SECRETARÍA DE HACIENDA
Informe de ejecución de obligaciones contractuales de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión

CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES O APOYO A LA GESTIÓN No.:				CD-47-2024-1197	Del Año:	2024	
CONTRATISTA:	ALBERTO RAFAEL CABAS BARROS			C.C. / C.E. No.:	12.554.055		
PERIODO DEL INFORME:	Desde:	Agosto 05	2024	Hasta:	septiembre 04	2024	
		Mes	Año		Mes	Año	

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

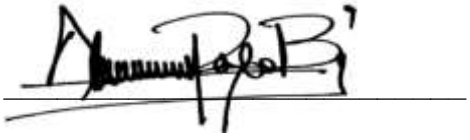
OBJETO: LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ASESORAR EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LOS PROCESOS DE LA GERENCIA DE GESTION CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.								
VALOR CONTRATO	$37.800.000,00							
SUPERVISOR	Aldemir Zuluaga Pardo							
CARGO	Gerente de Gestión Catastral							
PLAZO CONTRATO:	Fecha inicio	05	03	2024	Fecha Terminación *(Incluidas prórrogas y suspensiones si aplica)*	04	12	2024
		Día	Mes	Año		Día	Mes	Año

2. DETALLE DE LA EJECUCIÓN

No.	OBLIGACIÓN ESPECÍFICA	ACTIVIDADES EJECUTADAS
1	Acompañar en la investigación de mercado o quien haga sus veces en los distintos procesos que adelanta para la Gerencia de Gestión Catastral.	Acompañe al investigador de mercado en las investigaciones de mercado inmobiliario de los predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden.
2	Realizar en terreno las investigaciones económicas, encuestas, visitas a entidades financieras, notarías, oficinas públicas, peritos, inmuebles ofertados o negociados etc., destinados a la determinación de las zonas geoeconómicas y tablas de construcción del Distrito de Barranquilla.	Realice las investigaciones de mercado inmobiliario de los predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden. **V**er **Anexo 01.**
3	Elaborar y trazar los planos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Distrito de Barranquilla.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.

4	Procesar estadísticamente la información recolectada en desarrollo del punto 3 destinada a la producción de zonas geoeconómicas y tablas de construcción del Distrito de Barranquilla.	Realice el procesamiento de los puntos de predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden. para obtener los valores unitarios de construcción y de terreno. **Ver anexo 2.**
5	Visita en campo de los predios seleccionados como puntos de control de calidad para verificar los aspectos jurídicos y físicos de los predios.	Acompañe al equipo de reconocedores de la Gerencia de Gestión Catastral, en la revisión de los usos y puntajes de los predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden. objeto de avalúos especiales. **Ver Anexo 3.**
6	Acompañar en terreno, de requerirse, las investigaciones de carácter físico y jurídico de los predios tomados como puntos de investigación y en la caracterización de las áreas involucradas para apoyar en la determinación de las zonas homogéneas físicas del área objeto de modificación, incluyendo la visita a entidades oficiales facultadas en el tema.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
7	Participar activamente en la producción de las novedades de zonas geoeconómicas, así como en los avalúos de prueba, verificando la correspondencia con los planos.	Apoye en la actualización de los valores de zonas homogéneas geoeconómicas de los predios puntos de investigación: predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden.
8	Revisión y elaboración de conceptos sobre informes de avalúos comerciales allegados a la gerencia en el proceso de conservación a través de los trámites de "revisión de avalúo" según el formato entregado por la Gerencia.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
9	Elaborar soporte técnico de respuestas a revisiones de avalúos y solicitudes en general, sobre temas relacionados con los estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
10	Asesorar en las actividades del observatorio inmobiliario según la programación establecida por el encargado del proceso.	Participe en la mesa de trabajo organizada por el asesor del observatorio inmobiliario para hacer seguimiento a la información a publicar en la plataforma de la Gerencia de Gestión Catastral.
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Realice los informes de avalúo en el Formato 13, con sus respectivos anexos a los predios asignados como puntos de investigación especiales. **Ver Anexo 5.** Participe en las reuniones con la Asesora de actualización para seguimiento de la gestión de los avalúos especiales.

En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 7 de noviembre de 2024.



ALBERTO RAFAEL CABAS BARROS
C.C. 12.554.055

3. ANEXOS (EVIDENCIA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES POR MES):

ANEXO 01. Realice las investigaciones de mercado inmobiliario de los predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

COMPARABLE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6
FUENTE	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-paraiso-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/2398-M5008794	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-conjunto-residencial-madeira-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2969-M4917814	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-rosario-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/9851-M4557189	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-paraiso-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC4977836		
ÁREA PRIVADA	62,00	74,65	75,40	80,90		
PRECIO DE VENTA	330.000.000,00	470.000.000,00	350.000.000,00	463.000.000,00		
PRECIO UNITARIO	5.322.580,65	6.296.048,23	4.641.909,81	5.723.114,96		
FACTORES - HOMOGENIZACIÓN						
ZONA	1,00	1,00	1,00	1,00		
UBICACIÓN	1,00	0,95	1,05	1,00		
SUPERFICIE	1,00	1,00	1,00	1,00		
CONSERVACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00		
CALIDAD	1,00	1,00	1,00	1,00		
NEGOCIACIÓN	0,98	0,90	0,98	0,95		
FACTOR RESULTANTE	0,98	0,86	1,03	0,95		
VALOR HOMOGENIZADO	5.216.129,03	5.383.121,23	4.776.525,20	5.436.959,21		

PROMEDIO	5.203.183,67
DESVISCION ESTANDAR	299.573,90
COEFICIENTE DE VARIACION	0,058
ÁREA	
VALOR COMERCIAL	-

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

COMP 1



COMP 2



COMP 3



COMP 4



COMP 5

COMP 6

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

COMPARABLE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6
FUENTE	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-362d-61e246bf9b24-91e6-9458d035-b8d27?page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=59c5fdf1-1062-411e-8ae9-02c1d0348ccc	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4089-889685482c89-a57d-1e8c1f83-26ad?page=1&pos=7&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=59c5fdf1-1062-411e-8ae9-02c1d0348ccc	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fdb-3edcd4d5e204-9639-ced22a41-bfaf?page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=59c5fdf1-1062-411e-8ae9-02c1d0348ccc	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-barranquilla/76199517utm_source=ilfull-connect&utm_medium=referrer.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-altos-del-prado/671-M4446166	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-altos-del-prado/2969-M4547674
ÁREA PRIVADA	1.120,00	832,00	700,00	1.250,00	953,00	523,00
PRECIO DE VENTA	4.000.000.000,00	3.000.000.000,00	2.000.000.000,00	4.900.000.000,00	2.900.000.000,00	1.569.000.000,00
PRECIO UNITARIO	3.571.428,57	3.605.769,23	2.857.142,86	3.920.000,00	3.043.022,04	3.000.000,00
FACTORES - HOMOGENIZACIÓN						
ZONA	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
UBICACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SUPERFICIE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
CONSERVACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
CALIDAD	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
NEGOCIACIÓN	0,90	0,90	0,98	0,90	0,98	0,98
FACTOR RESULTANTE	0,86	0,86	0,93	0,77	0,93	# 0,93
VALOR HOMOGENIZADO	3.053.571,43	3.082.932,69	2.660.000,00	3.016.440,00	2.833.053,52	2.793.000,00

PROMEDIO	2.906.499,61
DESVISCION ESTANDAR	169637,3719
COEFICIENTE DE VARIACION	5,84%
ÁREA	368,00
VALOR COMERCIAL	**1.069.591.855,01**

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

COMP 1



COMP 2



COMP 3



COMP 4



COMP 5



COMP 6



PANTALLAZO DE OFERTAS DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

ANEXO 02. Realice el procesamiento de los puntos de investigación predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden. para obtener los valores unitarios de construcción y de terreno.

MEGFPZHFG-F13	**MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN** GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	FECHA AAAA-MM-DD **2024-10-18**

INFORME DE AVALÚO No.	NUMERO PREDIAL :	08001010100000274004004700000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 59 54 74					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	EL PRADO				ESTRATO	ND

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-02-2007 Radicación: 2007-040-6-5588 Doc: ESCRITURA 4213 DEL 2006-12-23 00:00:00 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR X	040-328951	UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

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:	EDUCATIVO
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MEDIA, SECTOR CONSOLIDADO, REFORMA Y AMPLIACION DE INMUEBLES EXISTENTES
USOS PREDOMINANTES:	EDUCATIVO
VÍAS DE ACCESO:	CALLE 59
TIPO DE VÍAS:	 
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA POR QUE OFRECE FACIL COMUNICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME

1.ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
2.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 ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
3.ANTEJARDINES: Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
4.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.
5.LÍNEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubicad e manera intermedia 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				26			
UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA		RELACION FRENTE FONDO	
Esquinero	X	Regular		PLANA	X		
Medianero		Irregular	X	INCLINADA			

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
NA	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	**5**	**BUENO**
Propiedad Horizontal		DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M²
Condominio		**EDUCATIVO**	**4.727,00**

MEGFPZHFG-F13	**MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN** GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	FECHA AAAA-MM-DD **2024-07-08**

INFORME DE AVALÚO No.	NUMERO PREDIAL :	08001010100000373003600000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL [ ]	URBANO [X]	CORREGIMIENTO [ ]
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 70 47 37		
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	COLOMBIA		ESTRATO [ND]

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ANOTACION: Nro 12 Fecha: 22-09-2004 Radicación: 2004-040-6-36523 Doc: ESCRITURA 4586 DEL 2004-09-16 00:00:00 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: $100.000.000 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: BALLESTEROS LEON ARNULFO CC 91040637 DE: BALLESTEROS LEON JOSE LUIS CC 91042119 A: LEON GOMEZ CARMEN SOFIA CC 32691386 X	040-220227	CARMEN SOFIA LEON GOMEZ C.C. 32691386

OBSERVACIONES:	UNA CASA MARCADA CON EL N. 47-37 JUNTO CON EL SOLAR QUE LA CONTIENE, SITUADO EN LA URBANIZACION COLOMBIA EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 70G ENTRE CARRERAS 47 Y 48 SOLAR QUE MIDE: POR EL NORTE: 37.00 METROS. POR EL SUR: 37.00 METROS. POR EL ESTE: 10.00 METROS. Y POR EL OESTE: 8.00 METROS. RECTIFICACION MEDIDAS Y LINDEROS. CASA SITUADA EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 70 (ANTES 70G) ENTRE KRA 47 Y 48. SOLAR QUE MIDE Y LINDA: NORTE: MIDE 31.10 METROS. 7.60 METROS Y COLINDA CON CECILIA VDA. DE NUBILA. ORIENTE: MIDE 10.10 METROS COLINDA CON CALLE 70. SUR: MIDE 38.60 METROS Y COLINDA CON GUZMAN O. ELADIO Y OTROS. OCCIDENTE: MIDE 7.00 METROS -3.50 METROS Y COLINDA CON GARCIA DE LOS RIOS MANUEL Y OTRO. CORRESPONDIENDOLE LA REFERENCIA CATASTRAL N. 01-1-373-0036. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA N. 5358 DE DICIEMBRE 7/90, NOTARIA 5 B/QUILLA. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84)SOBRE ESTE LOTE HAY EDIFICIO EN DONDE FUNCIONA ELHOTEL COSTA LINDA DE COMPUESTO DE 3 PISOS EL CUAL TIENE 25 HABITACIONES. EN EL PISO CUARTO SE CONSTRUYERON 9 HABITACIONES

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:	COMERCIAL
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MEDIA, SECTOR CONSOLIDADO, REFORMA Y AMPLIACION DE INMUEBLES EXISTENTES
USOS PREDOMINANTES:	COMERCIAL
VÍAS DE ACCESO:	CALLE 70
TIPO DE VÍAS:	NOMBRE VIA: CL 70 / NOMBRE PERFIL: V5 / JERARQUIA: Semaforo / LB LC: BML
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA POR QUE OFRECE FACIL COMUNICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME

1.ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
2.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 ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
3.ANTEJARDINES: Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
4.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.
5.LÍNEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubicad e manera intermedia 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	204			
UBICACIÓN EN MANZANA	FORMA	TOPOGRAFÍA	RELACION FRENTE FONDO	
Esquinero [ ]	Regular [X]	PLANA [X]		
Medianero [X]	Irregular [ ]	INCLINADA [ ]		

RURAL

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

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN - BODEGAS

TIPO DE PROPIEDAD		NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
No Propiedad Horizontal	[ ]		**BUENO**	
Propiedad Horizontal	[X]	DESTINO ECONÓMICO		ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio	[ ]	**COMERCIAL**		**1.213,00**

M-EGFP-ZHFG-F13	**MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN** GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	FECHA AAAA-MM-DD **2024-10-25**

INFORME DE AVALÚO No.	NUMERO PREDIAL :	0800101030000032809079000000067

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL [ ]	URBANO [X]	CORREGIMIENTO [ ]
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 87 47 88		
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	SAN VICENTE		ESTRATO [ND]

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-10-2015 Radicación: 2015-040-6-37790 Doc: ESCRITURA 1979 DEL 2015-09-29 00:00:00 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (UMITACION AL DOMINIO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: INVERSIONES RUEDA LEON S.A. NIT. 9005429756 X	040-536877	INVERSIONES RUEDA LEON S.A. NIT: 900,542,975-6

OBSERVACIONES:	TERCER PISO HABITACION 302 CON AREA DE 24.47 M2 CON COEFICIENTE DE 1.3488% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1979 DE FECHA 29-09-2015 EN NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) CONFORME ESCRITURA N.1398 DEL 06- 07-2016 DE LA NOT 1 DE B/QUILLA CON COEFICIENTE DE 0.13135351228%

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:	COMERCIAL
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	MEDIA, SECTOR CONSOLIDADO, REFORMA Y AMPLIACION DE INMUEBLES EXISTENTES
USOS PREDOMINANTES:	COMERCIAL
VÍAS DE ACCESO:	CALLE 87
TIPO DE VÍAS:	   
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA POR QUE OFRECE FACIL COMUNICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME

1.ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
2.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 ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
3.ANTEJARDINES: Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
4.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.
5.LÍNEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubicad e manera intermedia 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	10			
UBICACIÓN EN MANZANA		FORMA		TOPOGRAFÍA		RELACION FRENTE FONDO
Esquinero [ ]		Regular [X]		PLANA [X]		
Medianero [X]		Irregular [ ]		INCLINADA [ ]		

RURAL

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

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN - BODEGAS

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

PANTALLAZO DE PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN PARA MERCADO INMOBILIARIO.

ANEXO 03. Acompañe al equipo de reconocedores de la Gerencia de Gestión Catastral, en la revisión de los usos y puntajes de los predios Universidad Simón Bolívar, Hotel Costa Linda, Hotel Wyndhan Garden. para obtener los valores unitarios de construcción y de terreno objeto de avalúos especiales.

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO PRINCIPAL SEDE 1



VISTA GENERAL



PATIO INTERIOR



BIBLIOTECA



COLISEO DEPORTIVO



SALA MULTIMEDIA

AVALUADOR:
ALBERTO RAFAEL CABAS BARROS -
R.A.A. AVAL 12554055

FIRMA:

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VISTA EXTERNA



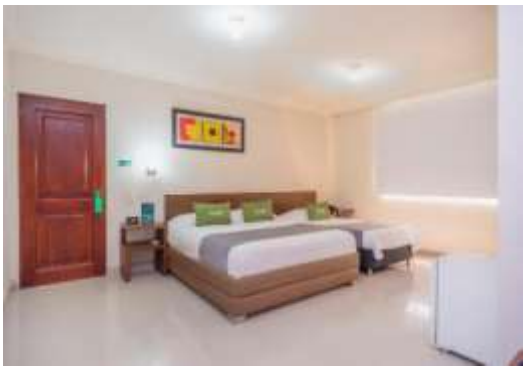
FACHADA



FACHADA



VISTA INTERNA



VISTA HABITACIONES

AVALUADOR: **ALBERTO RAFAEL CABAS BARROS - R.A.A. AVAL 12554055**

FIRMA:

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VISTA INTERNA



COCINA



BAÑOS



VISTA PARQUEADERO



VISTA HABITACION TIPO

AVALUADOR: **ALBERTO RAFAEL CABAS BARROS - R.A.A. AVAL 12554055**

FIRMA:

FOTOS DE LOS PREDIOS

	Referencia catastral	cond	Descripción predio	Categoría	Fecha programada VISITA	reconocedor 27-08-2024	ESTADO 27-08-2024
AVALUOS ESPECIALES	08001010100000274004700000000	0	UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR	Establecimientos educativos	30/07/24	Alvaro Alfonso Polo Muñoz	Finalizado
AVALUOS ESPECIALES	08001010100000373003600000000	0	HOTEL COSTA LINDA	Hoteles y moteles	12/08/24	Deyanira Isabel Porto Telles	Finalizado
AVALUOS ESPECIALES	08001010300000301000100000000	0	COLEGIO HEBREO UNION	Establecimientos educativos	29/07/24	Ezequiel Alberto Pulido Cera	Finalizado
AVALUOS ESPECIALES	08001010300000328090790000000	9	HOTEL WYNDHAM GARDEN	Hoteles y moteles	12/08/24	Ezequiel Alberto Pulido Cera	Finalizado

Conservacion	Fachada	Cubrimiento muros	Pisos	Conservación	Tamaño	Enchape
4-(I/C) Bueno	8-(I/C) Fachada Buen	3-(I/C) Cubrimiento Muros E	9-(I/C) Piso Tableta Caucho Acrilico Granito Baldosa	5-(I/C) Excelente		
4-(I/C) Bueno	8-(I/C) Fachada Buen	3-(I/C) Cubrimiento Muros E	9-(I/C) Piso Tableta Caucho Acrilico Granito Baldosa	5-(I/C) Excelente		
4-(I/C) Bueno	8-(I/C) Fachada Buen	3-(I/C) Cubrimiento Muros E	9-(I/C) Piso Tableta Caucho Acrilico Granito Baldosa	5-(I/C) Excelente	0	0
2-(I/C) Regular	8-(I/C) Fachada Buen	3-(I/C) Cubrimiento Muros E	9-(I/C) Piso Tableta Caucho Acrilico Granito Baldosa	4-(I/C) Bueno		
4-(I/C) Bueno	8-(I/C) Fachada Buen	3-(I/C) Cubrimiento Muros E	5-(I/C) Piso Baldosa Comun De Cemento Tablon Ladri	4-(I/C) Bueno		
4-(I/C) Bueno	8-(I/C) Fachada Buen	2-(I/C) Cubrimiento Muros F	3-(I/C) Piso Cemento Madera Burda	4-(I/C) Bueno	0	0
5-(I/C) Excelente	8-(I/C) Fachada Buen	3-(I/C) Cubrimiento Muros E	13-(I/C) Piso Retal De Marmol Marmol Otros Lujosos	4-(I/C) Bueno	0	0

Número Predial	Identifica	Tipo de Construcción	Tipo de Unidad Construcción	Uso
08001010100000274004700000000	A	Convencional	Institucional	Institucional_Colegio_y_Universidad
08001010100000274004700000000	B	Convencional	Institucional	Institucional_Colegio_y_Universidad
08001010100000274004700000000	C	Convencional	Comercial	Comercial_Oficinas_Consultorios
08001010100000373003600000000	A	Convencional	Comercial	Comercial_Hoteles
08001010100000373003600000000	B	No_Convencional	Anexo	Anexo_Ramadas_Cobertizos_Caney
08001010300000301000100000000	A	Convencional	Institucional	Institucional_Colegio_y_Universidad
08001010300000301000100000000	B	Convencional	Institucional	Institucional_Coliseos
08001010300000301000100000000	C	No_Convencional	Anexo	Anexo_Ramadas_Cobertizos_Caney
08001010300000328090790000000	A	Convencional	Comercial	Comercial_Hoteles_en_PH

Total de	Total de	Total de	Total de	Total Calificación	Armazón	Muros	Cubierta
5	0	0	4	73	22-(I/C) Armazon Concreto Cuatro O Mas Pis	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	9-(I/C) Cubierta Eternit O Teja De Barro Cubierta Senc
5	0	0	4	73	22-(I/C) Armazon Concreto Cuatro O Mas Pis	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	9-(I/C) Cubierta Eternit O Teja De Barro Cubierta Senc
1	0	0	1	63	12-(I/C) Armazon Ladrillo Bloque	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	9-(I/C) Cubierta Eternit O Teja De Barro Cubierta Senc
0	1	30	34	80	22-(I/C) Armazon Concreto Cuatro O Mas Pis	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	13-(I/C) Cubierta Azotea Aluminio Placa Sencilla Con
0	0	0	0	90			
1	0	0	0	69	22-(I/C) Armazon Concreto Hasta Tres Pisos	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	13-(I/C) Cubierta Azotea Aluminio Placa Sencilla Con
1	0	0	0	56	22-(I/C) Armazon Concreto Hasta Tres Pisos	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	9-(I/C) Cubierta Eternit O Teja De Barro Cubierta Senc
1	0	0	0	60			
1	0	1	1	90	22-(I/C) Armazon Concreto Cuatro O Mas Pis	4-(I/C) Muros Bloque Ladril	16-(I/C) Cubierta Placa Impermeabilizada Cubierta L

CALIFICACIÓN DEL PREDIO

ANEXO 05. Realice los informes de avalúo en el Formato 13, con sus respectivos anexos a los predios asignados como puntos de investigación especiales.

10.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION					
UNIDAD	**DESTINOS**	**PUNTAJE**	**AREA m²**	**VALOR UNITARO ADOPTADO REPOSICION**	**SUBTOTAL**
A (INSTITUCIONAL COLEGIOS Y UNIVERSIDADES)	12	73	2.896,00	**$ 2.642.373,28**	$ 7.652.313.022
B (INSTITUCIONAL COLEGIOS Y UNIVERSIDADES)	12	73	1.664,00	**$ 2.642.373,28**	$ 4.396.909.140
C (COMERCIAL OFICINAS CONSULTORIOS)	34	63	167,00	**$ 2.642.373,28**	$ 441.276.338
			VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		**$ 12.490.498.500**
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			**DOCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS.**		
				TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**16.214.290.012**

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLIVAR

10.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION					
UNIDAD	**DESTINOS**	**PUNTAJE**	**AREA m²**	**VALOR UNITARO ADOPTADO REPOSICION**	**SUBTOTAL**
A (COMERCIAL HOTELES)	31	80	1.186,00	$ 3.240.882	$ 3.843.686.137
B (ANEXOS, RAMADAS, COBERTIZOS, CANEYES) NO CONVENCIONALES	2	90	44,00	$ 552.727	$ 24.320.006
			VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		**$ 3.868.006.143**
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			**TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEIS MIL CIENTO CUARENTA TRES PESOS.**		
				TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**3.868.006.143**

HOTEL COSTA LINDA

10.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION					
UNIDAD	**DESTINOS**	**PUNTAJE**	**AREA m²**	**VALOR UNITARO ADOPTADO REPOSICION**	**SUBTOTAL**
A (COMERCIAL HOTELES)	25	90	24,47	$ 3.240.882	$ 79.304.384
			VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		**$ 79.304.384**
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			**SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS.**		

DESCRIPCIÓN	**TERRENO PROPORCIONAL POR COHEFICIENTE (1,3488%)**	**VALOR UNITARIO M² TERRENO**	**VALOR TERRENO PROPORCIONAL**
VALOR TERRENO PROPORCIONAL	11,3143	$ 2.821.568,69	**$ 31.924.074,61**

TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**111.228.459**

HOTEL WYNDHAN GARDEN