

IVAN ALVAREZ PION
INGENIERO CIVIL-PERITO AVALUADOR

VALORACION COMERCIAL DEL LOTE BOSCONIA VIA A SANTA MARTA



LOCALIZACION MUNICIPIO DE BOSCONIA

AFILIADO A ASOLONJAS
DIRECCION: CALLE 86 # 72-41E, TELEFAX: 3557337, CEL. 3145735836

OBJETO VALUATORIO

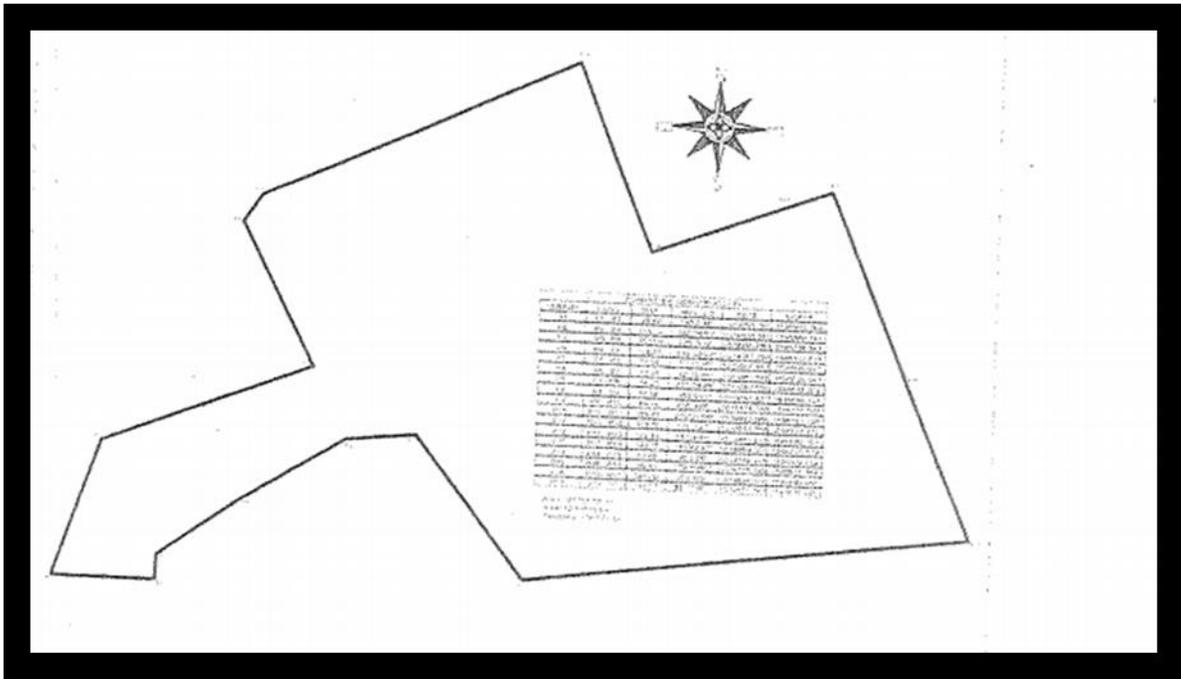
Establecer de acuerdo con lo manifestado por el solicitante del avalúo el valor comercial del lote localizado al norte del sector urbano del Municipio de Bosconia Departamento del Cesar.

1.- INFORMACION GENERAL.

1.1 DIRECCION:	Vía a Santa Marta
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Lote Urbano
1.3 USO ACTUAL:	Urbano
1.4 URBANIZACION:	Cabecera Municipal
1.5 BARRIO:	Cabecera Municipal
1.6 CIUDAD:	Bosconia
1.7 DEPARTAMENTO:	Cesar.
1.8 PAIS:	Colombia
1.9 SOLICITANTE:	ANYEL DANIELA QUIÑONES HUERTAS
1.10 MATRICULA INMOBILIARIA	190-173118 Y 190-172970
1.11 FECHA INFORME	Enero 28 de 2022
1.12 FECHA VISITA	Enero 15 de 2022

2.- ESPECIFICACIONES DEL SECTOR.

2.1 INFORMACION DEL SECTOR:



2.2 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE

SERVICIOS PUBLICOS	DEL SECTOR	DEL INMUEBLE
Agua	Si	Disponible
Alcantarillado	Si	Disponible
Energía Eléctrica	Si	Disponible
Teléfono	Si	Disponible
Gas Domiciliario	Si	Disponible
Recolección de Basuras	Si	Disponible
Tv Cable	Si	Disponible
Transporte Público	Si	Disponible

2.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR

Baja.
Moderada.....X
Alta.....

2.4 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA:

Residencial.....X
Comercial.....
Industrial.....
Institucional....
Otro.....

2.5 ESTRATO SOCIOECONOMICO DEL SECTOR:

La estratificación socioeconómica del sector es 2 (dos).

2.6 DENSIDAD POBLACIONAL DEL SECTOR:

La densidad poblacional en el sector es alta.

2.7 VIAS DE ACCESO Y ESTADO:

Las vías de acceso al predio, pavimentadas en concreto asfáltico en buen estado.



2.8 URBANISMO:

Calles Principales.....	X
Calles Peatonales.....	X
Andenes.....	X
Iluminación.....	X
Zonas verdes.....	X
Bordillos.....	X
Parques.....	X
Dotación Comunal.....	X

2.9 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es variado y frecuente en el sitio, circulan rutas de transporte urbano y Municipal

2.9.1 Tipos de transporte:

Local.....	X
Municipal.....	X
Intermunicipal.....	X

2.9.2 Cubrimiento:

Las rutas que circulan por la zona cubren hasta el centro del Municipio de Bosconia a través de la carrera 9

2.9.3 Frecuencia:

Alta.....	X
Baja.....	
Moderada.....	

2.10 TOPOGRAFIA:

Plana.....X
Semiplana.....
Ligeramente Ondulada....
Escarpada.....

2.11 LEGALIDAD:

Si.....X
No.....
Otros.....

2.12 TIPO DE CONSTRUCCION:

Unifamiliar.....X
Bifamiliar.....
Multifamiliar.....
Comercial.....
Industrial.....
Institucional.....
Mixto.....
Otro.....

2.13 EDIFICACIONES:

No

2.14 AFECTACIONES Y SERVIDUMBRES:

Ambientales..... No
Geológica.....No
Otros.....

2.15 SEGURIDAD:

Durante la visita no se evidenciaron problemática de seguridad en la zona.

2.16 PROBLEMATICA SOCIOECONOMICA:

Al momento de la visita no se evidenciaron problemáticas socio-económicas
Que afecten negativamente la comercialización del inmueble.

3. NORMA URBANA DE LA ZONA.

Según el P.B.O.T del Municipio de Bosconia se clasifica como R5

4. INFORMACION DEL TERRENO.

4.1 UBICACIÓN:

Medianero..... x
Esquinero.....
Mediterráneo.....

4.2 TOPOGRAFIA:

Plano.....x
Semiplano.....
Ondulatorio.....

4.3 FORMA: Irregular

4.4 MEDIDAS Y LINDEROS:

Lote con matricula inmobiliaria: **190-173118**

Norte: Línea quebrada con área remanente 268,49 ML

Este: Con Área Remanente 45,02ML

Oeste: Con Área Remanente 115,19 ML.

Sur: Con predio de Estefany Andrade 253,16ML

Forma: Regular

Área del terreno: 3hts 5197,56 M2

Cedula Catastral: 000200000261000

Escritura Pública: Escritura de Publica No 397 de 12 de octubre de 2017 expedida por la notaria única del Bosconia

Lote con matricula inmobiliaria **190-172970**

Noroeste: Con Santiago Andrade 546.83 ML

Sur: Con predio Carlos Mattos Liñán 94.98ML

Sureste: Con Predios de Carlos Mattos Liñán y Carretera Nacional 625.12ML

Oeste: Con Santiago Andrade 175.82 ML

Forma: Regular

Área del terreno: 3hts 4802.44m2

Cedula Catastral: 000200000224000

Escritura Pública: Escritura de Publica No 379 del 02 de octubre de 2017 expedida por la notaria única del Bosconia

4.5 SUPERFICIE:

Área de terreno con matricula inmobiliaria **190-173118:** 5hect 5.19,56M2

Escritura Pública: Escritura de Publica No 397 de 12 de octubre de 2017 expedida por la notaria única del Bosconia

Área de terreno con matricula inmobiliaria **190-172970**: 3hect 4.802,44M2

Escritura Pública: Escritura de Publica No 379 del 02 de octubre de 2017
expedida por la notaria única del Bosconia

4.6 CERRAMIENTOS: Si.

5. CONSTRUCCION:

5.1 Clase de construcción: Lote

5.2 Número de Pisos: No aplica

5.3 Número de sótanos: No aplica

5.4 Area de construcción: No aplica

5.5 Edad de la construcción: No aplica

5.6 Estado de la Construcción:

Vivienda	_____
Usada	_____
Terminada	_____
Sin Terminar	_____
Obra Gris	_____
Obra Negra	_____
Avance de Obra a la fecha	_____
Terminada sin acabados	_____

5.7 ESTADO DE LA CONSERVACION:

Estructura:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Cubierta:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Acabados:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Fachada:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Dependencias:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Iluminación:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Ventilación:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____
Otros:	Buena	_____	Regular	_____	Malo	_____

5.8 DISTRIBUCION Y DEPENDENCIAS:

Lote Urbano

5.9 MATERIALES Y ACABADOS:

5.9.1 Cimentación:	No aplica
5.9.2 Estructura:	No aplica
5.9.3 Cubierta:	No aplica
5.9.4 Fachada:	No aplica
5.9.5 Muros:	No aplica
5.9.6 Pisos:	No aplica
5.9.7 Baños:	No aplica
5.9.8 Carpintería de madera:	No aplica
5.9.9 Carpintería metálica:	No aplica
5.9.10 Cielo raso:	No aplica
5.9.11 Condiciones de Iluminación:	No aplica
5.9.12 Condiciones de Ventilación:	No aplica
5.9.13 Equipos:	No aplica

5.10 CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION O CONJUNTO:

No aplica.

6.00 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS:

6.1 Matricula Inmobiliaria: 090-173118

6.2 Cedula Catastral:
000200000261000

6.3 Escritura de compra:
Escritura de Publica No 397 de 12 de octubre de 2017 expedida por la notaria
única de Bosconia

6.4 Matricula inmobiliaria:090-172970
Cedula Catastral: 000200000224000

Escritura de Publica No 379 del 02 de octubre de 2017 expedida por la notaria
única de Bosconia

OBSERVACION: Este informe no constituye un estudio jurídico de los títulos

**7. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES
RESTRICTIVAS:**

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

Durante la visita no se observaron problemáticas del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Al momento de la visita no se observaron condiciones que generen impacto
ambiental negativo.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Dentro de las anotaciones de los certificados de tradición suministrados no se
hace referencia a servidumbres, cesiones y/o afectaciones viales.

8.00 DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL
ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGU
MENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESUL
TADOS.

8.1 JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA:

Metodología de Mercado: Estudio de mercado con tres (3) muestras de lotes, Homogeneizado por factores como tipo de oferta, el tamaño de las muestras, La localización y el estado de conservación, para obtener el valor comercial Del inmueble.

8.2 MEMORIA DE CÁLCULO:

8.2.1 METODO COMPARATIVO.

DIRECCIÓN : Bosconia (Cesar) Vía a Santa Marta
AVALUO N:
FECHA: 28-01-2022

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	M2	VALOR OFERTA	VALOR M ² .
Muestra 1	M ² .	15.000,00	\$ 1.350.000.000	\$ 90.000
Muestra 2	M ² .	20.000,00	\$ 1.700.000.000	\$ 85.000
Muestra 3	M ² .	30.000,00	\$ 2.850.000.000	\$ 95.000
	M ² .			
XX	M ² .	0,00	\$ -	
XX	M ² .	0,00	\$ -	
Número de Muestras de Mercado		3,00		\$ 270.000
Promedio Aritmético		90.000,00		
Desviación Estándar		5.000,00		
Coeficiente de Variación (%)		5,56		
Valor M². Integral		90.000,00		
Factor de Comercialización		1,00		
Valor Restante		90.000,00		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		90.000,00		

VALOR COMERCIAL	70000	90.000,00	\$ 6.300.000.000
------------------------	--------------	------------------	-------------------------

8.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

El comportamiento de la oferta y demanda es activo, en el sector existe oferta de inmuebles para la venta.

8.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Las perspectivas de valorización del inmueble son normales.

8.5 COMERCIALIZACION:

La comercialización es buena en el mediano plazo.

8.6 CONCEPTO DE LA GARANTIA:

El concepto de la garantía es favorable.

9. VALORACION COMERCIAL:

Se adoptó como valor razonable del inmueble el obtenido a través del enfoque de mercado.

DESCRPCION	AREA	VR. UNIT	VR.TOTAL
Terreno	70.000M2	\$ 90.000	\$ 6.300.000.000
TOTAL RAZONABLE			\$ 6.300.000.000

VALOR TOTAL RAZONABLE: SEIS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M-L (\$6.300.000.000)

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.



IVAN ALVAREZ PION
INGENIERO CIVIL
RNA: O245 ASOLONJAS

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME:

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

11.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- .- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- .- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarían especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- .- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- .- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- .- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- .- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que están valorando.
- .- El valuador ha 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.

12.- REGISTRO DE ACREDITACION PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:

IVAN ALVAREZ PION- INGENIERO CIVIL-MAT PROF 08202-20220 ATLCO, RNA 0245 ASOLONJAS,

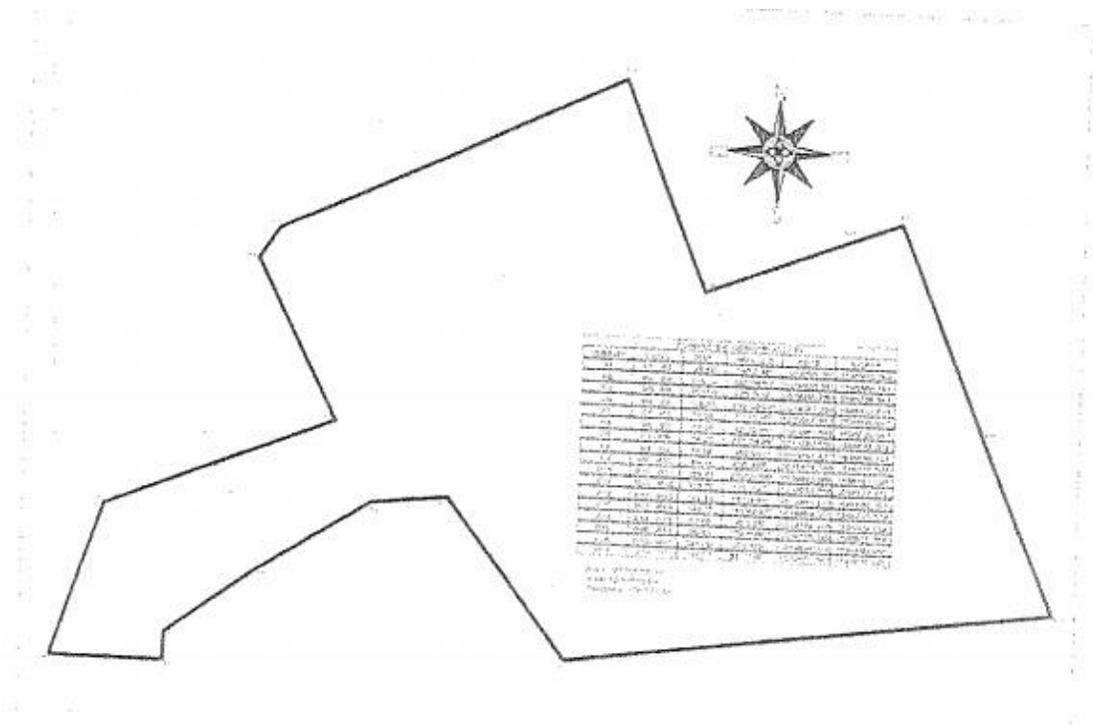
13.- DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

El perito valuador no tiene 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. No se acepta ninguna responsabilidad por mala utilización de este informe

14.- REGISTRO FOTOGRAFICO



PLANO



OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

De acuerdo al artículo No 3 de la ley 1763 de julio 19 de 2013 en sus literales a) y b) es pertinente ceñirlos a las siguientes definiciones legales, en su orden:

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

Avalúo Corporativo es aquel dictamen realizado por un gremio o Lonja de Propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

Objetivo: Establecer el valor comercial del lote, Localizado en la vía a Santa Marta. Valoración de lote en bruto para ser presentado a la parte interesada.

No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en el folio de matrícula inmobiliaria, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

1.- Presumimos de buena fe que son válidos los títulos de propiedad consignados en los folios de matrícula inmobiliaria; sin perjuicio del estudio de títulos efectuado y de responsabilidad directa del cliente. Al igual que toda la información contenida en los documentos suministrados, por el interesado, por lo tanto, no respondemos por la imprecisión de los mismos, ni errores de tipo legal o técnicos contenidos en ella, tales como diferencias entre dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos.

2.- Presumimos de buena fe 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.

3.- Hemos asumido y presumimos de buena fe que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones legales de carácter nacional, departamental, municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona, que puedan afectar a la propiedad objeto del presente estudio.

4.- Hacemos constar que hemos visitado el bien objeto del presente estudio. Los datos aquí consignados fueron de los documentos que fueron entregados por el interesado y no asumimos responsabilidad por la veracidad de los mismos y su impresión.

5.- Este informe 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 alterara la exactitud de dicho informe.

6.- En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como la habilidad de los negociadores, Urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.