Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - DEPOSITOS INTERIORES CALLE 9 No. 41N-90			RT GB-92
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	50
Edad en porcentaje de la edificación		%	50
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	58,25%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	10%	$ 1.806.517
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 2.052.860**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	65%		$ 1.334.359
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.334.359**
Depreciación por edad y estado		58,25%	$ 777.264
Valor Depreciado			**$ 557.095**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION
AUTORES FITTO Y CORVINI

Edad como% de la vida %	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen - Determinacion del Valor de Reposicion Construcciones			
Mejora	9,01	$ 557.095	$ 5.019.426
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 5.019.426**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA



FACHADA



FACHADA



21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripcion	Area en m2	Valor en m2	VALOR PARCIAL
MEJORA			
GB92	9,01	$ 557.095	$ 5.019.426
TOTAL:			**$ 5.019.426**
SON:			
Cinco millones diecinueve mil cuatrocientos veintiséis PESOS			

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB92, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®

SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CALLE 9 # 41N - 90
GB93

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade

Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica

Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**

Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB93

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N – 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CALLE 9 # 41N – 90, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CALLE 9 # 41N – 90, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB93, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB93	CORPOAGROCOL	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado

GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja

Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CALLE 9 # 41N – 90, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N – 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	9,41	0,00	0,00

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				
REGULAR	X			X
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

v

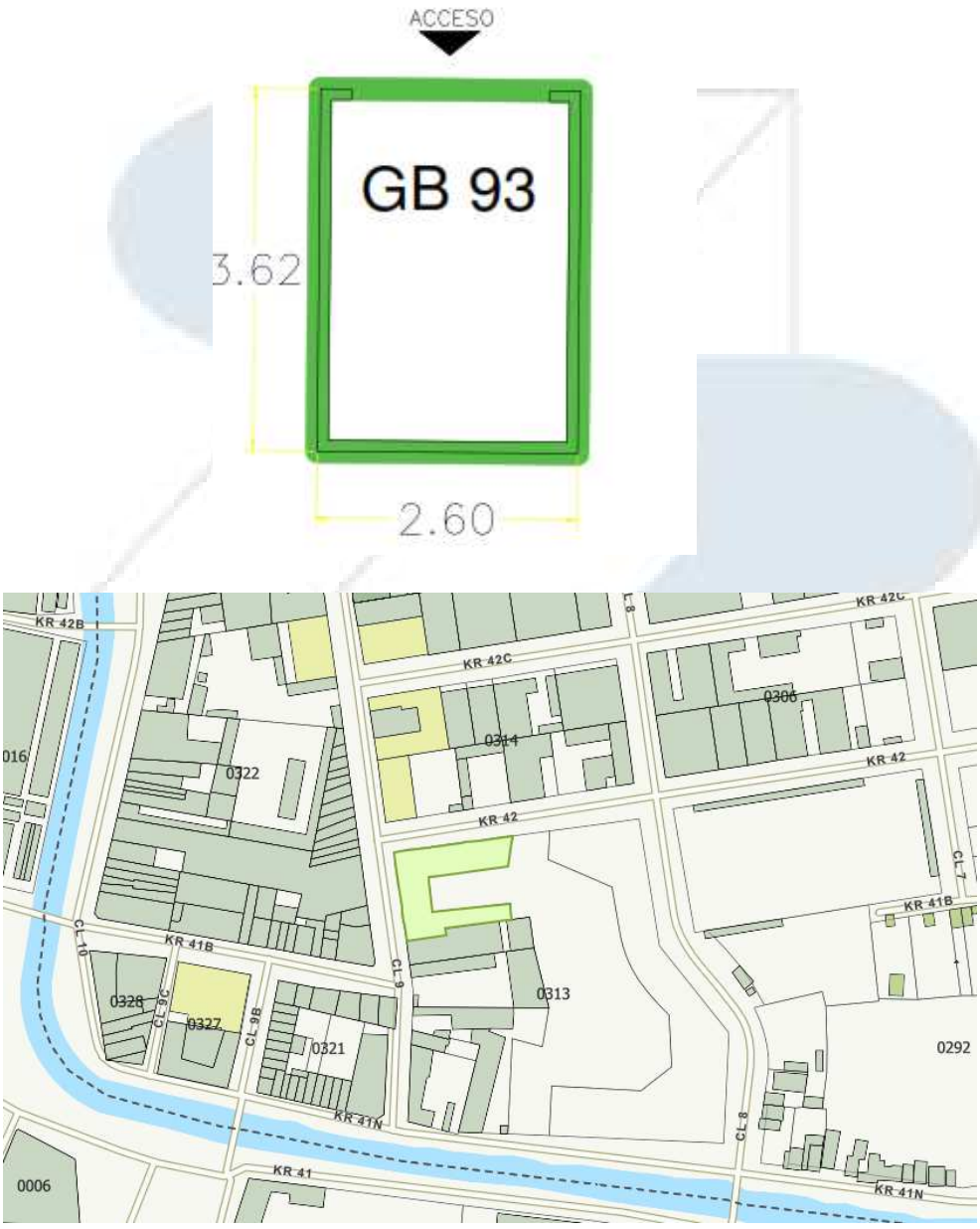


Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB93 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

