

AVALUO COMERCIAL

FREDY GREGORIO
SERNA JAIMES.
15264457 CEL
3215709422

San Luis , 22 de marzo de 2023

AVALUO COMERCIAL

1. DATOS GENERALES

# Avalúo		Fecha de elaboración del informe	22-03-2023
-----------------	--	---	------------

Solicitante	Nombre	MUNICIPIO DE SAN LUIS
	Nit-Cédula	890984376
	Teléfono	5906971
	Correo	alcaldia@sanluis-antioquia.gov.co
	Dirección	VEREDA LA CUBA SECTOR COLISEO

2. INFORMACION GENERAL

2.1. Tipo de Avalúo	Se efectuará un avalúo en cual se determinará el valor Comercial de un (1) inmueble en Zona Rural del Municipio de San Luis Antioquia, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características físicas y particulares del mismo.
----------------------------	--

2.2. Tipo Inmueble	lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Apartamento	
	Oficina		Finca	
	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Casa	<input checked="" type="checkbox"/>
	Destinación:		Agrícola	

2.3. Dirección del inmueble	Municipio	San Luis
	Departamento	Antioquia

2.4. Inspección ocular	Fecha	22 MARZO 2023
	Perito(s)	FREDY GEGORIO SERNA JAIMES

2.5. Transporte	Bueno. Buses, buseta y taxis.
------------------------	-------------------------------

2.6. Servicios Públicos	Acueducto	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>
	Teléfono		Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>
	Energía	<input checked="" type="checkbox"/>	Gas	

3. ASPECTO JURIDICO

3.1. Propietarios	MUNICIPIO DE SAN LUIS	CC - NI T	890984376
--------------------------	-----------------------	--------------------	-----------

3.2. Títulos Observados	Escritura Número 611 del 26/03/2014 Matricula inmobiliaria 146228
--------------------------------	--

3.3. Linderos	SUR CL 21 ESTE 6602001000001800135 ESTE 6602001000001800136 OESTE 6602001000001700023 NORTE 6602001000001800023 NORTE 6602001000001800136
----------------------	--

3.4. Destino Económico	Catastralmente es Lote Rural, Fisicamente es Lote urbanizado no construido.
-------------------------------	---

4. EL SECTOR

4.1. Actividades predominantes en la zona	Urbanismo
--	-----------

4.2. Vías de acceso	x	Estado	Bueno
----------------------------	---	---------------	-------

5. EL INMUEBLE

5.1. Áreas	Lote	16752 M ²	Fuente	FICGA CATASTRAL
	Construcción	106 m ²		12286464

5.2. Materiales y acabados	Estructura	Bloque, ladrillo
	Cubierta	eternit
	Fachada	adobe
	Puertas	lamina
	Piso	cemento

	Muros	ladrillos
	Baño	Sin baño

6. ASPECTO ECONOMICO Y CONSIDERACIONES

6.1. Análisis del Mercado	Se hizo un estudio de mercado de 5 predios con diferentes precios y áreas de metro cuadrado y el resultado proporciono un promedio de \$ 13.000 mil pesos para lote, y 800.000 m ² para área construida, con una desviación del 6.62% cómo se puede evidenciar en la tabla anexada.
6.2. Análisis del Inmueble	La construccion fue levantada aproximadamente 30 a 50 años. Sin acabados, La mayor parte de la construccion esta deteriorada.
6.3. Análisis del Entorno	El Lote esta ubicado en la zona de expansion Urbana del Municipio, corredor turistico hacia los Principales charcos ubicados el Rio Dormilión, cerca del lote podemos encontrar La Cancha Municipal, el Liceo, Coliseo, y la Urbanizacion Brisas del Dormilon.
6.4. Análisis de la Norma	Segun el EOT del 2017 en la zona Urbana se puede el área minima para construir es de 42 m ² .
6.5. Perspectivas de valorización	Valor actual real del mercado.
6.6. Consideraciones	Dentro del alcance del presente avalúo no se

encuentra realizar un estudio de títulos, cualquier inconsistencia, aclaración, actualización, entre otros, de los documentos se debe proceder a realizar las acciones pertinentes ante las instituciones competentes, si es el caso hacer investigación ante el círculo de registro que le corresponda.
Con mi firma certifico que no tengo ningún interés comercial o de otra índole en el inmueble objeto del presente avalúo.

TABLA DE VALORES

TIPO	AREA M2	VALOR M2	VALOR LOTE	VALOR TOTAL
LOTE	16752 m2	13000	\$ 217.776.000	\$ 302.576.000
CONSTRUCCIÓN	106 m ²	800.000	\$ 84.800.000	

**7. METODOS DE AVALUO Y DEPRECIACION
(Según la Resolución del IGAC 620 de 2008)**

x	<p>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.</p>
	<p>Observaciones:</p>
	<p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Observaciones:</p>
	<p>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. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.</p>

**8. CUADRO DE ÁREAS Y VALORES
COMERCIALES PARA LOTE CON CASA**

TIPO	AREA M2	VALOR M2	VALOR LOTE	VALOR TOTAL
LOTE	16752 m2	13.000 m2	\$ 217.776.000	\$ \$ 302.576.000
CONSTRUCCIÓN	106	800.000	\$ 84.800.000	

**SON: TREINTAY NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y
SEIS MIL PESOS.**

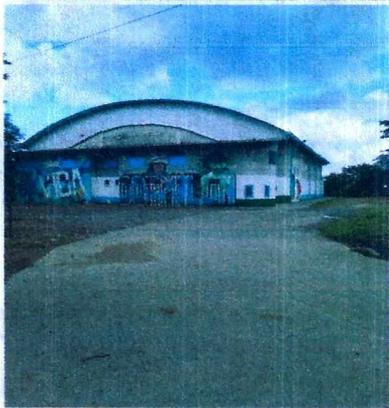
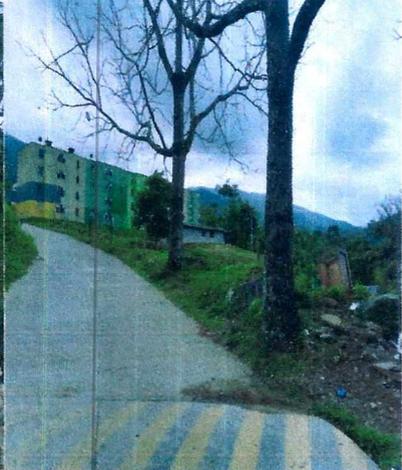
Vigencia: el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición, siempre y cuando las variables que puedan afectar el valor se conserven y que las condiciones de negociación se hagan dentro de parámetros normales. De conformidad con Decreto 422 de 08/03/2000, Artículo 2, Numeral 7 y el Decreto 1420 de 06/1998, Artículo 19.

NOTA: El avaluo se hace en base a lo encontrado físicamente en campo encontrándose.



FREDY GREGORIO SERNA
15.264.457

PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA



ANEXO # 3 MEMORIAS DE CÁLCULO

CALCULOS MATEMATICOS (TODA LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO: Consulté 5 propiedades con este valor, toco hacer homogenización, coeficiente de variación, teniendo en cuenta que los predios en el Municipio se han imcrementado en un 80 % su valor durante los ultimos 5 años.