



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

847

**AVALUO
CORPORATIVO**

AVALÚO CORPORATIVO

SOLICITANTE

CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA

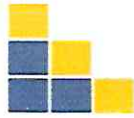
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

CRA 46 NO. 1-2640 POLVORÍN LOTE 1

INVERSIONES BLUMAN LEVY S.A.S

**MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA
CIRCUNVALAR Y MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOR
UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 Y ADQUISICIÓN
PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1.**

AGOSTO 23 DE 2023

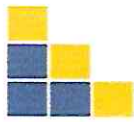


CONTENIDO

1. OBJETO VALUATORIO	4
2. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	4
3. INFORMACIÓN GENERAL.....	4
4. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR	5
4.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.2 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE.....	5
4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	5
4.4 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA.....	5
4.5 VÍA DE ACCESO Y ESTADO:.....	5
4.6 URBANISMO	6
4.7 TRANSPORTE PÚBLICO:.....	6
4.8 TOPOGRAFÍA.....	6
4.9 LEGALIDAD.....	6
4.10 TIPO DE CONSTRUCCIÓN	6
4.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES:.....	6
4.12 SEGURIDAD	6
4.13 PROBLEMÁTICA SOCIOECONÓMICA	6
5. NORMA URBANA DE LA ZONA.....	6
5.1 NORMATIVA DEL PREDIO.....	8
6. INFORMACIÓN DEL TERRENO	12
6.1 DISPOSICIÓN	12
6.2 TOPOGRAFÍA	12
6.3 FORMA.....	12
6.4 ÁREA.....	13
6.5 ABCISADO Y PLANO DE LOCALIZACIÓN.....	13
6.6 ALINDERAMIENTO	13
7. CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y VEGETACIÓN AFECTADA	14
CONSTRUCCIONES:	14
VEGETACIÓN:	14
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	15



8.1	MATRICULA INMOBILIARIA	15
8.2	CÉDULA Y ÁREA CATASTRAL	15
8.3	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	15
8.4	DOCUMENTOS OBSERVADOS	15
9.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	15
9.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	15
9.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	15
10.	MARCO LEGAL DEL TRABAJO DE VALUACIÓN	15
11.	METODOLOGÍA DE VALUACIÓN, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES	16
11.1	METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	16
11.2	DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA	16
11.2.1	CALCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS.	16
11.2.2	CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE Y/O LUCRO CESANTE	23
12.	RESULTADO FINAL	25
13.	DECLARACIONES	28
13.1	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	28
13.2	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	28
13.3	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL (LOS) VALUADOR(ES).....	28
13.4	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	28
14.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	29
15.	ANEXOS	30



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

INFORME DE VALUACIÓN AVALÚO CORPORATIVO

1. OBJETO VALUATORIO

Determinar el valor comercial de las afectaciones correspondientes del predio localizado en la Cra 46 No. 1-2640 Polvorín Lote 1 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), como también el daño emergente y lucro cesante a que haya lugar, del proyecto denominado "Mejoramiento del Corredor Vial que va Entre la Circunvalar y Municipio de Puerto Colombia en el Departamento Del Atlántico", Tramo 1: Corredor Universitario - Unidad Funcional 1 y adquisición Predial de todo el Tramo 1".

2. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El alcance del trabajo de la valuación está determinado por el objeto y uso de este, el cual es determinar el valor comercial de las afectaciones del predio, con el daño emergente y lucro cesante a que haya lugar, entendiéndose por valor comercial el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2º, D 1420/1998).

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 DIRECCIÓN:	Carrera 46 No. 1-2640 Polvorín Lote 1
3.2 PROPIETARIO/POSEEDOR	Inversiones Bluman Levy S.A.S. (Antes Inversiones Bluman Levy & Cía. S. En C. Comandita Simple) Y Otros.
3.3 TIPO DE INMUEBLE:	Urbano
3.4 USO ACTUAL:	Comercial
3.5 BARRIO:	Sabanilla Montecarmelo.
3.6 CIUDAD:	Puerto Colombia.
3.7 DEPARTAMENTO:	Atlántico.
3.8 PAÍS:	Colombia.
3.9 SOLICITANTE:	Consorcio Vial Barranquilla - NIT. 901.615.442-0
3.10 DESTINATARIO:	Departamento Del Atlántico NIT. 890.102.006-1
3.11 FECHA DE INSPECCIÓN:	12 de julio de 2023
3.12 FECHA DE INFORME:	23 de agosto de 2023
3.13 FECHA DE MODIFICACIÓN:	24 de septiembre de 2024 (Modificación solicitada por el contratante con base en nueva ficha predial recibida.

4. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR

4.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

El sector donde se localiza el proyecto, corresponde a una zona de uso mixto al occidente del municipio, afectando predios a ambos lados de la carrera 30, entre la vía “Avenida Circunvalar” y la vía “Circunvalar de la Prosperidad”, conformado por edificaciones de diferentes usos (Residencial, institucional y comercial), con toda la disponibilidad de servicios públicos básicos más complementarios y transporte público, este último se encuentra mermado debido a las intervenciones que actualmente se están realizando.

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE

SERVICIOS PÚBLICOS	DEL SECTOR	DEL INMUEBLE
Agua	Sí	Sí
Alcantarillado	Sí	Sí
Energía Eléctrica	Sí	Sí
Teléfono	Sí	Sí
Gas Domiciliario	Sí	Sí
Recolección de Basuras	Sí	Si
Transporte Público	Sí	Si

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR

Moderada.

4.4 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA

Mixto (Residencial, institucional y comercial).

4.5 VÍA DE ACCESO Y ESTADO:



Vía de acceso al sector (Carrera 30)

La principal vía de acceso al predio es la carrera 30, pavimentada en concreto, bordillos y andenes, en actual intervención.

4.6 URBANISMO

El sector dispone de calles principales y secundarias pavimentadas, andenes y bordillos en actual intervención. También cuenta con señalización vertical y horizontal.

4.7 TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector tiene suficientes rutas de buses y servicio de taxis, los cuales se encuentran mermados debido a las actuales intervenciones.

4.8 TOPOGRAFÍA

En el sector predomina la topografía plana.

4.9 LEGALIDAD

Se trata de un sector donde predomina la legalidad de sus predios.

4.10 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Comercial.

4.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES:

En el sector existen edificaciones de uso comercial e institucional como Clínica Porto Azul, Barranquilla Marriot Hotel, Colegio del Sagrado Corazón, Jardines del Recuerdo, EDS Terpel, corredor universitario, Colegio Alemán Barranquilla, Centro Comercial Plaza Campestre, Centro Comercial Le Champ, Dollar City Villa Campestre, Olímpica Villa Campestre, entre otros.

4.12 SEGURIDAD

No se evidenciaron problemas de inseguridad, se observó normalidad.

4.13 PROBLEMÁTICA SOCIOECONÓMICA

No presenta.

5. NORMA URBANA DE LA ZONA

Norma contemplada en el acuerdo 013 de 2017, Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Colombia.



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

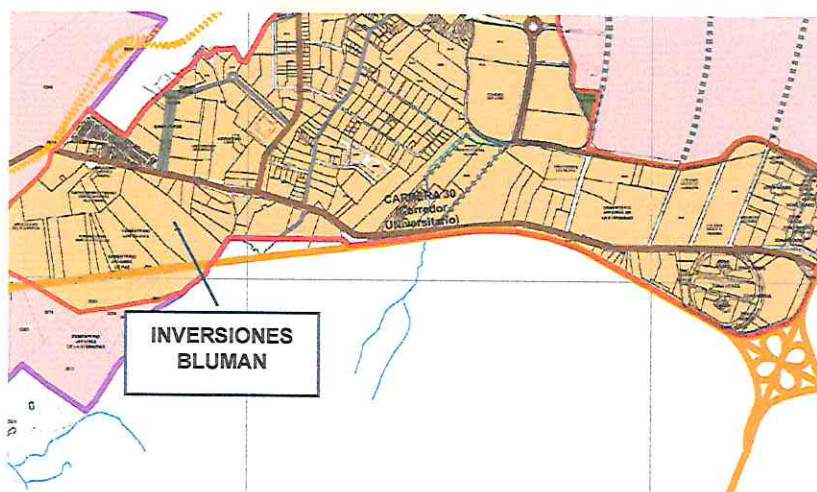
NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO



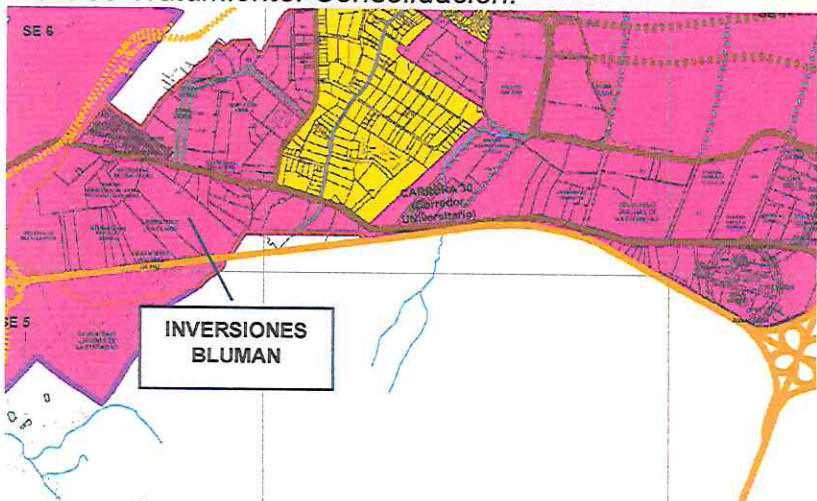
CG-02 Clasificación del territorio: Suelo urbano.

- CONVENCIONES**
- SUELO URBANO
 - SUELO URBANO PARA VIS O VIP
 - SUELO DE EXPANSIÓN URBANA
 - SUELO RURAL SUBURBANO
 - SUELO RURAL NO SUBURBANO
 - SUELO PROTECCIÓN DE ARROYOS
 - ZONA DE INUNDACIÓN ASOCIADA A LLAMURAS DE MANOLAR
 - SUELO DE PROTECCIÓN DE LITORAL
 - PROTECCIÓN DE COLINA Elevación > 90 m s.n.m.
 - ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - ZONA DE PROTECCIÓN POR DESLIZAMIENTO
 - ZONA DE PROTECCIÓN POR FALLA GEOLÓGICA
 - ÁREA DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS
 - ZONA DE PROTECCIÓN POR RESTRICCIÓN SANITARIA
 - ZONA PRIORIZADA PARA LA PRESERVACIÓN
 - ZONA PRIORIZADA PARA LA CONSERVACIÓN
 - RECUPERACIÓN RESTAURACIÓN PARA CONSERVACIÓN
 - RESTAURACIÓN PARA CONSERVACIÓN
 - RIESGO MUY ALTO (Por Remoción en Masa)



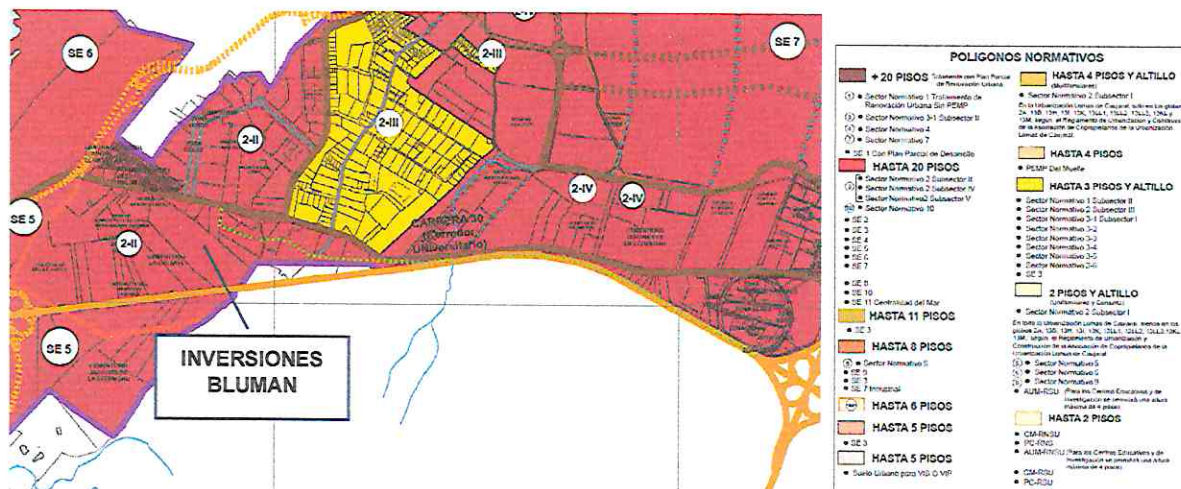
CUR-09 Tratamiento: Consolidación.

- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS URBANOS**
- DESARROLLO
 - CONSERVACIÓN
 - CONSOLIDACIÓN
 - MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACIÓN URBANA**
- RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN
 - RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO
- SUBURBANOS**
- DESARROLLO RSU
 - CONSERVACIÓN RSU
 - CONSOLIDACIÓN RSU
- NO SUBURBANOS**
- CONSOLIDACIÓN RNSU
 - DESARROLLO RNSU



CUR-10 Área de actividad: Residencial, Múltiple.

- ÁREAS DE ACTIVIDAD**
- INSTITUCIONAL
 - ACTIVIDAD INDUSTRIAL
 - ACTIVIDAD CENTRAL
 - RESIDENCIAL
 - SUELO URBANO PARA VIS O VIP
 - MÚLTIPLE
 - CMR-RNSU COLINAS Y MONTAÑAS RURAL
 - PCR-RNS PASTOS Y CULTIVOS RURAL
 - AUMR-RNSU ÁREA DE USO MIXTO RURAL
 - CMS-RSU COLINAS Y MONTAÑAS SUBURBANO
 - PCS-RSU PASTOS Y CULTIVOS SUBURBANO
 - AUMS-RSU ÁREA DE USO MIXTO SUBURBANO
 - ESPIGAS Y PLAYAS ASOCIADAS A LAGUNAS COSTERAS

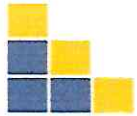


CUR-11 Polígonos normativos: Sector 2-II, sector 2-III y sector 2-IV.

5.1 NORMATIVA DEL PREDIO.

Clase de suelo Urbano, Tratamiento de Consolidación, área de actividad Múltiple, Polígono Normativo 2 II, Edificabilidad Hasta 20 pisos, Densidad media.

Sector normativo 2-II.



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

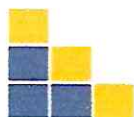
AVALUO CORPORATIVO

USOS PRINCIPALES

CLASE DE USO		Clasificación / Grupo	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES	Parqueaderos	
					Privados	Visitantes
INSTITUCIONAL						
Equipamientos Colectivos	Educativos	Grupos 2, 3 y 4	Únicamente en los subsectores II, IV y V	(3) (4)	1 x cada 100 m ² de área construida	1 x cada 200 m ² Gr. 2 250 m ² Gr. 3 300 m ² Gr. 4 de área construida
	Culturales	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
	Salud	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
	Bienestar Social	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
	Culto	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
Equipamientos Dep. recreativos y Parques		Grupos 2, 3 y 4	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas para la respectiva actividad	No se exigen	
Servicios Urbanos Básicos	Seguridad	Grupos 2, 3 y 4	Únicamente en los subsectores II, IV y V	(3) (4)	1 x cada 100 m ² de área construida	1 x cada 200 m ² Gr. 2 250 m ² Gr. 3 300 m ² Gr. 4 de área construida
	Def. y Justicia	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
	Abastecimiento	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
	Servicios Fun.	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
	Serv. Públicos	Grupos 2, 3 y 4 (1)		(3) (4)		
	Transporte	Grupos 2, 3 y 4		(3) (4)		
COMERCIAL		Del grupo 2 Subgrupo 2A	Únicamente en los subsectores II, III, IV y V	(3) (4)	1 x cada 100 m ² de área construida	1 x cada 200 m ² de área construida
		Del grupo 2 Subgrupo 2B	Únicamente en los subsectores II, IV y V	(3) (4)		
RESIDENCIAL		Unifamiliar y Conjuntos	En todo el sector normativo		1 x cada unidad de vivienda	1 x cada 3 unidades de vivienda
		Bifamiliar y Trifamiliar	Únicamente en los subsectores II, III, IV y V			

USOS COMPLEMENTARIOS

RESIDENCIAL		Multifamiliar	Únicamente en los subsectores I, II, IV y V		1 x cada unidad de vivienda	1 x cada 3 unidades de vivienda
COMERCIAL		Del grupo 1	En todo el sector normativo (7)	(2)(3)	1 X cada 50 m2 de área construida	1 X cada 100 m2 de área construida
INSTITUCIONAL						
Equipamientos Colectivos	Educativos	Del grupo 1	En todo el sector normativo	(3) (4)	1 x cada 100 M2 de área construida	1 x cada 150 M2 de área construida
	Culturales			(3) (4)		
	Bienestar Social			(2) (3) (4)		
	Culto			(3) (4)		
Equipamientos Dep. Recreativos y Parques		Del grupo 1			No se exigen	
INDUSTRIAL		Del grupo 1	En todo el sector normativo	Industria artesanal, compatible con la vivienda que no requiera la instalación de equipos especiales. (2) (3) (4)	Mínimo 1 estacionamiento	



USOS RESTRINGIDOS

CLASE DE USO	Clasificación / Grupo	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES	Parqueaderos	
				Privados	Visitantes
COMERCIAL	Del grupo 3	Únicamente en los subsectores II, IV y V	(3), (4), (5) En lotes a partir de 2000 M2 como mínimo.	1 x cada 150 m2 de área construida	1 x cada 300 m2 de área construida
INDUSTRIAL	Grupos 2, 3, 4 y 5.	Únicamente en los Subsectores II, IV y V	(3), (4),(5) (6)	1 x cada 100 m2 de área construida	1 x cada 150 M2 Gr.2 y Gr. 3 200 M2 Gr. 4 250 M2 Gr. 5 de área const.

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- En el subsector I para la expedición de licencias se deben cumplir las disposiciones del Reglamento de Urbanización y Construcción de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Lomas de Caujaral, el cual se anexa y hace parte de la presente ficha.

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	Exceptuando el MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS
(2)	No se permite en edificaciones con uso residencial unifamiliar y/o bifamiliar.
(3)	Como uso único en edificaciones diseñadas o adecuaciones para la respectiva actividad.
(4)	Únicamente en predios con frente sobre vía vehicular.
(5)	Para su localización requieren concepto favorable de la Secretaría de Desarrollo Territorial.
(6)	Requieren concepto del Ministerio del Medio ambiente o de la autoridad ambiental correspondiente
(7)	En el subsector I, Comercio únicamente en el lote 14 del Bloque 1. Servicios Hoteleros, únicamente en los globos 10 y 11 y Club social únicamente en el Globo 11.
(8)	Se desarrollarán con las mismas normas urbanísticas de los subsectores II, IV y V.
(9)	En el Suelo de Expansión 2, el urbanizador podrá utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios y Dotacionales, en manzanas especializadas.
(10)	En los Suelos de Expansión 8 y 10, el urbanizador podrá utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios, en manzanas especializadas.
(11)	En el Suelo de Expansión 11, el urbanizador podrá utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades residenciales, unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, conjunto residencial y multifamiliares tipo 1,2,3,4 y 5 en manzanas especializadas.
(12)	En el suelo de expansión 7 industrial no se permite la vivienda.
(13)	El desarrollo de los suelos de Expansión 10, correspondientes a los predios 00020000041000, 000200000461000, 000200000617000 y 000200000329000, están sujetos a la terminación de la consultoría del plan vial del corredor universitario, que actualmente adelanta el Departamento del Atlántico, mediante contrato 0108*2017*000026 y se adjudiquen los contratos de ejecución respectivos.



EDIFICABILIDAD

COMPONENTES		TRATAMIENTOS		
		Consolidación Subsector I (1)	Consolidación Subsector III (1)	Consolidación Subsectores II IV y V (1) (12)
AREA MINIMA DE LOTE		Viv. unifamiliar 1200 m ² (10) Multifamiliar o Conjuntos 5000 m ² (11)	Viv. unifamiliar y Bifamiliar 350 m ² Trifamiliar 700 m ² Conjunto 700 m ² V.I.S. 120 m ²	Viv. unifamiliar y bifamiliar 350 m ² Viv. trifamiliar / conjunto 700 m ² Multifamiliar Tipo 1 700 m ² Multifamiliar Tipo 2 900 m ² Multifamiliar Tipo 3 1000 m ² Multifamiliar Tipo 4 1200 m ² Multifamiliar Tipo 5 1500 m ² V.I.S. 120 m ² Otros usos: Equivalente al tipo de multifamiliar
FRETE MINIMO		Viv. unifamiliar 20.00 metros Multifamiliar o Conjuntos 25.00 metros	Viv. unifamiliar y Bifamiliar 12.00 metros Trifamiliar 24.00 m Conjunto 24.00 m V.I.S. 8.00 metros	Viv. unifamiliar y bifamiliar 12.00 metros Viv. trifamiliar o conjunto 24.00 metros Multifamiliar Tipo 1 25.00 metros Multifamiliar Tipo 2 30.00 metros Multifamiliar Tipo 3 35.00 metros Multifamiliar Tipo 4 40.00 metros Multifamiliar Tipo 5 45.00 metros V.I.S. 8.00 metros Otros usos: Equivalente al tipo de multifamiliar
ALTURA MAXIMA		Viv. Unifamiliar y Conjuntos 2 pisos y altillo Multifamiliar 4 pisos y altillo	3 pisos y altillo	Viv. unifamiliar, bifamiliar, Trifamiliar y conjunto 3 pisos y altillo Multifamiliar Tipo 1 5 pisos Multifamiliar Tipo 2 8 pisos Multifamiliar Tipo 3 11 pisos Multifamiliar Tipo 4 15 pisos Multifamiliar Tipo 5 20 pisos Otros usos: Equivalente al tipo de multifamiliar (9)
AISLAMIENTO LATERAL MINIMO (2)	Sin servidumbre	Viv. Unifamiliar 3.50 metros Conjuntos 3.50 metros Multifamiliar 5.00 metros	1.00 metro (3) (4)	Viv. unifamiliar, bifamiliar, Trifamiliar y conjunto 1.00 metro o 1/6 de la altura propuesta sin contar el altillo. (3) (4) Mult. Tipo 1 3.00 metros Mult. Tipo 2 4.00 metros Mult. Tipo 3 5.00 metros Mult. Tipo 4 6.00 metros Mult. Tipo 5 7.00 metros
	Con servidumbre	Viv. Unifamiliar 3.50 metros Conjuntos 3.50 Metros Multifamiliar 5.00 metros	3.00 metros	Viv. unifamiliar, bifamiliar, Trifamiliar y conjunto 3.00 metros Mult. Tipo 1 3.00 metros Mult. Tipo 2 4.00 metros Mult. Tipo 3 5.00 metros Mult. Tipo 4 6.00 metros Mult. Tipo 5 7.00 metros
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (5)		Viv. Unifamiliar 6.00 metros Conjuntos 6.00 Metros Multifamiliar 6.00 metros	3.00 metros	Viv. unifamiliar, bifamiliar, Trifamiliar y conjunto 3.00 metros Mult. Tipo 1 3.00 metros Mult. Tipo 2 4.00 metros Mult. Tipo 3 5.00 metros Mult. Tipo 4 6.00 metros Mult. Tipo 5 7.00 metros



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO

ANTEJARDÍN MÍNIMO	6.00 Unifamiliar y Conjuntos 8.00 Multifamiliar	3.00 (6)(7)	6.00 Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar Conjuntos y Multifamiliares (7)
VOLADIZO. DIMENSION MÁXIMA	1/3 del antejardín	1/3 del antejardín (8)	1/3 del antejardín
SOTANO	Se permite	Se permite	Se permite
SEMI SOTANO	Se permite	Se permite	Se permite

- En el subsector I para la expedición de licencias se deben cumplir las disposiciones del Reglamento de Urbanización y Construcción de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Lomas de Caujaral, que se anexa y hace parte de la presente ficha.

OBSERVACIONES Y / O CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

(1)	Los predios a partir de 20.000 m2 de área neta urbanizable se regirán por las normas del tratamiento de Desarrollo, sin embargo de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.
(2)	A partir del nivel del terreno.
(3)	Solo se exige si el vecino lo previó, con la dimensión mínima establecida y en empate estricto con las edificaciones vecinas.
(4)	En vivienda de interés social, en lotes con área y frente mínimo el aislamiento lateral es opcional
(5)	A partir del nivel del terreno y en todo el plano de la fachada posterior.
(6)	La exigencia y dimensión se establecerá por costado de manzana según el desarrollo del sector de acuerdo con las siguientes consideraciones: - Se exigirá el antejardín si el predio colinda por ambos costados con edificaciones que lo presenten o cuando más del 30 % de los predios del costado de manzana previeron el antejardín. Cuando se presenten dimensiones diferentes se solucionará adecuadamente el empate con los predios vecinos de acuerdo con las condiciones particulares del predio.
(7)	No se permite el cerramiento del antejardín cuando se desarrollen usos comerciales.
(8)	No se permite el voladizo cuando no haya antejardín.
(9)	Para los usos industriales permitidos la altura será la necesaria para su funcionamiento.
(10)	Se acepta una tolerancia de mínimo 2/3 para lotes constituidos antes de la revisión del PBOT.
(11)	Solamente en los globos 2A, 13B, 13H, 13I, 13K, 13LL1, 13LL2, 13LL3, 13KL y 13M. Cumpliendo las normas mínimas.
(12)	Índice de construcción 12 y el índice de ocupación será la resultante de aplicar los retiros especificados (sin superar 0.70)
(13)	Se desarrollarán con las mismas normas urbanísticas de los subsectores II, IV y V.
(14)	En el Suelo de Expansión 2, el urbanizador podrá utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios y Dotacionales, en manzanas especializadas.
(15)	En los Suelos de Expansión 8 y 10, el urbanizador podrá utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios, en manzanas especializadas.
(16)	En el Suelo de Expansión 11, el urbanizador podrá utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades residenciales, unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, conjunto residencial y multifamiliares tipo 1.2, 3, 4 y 5 en manzanas especializadas.
(17)	El desarrollo de los suelos de Expansión 10, correspondientes a los predios 000200000041000, 000200000461000, 000200000617000 y 000200000329000, están sujetos a la terminación de la consultoría del plan vial del corredor universitario, que actualmente adelanta el Departamento del Atlántico, mediante contrato 0108*2017*000026 y se adjudiquen los contratos de ejecución respectivos.

6. INFORMACIÓN DEL TERRENO

6.1 DISPOSICIÓN

Medianero.

6.2 TOPOGRAFÍA

Plana.

6.3 FORMA

Polígono irregular (rectangular).

6.4 ÁREA DE LOTE

Descripción	Fuente	Área (m ²)
Área total	FP 056I-UF2-T1-MCVLGV	107.723,80
Área para compra	FP 056I-UF2-T1-MCVLGV	886,10

6.5 ABCISADO Y PLANO DE LOCALIZACIÓN

Abscisa Inicial: K3+218.72 Y K0+564.28. Abscisa Final: K3+176.20 Y K0+420.83.

Plano de Localización



6.6 ALINDERAMIENTO

Área total 1

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	42,53	LINDA CON VIA PUBLICA PROYECTADA CRA 51-B (M1-M3)
Oriente	1,24	LINDA CON PROPIEDAD ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. (M3-M4)
Sur	42,50	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BLUMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BLUMAN LEVY & CIA S. EN C. COMANDITA SIMPLE) Y OTROS (M4-M5)
Occidente	1,39	LINDA CON PROPIEDAD UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO "UAN" (M5-M1)

Área total 2

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	5,13	LINDA CON PROPIEDAD AZLOY S AS. (M6-M7)
Oriente	143,80	LINDA CON VIA PUBLICA LE CHAMP (M7-M21)
Sur	48,91	LINDA CON VIA PUBICA CRA 46 (M21 - M23)
Occidente	188,26	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BLUMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BLUMAN LEVY & CIA S. EN C. COMANDITA SIMPLE) Y OTROS (M23-M6)

7. CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y VEGETACIÓN AFECTADA

CONSTRUCCIONES:

Descripción	Cantidad	Unidad
Portón de hojas metálicas de acero galvanizado con estructura de madera (2.00 de alto x 6.50 ancho)	1	UND
Cerca de 5 hilos de alambre de púas con soportes laterales de madera divido en dos secciones así: tramo 1 (36.02 m con 1.00 m de alto) y tramo 2 (197.37 m con 1.00 m de alto).	233,39	M

VEGETACIÓN:

Especie	Cantidad	Densidad	Unidad
Trupillo	1	39.78	UND

Roble	1	21.20	UND
Acacia	3	67.52	UND
Igua	4	84.80	UND

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA

040-276030

8.2 CÉDULA Y ÁREA CATASTRAL

Cedula Catastral 08573010300000003000860000000000

Área Catastral: 107.723,80

8.3 ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Escritura 1020 del 28 de julio de 2020 de la notaría 12 de Cali Valle del Cauca.

8.4 DOCUMENTOS OBSERVADOS

FP 056I-UF2-T1-MCVLGV, CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Nota: Este informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se observó.

9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observó.

10. MARCO LEGAL DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

- DECRETO 1420 DE 1998, Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- LEY 1742 DE 2014, Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y



los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

- LEY 1682 DE 2013, Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- RESOLUCIÓN 898 DE 2014, Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- RESOLUCIÓN 1044 DE 2014, Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- DECRETO 422 DE 2000, Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- LEY 1673 DE 2013, Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 556 DE 2014, Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

11. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES

11.1 METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

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.

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

11.2.1 CALCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS.

Se encontraron datos de inmuebles en venta, correspondientes a lotes con la misma normativa:

Datos de Mercado de Lotes de terrenos en el Corredor Universitario y Villa Campestre



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

No.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO M2	COORDENADAS
1	Villa Campestre	\$ 8.787.000.000	4.880,0	11°01'10.2"N 74°52'08.0"W
2	Corredor Universitario	\$ 70.500.000.000	47.000,0	11°01'04.0"N 74°51'31.0"W
3	Corredor Universitario	\$ 45.140.000.000	24.400,0	11°01'08.8"N 74°51'46.3"W
4	Villa Campestre	\$ 39.185.000.000	22.392,0	11°01'13.3"N 74°51'32.4"W
5	Corredor Universitario	\$ 27.770.000.000	17.266,0	11°01'06.0"N 74°51'23.8"W
6	Corredor Universitario	\$ 7.500.000.000	3.000,0	11°01'05.2"N 74°51'36.2"W
7	Corredor Universitario	\$ 10.000.000.000	5.000,0	11°01'04.3"N 74°51'44.0"W
8	Portal de Genovés	\$ 35.000.000.000	10.000,0	11°01'05.5"N 74°50'18.1"W
9	Villa Campestre	\$ 11.260.800.000	6.256,0	11°01'26.6"N 74°51'40.6"W
10	Corredor Universitario	\$ 22.023.300.000	16.941,0	11°00'53.2"N 74°51'52.9"W
11	Sobre vía al mar	\$ 17.122.485.000	41.259,0	11°00'56.0"N 74°51'04.7"W
12	Villa Campestre	\$ 8.820.000.000	5.880,0	11°01'09.1"N 74°51'40.1"W
13	Villa Campestre	\$ 5.500.000.000	4.901,0	11°01'17.3"N 74°51'32.0"W
14	Sobre vía al mar	\$ 10.985.000.000	10.985,0	11°00'53.6"N 74°54'08.1"W
15	Villa Campestre	\$ 6.600.000.000	3.300,0	11°01'32.5"N 74°51'58.7"W
16	Sobre vía al mar	\$ 3.800.000.000	9.900,0	11°00'43.6"N 74°53'50.0"W
17	Sobre vía al mar	\$ 19.750.000.000	50.000,0	11°00'54.2"N 74°51'48.2"W
18	Corredor Universitario	\$ 52.680.000.000	26.340,0	11°01'08.5"N 74°51'18.5"W
19	Villa Campestre	\$ 6.241.795.000	4.558,4	11°01'25.1"N 74°51'26.5"W
20	Villa Campestre	\$ 16.600.000.000	8.300,0	11°01'30.8"N 74°51'57.2"W
21	Rosales Villa Campestre	\$ 12.096.050.000	4.838,0	11°01'33.0"N 74°51'21.2"W
22	Rosales Villa Campestre	\$ 10.533.500.000	4.213,0	11°01'28.6"N 74°51'27.4"W
23	Portal de Genovés	\$ 8.300.000.000	2.845,0	11°01'06.2"N 74°50'20.3"W
24	Portal de Genovés	\$ 7.100.000.000	2.708,0	11°01'01.1"N 74°50'22.5"W
25	Portal de Genovés	\$ 42.099.840.000	14.033,28	11°01'01.8"N 74°50'31.4"W
26	Sobre vía al mar	\$ 27.505.600.000	137.528,0	11°00'55.4"N 74°51'44.6"W
27	Sobre vía al mar	\$ 34.500.000.000	11.500,0	11°00'48.6"N 74°50'35.3"W



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

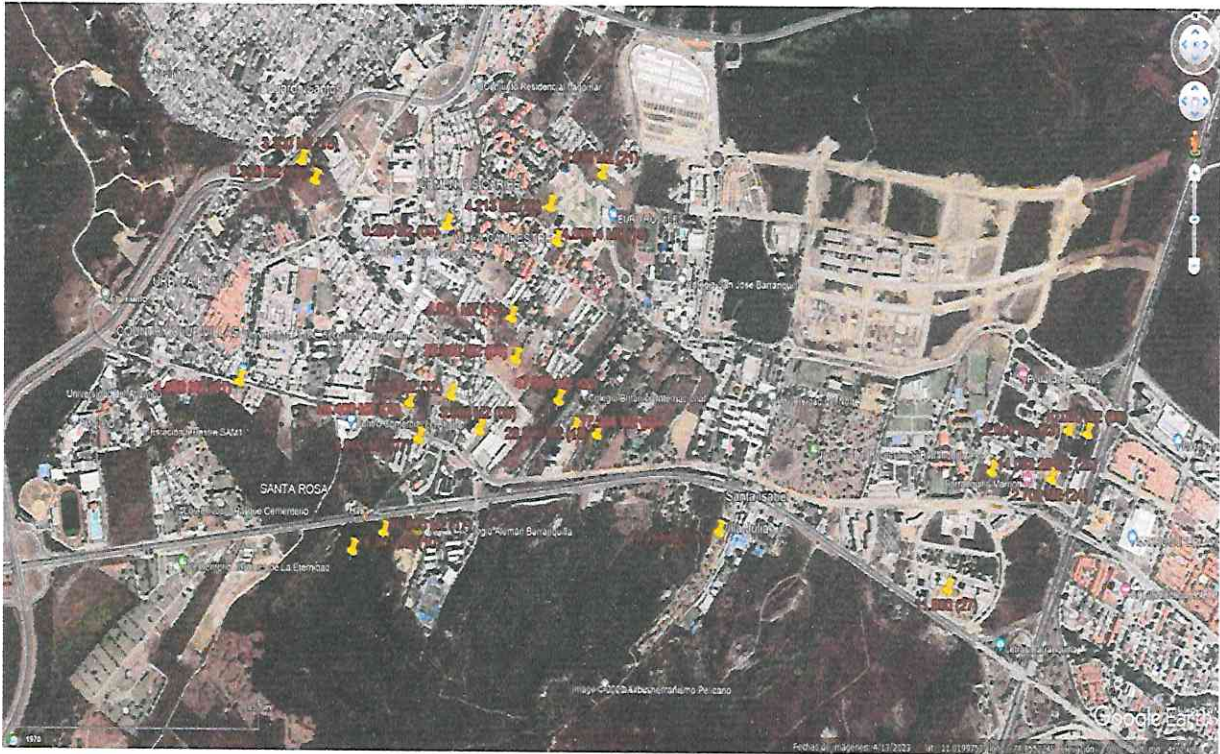
No.	FUENTES
1	https://viviendo.la/inmueble/862377/13/viviendo/?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/villa-campestre/barranquilla/3920829
3	https://www.clasf.co/se-vende-lote-24400-mt2-sobre-corredor-universitario-51b-en-barranquilla-5506958/
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-conjunto-residencial-villa-campestre/14974-M4163706
5	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-villa-campestre/14974-M4163969
6	Roberto Manzur 310 617 8024
7	https://www.allanuncios.com.co/venta-terrenos/barranquilla/se-vende-lote-5-000-mt2-sobre-corredor-universitario/264119920
8	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-pastoral-social/671-M3758946
9	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/villa-campestre/barranquilla/7354351
10	https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-puerto-colombia-atlantico_LOV4321.php
11	Vendo apartamento con vista a la marina en Cartagena Vivesco
12	https://www.bienesonline.co/fotosext-doVIVV5413-inicio-0.php
13	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/villa-campestre/barranquilla/7937041
14	https://ficha.domus.la/YWdlbnRlPTk1MjMmaW5tdWVibGU9MTk2NDIxNSZwZXJmaWw9MCZzaW5fY29udGFjdG89MCZrZXk9Um1samFHRWdSRzI0ZFhNPQ==
15	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barranquilla-villa-campestre/2969-2600
16	https://ficha.domus.la/YWdlbnRlPTk1MjMmaW5tdWVibGU9MTk2NDIxNSZwZXJmaWw9MCZzaW5fY29udGFjdG89MCZrZXk9Um1samFHRWdSRzI0ZFhNPQ==
17	Vendo apartamento con vista a la marina en Cartagena Vivesco
18	https://www.ciencuadras.com/inmueble/lote-en-venta-en-pradomar-puerto-colombia-1464264
19	https://www.bienesonline.co/fotosext-doVALDD4224-inicio-0.php
20	VENDO LOTE EXCLUSIVO UBICACIÓN ESTRATÉGICA VILLA CAMPESTRE DE AREA 8.300 MT/2 (mitula.com.co)
21	https://www.bienesonline.co/fotosext-doVIVV5914-inicio-0.php
22	https://www.bienesonline.co/fotosext-doVIVV5913-inicio-0.php
23	https://ficha.domus.la/YWdlbnRlPTk1MjMmaW5tdWVibGU9MTk2NDIxNSZwZXJmaWw9MCZzaW5fY29udGFjdG89MCZrZXk9Um1samFHRWdSRzI0ZFhNPQ==
24	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-puerto-colombia-conjunto-residencial-villa-campestre/13156-M3361623
25	https://www.bienesonline.co/fotosext-doVJWQE121512376-inicio-0.php
26	https://arenasinmobiliaria.co/detalle-inmueble/?cod=79736
27	https://arenasinmobiliaria.co/detalle-inmueble/?cod=79868



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO



UBICACIÓN DE LAS OFERTAS DE LOTES EN VENTA

DESARROLLO METODOLÓGICO HOMOGENIZACIÓN

La muestra de datos de lotes en oferta sobre el corredor universitario con áreas mayores a 20000 M2 la conforman solo 4 datos y su análisis estadístico nos arroja un coeficiente de variación de 11,8%, muy superior al 7,5% requerido por la Resolución 620 del IGAC.



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

Estudio de mercado Lotes con áreas mayores a 20000 M2 en venta

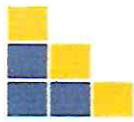
No.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO M2	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO
2	Corredor Universitario	\$ 70.500.000.000	47.000,0	\$ 63.450.000.000	\$ 1.350.000
3	Corredor Universitario	\$ 45.140.000.000	24.400,0	\$ 40.626.000.000	\$ 1.665.000
4	Villa Campestre	\$ 39.185.000.000	22.392,0	\$ 35.266.500.000	\$ 1.574.960
18	Corredor Universitario	\$ 52.680.000.000	26.340,0	\$ 47.412.000.000	\$ 1.800.000
Media aritmética (X Promedio)					\$ 1.597.489,95
Mediana					\$ 1.619.979,90
Desviación estándar (S)					\$ 189.144,40
Coeficiente de variación (V)					11,8%
Coeficiente de asimetría (A)					-0,6461
Límite Superior					\$ 1.786.634,35
Límite Inferior					\$ 1.408.345,55
Factor de Comercialización					-10,0%

Analizados los datos de la muestra es evidente la incidencia del área como inductor de valor al ser el dato de mayor área el de menor valor unitario y los datos de menor área los de mayor valor unitario, por lo que se hace necesaria la homogeneización de los datos aplicando este criterio.

Homogeneización por área

“Hay una elasticidad-precio de acuerdo con el tamaño. Los inmuebles grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Existen tablas y regresiones lineales que lo permiten calcular”.

Fuente: Capítulo 2. Factores y métodos para el avalúo comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores, por Oscar Borrero Ochoa (2000).



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

DETERMINACIÓN DEL FACTOR POR ÁREA

Ecuación No. 1

Ecuación logarítmica de Regresión (Base):

$$\hat{Y} = 0,9917 - 0,3134 * \ln(X)$$

Ecuación No. 2

Ecuación aplicada al ejercicio Valuatorio:

$$IPU = 0,9917 - 0,3134 * \ln(IAP)$$

Descripción de las Variables:

IPU: Índice de Precio Unitario

IAP: Índice de Área Privada (ver nota)

Fórmula para hallar el Índice de Área:

$$\text{Indice de Área Privada} = \frac{\text{Área Privada de cada Muestra}}{\text{Área del Inmueble a Avaluar}}$$

NOTA. Para desarrollar el ejercicio toman como ejemplo un inmueble sometido a propiedad horizontal, pero igual aplica para lotes.

Aplicando la formula anterior obtenemos:



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

No.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	ÁREA TERRENO M2	Área Promedio Muestra	Indice de Area Terreno (IAT)/Área Promedio Muestra
2	Corredor Universitario	47.000,0	30.033	1,564945227
3	Corredor Universitario	24.400,0		0,81243965
4	Villa Campestre	22.392,0		0,745579862
18	Corredor Universitario	26.340,0		0,877035261

Con la ayuda de la Ecuación No. 2 o de Dispersión presentada se obtiene el Índice de Precio Unitario para cada uno de los datos de la muestra que se emplearan en el avalúo y se calcula el inverso del índice de precio unitario (ÍNDICE INVERSO) para cada uno de los datos de la muestra. Es de anotar que se calcula el inverso de este índice pues el precio por metro cuadrado disminuye a medida que el área del inmueble aumenta. Es decir, existe una relación inversa:

No.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	ÁREA TERRENO M2	Área Promedio Muestra	Indice de Area Terreno (IAT)/Área Promedio Muestra	Indice de Precio Unitario (IPU)	Indice Inverso (1/IPU)
2	Corredor Universitario	47.000,0	30.033	1,564945227	0,8513	1,1746
3	Corredor Universitario	24.400,0		0,81243965	1,0568	0,9463
4	Villa Campestre	22.392,0		0,745579862	1,0837	0,9228
18	Corredor Universitario	26.340,0		0,877035261	1,0328	0,9682

Se multiplica el índice inverso por cada uno de los valores unitarios de cada dato y se obtiene el valor unitario homogeneizado:

No.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	ÁREA TERRENO M2	Área Promedio Muestra	Indice de Area Terreno (IAT)/Área Promedio Muestra	Indice de Precio Unitario (IPU)	Indice Inverso (1/IPU)	VALOR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
2	Corredor Universitario	47.000,0	30.033	1,564945227	0,8513	1,1746	\$ 1.585.729
3	Corredor Universitario	24.400,0		0,81243965	1,0568	0,9463	\$ 1.575.515
4	Villa Campestre	22.392,0		0,745579862	1,0837	0,9228	\$ 1.453.301
18	Corredor Universitario	26.340,0		0,877035261	1,0328	0,9682	\$ 1.742.800

Análisis Estadístico



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

Estadística Descriptiva	Muestra
Media aritmética (X Promedio)	\$ 1.589.336,20
Mediana	\$ 1.580.621,79
Desviación estándar (S)	\$ 118.688,43
Coefficiente de variación (V)	7,5%
Coefficiente de asimetría (A)	0,4363
Límite Superior	\$ 1.708.024,63
Límite Inferior	\$ 1.470.647,77
Numero de Datos	4
Menor Valor	\$ 1.453.301,00
Mayor Valor	\$ 1.742.800,23
Factor de Comercialización	-10,0%
VALOR ADOPTADO	\$ 1.589.336

Fuente: MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO, ESTADÍSTICA APLICADA A AVALÚOS INMOBILIARIOS: 5 Formas diferentes de Aplicar el Método de Mercado para obtener Avalúos más Confiables. Por el Ing. Jairo Mora Martínez y Arq. Rosa Gómez Mendoza. Abril 03 de 2018.

Valor Homogeneizado del Lote de Terreno para Áreas Mayores a 20.000 m²: \$1.589.336

11.2.2 CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE Y/O LUCRO CESANTE CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Para la valoración de construcciones, mejoras y traslado, se toman los valores de cada ítem de construcción a partir de las fuentes "Catálogo de Presupuestos Para Tipologías Constructivas" expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la revista "SISPAC 190-2 mayo - Junio 2023" y el portal web <http://www.colombia.generadordeprecios.info/>. Posteriormente se asignan los costos indirectos sobre estos ítems (13,63%) y finalmente el AIU (Administración imprevistos y utilidades) en las proporciones 10%, 5% y 15% respectivamente. En el caso de las "Utilidades" se considera el "Impuesto al valor agregado, IVA" del 19% arrojando un total del 32,85%, el cual se redondea a un total del 33%.

En la valoración de construcciones y/o mejoras que requieren reemplazo o reconstrucción, no se considera la depreciación de las mismas, mientras que las que no lo requieran, se deprecian de acuerdo con el inciso 9 del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008.

Terreno Afectado: 886.10 M2

Construcciones, Mejoras y Vegetación Afectadas:

Portón de hojas metálicas de acero galvanizado con estructura de madera (2.00 de alto x 6.50 ancho)

LGA010 Ud Puerta abatible para garaje, de acero galvanizado.

Puerta abatible de una hoja para garaje, formada por lámina plegada de acero galvanizado de textura acanalada, 300x250 cm, con bastidor de perfiles de acero laminado en frío, soldados entre sí y garras para recibido a obra, con apertura manual.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
1		Materiales			
m26pga010ai	Ud	Puerta abatible de una hoja para garaje, formada por lámina plegada de acero galvanizado de textura acanalada, 300x250 cm, con bastidor de perfiles de acero laminado en frío, soldados entre sí y garras para recibido a obra, poste de acero cincado para agarre o fijación a obra, juego de herrajes de colgar con conectores de fijación superior e inferior para la hoja, cerradura y tiradera a dos caras.	1,000	2856820,00	2856820,00
		Subtotal materiales:			2856820,00
2		Mano de obra			
mo020	h	Oficial 1ª obra blanca.	0,457	23384,60	10686,76
mo113	h	Peón de obra blanca.	0,457	16838,50	7695,19
mo018	h	Oficial 1ª cerrajero.	1,067	23690,40	25277,66
mo059	h	Ayudante cerrajero.	1,067	17518,30	18692,03
		Subtotal mano de obra:			62351,64
3		Herramienta menor			
	%	Herramienta menor	2,000	2919171,64	58383,43
Coste de mantenimiento decenal: \$ 595.511,49 en los primeros 10 años.				Costos directos (1+2+3):	2977555,07

Fuente de consulta http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/L_Carpinteria_closets_cerrajería_v/Puertas_de_garaje/De_acero/LGA010_Puerta_abatible_para_garaje_de_ace.html
Fecha de consulta 1/06/2023

PORTÓN METÁLICO		13,00	m
Ítem	Cantidad	Unidad	Parcial
Total componentes	13,00	Unidad	\$ 990.364,27
Subtotal costo ítems componentes			\$ 990.364,27
Costo indirecto en obra	13,63%		\$ 134.986,65
Subtotal directo de obra			\$ 1.125.350,92
Costo indirecto sobre costo directo	33,00%		\$ 371.365,80
Costo total de obra (Reposición a nuevo)			\$ 1.496.716,72



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

Cerca de 5 hilos de alambre de púas con soportes laterales de madera dividido en dos secciones así: tramo 1 (36.02 m con 1.00 m de alto) y tramo 2 (197.37 m con 1.00 m de alto).

CERCA MADERA Y ALAMBRE	ene-18	dic-21	dic-21	abr-23
ICCV / ICOCED 1	235,91	274,69	100	118,29
VALOR IGAC 3.1.1	\$ 17.031,00	\$ 19.830,64	\$ 19.830,64	\$ 23.457,66

3.1.1 CERCA MADERA + ALAMBRE PÚAS 4 HILOS



ml \$ 17.452 \$ 18.358 \$ 17.031

12. RESULTADO FINAL.

Descripción	Área	Und	V. Unitario	Valor Total
Lote de Terreno	886,10	M2	\$ 1.589.336,00	\$ 1.408.310.629,60
Construcciones y Mejoras				
Portón de hojas metálicas de acero galvanizado con estructura de madera (2.00 de alto x 6.50 ancho)	1	UND	\$ 1.496.716,72	\$ 1.496.716,72
Cerca de 5 hilos de alambre de púas con soportes laterales de madera dividido en dos secciones así: tramo 1 (36.02 m con 1.00 m de alto) y tramo 2 (197.37 m con 1.00 m de alto).	233,39	M	\$ 23.457,66	\$ 5.474.783,27
Subtotal Construcciones y Mejoras				\$ 6.971.499,99
Cultivos y Especies Vegetales				
	Cant.	Dens.	V. Unitario	Valor Total
Trupillo	1,00	39,78	\$ 182.929	\$ 182.929,00
Roble	1,00	21,20	\$ 352.059	\$ 352.059,00
Acacia	3,00	67,52	\$ 195.589	\$ 586.767,00
Igua	4,00	84,80	\$ 417.256	\$ 1.669.024,00
Subtotal Cultivos y Especies Vegetales				\$ 2.790.779,00
VALOR TOTAL DEL DAÑO EMERGENTE				\$ 1.418.072.908,59



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

RESUMEN AVALÚO DE AFECTACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLE REQUERIDO - CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION 898 DE 19/08/2014 DEL IGAC Y LA RESOLUCION 1044 DE 29/09/2014 DEL IGAC		
PROYECTO	"MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOOR UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 Y ADQUISICIÓN PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1".	
PREDIO	FP 056I-UF2-T1-MCVLGV	
PROPIETARIO	INVERSIONES BLUMAN LEVY S.A.S NIT. 811.008.033-1 Y OTROS	
DIRECCION	K 46 1 2640 POLVORIN Lt 1	
MUNICIPIO	PUERTO COLOMBIA (ATLÁNTICO)	
BENEFICIARIO	INVERSIONES BLUMAN LEVY S.A.S NIT. 811.008.033-1 Y OTROS	
AVALÚO INDEMNIZATORIO BIEN INMUEBLE REQUERIDO		
AVALÚO COMERCIAL, BIEN INMUEBLE REQUERIDO (TERRENO+CONSTRUCCION+ANEXOS)		\$ 1.418.072.908,59
AVALÚO DAÑO EMERGENTE		
1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO E IMPUESTOS		
Derechos Notariales	0,30%	\$ 2.127.109,36
40 Copia papel seguridad	\$ 4.600	\$ 92.000,00
Biometría	\$ 16.500	\$ 16.500,00
Firma Digital	\$ 8.600	\$ 8.600,00
SUBTOTAL		\$ 2.244.209,36
I.V.A:	19%	\$ 426.399,78
Retefuente	1,00%	\$ 0,00
Derecho de Registro		\$ 7.827.762,46
Impuesto de Registro	1,00%	\$ 7.090.364,54
Certificados de Tradición		\$ 19.200,00
Recaudo (sobre UVT - Rs. 387/2023)		\$ 35.000,00
Estampilla Pro Desarrollo	1,5%	\$ 15.953.320,22
Estampilla Pro Hospital	1,50%	\$ 21.271.093,63
Timbre	(\$42.412 - UVT 2023)	\$ 4.273.746,81
TOTAL GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO E IMPUESTOS		\$ 59.141.096,80



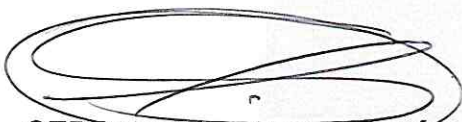
CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

2. TRASLADO Y MONTAJE BIENES MUEBLES, MAQ. Y EQUIPOS	\$ 0,00
3. DESCONEXION, TRASLADOS ACOMETIDAS Y CONTADORES SSPPDD	\$ 0,00
4. GASTOS DE PUBLICIDAD	NO APLICA - Derogado por la Resolución 1044 de 2014
5. ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	\$ 0,00
6. IMPUESTO PREDIAL PROPORCIONAL	\$ 0,00
7. INMUEBLE DE REEMPLAZO	NO APLICA - Derogado por la Resolución 1044 de 2014
8. ADECUACION DE AREAS REMANENTES	\$ 0,00
9. PERJUICIOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS	\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 1.477.214.005,39
AVALÚO LUCRO CESANTE	
1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE	\$ 0,00
2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES	\$ 0,00
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 0,00
TOTAL VALOR INDEMNIZACIÓN	\$1.477.214.005,39
Mil Cuatrocientos Setenta y Siete Millones Doscientos Catorce Mil Cinco Pesos con Treinta y Nueve Centavos	

Vigencia: Conforme a la Ley 1682/13, artículo 24, parágrafo 2º. (Modificado por el art. 9. Ley 1882 de 2018) El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación



SERGIO DELGADO PACHÓN

Valuador R.A.A. AVAL-8707701



KELINA PUCHE CARRASCAL
Representante Legal
Directora Ejecutiva



ENRIQUE ROCA NAVARRO
Valuador Comisión Revisora
Valuador R.A.A. AVAL-12536074



JAVIER MAZZIRI PIZARRO
Valuador Comisión Revisora
R.A.A. AVAL-7570903

13. DECLARACIONES

13.1 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del (los) valuador(es) sin el consentimiento escrito de la Lonja.

13.2 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el (los) valuador(es) alcanza(n) a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El (Los) valuador(es) no tiene(n) intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio.

Los honorarios del (los) valuador(es) no dependen de aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta del valuador (NTS S 04), el código de ética y normas de conducta del valuador.

El (Los) valuador(es) ha(n) cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El (Los) valuador(es) tiene(n) experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.

El (Los) valuador(es) ha(n) realizado una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de valoración.

Con excepción de las personas especificadas en el informe, no se ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

13.3 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL (LOS) VALUADOR(ES)

SERGIO DELGADO PACHÓN – Valuador – RAA: AVAL-8707701

13.4 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y los peritos valuadores no tienen relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este informe.



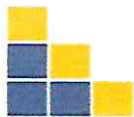
CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

	
PORTÓN METÁLICO	CERCA ÁREA 1
	
CERCA ÁREA 1	VEGETACIÓN
	
CERCA ÁREA 2	VEGETACIÓN ÁREA 2



15. ANEXOS

Observaciones Finales
Certificado de Uso de Suelo
Ficha Predial
Plano Predial

Av. 056-I – Inversiones Bluman Levy S.A.S

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones.

De acuerdo al artículo No. 3 de la Ley 1673 de Julio 19 de 2.013, el avalúo corporativo es aquel dictamen realizado por un gremio o Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en los documentos suministrados, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Presumimos de buena fe que son válidos los títulos de propiedad consignado en el folio de matrícula inmobiliaria, sin perjuicio del estudio de títulos efectuado y de responsabilidad directa del cliente, al igual que toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no respondemos por la imprecisión de los mismos, ni por errores de tipo legal o técnico contenidos en ella, tales como diferencias entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos.
3. Damos por aceptado como correspondientes a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos, como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado. No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco respondemos por su imprecisión.
4. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance científico o técnico determinar u observar. Todo esto, atendiendo la finalidad del dictamen de la valuación.



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

Av. 056-I – Inversiones Bluman Levy S.A.S

5. Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier Cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. La Lonja de Propiedad Raíz Barranquilla y los peritos valuadores no se hacen responsables por los vicios ocultos y redhibitorios que tenga el bien inmueble avaluado. Dado que estos no abarcan este dictamen de la valuación.
8. Los datos de las áreas afectadas parcial o totalmente para el proyecto, fueron suministrados por CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA.
9. Las consideraciones anteriores, conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, bases de datos de Lonja, convenio Lonja – Sispac, información a través de inmobiliarias afiliadas, nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.
10. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
11. El presente avalúo Corporativo, ha sido elaborado bajo la coordinación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumpliendo el trámite institucional por los Estatutos, el Reglamento de Ordenamiento Interno y el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se declara incorporado a los archivos de la Institución autorizando su entrega al destinatario. Barranquilla, septiembre 27 de 2.024.



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

PUERTO COLOMBIA

Oficina Asesora
de Planeación

Puerto Colombia, 10 de abril de 2023

Señor
JOSE CELESTINO MARQUEZ VENEGAS,

Asunto: Respuesta a su solicitud por correo electrónico de abril 5 de 2023

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Y USO DEL SUELO N° 054-2023

Los predios identificados con referencias catastrales Nos

REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
01-03-0000-0030-0015-000-000-000	040-295270
01-03-0000-0030-0061-000-000-000	040-289506
01-03-0000-0030-0110-000-000-000	040-433153
01-03-0000-0030-0104-000-000-000	040-285984
01-03-0000-0030-0102-000-000-000	040-275344
01-03-0000-0030-0086-000-000-000	040-276030
01-03-0000-0178-0036-000-000-000	040-338150
01-03-0000-0030-0105-000-000-000	040-15402
01-03-0000-0030-0111-000-000-000	040-218870
01-03-0000-0030-0085-000-000-000	040-218869
01-03-0000-0030-0109-000-000-000	040-433152

Corregimiento de Sabanilla - Montecarmelo Municipio de Puerto Colombia

Se encuentran ubicados en Suelo Urbano, según el acuerdo municipal No 015 de diciembre 05 de 2017, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia, PBOT, las Normas Urbanísticas y Usos del Suelo permitidos, son las contenidas en las fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2 del Sector Normativo 2, Subsector II, (centro especializado en ciencia y tecnología), tratamiento de consolidación, además se deberán tener en cuenta todas las disposiciones contenidas en dicho acuerdo y toda aquella legislación pertinente.

Retiros sobre vías: Cuando se presenten dimensiones mayores a las mínimas establecidas, se deberán conservar.

b. Vialidad Semiarterial

b.1. **Carrera 30 (Corredor Universitario):** tiene un área de reserva o de exclusión según el numeral 2 del Artículo 2 de la ley 1228 de 2008 por ser catalogadas como carreteras de segundo orden, de cuarenta y cinco (45) metros, el metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. Presentan el siguiente perfil vial: dos (2) calzadas, cada una de dos carriles de tres (3) metros cincuenta (50) centímetros, separador central de dos (2) metros sesenta (60) centímetros, paralelo a esto una franja de amoblamiento de dos (2) metros ochenta (80) centímetros, tiene acceso a los predios por medio de vías de servicio con una calzada de seis (6) metros cuarenta (40) centímetros y andén de cinco (5) metros, dividido así: franja de servicios públicos de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un anteojardín de seis (6) metros.

Notas

-Los predios constituidos antes de la entrada en vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es decir, enero de 2001, que no cumplan con el área y frente mínimos establecidos en la ficha reglamentaria, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las demás exigencias de edificabilidad, contemplada para cada sector normativo. La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos contenidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Se anexan fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2

ALBERTO JOSE GENA PEREZ,

Jefe de la Oficina Asesora Jurídica,
Encargado de las funciones de la Oficina Asesora de Planeación

ELABORO APO. ALBERTO J. H.





**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

REPUBLICA DE COLOMBIA									
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ACUICULTURA Y PESQUERÍA									
MANUAL DE AUTENTICACIÓN DE LA PUBLICA									
FORMA PRE-IMPRESA									
 MINISTERIO DE AGRICULTURA, ACUICULTURA Y PESQUERÍA DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO  INVIAS INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDAS FECHA: 28/08/2024									
1. PROYECTO VIAL 1.1. NOMBRE DEL PROYECTO: MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1 CORREDOR UNIVERSITARIO-UNIDAD FUNCIONAL 2 Y ADYUVACION DE TODO EL TRAMO 2.									
2. TIPO DE OBRA 2.1. TIPO DE OBRA: CONSTRUCCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
3. TIPO DE OBRA 3.1. TIPO DE OBRA: CONSTRUCCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
4. CONTRATO DE OBRAS 4.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
5. CONTRATO DE OBRAS 5.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
6. CONTRATO DE OBRAS 6.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
7. CONTRATO DE OBRAS 7.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
8. CONTRATO DE OBRAS 8.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
9. CONTRATO DE OBRAS 9.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
10. CONTRATO DE OBRAS 10.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
11. CONTRATO DE OBRAS 11.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
12. CONTRATO DE OBRAS 12.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
13. CONTRATO DE OBRAS 13.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
14. CONTRATO DE OBRAS 14.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
15. CONTRATO DE OBRAS 15.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
16. CONTRATO DE OBRAS 16.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
17. CONTRATO DE OBRAS 17.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
18. CONTRATO DE OBRAS 18.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
19. CONTRATO DE OBRAS 19.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
20. CONTRATO DE OBRAS 20.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
21. CONTRATO DE OBRAS 21.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
22. CONTRATO DE OBRAS 22.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
23. CONTRATO DE OBRAS 23.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
24. CONTRATO DE OBRAS 24.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
25. CONTRATO DE OBRAS 25.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
26. CONTRATO DE OBRAS 26.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
27. CONTRATO DE OBRAS 27.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
28. CONTRATO DE OBRAS 28.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
29. CONTRATO DE OBRAS 29.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
30. CONTRATO DE OBRAS 30.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
31. CONTRATO DE OBRAS 31.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
32. CONTRATO DE OBRAS 32.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
33. CONTRATO DE OBRAS 33.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
34. CONTRATO DE OBRAS 34.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
35. CONTRATO DE OBRAS 35.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
36. CONTRATO DE OBRAS 36.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
37. CONTRATO DE OBRAS 37.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
38. CONTRATO DE OBRAS 38.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
39. CONTRATO DE OBRAS 39.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
40. CONTRATO DE OBRAS 40.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
41. CONTRATO DE OBRAS 41.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
42. CONTRATO DE OBRAS 42.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
43. CONTRATO DE OBRAS 43.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
44. CONTRATO DE OBRAS 44.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
45. CONTRATO DE OBRAS 45.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
46. CONTRATO DE OBRAS 46.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
47. CONTRATO DE OBRAS 47.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
48. CONTRATO DE OBRAS 48.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
49. CONTRATO DE OBRAS 49.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
50. CONTRATO DE OBRAS 50.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
51. CONTRATO DE OBRAS 51.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
52. CONTRATO DE OBRAS 52.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
53. CONTRATO DE OBRAS 53.1. CONTRATO DE OBRAS: CONTRATO DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE TODO EL TRAMO 2.									
54. CONTRATO DE OBRAS									



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS				CODIGO		056-11-2-11-MCV-01	
PROCESO MISIONAL: GESTIÓN AMBIENTAL, SOCIAL, PRECIBAL Y DE SOSTENIBILIDAD DE PROYECTOS				VERSIÓN		V.1	
MANUAL DE INTERVENTORIA CIVIL PÚBLICA				PÁGINA		1	
FICHA PRECIBAL				FECHA		2022/04	
				(Día / Mes / Año)			
							
ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO							
NOMBRE DEL PROYECTO				FECHA ELABORACIÓN		2022	
"MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO. TRAMO 1. CORREDOR UNIVERSITARIO-UNIDAD FUNCIONAL 2 Y ADQUISICIÓN DE TODO EL TRAMO 1"				(Día) (Mes) (Año)			
SI DATOS GENERALES							
CONTRATISTA	CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA	CONTRATO N°	20220141 DE 2022	FICHA PRECIBAL ID		056-11-2-11-MCV-01	
INTERVENTORA	CONSORCIO OIS CARIBE	CONTRATO N°	1111 DE 2022				
				APENDICE PRECIBAL APROBADO		2022	
				(Día) (Mes) (Año)			
							
Descripción: MZ PORTON METALICO AREA 1 2022-11-07				Descripción: MZ CERCIA AREA 1 2022-11-07			
							
Descripción: MZ CERCIA AREA 1 2022-11-07				Descripción: MZ CERCIA AREA 1 2022-11-07			
Original: Archivo de Gestión del Gobierno (Subdirección Administrativa) Copias: Contratista, Interventor, Subdirección de Sostenibilidad							



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS		CÓDIGO	056-UF2-T1-MOVLOV	
PROCESO MISIONAL GESTIÓN AMBIENTAL, SOCIAL, PREDIAL Y DE SOSTENIBILIDAD DE PROYECTOS		VERSIÓN	V.1	
MANUAL DE INTERVENTORIA OBRA PÚBLICA		PÁGINA	1	
FICHA PREDIAL		FECHA	29/08/2024	
		(Día / Mes / Año)		
  				
ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO				
NOMBRE DEL PROYECTO	"MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y MINICENSO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, TRAMO 1. CORREDOR UNIVERSITARIO-UNIDAD FUNCIONAL 2 Y ADQUISICION DE TODO EL TRAMO 1"		FECHA ELABORACIÓN	2 8 0 8 2024
			(Día)	(Mes)
51 DATOS GENERALES				
CONTRATISTA	CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA	CONTRATO N°	202203141 DE 2022	
INTERVENTORIA	CONSORCIO LAS CARIBE	CONTRATO N°	1011 DE 2022	
		FICHA PREDIAL ID:	056-UF2-T1-MOVLOV	
		APENDICE PREDIAL APROBADO	0 1 0 3 2022	
		(Día)	(Mes)	(Año)



Descripción: MZ CERCA ARI A 2 2022-11-07



Descripción: VEGETACION LOTE 2022-11-07



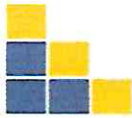
Descripción: MZ CERCA AREA 2 2022-11-07



Descripción: VEGETACION DEL LOTE AREA 2 2022-11-07

Original: Archivo de Gestión del Contrato (Subsección Administrativa);
Copias: Contraloría, Interventoría, Subsección de Sostenibilidad

[Handwritten signature]



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

INSTITUCIONAL DE VIA		CODIGO	056-1472-11-MOV-LOV
PROCESO REGIONAL GESTION AMBIENTAL, SOCIAL, PREDIAL Y DE SOSTENIBILIDAD DE PROYECTOS		VERSION	v.1
MANUAL DE INTERVENTORA OBRA PUBLICA		PAGINA	1
FICHA PREDIAL			
ANEXO 2 AREAS Y LINDEROS			
		FECHA	25/05/2024
		(Dia / Mes / Año)	
SE DATOS GENERALES			
NOMBRE DEL PROYECTO	"MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO UNIDAD FUNCIONAL 2 Y ADQUISICION DE TITULO DE TRAMO 1"		
FICHA PREDIAL ID	056-1472-11-MOV-LOV		
NOMBRE DEL CONTRATISTA	CONSORCIO VIAL SANTANDER S.A.		
	No. CONTRATO	0000014 DE 2023	
DETERMINACION DEL AREA TOTAL 1			
AREA TOTAL 1	LINDEROS NORTE	LINDA CON VIA PUBLICA PROYECTADA VIA 57 (21.40 M2)	LONGITUD 42.52
33.41	LINDEROS NOR-ORIENTE	LINDA CON PROPIEDAD ORGANIZACION TERRAS S.A. (20.00 M2)	5.24
ANILDESA INICIAL	LINDEROS SUR-ORIENTE	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BILMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BILMAN LEVY & CIA S. EN C) COMANDITA SIMPLE Y OTROS (54.85 M2)	47.50
KM+170.20	LINDEROS SUR	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BILMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BILMAN LEVY & CIA S. EN C) COMANDITA SIMPLE Y OTROS (54.85 M2)	47.50
ANILDESA FINAL	LINDEROS SUR-OCCIDENTE	LINDA CON PROPIEDAD UNIVERSIDAD ALFONSO NARINJO (15.00 M2)	1.39
KM+18.72	LINDEROS OCCIDENTE	LINDA CON PROPIEDAD UNIVERSIDAD ALFONSO NARINJO (15.00 M2)	1.39
	LINDEROS NOR-OCCIDENTE	LINDA CON PROPIEDAD UNIVERSIDAD ALFONSO NARINJO (15.00 M2)	1.39
DETERMINACION DEL AREA TOTAL 2			
AREA TOTAL 2	LINDEROS NORTE	LINDA CON PROPIEDAD ALFONSO NARINJO (15.00 M2)	5.13
52.65	LINDEROS NOR-ORIENTE	LINDA CON VIA PUBLICA LE CHAMP ANTE CAMINO AL PELL (21.40 M2)	142.80
ANILDESA INICIAL	LINDEROS SUR-ORIENTE	LINDA CON VIA PUBLICA CARRERA 45 (201.10 M2)	45.91
KM+164.25	LINDEROS SUR	LINDA CON VIA PUBLICA CARRERA 45 (201.10 M2)	45.91
ANILDESA FINAL	LINDEROS SUR-OCCIDENTE	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BILMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BILMAN LEVY & CIA S. EN C) COMANDITA SIMPLE Y OTROS (102.85 M2)	153.26
KM+420.81	LINDEROS OCCIDENTE	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BILMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BILMAN LEVY & CIA S. EN C) COMANDITA SIMPLE Y OTROS (102.85 M2)	153.26
	LINDEROS NOR-OCCIDENTE	LINDA CON AREA REMANENTE INVERSIONES BILMAN LEVY S.A.S. (ANTES INVERSIONES BILMAN LEVY & CIA S. EN C) COMANDITA SIMPLE Y OTROS (102.85 M2)	153.26
FEELABRO		FIRMA	
CONTRATISTA: <i>Abriana Rivera C.</i>			
PROFESIONAL: <i>25 2221 76109</i>			
FECHA DE ELABORACION: 25 mayo 2024			

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

[illegible]

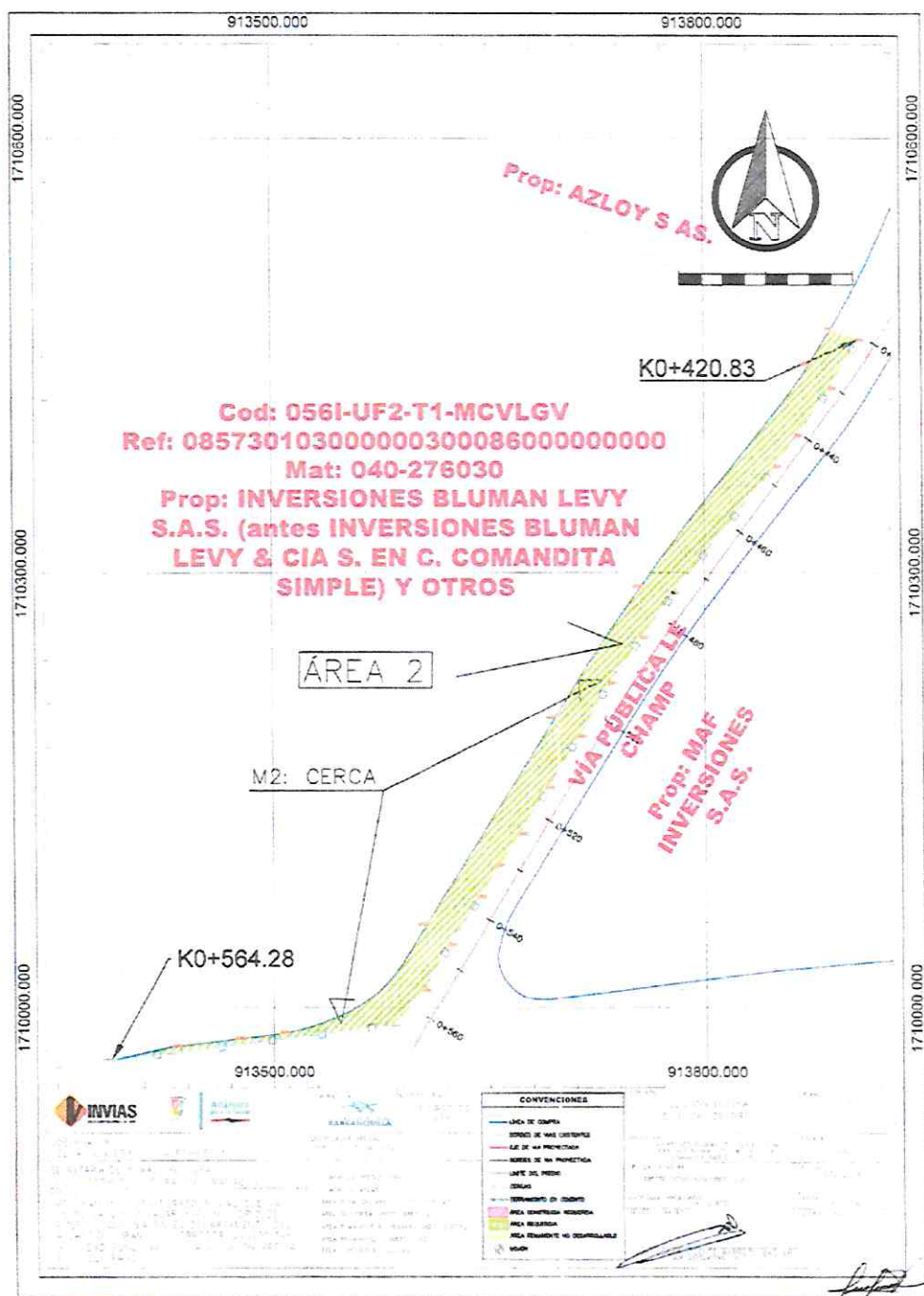


CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO





NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO



NIT 901 438 138 7
Calle 26 No. 69D - 91 oficina 605 Torre Peatonal
Centro Empresarial Arrecife
Teléfono: (+57) 321 290 0127
gsc@grupogsc.com

CGC-1011-1770-24

Barranquilla, 23 de septiembre de 2024

Señores,
CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA
Atn. Ing. Rafael Fernando Baquero Medina
Representante Legal
NIT N.º 901.615.442-0
La Ciudad

Ref.: Contrato No. 1011 de 2022 INTERVENTORÍA PARA LA ATENCIÓN DE VÍAS REGIONALES EN EL DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO CON OBRAS DE MEJORAMIENTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA CONEXIÓN DE TERRITORIOS, EL CRECIMIENTO SOSTENIBLE Y LA REACTIVACIÓN 2.0

Asunto: Alcance a la comunicación CGC-1011-1745-24 Respuesta comunicado CVB2024-0811 Entrega modificación ficha predial 056I.

Respetado Ingeniero

En atención a la comunicación del asunto mediante la cual el Contratista de obra hace entrega de la ficha predial mencionada en el asunto del proyecto MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1", cordialmente nos permitimos informar que una vez fue revisada la ficha predial 056I-UF2-T1-MCVLGV. En el informe de modificación de área, manifiestan: la variación del área de afectación del predio 056I-UF2-T1-MCVLGV obedece al cambio del diseño geométrico del trazado vial dispuesto por el Departamento del Atlántico (Gobernación) mediante correo electrónico del 21 de agosto del 2024, en el cual se informa:

"Mediante la presente nos permitimos informar, que después de un recorrido realizado la semana anterior en el sector antes mencionado, luego de haber realizados las labores de descapote y replanteo, debido a las condiciones encontradas en el sitio, se hace necesario ajustar el trazado en planta y perfil, de la conectante entre la 51B y la vía al mar, que pasa por detrás del centro comercial Le Champs (sector placa huella").

Teniendo en cuenta dicha modificación de área, se considera APROBADA la ficha predial del predio 056I-UF2-T1-MCVLGV.

El predio 056 I-UF2-T1-MCVLGV contaba con ficha predial aprobada en primera instancia mediante comunicación CGC 1011-0690 del 21 de junio de 2023.

En este sentido se solicita al contratista remitir los insumos prediales firmados por el Profesional Predial Encargado. Además de la documentación anexa a la ficha predial como uso de suelo y registro 1 y 2, para que esta información sea anexada a la carpeta del predio y continuar con el proceso de firma de la ficha predial.

Se adjunta a este oficio la ficha predial y plano predial aprobado 056 I-UF2-T1-MCVLGV.

Elaboró: GDV
Revisó: JCQC
Aprobó: JCQC



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO



NIT 901.438.138.7
Calle 26 No. 69D - 91 oficina 805 Torre Peatonal
Centro Empresarial Arrecife
Teléfono: (+57) 321 290 0127
gis@grupogiscolombia.com

Estaremos atentos a la remisión del documento en los términos solicitados.

Cordialmente,

JUAN CARLOS QUICENO CORTEZ
Director de Interventoría
CONSORCIO GIS CARIBE

Anexo: Lo enunciado.

Copia:

Ing. DIANA MARIA VANEGAS JARAMILLO, Supervisora del contrato de interventoría

Ing. LUIS GUILLERMO PINTO SOLER, Apoyo a Supervisión del Proyecto

JORGE MARIO DEVIVERO TOVIO, Supervisor del contrato de obra - Gobernación del Atlántico

Elaboró: GDV
Revisó: JCQC
Aprobó: JCQC

ANEXO - PRECIO DE ADQUISICIÓN FINAL

RESUMEN AVALÚO DE AFECTACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLE REQUERIDO - CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION 898 DE 19/08/2014 DEL IGAC, LA RESOLUCION 1044 DE 29/09/2014 DEL IGAC Y DECRETO 1077 DE 2015 DEL MINVIVIENDA.

PROYECTO	"MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOOR UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1".		
PREDIO	FICHA PREDIAL 056I-UF2 T1-MCVLGV		
PROPIETARIO	INVERSIONES BLUMAN LEVY SAS	NIT	811,008,033-1
DIRECCION	K 46 1 2640 Polvorin Lt 1		
MUNICIPIO	Puerto Colombia		
BENEFICIARIO	INVERSIONES BLUMAN LEVY SAS	NIT	811,008,033-1

1. Obtención del valor

Conforme a la Ley 388 de 1997, artículo 61, paragrafo 1, el informe debe contener el valor de adquisición, el cual consiste en descontar del valor comercial del terreno, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto.

En línea con lo anterior se sigue el procedimiento descrito en el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.4.5, aplicable al valor comercial de terreno incluido en el capítulo 12 del Informe Avaluatorio.

2. Valor comercial del terreno

El valor comercial del terreno se definió en el numeral 11.2.1 CALCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS, información que se detalla a continuación:

No. De Ficha Predial	056I-UF2 T1-MCVLGV			
Matricula inmobiliaria	040-276030			
Solicitante	CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA			
Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor total
Terreno	886,10	m2	\$ 1.589.336,00	\$ 1.408.310.629,60

3. Procedimiento de descuento por Anuncio de Proyecto

El anuncio del Proyecto denominado MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO CORREDOR UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 Y ADQUISICIÓN PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1 se realizó mediante el Decreto 301 del 23 de mayo del 2022, según información suministrada por el Consorcio Vial Barranquilla, con NIT. 901.615.442-0 en correo con fecha 07/07/2023 con radicado CVB2023-0987, que vincula el radicado 20231000008211 de la Gobernación del Atlántico.

a. Valor de referencia actualizado

Según el numeral 2 del artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015 el procedimiento para el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto, exige que se deben actualizar los valores de referencia. Para determinar el valor de referencia se hace necesario tomar el valor de la zona homogénea geoeconómica e indexarlo por el indicador construido siguiendo la metodología sugerida en el artículo citado.

Valor ZHG (Mayo 2021) \$ 820.000,00

Año	IPC Baq (DANE) Var. Anual a Mayo	IVP Baq (DANE) Var. Anual	Indice Agrupado*	Valor Indexado
2021		9,7426%	4,8713%	\$ 859.944,79
2022	10,8%	11,93%	11,38%	\$ 957.782,52
2023	12,6%		6,32%	\$ 1.018.314,37

El valor por metro cuadrado indexado para esta ZHG es de \$ 1.018.314,37				
*Se actualiza a partir de la fecha de adopción de los valores de referencia				
* El índice agrupado pondera en partes iguales la variación anual del IPC de Barranquilla a Mayo para los años 2022 y 2023 y la variación anual del Índice de Valoración Predial de Barranquilla para los años 2021 y 2022. Ambos indicadores son publicados por el DANE. Se toma a Barranquilla como el lugar de referencia más cercano a la ubicación de la obra de utilidad pública.				
b. Cálculo del mayor valor				
Una vez calculado el valor de referencia y el valor comercial del terreno , se procede a determinar la diferencia entre el valor de referencia indexado y el valor comercial:				
Valor de referencia indexado	\$			1.018.314,37
Valor comercial estimado	\$			1.589.336,00
Mayor valor por anuncio del proyecto	\$			571.021,63
c. Valor de adquisición del terreno				
De acuerdo a lo definido en el artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015 , el valor comercial estimado por la Lonja, se incluye en el capítulo 12 del Informe Avaluatorio, se procede a descontar el mayor valor generado por el anuncio del proyecto, identificado en el literal anterior, lo cual da como resultado el valor de adquisición del terreno:				
Valor comercial estimado	\$			1.589.336,00
Mayor valor por anuncio del proyecto	\$			571.021,63
Valor de adquisición del terreno	\$			1.018.314,37
Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor total
Terreno	886,1	m2	\$ 1.018.314,37	\$ 902.328.363,81
4. Valor comercial de la construcción				
El valor de las construcciones es el estimado en el capítulo 12 del avalúo y se relaciona a continuación:				
Valor comercial de la construcción	\$			6.971.499,99
5. Valor comercial de las especies y cultivos				
El valor de las especies y cultivos es el estimado en el capítulo 12 del avalúo y se relaciona a continuación:				
Valor comercial de las especies y cultivos	\$			2.790.779,00
6. Valor del daño emergente y lucro cesante				
AVALÚO INDEMNIZATORIO BIEN INMUEBLE REQUERIDO AJUSTADO POR EFECTO DE ANUNCIO DE PROYECTO SEGÚN DECRETO 1077 DE 2015				
AVALÚO COMERCIAL, BIEN INMUEBLE REQUERIDO			\$ 912.090.642,80	
AVALÚO DAÑO EMERGENTE				
1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO E IMPUESTOS				
Derechos Notariales	0,30%		\$ 1.368.135,96	
40 Copia papel seguridad	\$ 4.600		\$ 92.000,00	
Biometría	\$ 16.500		\$ 16.500,00	
Firma Digital	\$ 8.600		\$ 8.600,00	
SUBTOTAL			\$ 1.485.235,96	
I.V.A:	19%		\$ 282.194,83	
Retefuente	1%		\$ 0,00	
Derecho de Registro			\$ 5.034.740,35	
Impuesto de Registro	1%		\$ 4.560.453,21	
Certificados de Tradición			\$ 19.200,00	
Recaudo (sobre UVT - Rs. 387/2023)			\$ 29.700,00	
Estampilla Pro Desarrollo	1,5%		\$ 10.261.019,73	
Estampilla Pro Hospital	1,5%		\$ 13.681.359,64	
Timbre	(\$42.412 - UVT 2023)		\$ 478.879,82	
TOTAL GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO E IMPUESTOS			\$ 35.832.783,54	
2. TRASLADO Y MONTAJE BIENES MUEBLES, MAQ. Y EQUIPOS			\$ 0,00	
3. DESCONEXION, TRASLADOS ACOMETIDAS Y CONTADORES SSPDD			\$ 0,00	
4. GASTOS DE PUBLICIDAD			N/A - Derogado por Res. 1044/14	
5. ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL			\$ 0,00	
6. IMPUESTO PREDIAL PROPORCIONAL			\$ 0,00	
7. INMUEBLE DE REEMPLAZO			N/A - Derogado por Res. 1044/14	
8. ADECUACION DE AREAS REMANENTES			\$ 0,00	
9. PERJUICIOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS			\$ 0,00	
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 947.923.426,34	
AVALÚO LUCRO CESANTE				

1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE (ARRIENDOS)	\$ 0,00
2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS	\$ 0,00
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 0,00
TOTAL VALOR INDEMNIZACIÓN	\$ 947.923.426,34

Novecientos Cuarenta y Siete Millones Novecientos Veintitrés Mil Cuatrocientos Veintiséis Pesos con Treinta y Cuatro Centavos

7. Observación especial: El alcance a este anexo técnico especial al avalúo corporativo entregado, para todos los efectos legales se realiza por solicitud específica del Consorcio Vial Barranquilla (NIT. 901.615.442-0) a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla con fecha del 03 de Agosto de 2023, según radicado CVB2023-1158 Alcance Encargo Valuatorio, quien ha manifestado expresamente las razones correspondientes en la solicitud indicada, que se entiende incorporadas y anexadas a este dictamen valuatorio, y que por consiguiente exoneran legal y contractualmente, en su totalidad, por parte del Consorcio a la Corporación y al avaluador que lo rindió, únicamente en lo que corresponde al valor sin el descuento aplicado, de cualquier multa o traslados de sanciones a favor del Consorcio, reclamaciones, responsabilidad o reconocimiento en el pago de perjuicios derivados de las acciones de terceros, que surjan en virtud de dicho aumento y su aplicación. Es decir, esta exoneración se entiende y extiende, a las acciones de cualquier naturaleza o sentido, que puedan surgir de la aplicación del Decreto 2729 de 2012, Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes y aplicables, o del riesgo social y responsabilidades que pueda generarse de la Ley 1673 de 2013. La anterior declaración, se hace en el entendido que esta Corporación asume como veraces los avalúos de referencia compartidos cobijados por lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 en cuanto a que "las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo". La presente Observación especial se hace con ocasión a que en el Apéndice de Avalúos el cual hace parte integral del Contrato de Prestación de Servicios no se hace relación a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 por cual en cumplimiento de tales disposiciones se construye el presente documento que incorpora el valor final de adquisición resultante de la aplicación del ARTÍCULO 2.2.5.4.5 del citado Decreto.

Barranquilla, Septiembre 24 de 2024



SERGIO DELGADO PACHÓN
Valuador RAA AVAL 8707701



ENRIQUE ROCA NAVARRO
Valuador Comisión Revisora
R.A.A. AVAL-12536074



JAVIER MAZZIRI PIZARRO
Valuador Comisión Revisora
R.A.A. AVAL-7570903



KELINA PUCHE CARRASCAL
Representante Legal
Directora Ejecutiva