Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

T A B L A D E C O N T E N I D O

1 Introducción
1.1 Solicitantes
1.2 Tipo de Inmueble
1.3 Tipo de avalúo
1.4 Definición
1.5 Localización del inmueble
1.6 Fecha de visita

2 Memoria descriptiva
2.1 Propietario
2.2 Ubicación geográfica del inmueble
2.3 Descripción del sector
2.4 Descripción del inmueble
2.5 Vías de Acceso
2.6 Servicios Públicos

3 Aspecto jurídico
3.1 Título de propiedad y tradición
3.2 Base legal y fuentes de información
3.3 Restricciones o Afectaciones
3.4 Reglamentación

4 Determinación física del bien avaluado
4.1 Identidad predial
4.2 Linderos
4.3 Descripción General

5 Aspectos económicos
5.1 Explotación económica del inmueble
5.2 Explotación económica de la zona
5.3 Distancia en tiempo a centros económicos y de consumo

6 Estudio de mercado

7 Consideraciones Previas al Avaluó

8 Determinación del valor
8.1 Metodología
8.2 Valor del inmueble

9 Secuencia fotográfica

1 . I N T R O D U C C I Ó N

1.1 SOLICITANTE

GOBERNACION DE CORDOBA

1.2. TIPO DE INMUEBLE

Lote urbano.

1.3. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial

1.4. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL es el valor de una propiedad expresado en términos monetarios, entendiéndose por precio comercial aquel valor que una propiedad alcanzaría, durante un plazo razonable, al ponerla en venta su propietario en un mercado abierto frente a un comprador que la quiera adquirir conociendo todos sus usos y limitaciones y estando desprovistos, tanto el vendedor como el comprador, de presiones anormales.

1.5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble en referencia está localizado en el plano municipal en orientación sur; urbanización "Villa Melisa" la ciudad de Montería.

1.6. FECHA DE VISITA

Las condiciones y características descritas en el presente avalúo corresponden a la visita efectuada el 19 de Diciembre del 2017.

2.1 PROPIETARIO

Según escritura pública No. 2.566 de 30 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería. El Departamento de córdoba es el propietario del predio.

.

2.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

El predio está localizado en el suroriente de la ciudad identificado como "Urbanización Villa Melisa" de Montería.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El predio con relación a su entorno, presenta importantes características en su desarrollo, como son obras de infraestructura, (Alcantarillado, tubería de agua potable, gas domiciliario y TV por cable) con características de estrato Dos (2). Materiales antiguos en Buen estado de la construcción:

Clasificación de la zona:	Residencial.
Índice de saturación:	80%.
Población:	Normal.
Tipo de construcción:	Moderna.
Servicios públicos del sector:	Vías Pavimentadas Alcantarillado, Acueducto, Energía eléctrica, Telefonía, Gas y TV. por cable.
Contaminación Ambiental:	45%
Uso del Suelo:	Residencial.
Vías del Sector:	Pavimentadas (Trafico moderado)

Topografía:	Plano
Valorización:	Alta. Activada por la influencia del sector.

2.4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de lote:	Urbanizado.
Forma Geométrica:	Forma irregular.
Topografía:	Plano.

El inmueble presenta un Área de lote de 363.881 m2 (36 Ha +3.881 m2).

El predio es una gran extensión de terreno donde actualmente está ubicada la Urbanización Villa Melisa y las torres de la Urbanización La Gloria al sur de la ciudad de Montería.

Las construcciones se encuentran en buen estado.

Las construcciones cuentan con todas las especificaciones técnicas exigidas por Planeación Municipal en el momento de su construcción

2.5 VIAS DE ACCESO

El acceso está ubicado sobre el sur Urbanización "Villa Melisa".

2.6 SERVICIOS PUBLICOS

El predio cuenta con obras completas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y redes telefónicas. Cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, servicio de alumbrado público, transporte urbano amplio y suficiente que comunica este sector con los demás barrios de Montería.

3.1 TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN

Según escritura pública No. 2.566 de 30 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería, escritura pública 2.566 de 30 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería. El municipio de Montería es el Propietario del predio. El cual fue adquirido por dación en Pago.

3.2 BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Copia de escritura pública No. 2.566 de 30 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería,
- Copia de escritura pública No. 2.566 de 30 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería
- Copia del Certificado de Libertad y Tradición del predio
- Visita al 19 de Diciembre del 2017 para verificar los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Matricula inmobiliaria 140-119008
- Referencia catastral 01-06-0467-0005-000
- Secuencia fotográfica de diferentes aspectos del predio avaluado.
- Revisión de los archivos de las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar el promedio de valores.

3.3 RESTRICCIONES O AFECTACIONES

Las agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los predios que concluyan las obras de urbanismo y efectúen las cesiones obligatorias y gratuitas en los términos del artículo 117 de la ley 388 de 1997, mantienen sus condiciones originales, en los aspectos relativos a usos y/o volumetría, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y voladizos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por lo definido en la correspondiente ficha normativa.

3.4 REGLAMENTACIÓN

DECRETO No.0567

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 520, LA PAZ - FURATENA, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

DECRETA:
CAPITULO I.
DISPOSICIONES PRELIMINARES
ARTÍCULO 1. ÁMBITO ESPACIAL Y FUNCIONAL

La Unidad de Planeamiento UDP No. 520 denominada **LA PAZ FURATENA**, se ubica en la Pieza Urbana BORDE ORIENTAL a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro del modelo contribuir en la consolidación de la forma urbana del extremo sur y oriente de la ciudad, potenciando las singularidades de su estructura ambiental, y la recuperación de zonas deterioradas, promoviendo su desarrollo en beneficio de su funcionalidad como puerta de entrada y su óptimo aprovechamiento para la oferta de vivienda de interés social y prioritario. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento UDP 520 se caracteriza por ser una zona altamente deficiente de infraestructura de servicios, equipamiento dotacional, con graves problemas de accesibilidad y movilidad, a pesar de contar con grandes predios por desarrollar.

Esta Unidad se encuentra identificada en el denominado "Plano de Localización" que hace Parte de este decreto, y sus límites son:

NORTE: Antiguo Perímetro urbano

SUR: Actual perímetro urbano - área rural

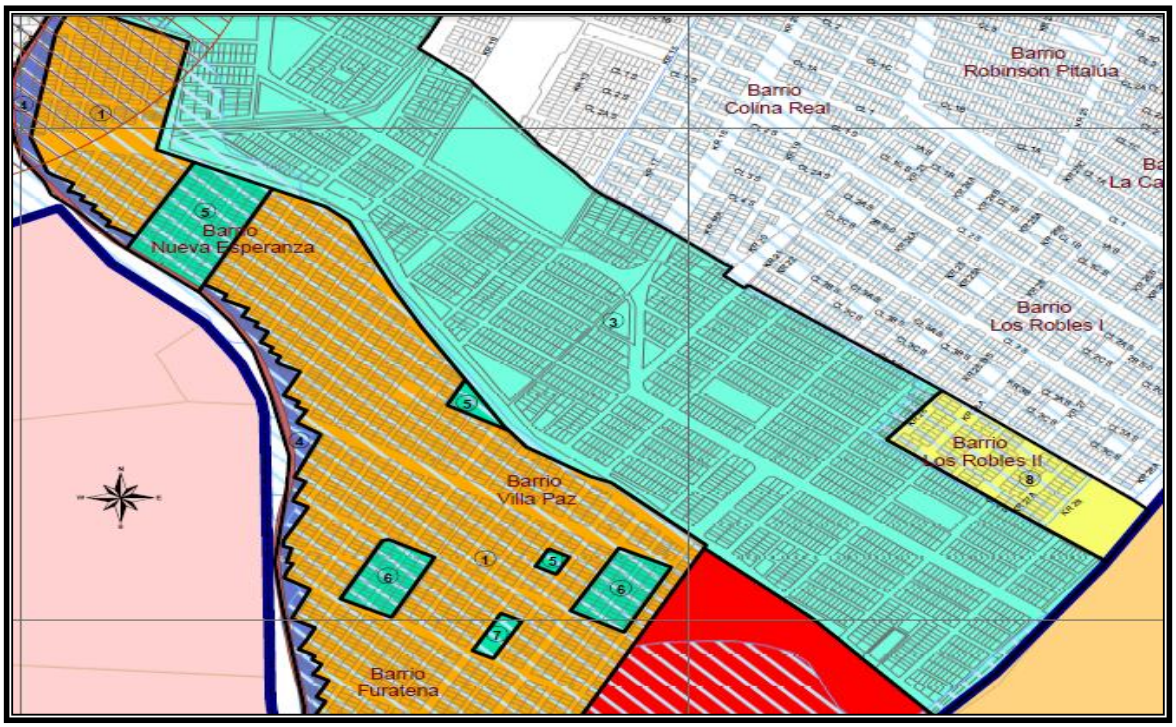
ORIENTE: Actual perímetro urbano - área rural

OCCIDENTE: Vía Montería – Guateque

PARÁGRAFO. Los elementos señalados en el Plano de Localización son indicativos. Los elementos relacionados con la estructura ecológica y sistemas generales serán precisados por las entidades competentes.

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

USOS DEL SUELO



SECTOR NORMATIVO PIEZA BORDE ORIENTAL

- CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
- CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
- CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
- CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
- DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
- DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS
- DESARROLLO POR PLAN PARCIAL
- MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA
- MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE
- RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN
- RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO
- SUELO PROTEGIDO

CONVENCIONES

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

NORMATIVIDAD URBANA

SECTORES NORMATIVOS UDP 520 LA PAZ - FURATENA

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE
2	ÁREA URBANA INTEGRAL	MÚLTIPLE	DESARROLLO POR PLAN PARCIAL
3	RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRÓN
5	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
6	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA

CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA UDP 520 LA PAZ - FURATENA

SECTOR	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
3	ÚNICO	ÚNICO	Plan Parcial "LA GLORIA"	Licencia de construcción o de urbanismo que lo rige

SECTORES NORMATIVOS UDP 520. LA PAZ-FURATENA.PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 IDENTIDAD PREDIAL

Matrícula Inmobiliaria **140-119008.**

LINDEROS

Según escritura pública No. 2.566 de 30 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería. El predio tiene un área privada aproximada de 363.881 m^2.

Los linderos se describen en base a inspección realizada por el avaluador y son siguientes:

Norte: Con el Barrio Panzenú.
Sur: Con el Barrio Nueva Esperanza y Furatena.
Este: Con La Urbanización Los Araujos, Barrios Colina Real, Los Robles 1
Oeste: Con Barrio 2 De Septiembre y Alfonso López

DESCRIPCION GENERAL

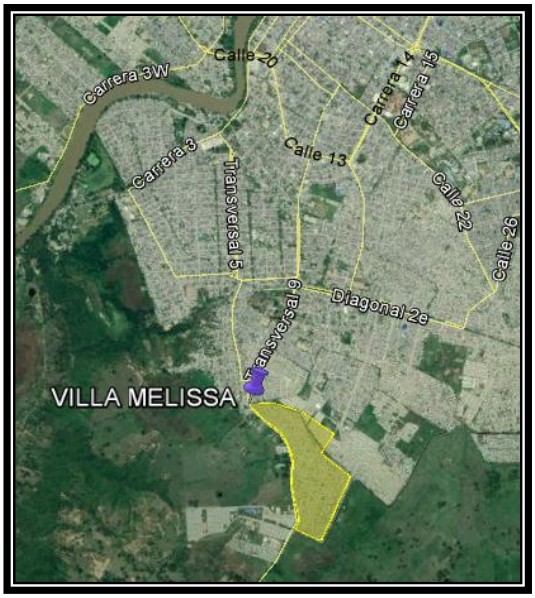
Para efecto del presente avaluó se tuvo en cuenta levantamiento planimetrico suministrado por el avaluador, En la cual aparece un área de 363.784,54 m^2.

Concepto	Área (m^2)
Área de Lote	363.784,54

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL PREDIO





UBICACIÓN EN EL PLANO DE MONTERÍA Y FOTO AEREA DEL PREDIO



LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL SECTOR

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

El predio es de uso residencial, actualmente es utilizado para tal fin.

