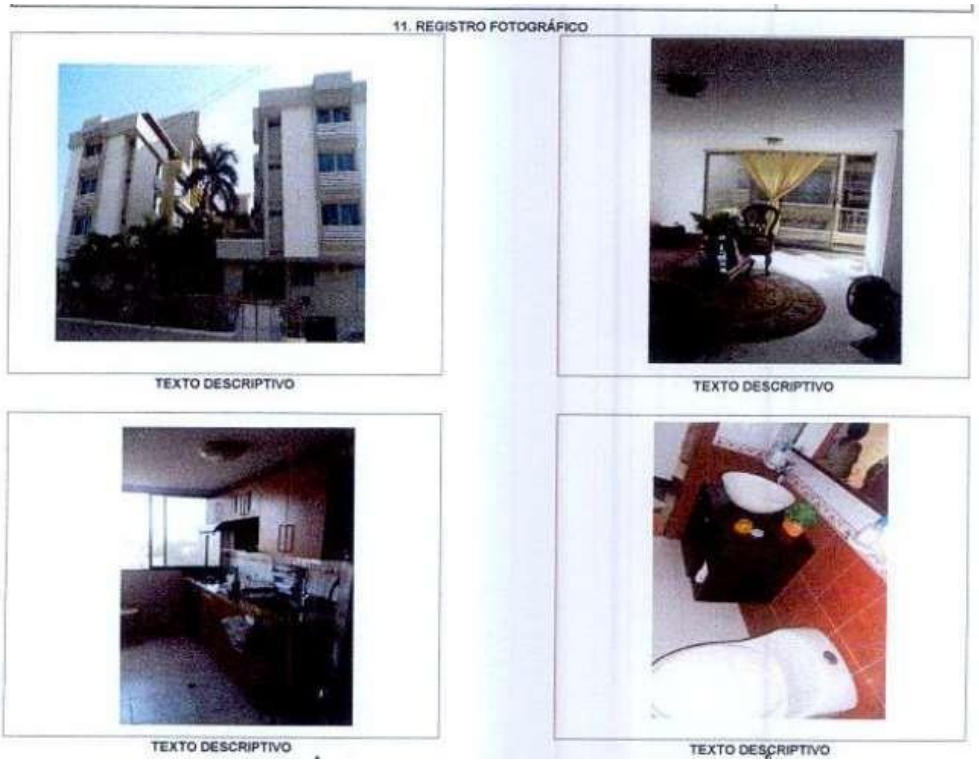
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFÍA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal		8	BUENO
Propiedad Horizontal	X	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		A	76

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA	CONCRETO	NO APLICA		
MAMPOSTERÍA	BLOQUE DE CEMENTO	NO APLICA		
FACHADA	CRAMPLAS	NO APLICA		
CUBIERTA	LOSA IMPERMEABILIZADA	NO APLICA		
PISOS	CERAMICA	NO APLICA		
PUERTAS	MADERA	NO APLICA		
VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO	NO APLICA		
CIELO RASO	LOSA DE ENTREPISO	NO APLICA		
COCINA	INTEGRAL	NO APLICA		
BAÑOS	ENCHAPE EN CERAMICA	NO APLICA		
OTROS				
ÁREA	76			
CODIGO DE USO	A			
PUNTAJE	60			

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES



ANEXO 06

.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al HOTEL (HAWARD JHONSON): 08001010100000374001200000000



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

2023-12-24

INFORME DE AVALÚO No 1 — NUMERO PREDIAL: 01010740012000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE:	CARRERA 48 # 70-188 HOTEL HOWARD JHONSON				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	COLOMBIA				ESTRATO	NO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PUBLICA	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
3689	040-400173	CARLOS VICENTE RUEDA SANDOVAL
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. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	EDIFICACIONES DE USOS COMERCIALES, INSTITUCIONALES (Clínica General del Norte) y residenciales tipo viviendas y edificios de 1 a 4 pisos.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	reformas y ampliaciones de los inmuebles existentes y la restauración de coliseo Heliaс chegaio, el estadio Roberto Meléndez.
USOS PREDOMINANTES:	sector caracterizado por su alto uso comercial especialmente sobre los corredores comerciales de la calle 72 la cra 44 y la calle 70.
VÍAS DE ACCESO:	CARRERA 46 Y CALLE 70
TIPO DE VÍAS:	La Carrera 46 es una vía colectora tipo V5- perfil de vía 7mts.
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 corrientes 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	30.5	78.9
Medianero	X	Irregular X			
RURAL					
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA		TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NUMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	x	7	EXCELENTE
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		COMERCIAL	6382,78

