CARLOS RAFAEL PEREZ RIVERA
MAT. PROF: 22202 - 367438 COR
INGENIERO CIVIL – UNIVERSIDAD DE SUCRE

INFORMACIÓN BÁSICA

TIPO DE PREDIO	Urbano
INMUEBLE QUE SE VALÚA	Lote
OBJETO DEL AVALÚO	Determinar el Valor Comercial del Lote objeto del presente avalúo.
DESTINACIÓN ACTUAL	Comercial
DIRECCIÓN PREDIO	Calle 14 # 6A – 183. Municipio de La Unión -Sucre
N° MATRICULA INMOBILIARIA	346 - 6613
PROPIETARIO	MUNICIPIO DE LA UNIÓN
AVALUADOR	Ing. Carlos Pérez Rivera
FECHA	Julio 13 de 2021

MEMORIA DESCRIPTIVA

LOCALIZACIÓN	Calle 14 # 6A – 183. Municipio de La Unión -Sucre
VECINDARIO Y ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	En el sector predominan lotes de uso institucional.
ESTRATO SOCIO ECONOMICO DEL SECTOR	Estrato 1
USO DE SUELO	INSTITUCIONAL
VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR	Vías vehiculares en afirmado en regular estado de conservación
VIAS DE ACCESO DEL INMUEBLE	Vías vehiculares en afirmado en regular estado de conservación
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Regulares
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR	La zona cuenta actualmente con una vía de acceso principal en afirmado en regular estado de conservación (Calle 13A)
TRANSPORTE	Bueno; alta disponibilidad de motos y taxis de servicio público municipal.

Teléfono: (57 5) 2954249 Celular: 3126225469
Email: ing.cp95@gmail.com - crprlrm@gmail.com
Dirección: Carrera 19 No. 20 -40 Barrio El Prado, San Marcos - Sucre

CARLOS RAFAEL PEREZ RIVERA
MAT. PROF: 22202 - 367438 COR
INGENIERO CIVIL – UNIVERSIDAD DE SUCRE

SERVICIOS PÚBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS	SECTOR	LOTE
Energía Eléctrica	110-220v	110-220v
Acueducto	Si	Si
Alcantarillado	Si	Si
Red de teléfono	Si	Si
Gas Natural	Si	Si
Calzada	Sencilla	Sencilla

ANALISIS TECNICO

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR	Bueno
DESARROLLO Y PROYECCIÓN	Bueno
VÍAS DE ACCESO	La zona cuenta actualmente con una vía de acceso principal en afirmado en regular estado de conservación (Calle 13A)
SERVICIOS PÚBLICOS	Aceptables
VECINDARIO	Menos del 20% construido alrededor.

ASPECTO ECONOMICO

UTILIZACIÓN ACTUAL	El lote actualmente no presenta ningún uso.
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	La zona presenta un crecimiento significativo en el Municipio.
OFERTAS Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE	La oferta de este tipo de inmueble es buena ya que está en un sector de ubicación estratégica en el casco urbano.
POSIBILIDADES DE VENTA	Son regulares, teniendo en cuenta la recesión económica por la que atraviesa el país como consecuencia de la pandemia del COVID-19, sin embargo, a futuro tendría inmejorables posibilidades de venta por la buena ubicación del predio y sus condiciones físicas.

GRADO DE COMERCIALIZACIÓN

Se tienen en cuenta tres grados de comercialización, a saber:

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

Teléfono: (57 5) 2954249 Celular: 3126225469
Email: ing.cp95@gmail.com - crprlrm@gmail.com
Dirección: Carrera 19 No. 20 -40 Barrio El Prado, San Marcos - Sucre

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

TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

En el análisis del mercado inmobiliario encontramos que la recesión económica por la que atraviesa el país como consecuencia de la pandemia del COVID-19, lo afecta considerablemente y esto se observa en la lentitud de sus negociaciones, esta situación ha traído un descenso notable los valores de las transacciones.

Por lo anteriormente expuesto y para el tipo de inmueble en estudio, las posibilidades de negociación son regulares, no obstante el crecimiento del Municipio y la demanda constante de vivienda y comercio, jalona la comercialización de este tipo inmuebles.

Por tanto, se considera el grado de comercialización del **tipo B**.

Para este avalúo se tomaron los datos suministrados por el propietario, además se actualizaron los levantamientos Topográficos.

COSTOS Y EVALUACIÓN

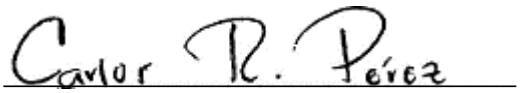
Para determinar el valor del lote, se tienen en cuenta los factores de depreciación y comercialización.

VALOR DE MERCADEO PARA EL LOTE

La actividad inmobiliaria en la zona es regular, lo cual nos obliga a analizar muestras de negociaciones de terreno realizadas en diferentes puntos del Municipio con características similares al sector, las cuales arrojan como resultado un valor aproximado de $5,060.000,00 (CINCO MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE.) por hectárea de terreno.

Finalmente, se tiene que el lote tiene un área de 2 hectáreas más 9.651m^2, en total serían unas 2,97 ha o 29.651m^2, al multiplicarlos por el precio del terreno en la zona ($5,060.000,00/ha) se obtiene un valor aproximado de **$15'000.000,00.**

Por lo que QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CTE. es el valor estimado del lote.



CARLOS RAFAEL PÉREZ RIVERA
CC. N° 1.104.429.749
INGENIERO CIVIL
MAT. PROF: 22202 - 367438 COR

Teléfono: (57 5) 2954249 Celular: 3126225469
Email: ing.cp95@gmail.com - crprlrm@gmail.com
Dirección: Carrera 19 No. 20 -40 Barrio El Prado, San Marcos - Sucre



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.104.429.749
PEREZ RIVERA
APELLIDOS
CARLOS RAFAEL
NOMBRES
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 05-JUL-1995
SAN MARCOS
(SUCRE)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.68 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
05-JUL-2013 SAN MARCOS
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

P-2820000-00465408-M-1104429749-20130907 0034784774A 1 39306683

ESTE DOCUMENTO ES VÁLIDO PARA EL AVALUO ECONÓMICO DEL PREDIO QUE TIENE COMO N° DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 346 – 13171 SOLICITADO POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN SUCRE

REPÚBLICA DE COLOMBIA

COPNIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Matrícula Profesional No.
22202-367438 COR
Fecha de Expedición: **08/09/2017**

Nombre:
CARLOS RAFAEL
PEREZ RIVERA

Identificación:
C.C. 1104429749

Profesión:
INGENIERO CIVIL

Institución:
UNIVERSIDAD DE SUCRE



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza al titular a ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.

DIRECTOR GENERAL

PRESIDENTE DEL CONSEJO

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA. Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116590

ESTE DOCUMENTO ES VÁLIDO PARA EL AVALUO ECONÓMICO DEL PREDIO QUE TIENE COMO N° DE MATRICULA INMOBILIARIA: 346 - 13171 SOLICITADO POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN SUCRE