5.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Montería, capital del departamento de Córdoba, zona que en los últimos años ha tenido un desarrollo considerable en su infraestructura urbana, mejoramiento y ampliación de sus servicios públicos, vías, zonas de recreación ha acrecentado

Por la relativa seguridad con respecto al resto del país, ha desarrollado de toda clase de servicios y comercios manteniendo una oferta y demanda activa.

Es una zona básicamente residencial, la cual se encuentra en la zona sur de la Ciudad.

5.3 DISTANCIA EN KILÓMETROS Y TIEMPO A CENTROS ECONÓMICOS Y DE CONSUMO

Se encuentra en uno de los sectores residenciales con transformación por su eje comercial importante de Montería y cercano de la zona centro de esta ciudad.

6. ESTUDIO DE MERCADEO

Dentro del sector no se encontraron transacciones recientes y por esta razón, recurrí a las ofertas que existen en las diferentes inmobiliarias y al conceptos de peritos avaluadores conocedores de la zona con matricula actualizada del Registro Nacional de Avaluadores.

7. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

El presente avaluó se realiza de conformidad con los criterios y metodologías aceptados internacionalmente para el tipo de inmuebles en estudio, su espacio de negociación, se establece considerando los resultados de una investigación

Exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR

8.1 METODOLOGIA

8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Como un sistema adicional para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizó el denominado "MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO ¨ que consiste en establecer el valor del inmueble a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes de bienes semejantes y comparables al inmueble objeto del avalúo.

La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el avaluador con base en su experiencia y conocimiento del mercado.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

De acuerdo con la metodología establecida se encontró que en este sector los precios se han mantenido en los últimos años y no existen transacciones recientes.

Para estimar el mencionado factor de comercialización existen diferentes técnicas o procedimientos y en este caso se utiliza el sistema de HERWEET que correlaciona la oferta y la demanda que pueda tener un inmueble en unas condiciones dadas de tiempo y lugar.

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

Tabla de Herweet		
Coeficientes de oferta y demanda		
Coeficiente de oferta	**Situación**	**Coeficiente de demanda**
1,65832	Exigua	0,60302
1,44224	Escasa	0,69337
1,26493	Baja	0,79056
1,11804	Moderada	0,89443
1,00000	Balanceada	1,00000
0,89443	Regular	1,11804
0,79056	Alta	1,26493
0,69337	Considerable	1,44224
0,60302	Excesiva	1,65832

En el caso analizado los factores a aplicar (multiplicados entre sí) de acuerdo con mi experiencia y conocimiento del mercado son:

Situación	**Factores**	
	Oferta	**demanda**
Balanceada	1.0000	
Balanceada		1.0000
Factor de comercialización		**1.0000**

Ahora bien, con base en los precios de oferta encontrados se puede estimar que el precio de venta por m2 es de $ 70.000 que al aplicarle el factor de comercialización el precio por m2 es $ 70.000.

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

8.2. VALOR DEL INMUEBLE

CONCEPTO	AREA (m2)	VALOR UNID	VALOR TOTAL
Lote	363784.54	$ 70,000	$ 25,464,917,800.00
Area construida			
Valor del inmueble		$ 70,000	$ 25,464,917,800.00

SON: **VENTICINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIESCISIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS ($ 25'464, 917,800.00) Mcte.**

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

CONSIDERACIONES ESPECIALES

No asumo la responsabilidad de descripciones que se encuentran consignadas en la escritura como tampoco por las consideraciones de tipo Legal que de aquellas se deriven. Aceptamos que el título de propiedad consignado tanto en la escritura como en la matricula inmobiliaria es correcto como también toda información contenida en esos documentos, por lo tanto no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo Legal que contenidos en ellas.

He considerado que los bienes en la actualidad son susceptibles de enajenación. El avaluó ha sido efectuado asumiendo que las propiedades están libres de gravámenes, embargos u otros impedimentos de carácter legal. Doy por aceptado como correspondiente a la realidad, el material ilustrativo que nos ha suministrado y no me hago responsable por los errores contenidos en ellos como tampoco respondo por su precisión.

Fecha del Informe: Diciembre 21 de 2017
Vigencia del Informe: Un año a partir de la fecha de Expedición.

Arq. Germán Alfredo Ortíz Cala
PERITO AVALUADOR. RNA No 2008
Lonja de Propiedad Raíz de Montería

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

9. REGISTRO FOTOGRAFICO













Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

ARQ. German A. Ortiz

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala

VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS

Mp. A68052004-13724143 RNA 2008

Miembro de la Lonja P dad. Raíz de Montería













Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065

Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

ARQ. German A. Ortiz

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala

VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería





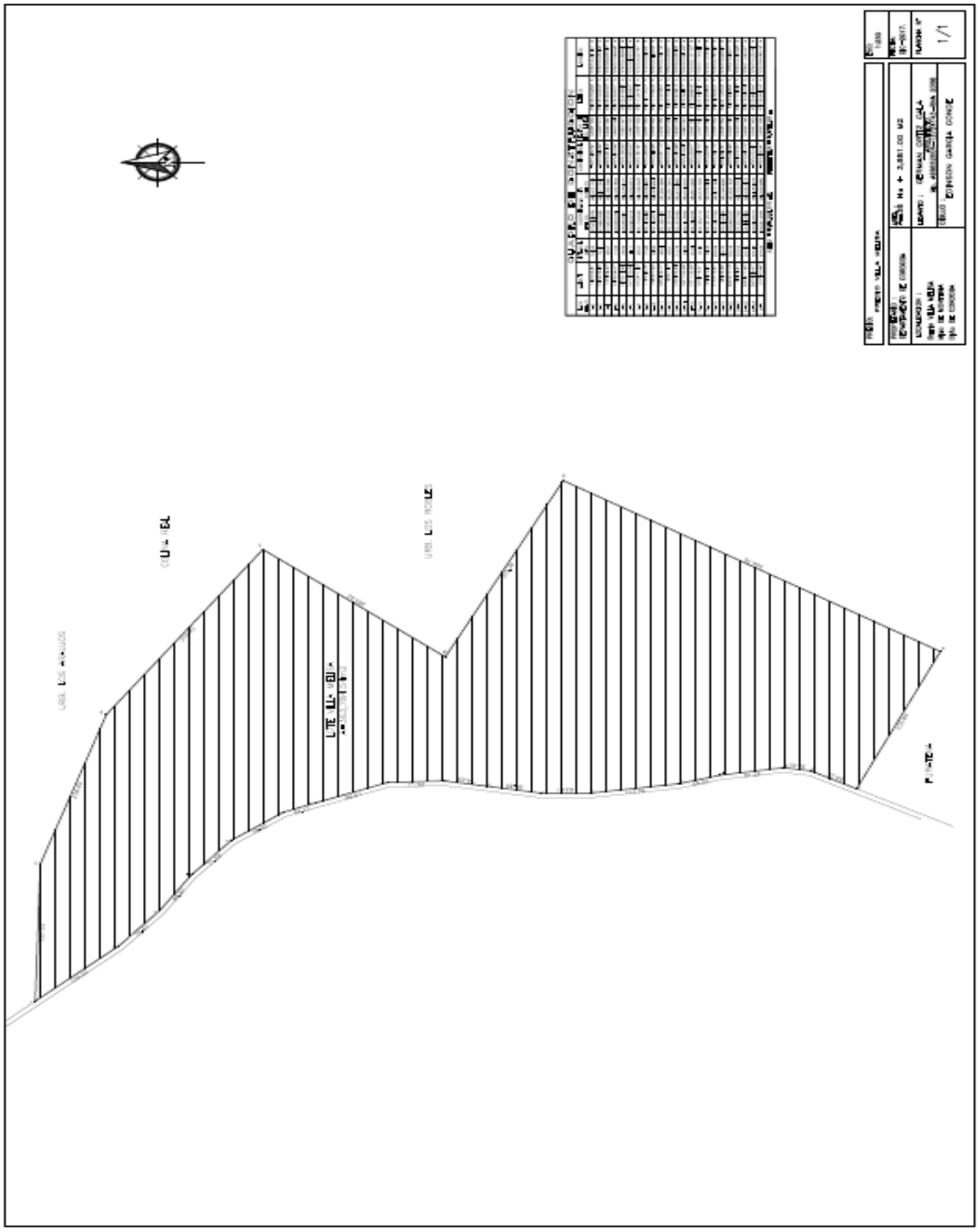




Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com