UNIDAD	A (primer piso)	B (Pisos 2 al 7)	C (Sotano)	D
ESTRUCTURA:	Tradicional en concreto	Tradicional en concreto	Tradicional en concreto	
SAMPOSTERÍA:	Bloque sario y ebuco.	Bloque sario y ebuco.	Bloque sario y ebuco.	
FACHADA:	Estucos y pintura en vinilo	Estucos y pintura en vinilo	Estucos y pintura en vinilo	
CUBIERTA:	Placa de concreto impermeabilizado	Placa de concreto impermeabilizado	Placa de concreto impermeabilizado	
PISOS:	Marmol en baño principal y porcelanato	Marm ol en baño principal y porcelanato	plastilla de cerámic alcazado	
PUERTAS:	Vidrio templado, carpinteria en acero inoxidable	Vidrio templado, carpinteria en acero inoxidable	portón en aluminio,	
VENTANAS:	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio		
CIELO RASO:	En luto en yeso sobre placa	Estuco en yeso sobre placa	Estuco en yeso sobre placa	
COCINA:	Industrales con muebles en acero inoxidable	No tiene	No tiene	
BAÑOS:	enchape cerám ica 100% del área y vidrio templado.	enchape cerám ica 100% del área y vidrio templado.	baños para empleados, enchape cerámica 100% del área	
OTROS:				
AREA:	1.528,40	3.943,36	911,00	
CODIGO DE USO:	25	25	25	
PUNTAJE:	75	75	75	

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES
		EXCELENTE	

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	
PIEZA PRADO NORTE- CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 (Hasta 10 pisos) - CENTRALIDAD CALLE 72 sector B (C- 72 - 68).	

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 FÍSICA			AREA DE TERRENO	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
			1.713	1886540	3.228.217.020
UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
SOTANO	25	75	911,00	1.746.000,00	1.592.426.000,00
PRIMER PISO	25	75	1.528,40	2.797.900,00	4.276.310.360,00
PISO 2 AL 7	25	75	3.943,36	2.377.500,00	9.375.338.400,00
					-
ANEXO		TIPO	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
					-
					-
					-
				TOTAL AVALÚO COMERCIAL	18.472.293.780

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO

TEXTO DESCRIPTIVO TEXTO DESCRIPTIVO

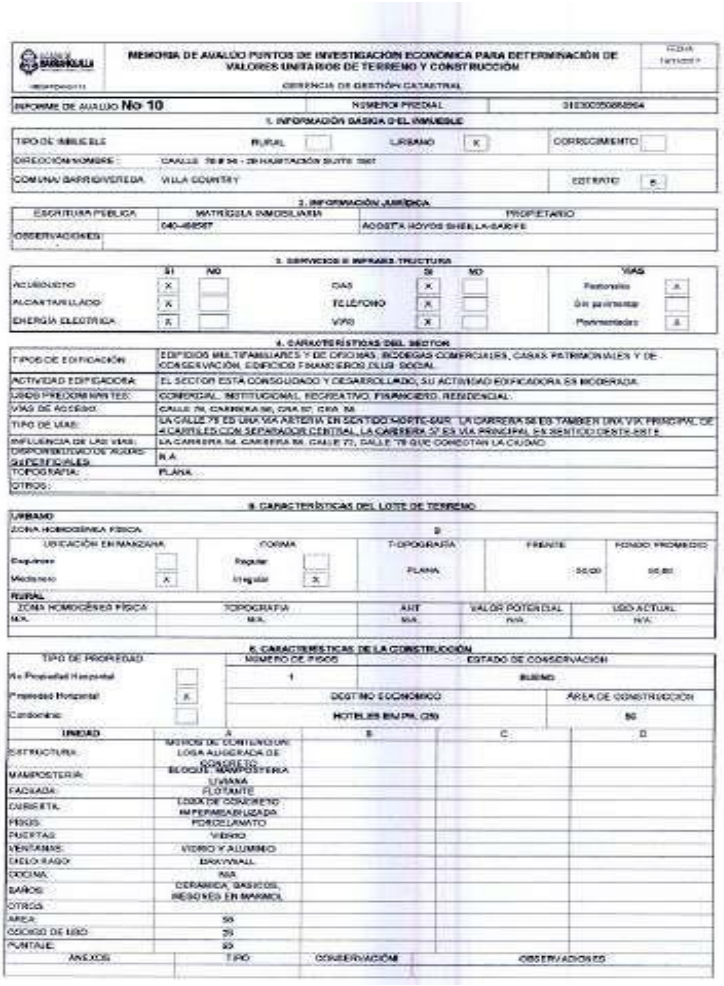
TEXTO DESCRIPTIVO TEXTO DESCRIPTIVO

METÓDO RESIDUAL PARA LOTE URBANO						
AREA BRUTA DE TERRENO					1.713,00	M2
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POT					2,5	RETIRO POSTERIOR
RETIRO POSTERIOR EN M2					513,9	
INDICE DE OCUPACION					0,7	
INDICE DE CONSTRUCCION					4,9	
AREA DE OCUPACIÓN					1199	M2
NUMERO DE PISOS					7	UND°
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN					8.393,70	M2
AREAS NO VENDIBLES (COMUNES- 10%)					10%	Porcentaje
					839,37	M2
AREA VENDIBLE					7.554,33	M2
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIO	M2	VALOR M2	LOR TOTA	VALOR TOTAL		
Vr. M2 AREA PRIVADA APTOS	7.554,33	$ 3.151.096		$ 23.804.419.046		
TOTAL VENTAS DEL PROYECTO					$	23.804.419.046
COSTOS DIRECTOS						
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN				60%		14.282.651.427
COSTOS INDIRECTOS						
DISEÑOS E INTERVENTORIAS(% SOBRE CD)					10%	2.380.441.904,57
FINANCIACIÓN						
IMPUESTOS Y VENTAS (% SOBRE TOTAL DE VENTAS)						
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS					7000,0%	16.663.093.331,98
MARGEN OPERACIONAL					3000,0%	7.141.325.713,70
VALOR TOTAL DEL TERRENO					1050,0%	2.499.463.999,80
UTILIDAD DEL PROYECTO					1950,0%	4.641.861.713,91
VALOR M2 DE TERRENO						1.459.115,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO						2.499.464.000
INCIDENCIA DEL TERRENO						0,11
					VALOR PROPUESTO 2024	

ANEXO 07

.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al HOTEL ESTELAR



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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALUO No: 10 — NUMERO PREDIAL

1. INFORMACIÓN BASICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE: RURAL [ ] URBANO [X] CORREGIMIENTO [ ]

DIRECCION/NOMBRE: CALLE 76 # 54 - 29 HABITACIÓN SUITE 1501

COMUNA/ BARRIO/VEREDA: VILLA COUNTRY — ESTRATO: 6

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-45597	AGOSTA HOYOS SHEILLA-SARFE

OBSERVACIONES:

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Pavimento	X
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimento	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Pavimentados	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y DE OFICINAS, BODEGAS COMERCIALES, CASAS PATRIMONIALES Y DE CONSERVACIÓN, EDIFICIO FINANCIEROS,CLUB SOCIAL
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	EL SECTOR ESTA CONSOLIDADO Y DESARROLLADO, SU ACTIVIDAD EDIFICADORA ES MODERADA
USOS PREDOMINANTES:	COMERCIAL, INSTITUCIONAL, RECREATIVO, FINANCIERO, RESIDENCIAL.
VIAS DE ACCESO:	CALLE 76, CARRERA 54, CRA 57, CRA 58
TIPO DE USO:	LA CALLE 76 ES UNA VIA ARTERIA EN SENTIDO NORTE-SUR, LA CARRERA 58 ES TAMBIEN UNA VIA PRINCIPAL DE 4 CARRILES CON SEPARADOR CENTRAL, LA CARRERA 57 ES VIA PRINCIPAL EN SENTIDO ORIENTE-OESTE
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	LA CARRERA 54, CARRERA 58, CALLE 72, CALLE 76 QUE CONECTAN LA CIUDAD
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES	N.A
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA: B

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFIA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	[ ]	Regular	[ ]			
Medianero	[X]	Irregular	[X]	PLANA	50,00	50,00

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AMT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NUMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	[ ]	1	BUENO
Propiedad Horizontal	[X]	DESTINO ECONÓMICO	AREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio	[ ]	HOTELES SIN PH. (29)	50

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:	MUROS DE CONTENCION LOSA ALIGERADA DE CONCRETO			
MAMPOSTERIA:	BLOQUE MAMPOSTERIA			
FACHADA:	LUVIANA FLOTANTE			
CUBIERTA:	TEJADO DE CONCRETO IMPERMEABILIZADA			
PISOS:	PORCELANATO			
PUERTAS:	VIDRIO			
VENTANAS:	VIDRIO Y ALUMINIO			
CIELO RASO:	DRYWALL			
COCINA:	N/A			
BAÑOS:	CERAMICA, BASICOS, INODOROS EN MARMOL			
OTROS:				
AREA:	50			
CODIGO DE USO:	29			
PUNTAJE:	29			

ANEXOS:	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LOBBY



HABITACION



BAÑO

DIRECCION : _____ CIUDAD BARRANQUILLA

TOMADO: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DECRETO 0212 DE 2014

NORMA

Uso	**POLIGONO NORMATIVO CAE - 2 (COMERCIAL 2) EDIFICABILIDAD NIVEL II Hasta 11 pisos**

Frente de lote	2538,00	Mts	
Retiros laterales		Mts	LOTE IRREGULAR
Retiro de frente		Mts	
Retiro de fondo		Mts	
Altura maxima permitida (PISOS)	11	O el equivalente en pisos	
Indice de construcción			

METODOLOGIA

Predio en estudio:	**Frente**	**Fondo**		**Area del LOTE en MTS 2**	
	50,00	50,76	promedio	2.538,12	
Aplicación de la norma					
El FRENTE util es :					
El FONDO util es :				**AREA NETA DEL LOTE**	**2538,12**
MAX Area DE CONSTRUCCION		**2.538**		**AREA CONST DEL PROYECTO**	**27.919**
Area de venta =	27.919	x	85%	23.731	
Valor de venta	**23.731**	x	$ 5.841.429	**138.625.416.882**	

	Descripción	% UTIL/VR. Venta	VR. Venta mts2			Area	
1	Construcción	40%	$ 5.841.429	2.336.571,80	x	27.919	65.235.490.203,31
2	Planos	10%	sobre el vr. Construcción				6.523.549.020,33
3	Financiación 50% sobre construcción x interes 2*30						19.570.647.060,99
4	Escrituración 6,0% sobre valor de venta						8.317.525.000,92
5	Utilidad 25% de la venta						34.658.354.170,51
	SUBTOTAL						134.303.565.456,07
6	Valor Lote (venta menos costo de construcción)						4.321.851.225,97

VALOR METRO CUADRADO LOTE POR RESIDUAL **4.321.851.225,97** **2.538,12 =** **$ 1.702.776,56**

	LOTES			AFECTACIONES DEL LOTE			
VIVIENDA	BAJO	MEDIO	ALTO	AREA REGULAR EN EL LOTE	2.538,12	$ 1.702.776,56	$ 4.321.851.225,97
				AREA IRREGULAR			
Unifamiliar	20%	12-15%	25%	FACTOR de IRREGULARIDAD	1,00	$ 1.702.776,56	$ 0,00
Multifamiliar	8-10%	10-12%	12-15%	K de TOPOGRAFIA	1		
Comercio				VLR MT2 LOTE MTS2 IRREGUALRA = REGULAR			
Centros comerciales				**VLR FINAL DEL LOTE**			**$ 4.321.851.225,97**
				K DE COMERCIALIZACION	1		$ 4.321.851.225,97
				VALOR MT2 DEL LOTE			**$ 1.702.776,56**

NOTA: ESTE LOTE SE LEVANTA LA TORRE DE HOTEL ALTO PRADO (ESTELAR)

ANEXO 08

.

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al APARTA HOTEL (SLAIT APTO. 9C P.9)08001010100004090901900000054

INFORME DE AVALÚO No 1	NUMERO PREDIAL:	010104090054901

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	CARRERA 53 #72 - 27 Ap 9C P 9 APARTA HOTEL SLAIT					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	BARRIO EL PRADO				ESTRATO	ND

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-23085	CAMILO ESLAIT MURAD
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:	EDIFICACIONES DE USOS COMERCIALES, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y VIVIENDAS MULTIFAMILIARES
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	BAJA, EL SECTOR SE ENCUENTRA YA CONSOLIDADO
USOS PREDOMINANTES:	SECTOR CARACTERIZADO POR SU ALTO USO COMERCIAL ESPECIALEMENTE SOBRE LOS CORREDOR COMERCIAL DE LA CALLE 72
VÍAS DE ACCESO:	CARRERA 53 y 54 Y CALLE 72 y 74
TIPO DE VÍAS:	LA CARRERA 53 ES UNA VIA COLECTORA TIPO V5, CALLE 72 ES UNA VIA SEMIARTERIA TIPO V3. AMBAS VIAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO
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 CORRENTIAS SOBRE EL FRENTE DE ESTE PREDIO.
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	X	Regular	X	PLANA CON RESPECTO A LAS VIAS CIRCUNDANTES	44.5	42.5
Medianero		Irregular				

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NUMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal		UNO (1)	BUENO
Propiedad Horizontal	X	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		COMERCIAL	186

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:	Tradicional en concreto			
MAMPOSTERÍA:	Bloque samo y estucos.			
FACHADA:	Estucos y pintura en vinilo			
CUBIERTA:	Placa de concreto impermeabilizado			
PISOS:	Baldosas de ceramica			
PUERTAS:	En madera			
VENTANAS:	Perfil de aluminio y vidrio traslucido			
CIELO RASO:	Enlucido sobre placa de concreto			
COCINA:	No aplica			
BAÑOS:	Enchape cerámica 100%. Aparatos sanitarios en buen estado.			
OTROS:				
AREA:	186,00			
CODIGO DE USO:	25			
PUNTAJE:	66			

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	DECRETO No. 0212 DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DEBARRANQUILLA 2012-2032
PIEZA PRADO NORTE- CONSERVACION PATRIMONIAL (Hasta 8 pisos) - CENTRALIDAD CALLE 72 sector A (C- 72 - SA).	

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

PH-METODO POR COMPARACION DE MERCADOS

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

10. RESULTADO DEL AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FISÍCA	AREA DE TERRENO	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
	PH		
			-

UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
A	25	66	186,00	2.005.555,56	373.033.334,16
			-		-
			-		-
					-

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL	373.033.334,16
					-
					-
					-
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL		373.033.334

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



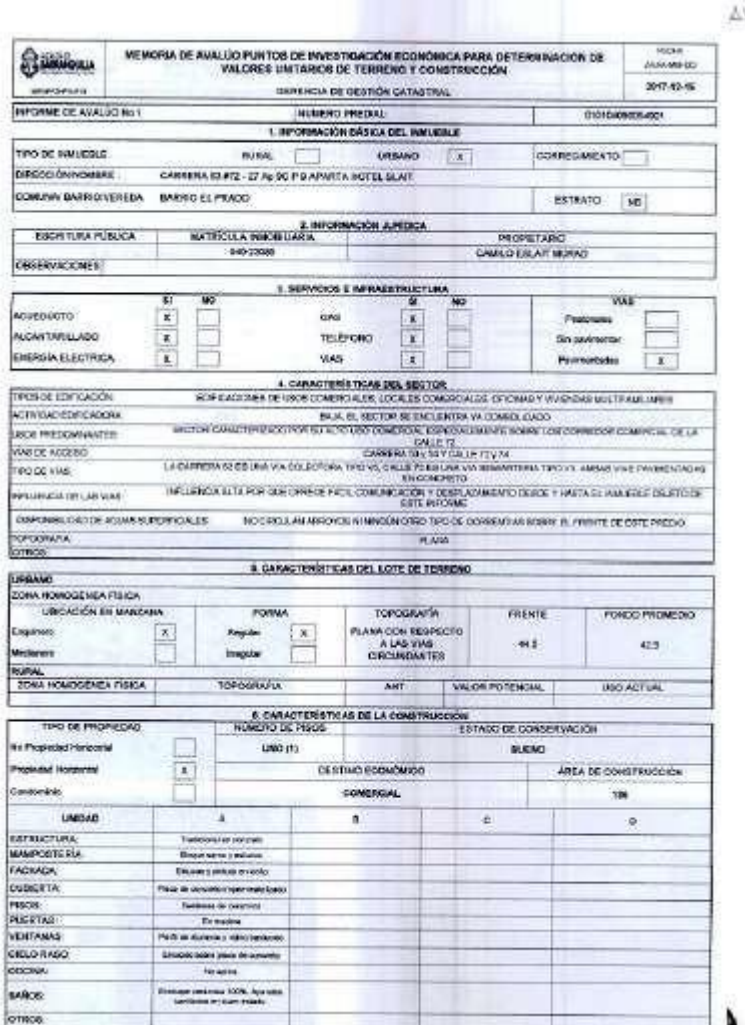
FACHADA CARRERA 53
ACCESO



FACHADA CALLE 72
HABITACION TIPO APARTAMENTO







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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

2017-12-15

INFORME DE AVALUO No 1 | NUMERO PREDIAL: 0101040905000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE: RURAL [ ] URBANO [X] CORREGIMIENTO [ ]

DIRECCIÓN/NOMBRE: CARRERA 63 #72 - 27 Av 90 P 9 APARTA HOTEL SLAT

COMUNA/ BARRIO/VEREDA: BARRIO EL PRADO ESTRATO: NO

2. INFORMACIÓN JURIDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-23088	CAMILO ESLAIT MORAD

OBSERVACIONES:

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

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

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	EDIFICACIONES DE USOS COMERCIALES, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y VIVIENDAS MULTIFAMILIARES
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	EN AL EL SECTOR SE ENCUENTRA YA CONSOLIDADO
USOS PREDOMINANTES:	SECTOR CARACTERIZADO POR EL ACTUSO COMERCIAL ESPECIALMENTE SOBRE LOS CORREDORES COMERCIAL DE LA CALLE 72
VIAS DE ACCESO:	CARRERA 59 Y CALLE 72 Y 74
TIPO DE VIAS:	LA CARRERA 63 ES UNA VIA COLECTORA TIPO V5, CALLE 72 ES UNA VIA SEMIARTERIA TIPO V3, AMBAS VIAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA POR SER CORREDOR DE FACIL COMUNICACION Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL AMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES:	NO CIRCULAN ARROYOS NI NINGUN OTRO TIPO DE CORRIENTES SOBRE EL FRENTE DE ESTE PREDIO
TOPOGRAFIA:	PLANA
OTROS:	

5. CARACTERÍSTICAS DEL EOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGENEA FISICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero	X	Regular	X	PLANA CON RESPECTO A LAS VIAS CIRCUNDANTES	44.5	42.5
Medianero		Irregular				

RURAL

ZONA HOMOGENEA FISICA	TOPOGRAFÍA	ART	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal		UNO (1)	BUENO
Propiedad Horizontal	X	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		COMERCIAL	106

UNIDAD	A	B	C	D
ESTRUCTURA:				
MAMPOSTERÍA:				
FACHADA:				
CUBIERTA:				
PISOS:				
PUERTAS:				
VENTANAS:				
CIELO RASO:				
COCINA:				
BAÑOS:				
OTROS:				

ANEXO 09

Se procede a mostrar imagen del avaluo especial que se realizo al MOTEL SAN ROQUE 080010105000001430012000000000

	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	FECHA AAAA/MM/DD
	PRODUCTO DE GESTIÓN CATASTRAL	2025/05/04

INFORME DE AVALÚO No:	NUMERO PREDIAL: 010500001400012000000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE	CALLE 37 Nº 33-144					
COMUNA/BARRIO/VEREDA	SAN ROQUE				ESTRATO	2

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PUBLICA	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ESCRITURA 707 de 2012-05-18 NOTARIA 5 de BARRANQUILLA	040-424435	CARLOS ENRIQUE VIRGINES MENDOZA - CC 8.806.509
OBSERVACIONES:	UNA CASA MARCADA CON EL N.33-144 JUNTO CON EL SOLAR QUE LA CONTIENE, SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 37 ENTRE LAS CARRERAS 33 Y 34, SOLAR QUE MIDE Y LINDA: NORTE, 21 MTS. CON PREDIO QUE ES O FUE DE ARMANDO ELOTH PEREZ; SUR, 21 MTS. CON PREDIO QUE ES O FUE DE GUILLERMO OLIVERA COTE; 10 MTS. CON PREDIOS PARTIDO, ESCOBAR; OESTE, 10 MTS. CON PREDIO QUE ES O FUE DE ELIAS ROYLLO.	

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	NO		SI	NO	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Pavimentada	
ALCANTARILLADO	X		TELEFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGIA ELECTRICA	X		WEB	X		Parcialmente	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Locales comerciales sobre la Calle 37. Construcciones de uno y dos pisos residenciales
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bajo, mayoría y todas ubicadas las viviendas en el sector.
USOS PREDOMINANTES	Residencial predominantemente sobre la Calle 37 y comercial a su alrededor.
VIAS DE ACCESO	Calle 37 Carreras 33 y 34
TIPO DE VIAS	CL 37 Perfil Vil ...Longitud Local: 1 Km y LC: 4 Metros . En concreto rígido en buen estado .
INFLUENCIA DE LAS VIAS	Influencia media por que influye fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES	No cruzan, arroyos ni ningún otro tipo de corrientes sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFIA	Plano
OTROS	

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFIA	FRENTE	FONDO PROMEDIO
Esquinero		Regular	X	PLANO	10,40	27,00
Medianero	X	Irregular				

RURAL

ZONA HOMOGENEA FISICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD		NUMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal	X	1	REGULAR
Propiedad Horizontal		DIRECTRIZ ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio		RESIDENCIAL	346,00

ANEXO	A - VIVIENDA	B - COMERCIO				
ESTRUCTURAL	Columnas, vigas y cubierta en concreto reforzado	Columnas, vigas y cubierta en concreto reforzado				
MAMPOSTERIA	Ladrillo antillano	Ladrillo antillano				
FACHADA	Ladrillo antillano, con pañetados, texturizados y pintados	Ladrillo antillano, con pañetados, texturizados y pintados				
CUBIERTA	Teja de barro y Entrepiso en concreto reforzado	Teja de barro y Entrepiso en concreto reforzado				
PISOS	En baldosa ceramica	En baldosa ceramica				
PUERTAS	En madera	En madera				
VENTANAS	En hierro y vidrio	En hierro				
CIELORASO	Sin cielo raso	Sin cielo raso				
LOSAS	En concreto reforzado de acero estructural	En acero				
MUROS	Ladrillo antillano	En acero				
OTROS						
AREA	280,00	SUB				
CODIGO DE USO	01	02				
PUNTAJE	11	05				
ANEXOS	TIPO		CONSERVACION		OBSERVACIONES	

11. REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO CALLE 37



COBERTIZO



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR