

**CARMEN CECILIA REYES CEPEDA**

Avalúos

Carrera 42H N° 90-124. Apto 201. Edificio Sierra

Cel: 3106323767

Barranquilla, Atlántico

---

# AVALUO COMERCIAL

REF 8952

LOTE DE TERRENO, DE USO DOTACIONAL CONSTITUCIONAL, LOCALIZADO EN LA CARRERA 10 N° 2 - 75, INTERSECCION DE LA VIA 40 AL CORREGIMIENTO DE LA PLAYA, PUEBLO SOLEA, ATLANTICO

SOLICITADO POR

TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P.  
Oficina PROCESOS ADMINISTRATIVOS  
Barranquilla, Atlántico

BIEN A AVALUAR

FRANJA DE LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES A DEMOLER.

FECHA

Barranquilla, julio 2 de 2.018

## 1. INFORMACION BASICA

- 1.1. SOLICITANTE DEL AVALUO  
TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P.  
CLAUDIA ARRAZOLA SENIOR. Directora PROCESOS ADMINISTRATIVOS
- 1.2. FECHA DE LA VISITA  
Junio 27 de 2.018
- 1.3. FECHA DEL INFORME  
Julio 2 de 2.018
- 1.4. NOMBRE DEL PREDIO  
LOTE PLANTA DE BOMBEO – ESTACION MALLORQUIN
- 1.5. DIRECCION  
Carrera 10 N° 2 - 75
- 1.6. MUNICIPIO  
Puerto Colombia
- 1.7. DEPARTAMENTO  
Atlántico
- 1.8. UBICACION ESPECIFICA  
El inmueble se encuentra ubicado sobre la banda sur de la carrera 10, en límite del área urbana del sector, de mayor extensión, donde se localizan el Colegio San José, la urbanización Villa Campestre, la Urbanización Lagomar y predios sin construir, vía 40 en medio, frente a zona de reserva de la ciénaga de Mallorquín.
- 1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO  
Plano de franja de terreno con área requerida para ampliación de la vía.
- 1.10. OBJETO DEL AVALUO  
Estimar probable valor de mercado de franja de lote y costo de reposición de construcciones a demoler.

## 2. TITULACION

### 2.1 PROPIETARIO(S)

Según el certificado de tradición, el predio pertenece a SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A. / E.S.P – TRIPLE A S.A. E.S.P.

### 2.2 TITULO DE ADQUISICION

Por permuta con CEMENTOS ARGOS S.A. protocolizada mediante la escritura pública N° 2.480 del 21 de noviembre de 2.015 de la Notaría Novena de Barranquilla.

### 2.3 FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA

El predio se encuentra matriculado bajo el Folio de Matrícula N° 040 - 380561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

### 2.4 REGISTRO(S) CATASTRAL(ES)

8753 – 01.03.0013.0005.000.

### 2.5 OTRAS ESCRITURAS

No.

NOTA: Los datos suministrados en el capítulo anterior son simple información sobre los inmuebles y no constituyen estudio jurídico.

### 3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 3.1 DELIMITACION DEL SECTOR DE LOCALIZACION

NORTE: Con la vía 40 y predios de la Ciénaga de Mallorquín.

SUR: Con predios que son o fueron de Enriqueta de Puche y la carrera 51B.

ESTE: Con predios del Club Campestre, Colegio San José y de Argos.

OESTE: Con predios que son o fueron de Enriqueta de Puche, Lomas de Villa Campestre y la calle 135.

#### 3.2 EXPLOTACION ECONOMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Residencial, predios utilizados para la construcción de conjuntos y casas residenciales de amplias áreas y buenas especificaciones.

#### 3.3 VIAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACION Y CARACTERISTICAS)

La vía de llegada a la urbanización es la prolongación de la carrera 51B, antigua carretera a Puerto Colombia, de la cual parten la calle principal: Avenida Las Dunas, entre 190, con pavimento, de 9.00 mts de ancho y el boulevard Tojorinos que llega hasta la vía 40.

#### 3.4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

El sector cuenta con obras de infraestructura como: vías pavimentadas o asfaltadas e iluminadas; energía eléctrica; agua del acueducto metropolitano; red de teléfonos parcial; red domiciliaria de gas; alcantarillado parcial; CAI y áreas verdes y de recreación.

#### 3.5 NORMAS URBANISTICAS

PBOT – Acuerdo N° 013 de 2.017 – Alcaldía de Puerto Colombia

CENTRO ESPECIALIZADO EN CIENCIA Y TECNOLOGIA UTE 4CT

SECTOR NORMATIVO 2 SUBSECTOR IV

USOS: Actividad múltiple SE 7.

TRATAMIENTO: Consolidación.

MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA	<b>FICHA REGLAMENTARIA</b>		<b>Ficha No: 2-2</b>
	<b>Área Urbana:</b>	<b>Centro Especializado en Ciencia y Tecnología</b>	<b>Sector Normativo:</b> <b>2</b>
<b>Alcaldía Municipal</b> Secretaría de Desarrollo Territorial	<b>Tratamiento:</b>	<b>Consolidación</b>	<b>PLANO ANEXO A LA FICHA REGLAMENTARIA No: 2-2 y PLANO R-FROT No. 2/3</b>
	<b>Contenido:</b>	<b>NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>	

**EDIFICABILIDAD**

COMPONENTES	TRATAMIENTOS			
	Consolidación Subsector I (1)	Consolidación Subsector III (1)	Consolidación Subsectores II, IV y V (1) (8) (12)	
<b>AREA MINIMA DE LOTE</b>	Viv. unifamiliar 1200 m <sup>2</sup> (10) Multifamiliar o Conjuntos 5000 m <sup>2</sup> (11)	Viv. unifamiliar y Bifamiliar 350 m <sup>2</sup> Trifamiliar 700 m <sup>2</sup> Conjunto 700 m <sup>2</sup> V.I.S. 120 m <sup>2</sup>	Viv. unifamiliar y bifamiliar 350 m <sup>2</sup> Viv. trifamiliar / conjunto 700 m <sup>2</sup> Multifamiliar Tipo 1 700 m <sup>2</sup> Multifamiliar Tipo 2 900 m <sup>2</sup> Multifamiliar Tipo 3 1000 m <sup>2</sup> Multifamiliar Tipo 4 1200 m <sup>2</sup> Multifamiliar Tipo 5 1500 m <sup>2</sup> V.I.S. 120 m <sup>2</sup>	
<b>FRENTE MINIMO</b>	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 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	
<b>ALTURA MAXIMA</b>	Viv. Unifamiliar y Conjuntos 4 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	
<b> AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO (2)</b>	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 1/8 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

<b>AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (5)</b>	Viv. Unifamiliar 6.00 metros	3.00 metros	Viv. unifamiliar, bifamiliar,
	Conjuntos 6.00 Metros		Trifamiliar y conjunto 3.00 metros
	Multifamiliar 6.00 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

### 3.6 RECURSOS HIDRICOS NATURALES

No cuenta con ninguno.

### 3.7 TOPOGRAFIA DEL SECTOR

Relativamente plana.

### 3.8 SITUACION DE ORDEN PUBLICO

Normal en términos generales.

### 3.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El sector ha tenido un desarrollo de construcciones de tipo multifamiliar de estrato alto con valorización general positiva.

Sobre la vía 40, no hay desarrollos salvo en el área de Lagomar.

## 4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

### 4.1 CABIDA SUPERFICIARIA

10.900 mts<sup>2</sup>, según datos del certificado de tradición.  
Area requerida para ampliación de la vía: 613,56 mts<sup>2</sup>.

### 4.2 MEDIDAS Y LINDEROS

Lote total

NORTE	107.81 mts, linda con la Vía 40.
SUR	87.40 mts, linda con predio de Argos.
ESTE	114.10 mts, linda con predio de Argos.
OESTE	113.62 mts, linda con predio de Argos.

### 4.3 FORMA GEOMETRICA

Trapezoidal.

### 4.4 FRENTE SOBRE VIA

107,81 mts.

### 4.5 FONDO PROMEDIO

113 mts.

### 4.6 RELACION FRENTE FONDO

1:1

### 4.7 TOPOGRAFIA Y RELIEVE

Terreno adecuado.

### 4.8 AFECTACIONES

Predio con uso dotacional – institucional Grupo 4.

## 5. EXPLOTACION ECONOMICA

### 5.1 ORIENTACION DE LAS EXPLOTACIONES

Hacia la construcción de vivienda multifamiliar de estrato 6 y usos mixtos.

## 6. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Construcciones consistentes en garita, oficina operativa y área de bombeo de aguas residuales.

## 7. OTRAS CONSTRUCCIONES

Muro perimetral.

## 8. ESTADO GENERAL DE CONSERVACION

Buen estado.

## 9. ASPECTO ECONOMICO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA

No hay actividad constructora en el sector.

## 10. CONSIDERACIONES SOBRE LAS QUE SE BASA EL AVALUO

**LOCALIZACION:** Sobre prolongación de la vía 40 hacia el corregimiento La Playa, en punto urbano, sector sin desarrollo.

**DISEÑO:** No aplica

**COMERCIABILIDAD:** El inmueble tiene una comerciabilidad moderada por sus áreas y tipología.

**OFERTA Y DEMANDA:** La oferta de inmuebles similares es, en general, normal; la demanda es moderada.

**POTENCIALIDAD ECONOMICA:** Bajo la suposición de arriendo, el inmueble tendría una rentabilidad mensual de \$ 35.000.000.00

SERVICIOS. Tiene todos los servicios públicos municipales.

## METODOLOGIA. AVALUOS PARA PROYECTOS VIALES

### LEY 388 /97

1)ART 35: SUELOS DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

2)ART. 61: AVALUOS DE TERRENOS EN PROYECTOS VIALES. El precio de adquisición será IGUAL al valor comercial determinado por el IGAC, la entidad que cumpla sus funciones (catastro), o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el decreto 2150/95, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos emitió el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la **reglamentación urbanística** municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a comprar y en particular con su destinación económica.

3)METODO APLICABLE AL TERRENO BRUTO URBANO. Al no tener potencial de desarrollo es como si se tratase de un terreno no urbano situado en un área de expansión.

No se aplica el método residual.

Se queda limitado el método comparativo.

Al no encontrar predios en el mercado del sector, se han tomado ofertas de lotes localizados en áreas de expansión del municipio de Puerto Colombia.

### COSTO DE REPOSICION

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 para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

En el actual caso, se han tomado las construcciones inventariadas que se van a demoler y se han cotizado a precios de hoy. Tienen aprox 11 años.

**OFERTAS DE LOTES EN SECTORES DESIGNADOS COMO AREAS DE EXPANSION.**

- o Lote ubicado sobre la carrera 51B pasando la vía a Sabanilla, 50.000 mts<sup>2</sup>, piden \$9.000 millones, \$ 180.000.00/mt<sup>2</sup>. Arenas Inm 3854000.
- o Lotes en suelo de expansión 4, sobre vía a Sabanilla, 21.820 mts<sup>2</sup>, piden \$ 3.273.000.000.00, \$ 150.000.00/mt<sup>2</sup>. Rossana Ulloque 3205178956.
- o Lote corregimiento de Sabanilla, 30.000 mts<sup>2</sup>, piden \$4.800 millones, \$ 160.000.00/mt<sup>2</sup>. Asesorar Inm 3012924451

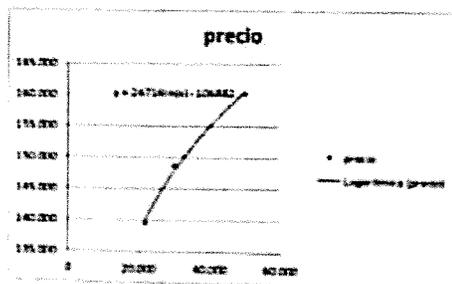
**COMPARATIVO PRECIOS DE OFERTA DE LOTES**

VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA	VALOR M2
\$ 9.000.000.000	11,00%	\$ 8.010.000.000	50.000,00	\$ 160.200
\$ 3.273.000.000	7,00%	\$ 3.043.890.000	21.820,00	\$ 139.500
\$ 4.800.000.000	7,00%	\$ 4.464.000.000	30.000,00	\$ 148.800

VALOR M2	\$ 149.500
EXPANSION	10.367,74
COPCOEFICIENTE DE VARIACION	7%
NUM. DE DATOS	3
	1,732
	1,996
	\$ 161.445
	\$ 137.555

**ESTIMADO POR TAMAÑO DE LOTES**

Cotizaciones			Datos para regresion		Estimacion Logaritmica	
area	precio	f loc	ln(area)	precio	Coefficiente	Constante
50.000	160.200	1	10,8197783	160200	24716,0778	-106882,269
21.820	139.500	1	9,99274226	139500	1649,823894	19136,8136
30.000	148.800	1	10,9209627	148800	Coefficiente determinacion/Error estandar estimacion	0,934429129 / 1094,30209
					Estadistica F /grados de libertad	178,5744678 / 1
					Suma Regresion cuadrados/Suma residual de los cuadrados	21178,25011 / 1197496,94



Puede Estadistica	
F	178,53
v1	3
v2	1
F critica	0,04995
Significativo	si

Area	Precio
10000	120.761

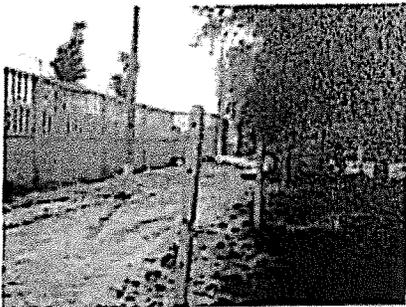
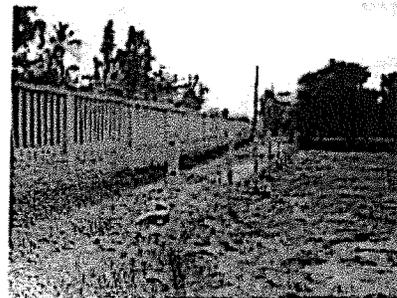
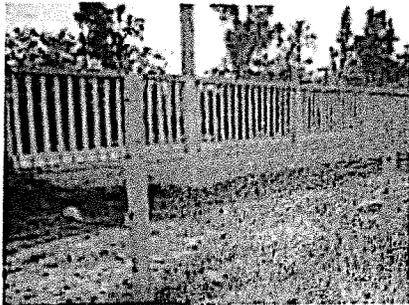
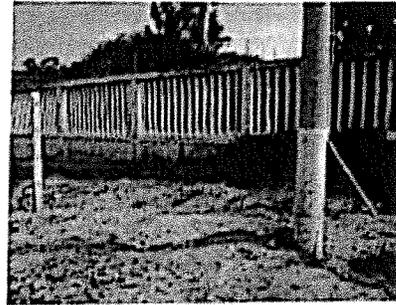
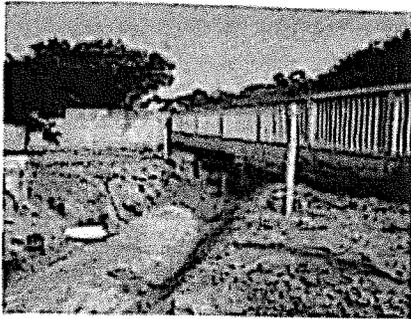
## 11. ESTIMADO

DESCRIPCION	AREAS	VR UNIT	VR PARCIAL
Lote de terreno	613,56	\$ 138.000,00	\$ 84.671.280,00
Obras civiles			\$ 96.234.800,00
VALOR TOTAL			\$ 180.906.080,00

*Carmen Cecilia Reyes C.*

CARMEN CECILIA REYES CEPEDA  
RNA 3212 DE FEDELONJAS  
RAA AVAL 32647021

# REGISTRO FOTOGRAFICO



# LOCALIZACION

