Julio 2024

AVALUO COMERCIAL, BARRANQUILLA.

- SIN DIRECCION - LOTE B

COTIZACION AVALÚO

BARRANQUILLA / ATLANTICO

SOLICITANTE

SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A/ E.S.P.(SIGLA:TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P.)

ELABORADO POR

ARQ. CARLOS A. OSPINO SAUMETTE
RNA NO 12593744.

cospino0660@hotmail.com – cospino0660@gmail.com .
Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla
Ce. 301-250-7441

Arq. Carlos Arturo Ospino Saumett °
Mat. 08700-33452 del Atlco. - RNA No 12593744. R. LINAP. No 638 - ASONALPRAC, N° 12.593.744
Perito Avaluador

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

Solicitante : **SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A/ E.S.P.(SIGLA:TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P.)**

Situado : **SIN DIRECCION- LOTE B**

Barrio : **EL PUEBLITO.**

Ciudad : **BARRANQUILLA.**

Barranquilla, julio del 2024

cospino0660@hotmail.com – cospino0660@gmail.com
Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla
Ce. 301-250-7441

CONCEPTO AVALUO COMERCIAL.

1. **PROPIETARIO:**
   Sociedad De Acueducto, Alcantarillado Y Aseo De Barranquilla S.A/ E.S.P.(Sigla:Triple A De B/Q S.A. E.S.P.)

2. **UBICACIÓN DEL INMUEBLE**
   Sin dirección Lote B

3. **BARRIO**
   El Pueblito.

4. **DISTRITO**
   Barranquilla, Atlántico.

5. **ESTRATO**
   No definido.

6. **SOLICITANTE**
   Sociedad De Acueducto, Alcantarillado Y Aseo De Barranquilla S.A/ E.S.P.(Sigla:Triple A De B/Q S.A. E.S.P.)

7. **FECHA**
   Julio 2024

8. **PROPÓSITO**
   EL ENCARGO VALUATORIO, consiste en determinar el valor comercial en el mercado, del predio avaluado.

   Por el valor comercial en el mercado se entiende, el precio más alto que la propiedad alcanzaría, de ser puesto a la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del lugar, uso de la propiedad y de los diferentes usos principales propósitos para los cuales la misma se adapte mejor.

   Este documento es dirigido exclusivamente al solicitante, para su propia información y no tiene validez para ninguna gestión ante entidad jurídica, financiera u otra entidad.

9. **TIPO DE INMUEBLE**
   Inmueble de uso Rural.

10. **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR**
    El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía fija y celular, gas natural, TV cable, recolección de basuras y transporte público

urbano.

11. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

El predio cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, gas natural, TV cable, recolección de basuras, andenes y bordillos.

12. NIVEL SOCIAL Y ECONÓMICO

El inmueble no presenta un estrato socioeconómico definido.

13. MEDIDAS Y LINDEROS

Mide norte:516.18mts, sur:585.00mts, este:615.75mts y oeste:1.041.00mts.- (segun decreto 1711 de julio 6/84). Descontada la parte vendida (que esta ubicada dentro del predio de mayor ext.), el lote b queda con las siguientes medidas: norte 516.18 mt. Sur 585 mts. Este 615.75 mt. Y oeste 919.42+114.59+38.50+147.70+148.48+309.62+100.67 (1778.98 mts.)

14. USO ACTUAL

Rural.

15. EDAD DEL INMUEBLE

25 años.

16. FACTORES DEPRECIANTES

Sin factores depreciantes.

17. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El presente concepto de avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de mercados, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

18. INDICE DE COMERCIALIZACIÓN

El índice de comercialización de este inmueble para esta inmueble es bueno debido a su ubicación.

19. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Estacion Depuradora de Aguas Residuales.

20. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL DEL LOTE

Propietarios: Sociedad De Acueducto, Alcantarillado Y Aseo De Barranquilla S.A/ E.S.P.(Sigla:Triple A De B/Q S.A. E.S.P.)
Titulo(s) De Adquisición: ESCRITURA 0980 DEL 26-05-1999 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA
Matricula inmobiliaria: Nro. 040-326404
Referencia catastral: 08001000300001520000
Área del terreno según catastro: 45ha – 4.430,25 m²
Área construida según catastro: 15ha – 3.362,10 m²
Destino: Grandes rurales

Estrato: No definido.
Avalúo catastral: 13.076.698.000 pesos
Propiedad horizontal: No
Servidumbres: Ninguna observada ni registrada.
Observaciones Jurídicas: Sin observaciones.

21. ASPECTO TÉCNICO

Niveles:	Area de bodegas y oficinas.
Estructura:	Estructura aporticada.
Muros:	Mampostería.
Puertas:	Metalicas.
Cubierta:	Fibrocemento Eternit a 1 agua.
Cielo raso:	No tiene.
Pisos:	Cemento pulido.
Baño:	Enchape en todo el área y muebles en metal.
Ventanas:	En aluminio y vidrio.

22. NOMBRE DEL AVALUADOR

Arq. Carlos Arturo Ospino Saumet.
Registro de Avaluador AVAL – 12593744.

23. METODOLOGÍA DE AVALÚO UTILIZADA

El avalúo se definirá por el método comparativo de mercado, para tal efecto se tomarán muestras de ventas de inmuebles ofrecidas en la zona, con características similares al predio en estudio y a continuación se hará un ejercicio de homogenización que, con la ayuda de los datos estadísticos arrojados, determinaremos el valor de venta del inmueble.

CUADRO DE ANALISIS DE MERCADO.

REFERENCIA No. 1	
FUENTE	Metrocuadrado.com
AREA	50 hectáreas
VALOR TOTAL	$24.500.000.000
VALOR M2	**$49.000**

REFERENCIA No. 2	
FUENTE	Metrocuadrado.com
AREA	61 hectáreas
VALOR TOTAL	$31.800.000.000
VALOR M2	**$52.131**

REFERENCIA No. 3	
FUENTE	Fincaraiz.com
AREA	37 hectáreas
VALOR TOTAL	$19.500.000.000
VALOR M2	**$52.702**

REFERENCIA No. 4	
FUENTE	Fincaraiz.com
AREA	48 hectáreas
VALOR TOTAL	$20.000.000.000
VALOR M2	**$41.666**

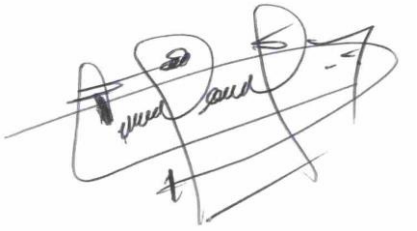
DESCRIPCION	Valor m²
Precio promedio de lote	$ 48.900 Pesos/m²

DESCRIPCION	Área	M²	V/m²	Valor parcial
Lote Urbano	454.430	m²	$ 48.900	$ 22.221.627.000
Área de comodato	1.500	m²	$ 48.900	$ 73.350.000

VALOR COMERCIAL DE AREA A COMODATO: **Setenta y tres millones trescientos cincuenta mil pesos M/L ($73.350.000).**

Avalúo por comparativo de mercado a la fecha: $ 73.350.000

SON: SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L



Arq. Carlos Ospino Saumet
R.A.A. N° AVAL - 12593744

24. CONLUSIÓN

Valor comercial. Como está definido equivale al valor comercial y por ende al valor de mercado de hoy, aplicado en el presente avalúo que corresponde a $435.138.307.
Vida útil. Con base en lo solicitado en el encargo valuatorio, se utilizará la vida útil técnica, no económica, es decir el tiempo en que dure en pie el inmueble dadas sus características y/o especificaciones y/o dotaciones etc.
En el presente avalúo se ha determinado con base y dependiendo hoy de su localización, características, especificaciones, acabados y la actualidad y deseabilidad del actual mercado.

Vida útil técnica estimada	100 años
Vida remanente	75 años.

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración d e l presente informe hemos tenido en cuenta, las siguientes consideraciones:

1. Este avalúo se realizó para identificar un préstamo de tierra destinada a la realización de prácticas para los estudiantes del SENA, relacionadas con las actividades ahí ejecutadas. El área de comodato es de 1.500 m² (15m x 50m).

2. En el lote se realizará una prueba piloto desmontable y temporal para el tratamiento natural del agua del Arroyo León, y así evaluar la viabilidad para la recuperación de dicho cuerpo de agua.

3. La cantidad de metros cuadrados que se tuvieron en cuenta para el valor del inmueble fueron los proporcionados al realizar la medición en la visita y no los encontrados en el avaluó catastral.

4. Hacemos constar, que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados, fueron tomados de dicha visita.

5. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien, en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas; hacemos notar, que el inmueble se encuentra en zona de actividad uso residencial.

6. El estudio efectuado conduce, a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación puede intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como: habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o derivados e intereses del comprador.

7. El presente avalúo fue practicado en la fecha de julio del 2024 y está sujeto a las condiciones actuales del país y del Distrito de Barranquilla, en sus aspectos socio económicos, jurídicos, urbanísticos y de mercado; cualquier cambio o modificación en dicha estructuración, alterará la exactitud de dicho avalúo.

8. El concepto de avalúo practicado por CARLOS ARTURO OSPINO SAUMET, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico u otra índole, tales como titulación, servidumbre activas y en general asuntos de carácter legal, haciendo constancia que hubo acceso a la totalidad inmueble, y fue ubicado y localizado por la información predial contenida en los documentos suministrados para este estudio:

9. El presente concepto de avalúo, cumple con lo dispuesto por el Decreto No.1420 de julio 24 de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

25. ENEXOS

REGISTRO FOTOGRAFICO

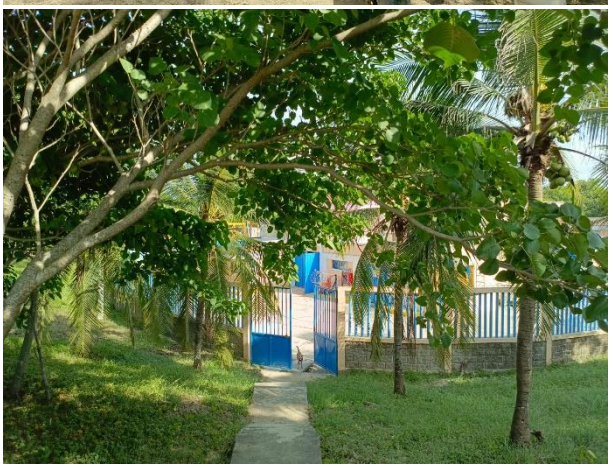
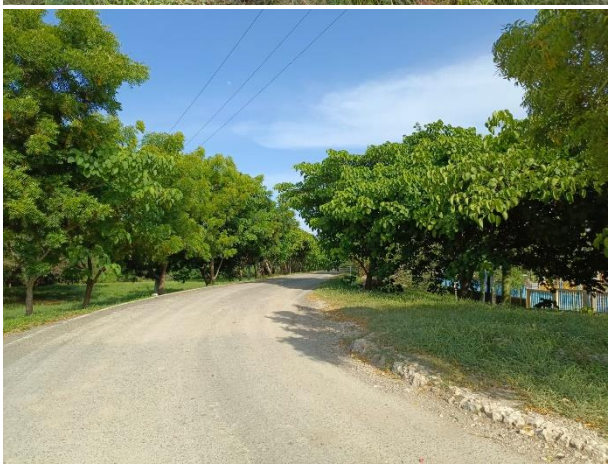


Vistas









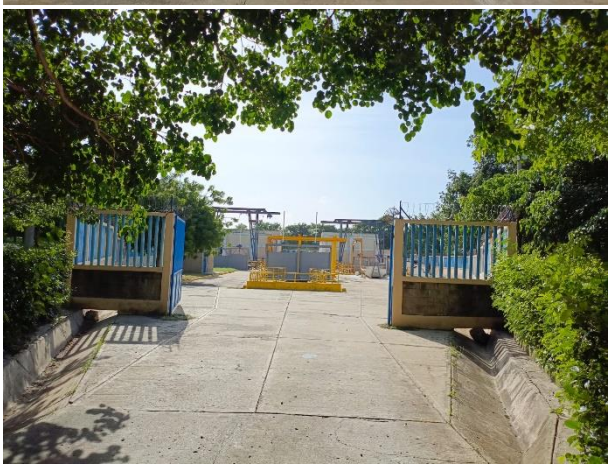
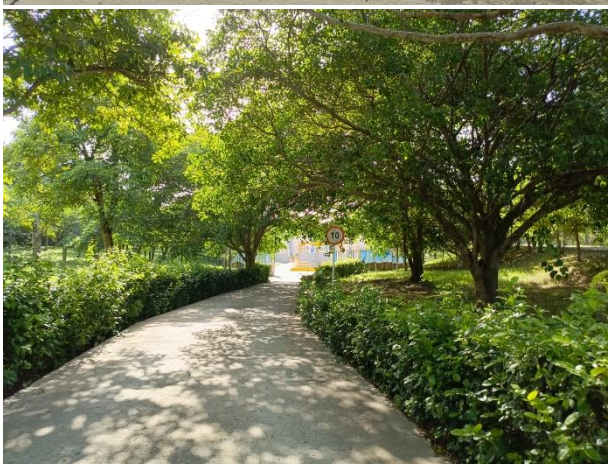






RCADA
METROS



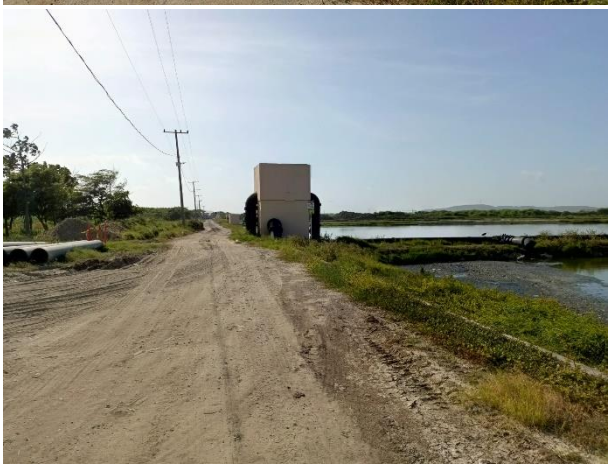

































PIN de Validación: a93b0a01

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ARTURO OSPINO SAUMETT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12593744, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12593744.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ARTURO OSPINO SAUMETT se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CARRERA 41E # 78C - 81
Teléfono: 3012507441
Correo Electrónico: cospino0660@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto - Universidad de Arquitectura.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ARTURO OSPINO SAUMETT, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12593744

El(la) señor(a) CARLOS ARTURO OSPINO SAUMETT se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a93b0a01

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal