



**Ricardo Alberto
Vivas Guerrero**
Arquitecto

NIT: 12556670 - 5

336

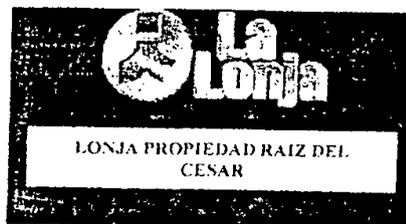
Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoria - Interventoria - Proyectos
Avalúos: Urbano - Rural - Masivo - Especiales
Industriales - Equipos.

AVALUOS DE INMUEBLES

<i>No. Folio</i>	<u>110725</u>
<i>Expedición</i>	<u>11/10/2011</u>
<i>Vencimiento</i>	<u>11/10/2012</u>
<i>Solicitud</i>	<u>5/10/2011</u>
<i>Solicitante</i>	Municipio de FONSECA- La Guajira .
<i>Valuador</i>	Arq. Ricardo Alberto Vivas Guerrero. R.N.A 1938
<i>Objeto del avalúo</i>	Conocer el valor comercial.
<i>Inmueble que se valúa</i>	Lote de Terreno
<i>Ubicación</i>	Lote de terreno ubicado en el Barrio el Carmen en la Calle14 carretera que de Fonseca conduce al caserío los altos entre Carrera 1 y 4 en el Municipio de FONSECA- La Guajira.
<i>No cuenta catastral</i>	
<i>No. de Matrícula Inmb.</i>	214-26440 Tomada de la escritura # 676 de fecha 29 de Sept. De 2011
<i>Régimen de propiedad</i>	Publica
<i>Estratificación</i>	1
<i>Documentos suministrados</i>	Certificado de Tradición No 214-26440 de escritura # 676 de fecha 29 de Sept. de 2011
<i>Propietario</i>	Municipio de FONSECA – La Guajira Nit. 825.000.442-5
<i>Informe y visita técnica</i>	Arq. Ricardo Alberto Vivas Guerrero. R.N.A 1938
<i>Fecha de la visita</i>	13 de Julio de 2011

Colombia

Santa Marta:	Calle 11D No 16E – 81 Tel:4202285 Celular. 3116502078
Plato:	Calle 4 No 12 -62 Tel: 4950749
Nueva Granada:	Cra 5 No 3 – 46 Cel. 3116502078
Mailto :	ricardodci@yahoo.com



Objeto del Avalúo

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Características Urbanas

Clasificación de la zona	Urbana , uso del suelo desarrollo residencial, recreativo, comercio, institucional múltiple, agroindustrial y industrial.		
Índice de saturación en la zona	20%	Población	Normal
Tipo de Construcción			
Servicios Municipales	Cuenta con servicio de, energía, alcantarillado y acueducto.		
Contaminación ambiental	Media por tráfico vehicular		
Uso de suelo permitido	AR 1	Densidad	Baja
Vías principales de acceso			
Tendencia de plusvalía en la zona	Media a corto plazo		

Terreno

Tipo de Lote		Topografía	Plano
Configuración	Regular	Ubicación	Barrio el Carmen, Calle 14 y Carretera que de Fonseca conduce al caserío los altos entre carreras 4 Este
Características Panorámicas	Ninguna		

Colindancias del Lote de Terreno, según escritura pública 676 de fecha 29/09 de 2011, Notaria Única del círculo de FONSECA .

Al	Norte	En	m	NORTE: Calle 14 en medio, predios de la Urbanización El Carmen y propiedad de José Jairo García Brito.
Al	Este	En	m	SUR: Carretera que de Fonseca conduce al caserío de los Altos en Medio, predios de la Urbanización Doce de Octubre
Al	Sur	En	m	. ESTE: Carrera 4 Este en Medio, predios de José Jairo García Brito
Al	Oeste	En	m	OESTE: Carrera 1 en medio, predios de la Urbanización El Carmen

Área total según

El mismo documento Lote (10. Has+7.370 M2)

Uso y descripción del inmueble

El Inmueble en estudio está ubicado en el la zona urbana del municipio de FONSECA, en el El Barrio el Carmen, Calle 14 y Carretera que de Fonseca conduce al caserío los altos entre carreras 4 Este y 1 en el Municipio de FONSECA – La Guajira.

Características Generales del Inmueble

No. De pisos		Vida Útil Remanente	
Calidad de construcción	No presenta	Calidad del proyecto	Estado de conservación
Unidades rentables		Edad aproximada	Aspecto estructural
Peligro sobre la estabilidad	Ninguno	Perspectivas de demanda	Media

SERVICIOS CON QUE CUENTA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

Acueducto	Si	Alcantarillado	Si	Gas domiciliario	NO	Vías pavimentadas	No	Aseo	No
Teléfono privado	NO	Acometidas eléctricas	Por el predio pasan redes eléctricas	Alumbrado público	No	Contadores	No		No
Administración	NO	Ascensor común	NO	Citófono	NO	Escaleras	No		No
Otros servicios									
Observaciones									

Características Constructivas del Inmueble

TIPOS APRECIADOS (INDICAR DISTRIBUCION Y CALIDAD DE CADA TIPO) TIPO I Lote de terreno, no presenta ningún tipo de edificación

Consideraciones previas al avalúo

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

ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA URBANA

"FONSECA marcó desde temprano su importancia agrícola y ganadera, que sus habitantes han sabido conservar con la aplicación de sus esfuerzos en las faenas del campo. El Municipio de Fonseca se encuentra en la parte sur de la Guajira sobre la carretera que une a Valledupar con Uribía, Riohacha y Maicao. El río Ranchería en su corrido hacia el Mar Caribe atraviesa la población de Fonseca, encontrándose en sus orillas diversos balnearios y hermosos paisajes para el deleite de sus visitantes. La temperatura promedio de Fonseca es de 28°C. Las principales actividades económicas de Fonseca son la agricultura y la ganadería.

DIAGNOSTICO

DEL BARRIO La zona donde se ubica el inmueble en estudio tiene un buen potencial de desarrollo a mediano plazo donde se conjugan un uso del suelo residencial institucional, Los esquemas de desarrollo inmiscuidos en los giros descritos polarizan la economía dándole viabilidad a diferentes proyectos.

REGLAMENTACIÓN URBANA EN EL SECTOR

NORMATIVA ARQUITECTONICA. Plan de Ordenamiento territorial POT 2000 - 2009

Uso del suelo:

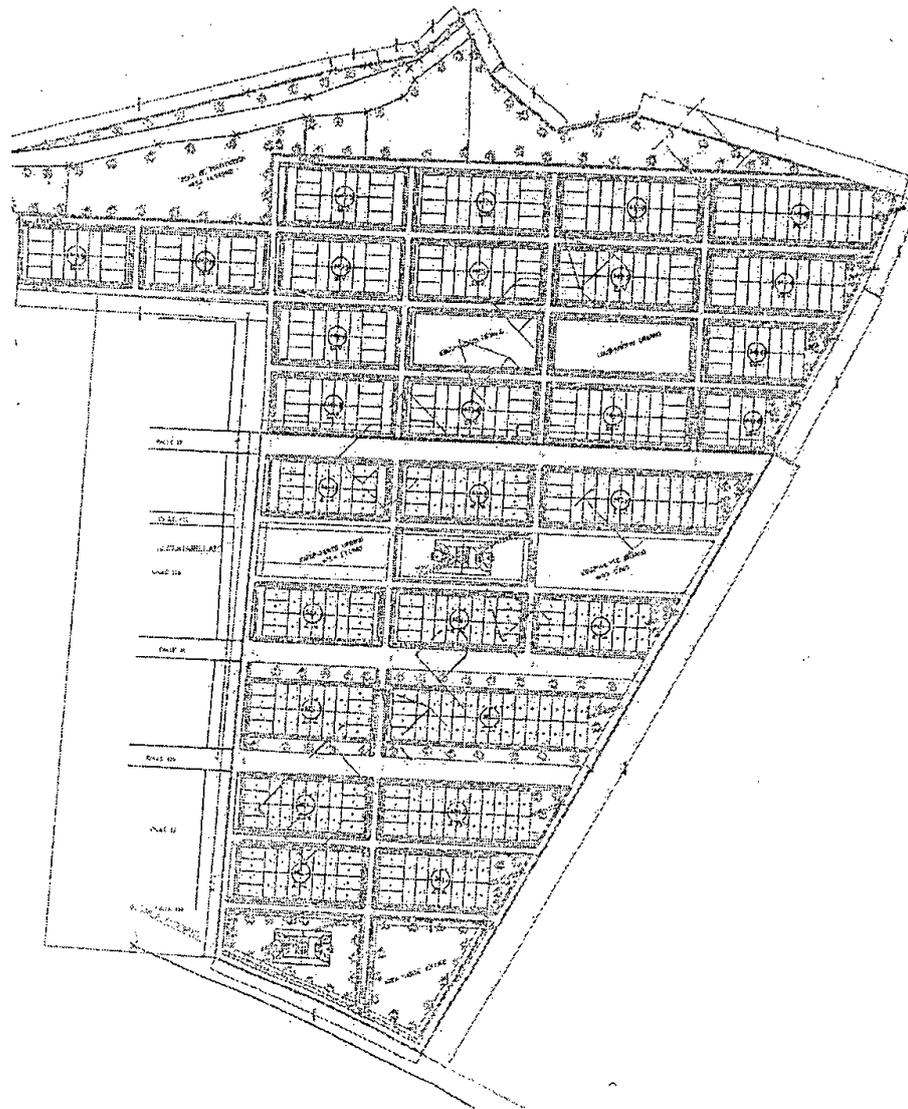
Principal: Residencial – Recreativo

Complementario: Comercial – institucional –

múltiple **Restringido:** Agroindustrial - Industrial

Prohibido: Equipamiento que genera gran impacto. (Matadero, laguna de oxidación, Relleno sanitario)

LOCALIZACION DEL LOTE



Página 5

Folio: 110725

Cliente: Municipio de Fonseca- La Guajira Nit 825.000.442-5

Metodología de Valuación

La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con los siguientes análisis:

INVESTIGACIÓN DE MERCADO EN EL SECTOR

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la ley 160 de 1994, sus decretos reglamentarios, los acuerdos pertinentes y en especial, la resolución 2965 del 12 de Septiembre de 1995, emanada de INCORA.

En la metodología empleada, se combinó el método de comparación con el de costos de reposición.

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de cada unidad agrológica detectada se tomó varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación se obtuvo.

Investigación Indirecta

Para determinar las mejoras y sus valores se realizó un inventario pormenorizado y cuantificado de las existentes en el predio.

Investigación Directa

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por hectárea en la zona se encontró a personas conocedoras del mercado de Bienes y Raíces; algunos por ser propietarios en el sector, otros por conocimiento de causa, soportando estos valores en entidades bancarias y personales técnicos en avalúos del IGAC, entidades estas que mantienen estricta relación con la materia en estudio.

Dicha encuesta se dirigió detallando variables como ubicación, distancia del casco urbano, calidad de los suelos y posibilidades de mecanización, vías de acceso, estado actual del predio, etc.

Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleo el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego se dedujeron estas, considerando las áreas afectadas y las ventajas comparativas

NOTA: En el análisis de mercado encontramos que el sector en estudio a presentado una notoria mejoría lo que a provocado un interés de los propietarios de las fincas y parcelas, para invertir en ellas y volverlas productivas como en años anteriores, lo cual trae beneficios directos tanto para los propietarios como para los trabajadores del campo, siendo ellos los directos beneficiados con la reactivación del sector agropecuario al cual la Presidencia de la Nación le ha colocado su mayor interés. El costo del terreno por hectárea oscila entre los \$45.000.000.00 hasta \$50.000.000.00 dependiendo de las características, topografía de la tierra

CONCEPTO	AREAS	PARCIAL	Importe
Valor hectárea	10 + 7370	47.126.757	506.000.000,00
Total			506.000.000,00

Página 6

Folio: 110725

Cliente: Municipio de Fonseca- La Guajira Nit 825.000.442-5

Consideraciones

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologías generalmente aceptados para el tipo de inmueble en estudio y su espacio de negociación se establece a partir de la investigación de mercado en la región, con sus antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas de la propiedad.

Aspectos positivos de la propiedad:

- ✓ Buena localización en la zona y en la ciudad. Fácil acceso al sitio.
- ✓ Aceptable, conformación de la los terrenos para la construcción de vivienda de interés social.

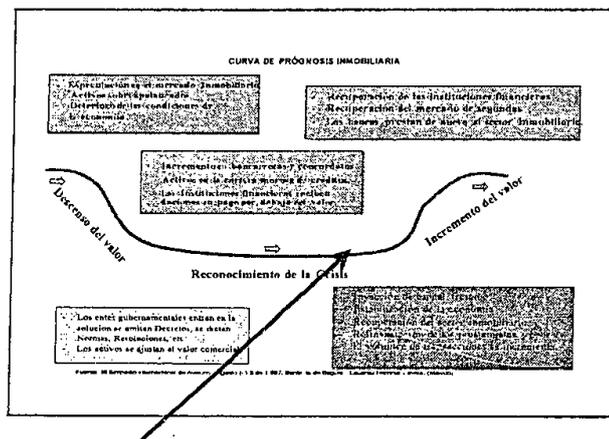
Aspectos negativos de la propiedad:

- ☞ Ninguno, dentro de la vocación de desarrollo de vivienda de interés social que tiene el *sitio*.
- ☞ El lote presenta riesgo de ser invadido

Prognosis Inmobiliaria

Cuando el mercado es sano, y las condiciones de oferta y demanda están en equilibrio, la labor del evaluador es menos complicada. La labor se complica en situaciones de crisis generalizada de una sociedad, como el que vive Colombia desde finales de los noventa y en general en toda América Latina, en tanto se requiere de una información de coyuntura económica más oportuna y más ágil.

El trabajo de nosotros realizamos se ha dinamizado con el uso del gráfico de Prognosis inmobiliaria. En dicho gráfico hemos marcado con un punto azul, el sitio de la curva, en el cual creemos que se encuentra el predio en estudio, en el tiempo que estamos haciendo el avalúo, lo cual significa que es posible que en el corto plazo se presenten aún disminuciones en el valor de la propiedad. Con este dato, una entidad financiera podrá evaluar el riesgo y establecer con que porcentaje castiga el valor del bien.



Situación del Inmueble

Grado de comercialización

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso,



De localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A Continuación señalamos los grados:

TIPO A: Fácil
Comercialización TIPO: B Regular Comercialización
TIPO C: Difícil Comercialización

De cero (0) a seis (6) meses
De seis (6) a un Año (1)
de un año (1) en adelante

La estructura del mercado en la zona es Difícil (TIPO C) por la recesión que se vive en la zona y el tipo de uso de la edificación en estudio

Conclusiones:

El valor comercial del inmueble, Localizado en el Barrio el Carmen, Calle 14 y Carretera que de Fonseca conduce al caserío los altos entre carreras 4 Este y 1 en el Municipio de FONSECA - La Guajira, es el siguiente:

VALOR LOTES:

	Unidad	PARCIAL	Importe
LOTES	554	\$913.357.00	\$506.000.000,00
		Total	\$506.000.000

PRORRATEO:

	Unidad	PARCIAL	Importe
LOTES	252	\$913.357.00	\$ 230.166.065,00

Total
VALOR TOTAL TERRENO:

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
Terreno	107.370 m2	\$4.712.	\$506.000.000
		Total	\$506.000.000

SE DETERMINA COMO VALOR DE MERCADO LA CANTIDAD DE: \$506.000.000.00

SON: (QUINIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS M/L.)

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 afectare! valor se conserven

Atentamente,

ARQ. RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO
MAT. R.N.A. 1938
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ.