

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

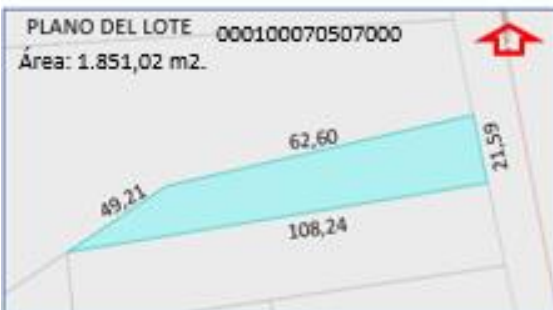
Sincelejo – Sucre

INFORME DE AVALÚO URBANO



Consulta por Cédula Catastral

Departamento: 70 - Sucre
Municipio: 001 - Sincelejo
Código Predial Nacional: 700010001000000070507000000000
Código Predial: 70001000100070507000
Destino económico: Agropecuario
Dirección: LOTE B



Propietario: INVERSIONES CONSTRUIR SAS - NIT: 823001390-8

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

1. INFORMACIÓN BÁSICA

Tipo de avalúo : Urbano

Solicitante : Carmen Judith Vásquez Vásquez, liquidadora Inversiones Construir SAS., en liquidación por adjudicación.

Objeto del avalúo : Determinar el valor comercial del inmueble

Inmuebles que se valúa : Lote Urbano.

Dirección : Carretera Troncal de Occidente, K 4, lote B.

Barrio o urbanización : Barrio Bolívar.

Ciudad/departamento : Sincelejo - Sucre

Avaluador : Arq. ALFREDO MORALES BENITEZ - R.N.A. 566

Fecha de elaboración del informe : Julio 2 de 2019

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Clase de avalúo:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un lote de terreno.

Destinatario del avalúo:

Carmen Judith Vásquez Vásquez, liquidadora de INVERSIONES CONSTRUIR SAS., en liquidación por adjudicación.

Tipo de inmueble que se avalúa:

Lote de terreno con un área de 1.851,02M2

Dirección del inmueble:

Margen derecha de la Carretera Troncal de Occidente, salida a Sampués, Lote B de Rosedal.

Ciudad: Sincelejo - Sucre

Localización geográfica del sector:

El sector está ubicado al suroeste del perímetro urbano de la ciudad, salida a Sampués.

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

Localización geográfica del inmueble:

El lote de terreno está ubicado en la salida a Sampués, en la margen derecha de la carretera Troncal de Occidente, entre los sectores El Brujo y El Cinco, a 200 metros de la EDS Distracom.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Copia de la Escritura Pública #3668 de fecha 30 de diciembre de 2.015 de la Notaría Tercera del Círculo de Sincelejo.
- ✓ Original Matrícula Inmobiliaria No 340-120607

3. ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIO:

Inversiones Construir SAS.

DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN:

Nit Número 823001390-8

DOCUMENTO DE PROPIEDAD:

Copia de la Escritura Pública #3668 de fecha 30 de diciembre de 2.015 de la Notaría Tercera del Círculo de Sincelejo.

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

340-120607

CÉDULA CATASTRAL: 0001-0007-0507-000

Nota: El folio de matrícula referenciada tiene tres anotaciones donde especifica: Limitación al dominio: Servidumbre de gasoducto y tránsito de carácter permanente, y una de solo tránsito.

Nota: No se asume responsabilidad por situaciones ocultas, u otros aspectos, que no pueden ser apreciados a simple vista.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA

VECINDARIO INMEDIATO:

Viviendas de estrato uno en El Cinco y en el barrio Bolívar, ubicado en la parte posterior del sector El Brujo, moteles, EDS Distracom, carpinterías, restaurantes, colegio Rafael Niñez, Edificaciones de uno y dos pisos, con características arquitectónicas contemporáneas..

CARACTERÍSTICA DE LA ZONA:

En el sector predomina el uso industrial, concesionarias de vehículos, talleres automotrices, restaurantes, moteles, escenarios deportivos, instituciones educativas, policía de carretera, moteles, estaciones de servicios, religioso, residencial, entre

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

otros.

VIAS DE ACCESOS:

Del Sector y del inmueble: Carretera Troncal de Occidente en doble calzadas, cada una con medidas de 7,00 metros, pavimentada en concreto asfáltico en buen estado de conservación.

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

Antes de la EDS Distracom cuenta con servicios públicos básicos y complementarios, vías pavimentadas, andenes, bordillos y parque.

SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

El sector donde está ubicado el terreno en estudio cuenta con los servicios de gas natural y energía.

TRANSPORTE PÚBLICO:

Cuenta con un buen servicio de buses urbanos y taxi.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Estratos 1.

Nota: EL anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

ACUERDO 177 MAYO 16 DE 2017

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ACUERDO 147 DE 2015 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SINCELEJO

ACUERDO 147 DICIEMBRE 17 DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE"

FICHA NORMATIVA No 03 – EL CORTIJO CONSOLIDACIÓN MODERADA - ACTIVIDAD RESIDENCIAL

FICHA 3

CUADRO DE USOS

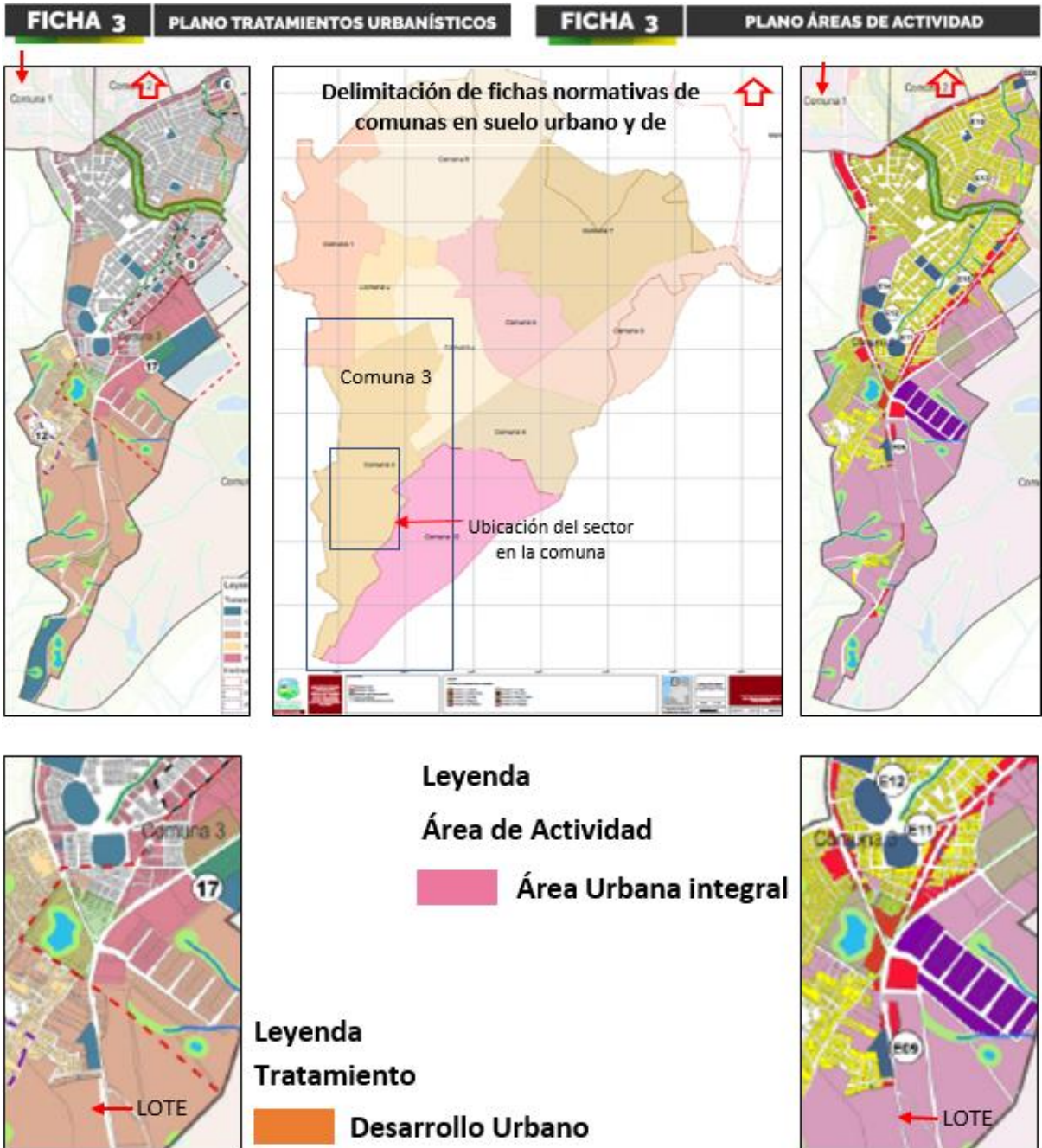
TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (Nota 6, usos del suelo)	
6	Desarrollo Urbano	Área Urbana Integral	Residencial 1 Comercios y Servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9- Industrial: 4.1 - 4.2	Comercios y Servicios: 2.3 Dotacional: 3.6. - 3.10 Industrial 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre



ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

CLASE DE USO DE SUELO - PERMITIDOS O CONDICIONADOS

CLASE DE USO DEL SUELO	CÓDIGO NÚMÉRICO	TIPO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS
1. Uso Residencial	1	Vivienda en densidades diferenciadas.
2. Uso de Comercio y Servicio	2.1. 2.2. 2.4. 2.5. 2.6. 2.7. 2.8. 2.9.	Comercio vecinal. Tiendas de barrio: locales con áreas de ventas hasta 6 0m2. Comercio aglomerado – Calle comerciales: locales áreas de ventas hasta de 500 m2. Oficinas de servicios empresariales y financieros. Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2. Servicios generales: funerarias. Servicios de logística Servicio de Parqueadero Hoteles Estaciones de Combustible
3. Uso Dotacional	3.1. 3.2. 3.3. 3.4. 3.5. 3.7. 3.8. 3.9.	Educativo (Educación superior, educación preescolar, educación básica y media) Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales). Salud: 3.3.2. Clínicas, 3.3.3. EPS, 3.3.6. Centros geriátricos, 3.3.7. Centro de atención médica, 3.3.8. Unidades básicas de atención en salud Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías). Culto (iglesias y centros de culto). Administración pública: (sedes administrativas y servicios públicos) 3.8. Seguridad ciudadana. 3.8.1. Estaciones de Policía, 3.8.3. Estaciones de Bomberos, 3.8.4. Defensa Civil, 3.8.5. Centros de Atención inmediata. Defensa y Justicia:
4. Uso Industrial	4.1. 4.2.	Microindustria asociada a la vivienda. Mediana industria con proceso de transformación.

CLASE DE USO DEL SUELO	CÓDIGO NÚMÉRICO	TIPO DE ACTIVIDADES CONDICIONADAS
2. Uso de Comercio y Servicio	2.3	Comercio en grandes superficies.
3. Uso Dotacional	3.6 3.10	Deportivos y recreativo 3.6.7. Pistas deportivas y especializadas, 3.6.8. Canchas deportivas zonales. Abastecimiento de alimentos.
4. Uso Industrial	4.3	Grandes bodegas y edificaciones industriales.
5. Alto impacto	5	5.1 Servicios técnicos especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras, carpintería metálica y de maderera. 5.2 Servicios al automóvil / motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor. 5.3 Discotecas, Tabernas, Bares. 5.6 Comercio Pesado

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)

Sector	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínima de lote	Altura Máxima	Antejardín
5	Licencia de urbanismo sin plan parcial.	60 m2	4,50 a 8,00 metros. (Únicamente se permiten entre 4,50 y 5,99 metros, para Vis y Vip. Otros tipos de vivienda y otros usos tiene frente mínimo de 6,00 metro).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.
			8,01 a 10,00 metros.	5 pisos	
			8,01 a 15,00 Metros	10 pisos	
			15,01 a 25,00 metros o más	15 pisos	

Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones interior del mismo proyecto.
a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de cinco pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo y hasta el quinto piso, se deberá retirarse en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondientes a retiros posteriores y laterales	a) En viviendas en serie o loteo de comercio, servicios y bodegas hasta tres pisos no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de tres pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m- c) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueaderos ubicados por encima del nivel 0., se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.

Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.

IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamiento	Destinación del suelo para VIS
Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	20% de área neta urbanizable para EP, incluye la destinación del suelo. (Ver nota 16)	7% del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo. (Ver nota 16)	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión.

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

ÁREA DEL TERRENO

CABIDA SUPERFICIARIA:

1.851,02 m², según escritura suministrada.

NOTA: Se aplica para este avalúo el área de la escritura sumuistrada.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA.

Norte	Limita con predio de lote denominado Rosedal 2, propiedad de HMM.SAS y mide línea recta de 62,60 metros lineales.
Sur	Limita con predio denominado Lote "A" de propiedad de Horacio Mendoza Martínez y mide 108,24 metros lineales.
Oriente	Limita con la carretera troncal de occidente y mide en línea recta 21,59 metros lineales.
Occidente	Limita con el predio Rosedal 2, propiedad de HMM. SAS y mide en línea recta 49,21 metros lineales.

Fuente: Escritura Pública #3668 de fecha 30 de diciembre de 2.015 de la Notaría Tercera del Círculo de Sincelejo.

Forma geométrica: irregular, gran parte del lote asemeja un rectángulo, en la parte del fondo es triangular.

Tipo de lote: Medianero.

Topografía: Leve pendiente descendente hacia el frente.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO.

El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas de estabilidad por remoción o deslizamientos según la normatividad vigente.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas por impacto ambiental negativo o condiciones de salubridad que perjudiquen la vida de sus habitantes.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

No se observaron, no fue suministrado folio de matrícula.

SEGURIDAD.

La percepción de seguridad es favorable, según indicaciones de los moradores del sector, no existe proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

El sector no evidencia la existencia problemática sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de avalúo, El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva.

8. ASPECTO ECONÓMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La consolidación del sector es moderada.

MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El principal mercado en la zona se encuentra en El Parque Industrial y Comercial de Sincelejo, ubicado al sur del deprimido vial del Maizal, y a los ejes viales que confluyen en esa intersección, en los cuales predominan la actividad industrial, la comercial, la institucional y la de servicio, los valores disminuyen hacia la salida a Sampedra. la avenida Argelia.

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Deducir el precio por comparación de transacciones, ofertas, demandas y avalúos, de inmuebles similares o equiparables, mediante la homogenización por factores de ofertas, área y ubicación.

ASPECTOS VALORIZANTES:

- ✓ Frente sobre la carretera troncal de occidente.
- ✓ Cercanía a instituciones educativas.
- ✓ Cercanía a los escenarios deportivos y recreativos.
- ✓ El área del lote permite diversidad de usos descritos en el POT.
- ✓ Actividades comercial e industrial ubicada en el sector.
- ✓ Seguridad
- ✓ Vía en concreto asfáltico, recientemente construidos, en buen estado de conservación.
- ✓ La topografía es manejable para cualquier tipo de proyecto.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Irregularidad parte final del lote.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Sin uso, el mayor mejor uso es la construcción de bodega.

10. OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración de este informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- ❖ No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

legal que de ellas se deriven.

- ❖ Se acepta que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no se responde por la precisión de estos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
- ❖ Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
- ❖ Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- ❖ Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el propietario y no nos hacemos responsables por la veracidad de estos y su precisión.
- ❖ Este avalúo fue practicado en la fecha descrita, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- ❖ 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.

11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Se declara que el Valuadores no tienen ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

12. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN

Se tiene en cuenta tres grados de comercialización que son:

TIPO A: Bueno, Con una excelente posibilidad de negociación del inmueble con bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo.

TIPO B: Regular, Se encuentran negociaciones a largo plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento.

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

Para el tipo de inmueble en estudio las posibilidades de negociación son del TIPO B.

13. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.

Para el inmueble avaluado se analizan los siguientes aspectos:

GENERALES:

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados del análisis al método comparativo de mercado, aplicado en este informe. Teniendo en cuenta las normas urbanísticas establecida para el sector, los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

❖ ÁREA:

Lote medianero con un área de 1.851,02 m², según consta en la escritura suministrada.

❖ TERRENO:

Gran parte del lote asemeja un rectángulo, en el fondo es triangular, con una topografía levemente descendente hacia el frente; el sector cuenta con Los servicios de luz y gas natural.

❖ LOCALIZACIÓN:

El lote se encuentra ubicado en la carretera trocal de occidente, a solo 200 metros de la EDS Distracom, en un sector donde la topografía es ventajosa para cualquier tipo de proyecto.

❖ MERCADO:

Las condiciones de mercado en este sector donde está ubicado el lote es de tipo medio.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El lote se encuentra en buen estado.

14. MÉTODOS VALUATORIOS – RESOLUCIÓN 620 IGAC

De acuerdo con la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 – IGAC

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

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

15. METODOLOGÍA VALUATORIA Y CÁLCULOS

De acuerdo con la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 – IGAC, sQe utilizaron para el presente avalúo los siguientes métodos:

- ❖ MÉTODO DE MERCADO
- ❖ MÉTODO RESIDUAL

Para calcular el valor del M2 de terreno se aplicó el Método Residual, cuyo resultado se sopesó con muestras de ofertas tomadas en sectores cercano en la zona.

Las condiciones de mercado en el sector donde está ubicado el lote en estudio es de tipo medio.

En el deprimido vial del Maizal confluyen la Doble Calzada, la avenida Argelia y la Variante a Tolú, ha generado, además, de mayor fluidez y seguridad vial, los mejores precios de la zona, siendo el máximo referente, los lotes del Parque Industrial y Comercial de Sincelejo, con precios de ofertas de 350.000 \$/m2.

El valor oferta en el sector El Brujo - Distracom, es de 200.000 \$/m2.

En el sector El Cinco la oferta oscila en promedio en los 150.000 \$/m2, en lotes de pequeñas áreas y con todos los servicios.

16. VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNIT	VR. PARCIAL
Lote	M2	1.851,00	144.700,00	267.839.700,00
VALOR TOTAL AVALÚO				267.840.000,00

De acuerdo con este estudio, se establece como valor recomendado de negociación del inmueble de propiedad de INVERSIONES CONSTRUIR SAS., ubicado en la carretera Troncal de Occidente, carrera 4 - lote B - Rosedal, entre los sectores El Brujo y El Cinco, en Sincelejo, Sucre, la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$267.840.000,00)

Atentamente,

ALFREDO MORALES BENITEZ

AVALUADOR

RNA 566 - RAA AVAL- 6812200

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, 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 la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

17. ANEXOS

❖ Registro Fotográfico

Fecha: JUNIO de 2019	RNA
Avaluator: ALFREDO MORALES BENITEZ	
Lote: Sincelejo sector El Cinco salida a Sampues	Sincelejo
Según revista contrudata No:	190
Costo Directo Construcción	
BODEGA CONVENCIONAL	960.998
Factor de Multiplicador de Costos	
BODEGAS	1,35
Coefficiente de Área Util	
NO APLICA	1
Área de construcción del tipo (m ²)	1.000
Área de construcción del Inmueble (m ²)	750,0
Tasa de Usura	29,44%
Tiempo del Proyecto (Meses)	8
Utilidad	0,08
Factor por Utilidad	1,08
Factor por Acabados	1,00
Factor por Densidad Interna	1,08
Factor por localización Territorial	0,90
Factor por Serie	1,00
Valor M ² de Construcción	1.363.056
Área del Lote	1.851
Área Máxima Construible	1.420
Valor Construcción	1.935.539.188
Alfa	0,14
Valor Proyecto	2.250.626.963
Numero de Bodegas	1
Valor de Venta de Bodegas	2.250.626.963
Valor /m ² de Venta de Bodegas	1.584.949
Valor Lote/M ²	170.226
Demanda	
Demanda Moderada	
Oferta	
Oferta Balanceada	
Factor de Comercialización	0,8944
Área Construcción Actual	0
Edad del Inmueble (Años)	1
Vida Técnica Esperada (Años)	70
Factor por Mal Aprovechamiento	0,95
Factor por Esquina	1,00
Pendiente Ascendente	1,00
Pendiente Descendente	1,00
Factor por Pendiente Ascendente	1,00
Factor por Pendiente Descendente	1,00
Factor por Calidad del suelo	1,00
Factor por Posición frente al Sol y al viento	1,00
Otros Factores (Definir en nota aparte)	1,00
Valor Lote/M ² Homogenizado	144.700
Valor Adoptado	144.700



ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre

ALFREDO MORALES BENITEZ

Arquitecto

Dirección: Calle 16 No. 19-05 - Celular: 300 7044773

Sincelejo – Sucre