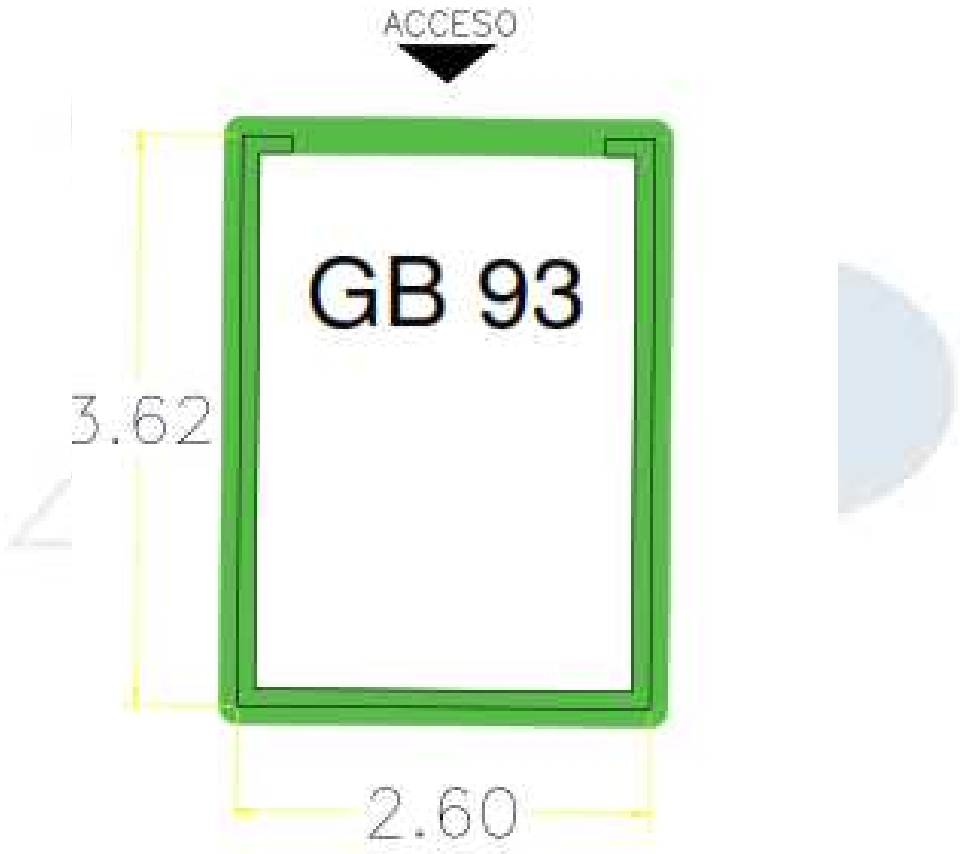
Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES



Fuente: RT GB93 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**

  CORPOAGROCOL

- ✓ **Título de Adquisición**

  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**

  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se

pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct – D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos*:** Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que

se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - DEPOSITOS INTERIORES CALLE 9 No. 41N-90			RT GB-93
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	50
Edad en porcentaje de la edificación		%	50
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	58,25%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	10%	$ 1.806.517
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 2.052.860**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	65%		$ 1.334.359
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.334.359**
Depreciación por edad y estado		58,25%	$ 777.264
Valor Depreciado			**$ 557.095**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION
AUTORES FITTO Y CORVINI

Edad como% de la vida %	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen - Determinacion del Valor de Reposicion Construcciones			
Mejora	9,41	$ 557.095	$ 5.242.264
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 5.242.264**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA



VISTA INTERNA



21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripcion	Area en m2	Valor en m2	VALOR PARCIAL
MEJORA			
GB93	9,41	$ 557.095	$ 5.242.264
TOTAL:			$ 5.242.264
SON:			
Cinco millones doscientos cuarenta y dos mil doscientos sesenta y cuatro PESOS			

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB93, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:
SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®
SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.



EDUBAR
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CALLE 9 # 41N - 90
GB94

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade
Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica
Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**
Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB94

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N – 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CALLE 9 # 41N – 90, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CALLE 9 # 41N – 90, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB94, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB94	CORPOAGROCOL	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado

GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja

Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CALLE 9 # 41N – 90, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N – 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	15,88	0,00	0,00

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO	X			X
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.

CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

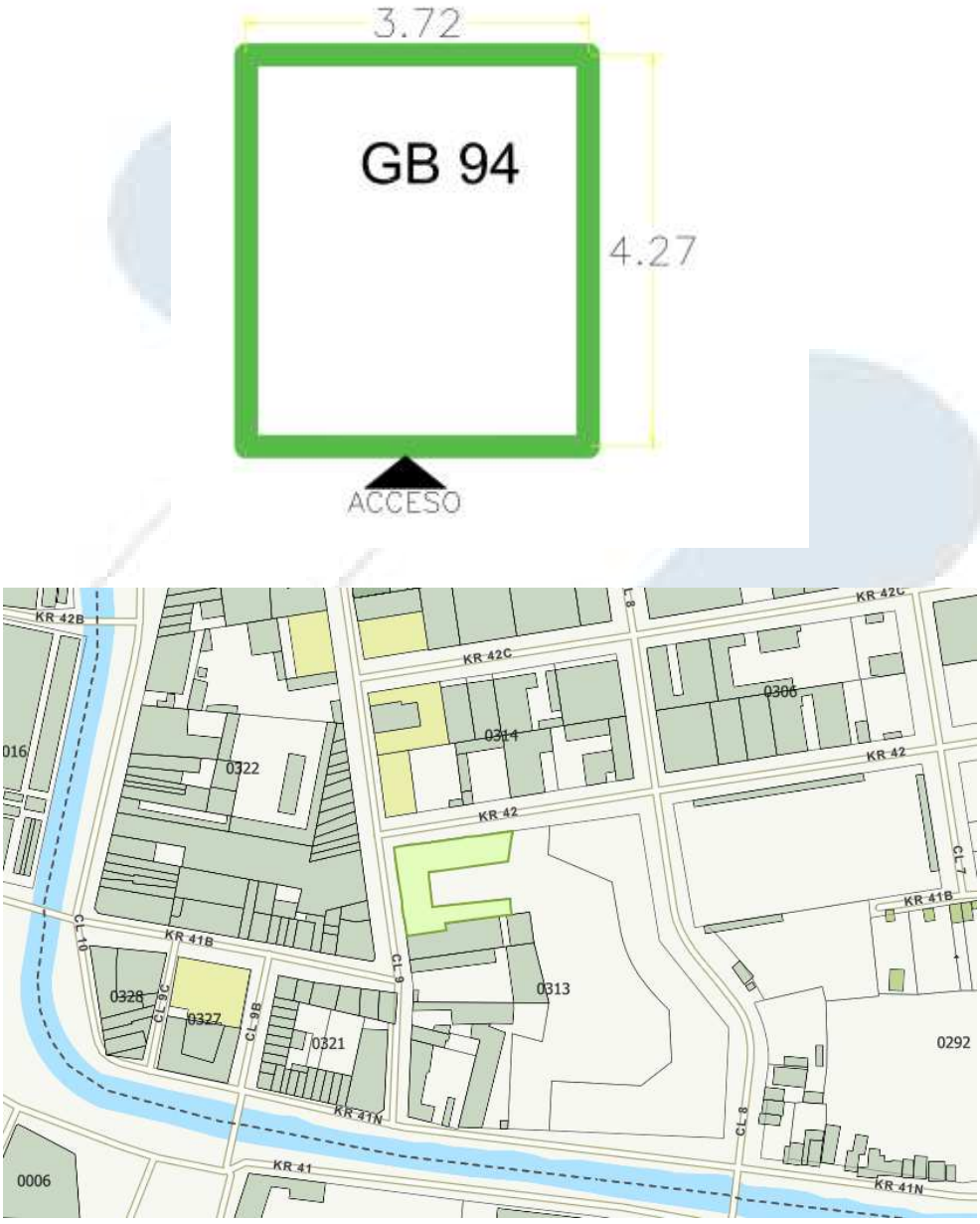


Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB94 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N – 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

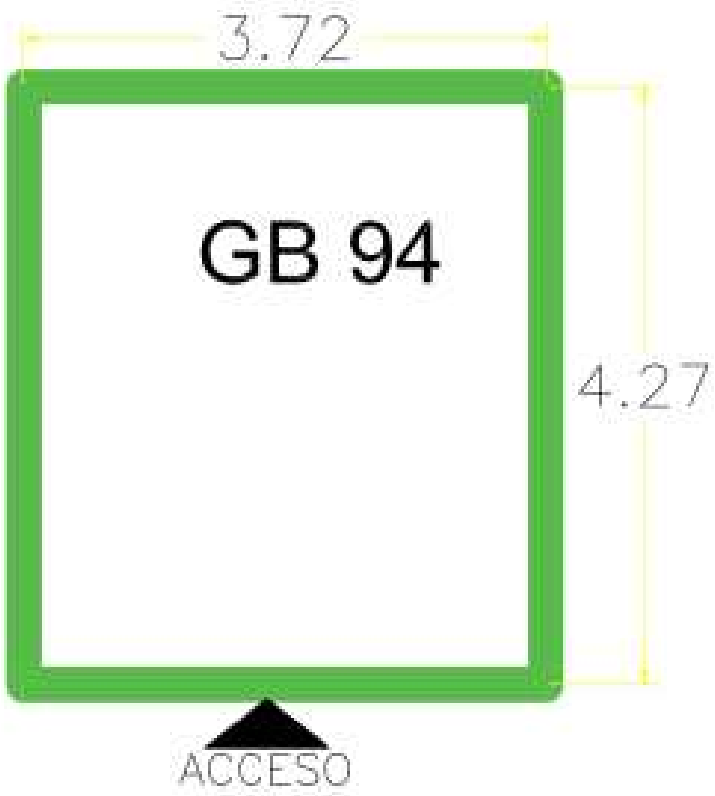
- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES





Fuente: RT GB94 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**
  CORPOAGROCOL

- ✓ **Título de Adquisición**
  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**
  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct – D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno
Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ✓ ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ✓ ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos*:** Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ✓ ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ✓ ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

  a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

  b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

  Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - DEPOSITOS INTERIORES CALLE 9 No. 41N-90			RT GB-94
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	0
Edad Aparente de la edificación		años	50
Edad en porcentaje de la edificación		%	50
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	58,25%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	10%	$ 1.806.517
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 2.052.860**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	65%		$ 1.334.359
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.334.359**
Depreciación por edad y estado		58,25%	$ 777.264
Valor Depreciado			**$ 557.095**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION
AUTORES FITTO Y CORVINI

Edad como% de la vida %	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen - Determinacion del Valor de Reposicion Construcciones			
Mejora	15,88	$ 557.095	$ 8.846.669
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 8.846.669**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA



FACHADA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripcion	Area en m2	Valor en m2	VALOR PARCIAL
MEJORA			
GB93	15,88	$ 557.095	$ 8.846.669
TOTAL:			**$ 8.846.669**
SON:			
Ocho millones ochocientos cuarenta y seis mil seiscientos sesenta y nueve PESOS			

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB94, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EDUBAR

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®

SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.





INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CARRERA 42 # 8 - 57 GB68

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade

Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica

Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**

Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB68

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CARRERA 42 # 8 - 57; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CARRERA 42 # 8 - 57, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB68, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB68	ROBERTO MANUEL NOGUERA PADILLA/ALEX JAVIER BARRAZA FIGUEROA	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja

Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CARRERA 42 # 8 - 57, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CARRERA 42 # 8 - 57; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	15,22	0,00	0,00

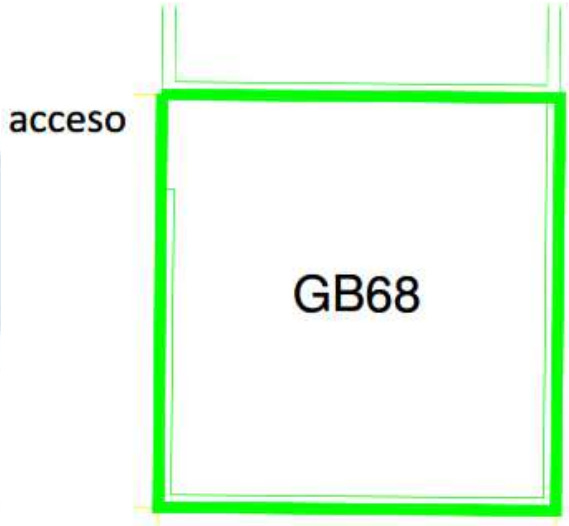
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				X
REGULAR	X			
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN P.V.C
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.



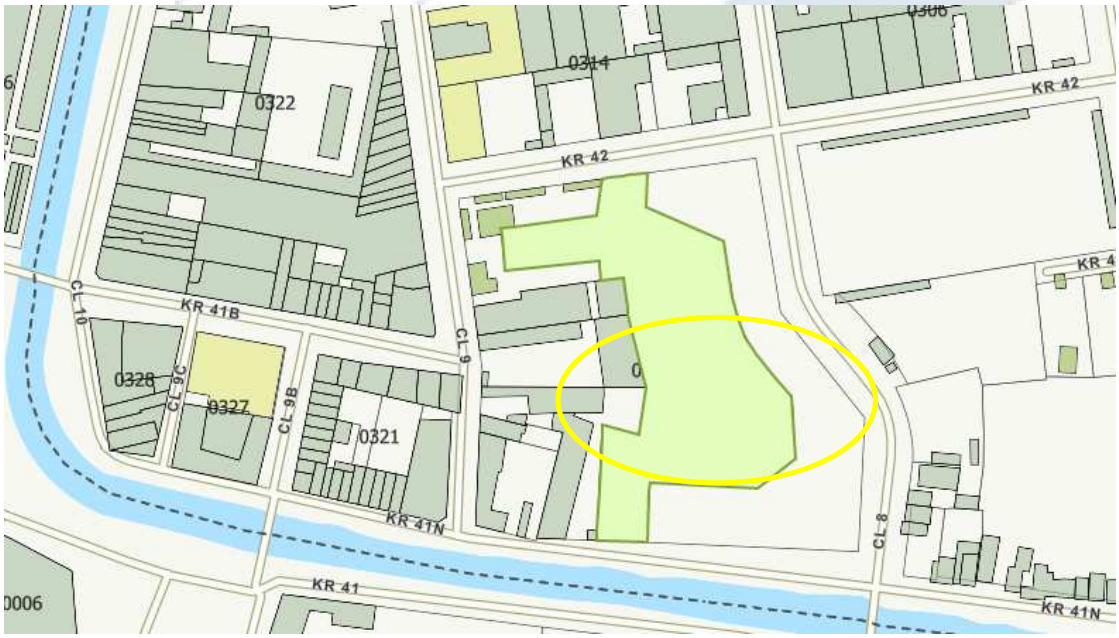


Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB68 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

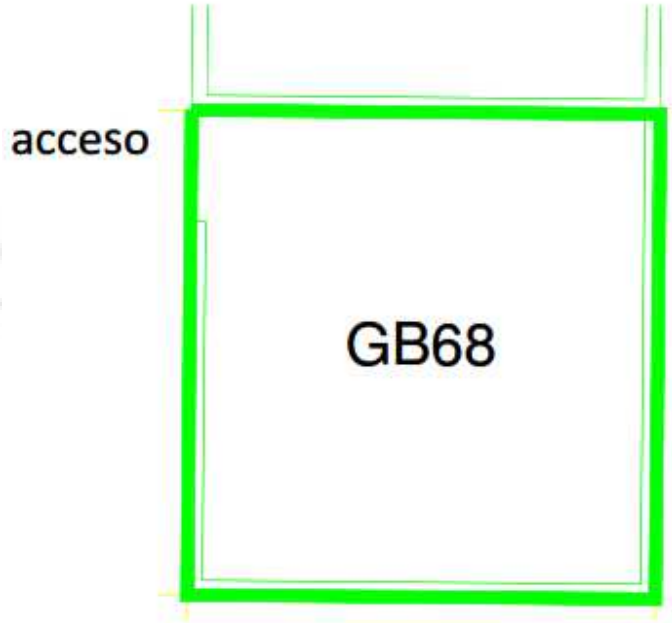
- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES





Fuente: RT GB68 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**

  ROBERTO MANUEL NOGUERA PADILLA/ALEX JAVIER BARRAZA FIGUEROA

- ✓ **Título de Adquisición**

  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**

  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se

pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct – D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos***: Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que

se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN P.V.C

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - OFICINAS CARRERA 42 No. 8-57			RT GB-68
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	10
Edad Aparente de la edificación		años	40
Edad en porcentaje de la edificación		%	40
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	51,90%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	5%	$ 1.724.402
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 1.970.746**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	70%		$ 1.379.522
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.379.522**
Depreciación por edad y estado		51,90%	$ 715.972
Valor Depreciado			**$ 663.550**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION
AUTORES FITTO Y CORVINI

Edad como% de la vida %	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	81,14	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen - Determinacion del Valor de Reposicion Construcciones			
Mejora	15,22	$ 663.550	$ 10.099.231
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 10.099.231**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA



VISTA INTERNA





VISTA EXTERNA



VISTA INTERNA

21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripción	Área en m²	Valor m²	Valor parcial
Mejora			
GB68	15,22	$ 663.550	$ 10.099.231
TOTAL			**$ 10.099.231**

Son:

DIEZ MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UNO PESOS

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB68, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EDUBAR

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®

SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.





INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CARRERA 42 # 8 - 57 GB69

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade

Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica

Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**

Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB69

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CARRERA 42 # 8 - 57; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CARRERA 42 # 8 - 57, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB69, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB69	JESUS MARIA YEPEZ RODRIGUEZ	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado

GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja

Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CARRERA 42 # 8 - 57, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CARRERA 42 # 8 - 57; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	15,86	0,00	0,00

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO	X			X
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN DRIWAL.
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

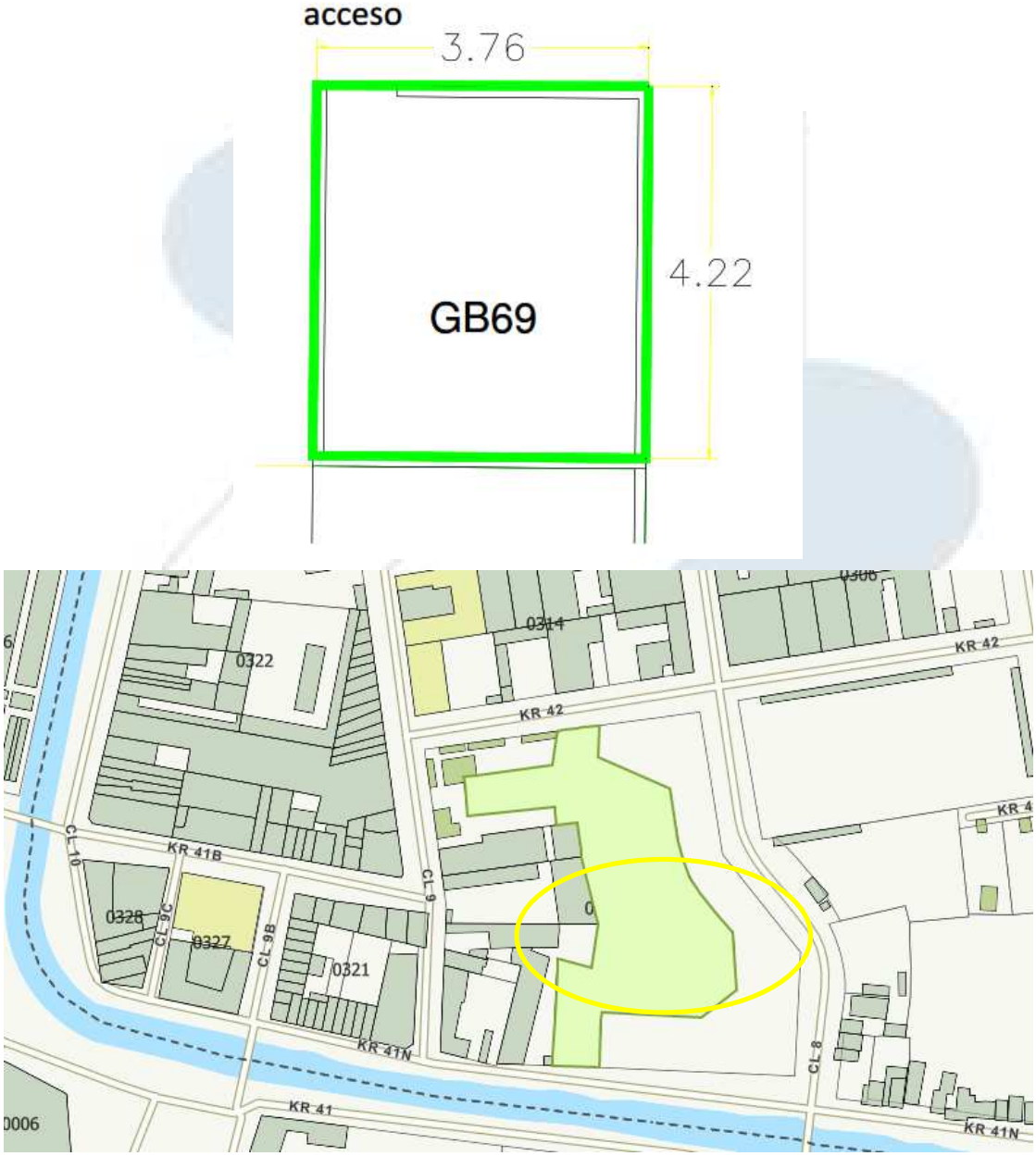


Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB69 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

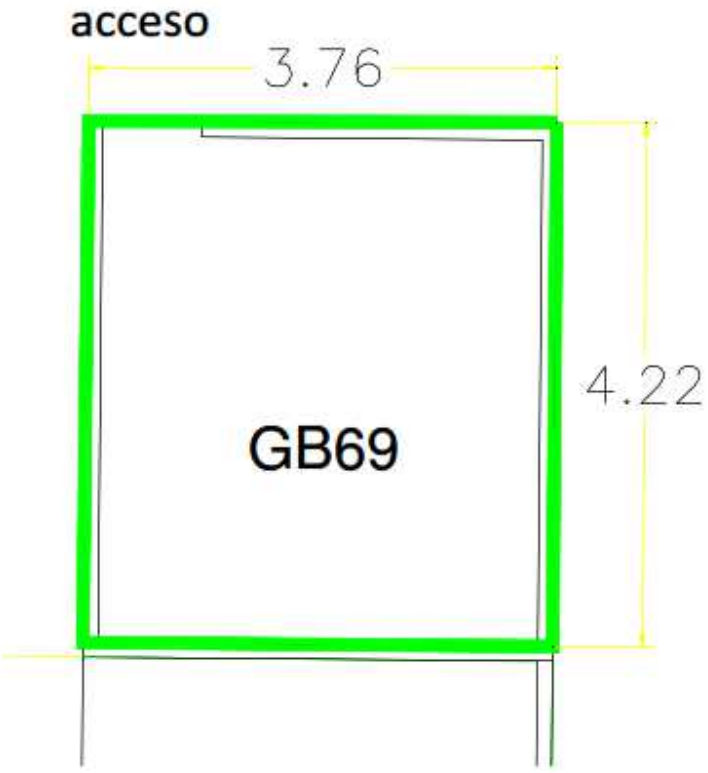
- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES





Fuente: RT GB69 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**

  JESUS MARIA YEPEZ RODRIGUEZ

- ✓ **Título de Adquisición**

  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**

  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se

pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct – D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos***: Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que

se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN DRIWAL.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - OFICINAS CARRERA 42 No. 8-57			RT GB-69
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	10
Edad Aparente de la edificación		años	40
Edad en porcentaje de la edificación		%	40
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	51,90%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	5%	$ 1.724.402
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 1.970.746**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	70%		$ 1.379.522
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.379.522**
Depreciación por edad y estado		51,90%	$ 715.972
Valor Depreciado			**$ 663.550**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION AUTORES FITTO Y CORVINI									
Edad como% de la vida									
%	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	81,14	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen - Determinacion del Valor de Reposicion Construcciones			
Mejora	15,86	$ 663.550	$ 10.523.903
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 10.523.903**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA



VISTA INTERNA





BAÑO



VISTA INTERNA

21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripción	Área en m²	Valor m²	Valor parcial
Mejora			
GB69	15,86	$ 663.550	$ 10.523.903
TOTAL			**$ 10.523.903**

Son:

DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS TRES PESOS

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB69, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®

SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.





INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CARRERA 42 # 8 - 57
GB70

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade

Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica

Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**

Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB70

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CARRERA 42 # 8 - 57; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CARRERA 42 # 8 - 57, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB70, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB70	WILLIAM CORTES BLANCO	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado

GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja

Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CARRERA 42 # 8 - 57, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CARRERA 42 # 8 - 57; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	15,41	0,00	0,00

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	**MUROS**	**ESCALERA**	**ESTRUCTURAS**	**CUBIERTA**
NUEVO				
BIEN CONSERVADO	X			X
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN PVC
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.



Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB70 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CARRERA 42 # 8 - 57, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES





Fuente: RT GB70 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**

  WILLIAM CORTES BLANCO

- ✓ **Título de Adquisición**

  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**

  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se

pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct – D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ✓ ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ✓ ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos*:** Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ✓ ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ✓ ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que

se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN PVC.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - OFICINAS CARRERA 42 No. 8-57			RT GB-70
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	10
Edad Aparente de la edificación		años	40
Edad en porcentaje de la edificación		%	40
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	51,90%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	5%	$ 1.724.402
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 1.970.746**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	70%		$ 1.379.522
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.379.522**
Depreciación por edad y estado		51,90%	$ 715.972
Valor Depreciado			**$ 663.550**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

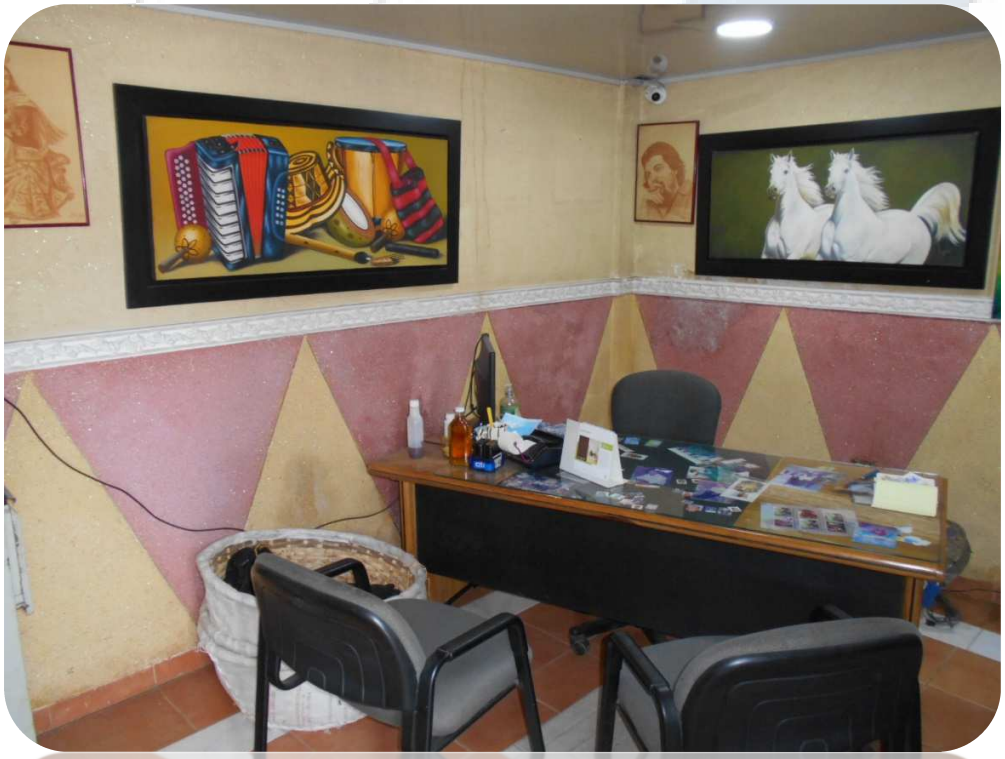
CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION AUTORES FITTO Y CORVINI									
Edad como% de la vida									
%	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	81,14	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen- Determinacion del Valor de Reposición Construcciones			
Mejora	15,41	$ 663.550	$ 10.225.306
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 10.225.306**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

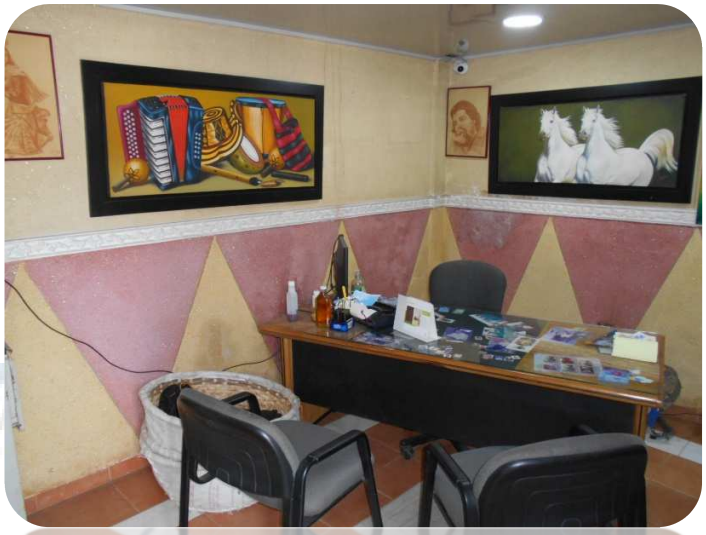
BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA



VISTA INTERNA





VISTA INTERNA



VISTA EXTERNA

21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripcion	Area en m2	Valor en m2	VALOR PARCIAL
MEJORA			
GB70	15,41	$ 663.550	$ 10.225.306
TOTAL:			$ 10.225.306
SON:			
Diez millones doscientos veinticinco mil trescientos seis PESOS			

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB70, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EDUBAR

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®

SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®
SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

EDUBAR
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CALLE 9 # 41N - 90 GB71

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade
Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica
Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**
Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB71

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N - 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CALLE 9 # 41N - 90, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CALLE 9 # 41N - 90, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB71, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB71	WILLIAM ARDILA RODRIGUEZ/ISAIAS SEGUNDO ARDILA RODRIGUEZ/JAVIER HUMBERTO ARDILA RODRIGUEZ	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CALLE 9 # 41N - 90, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N - 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	14,77	0,00	0,00

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO	X			X
REGULAR				
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN PVC
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

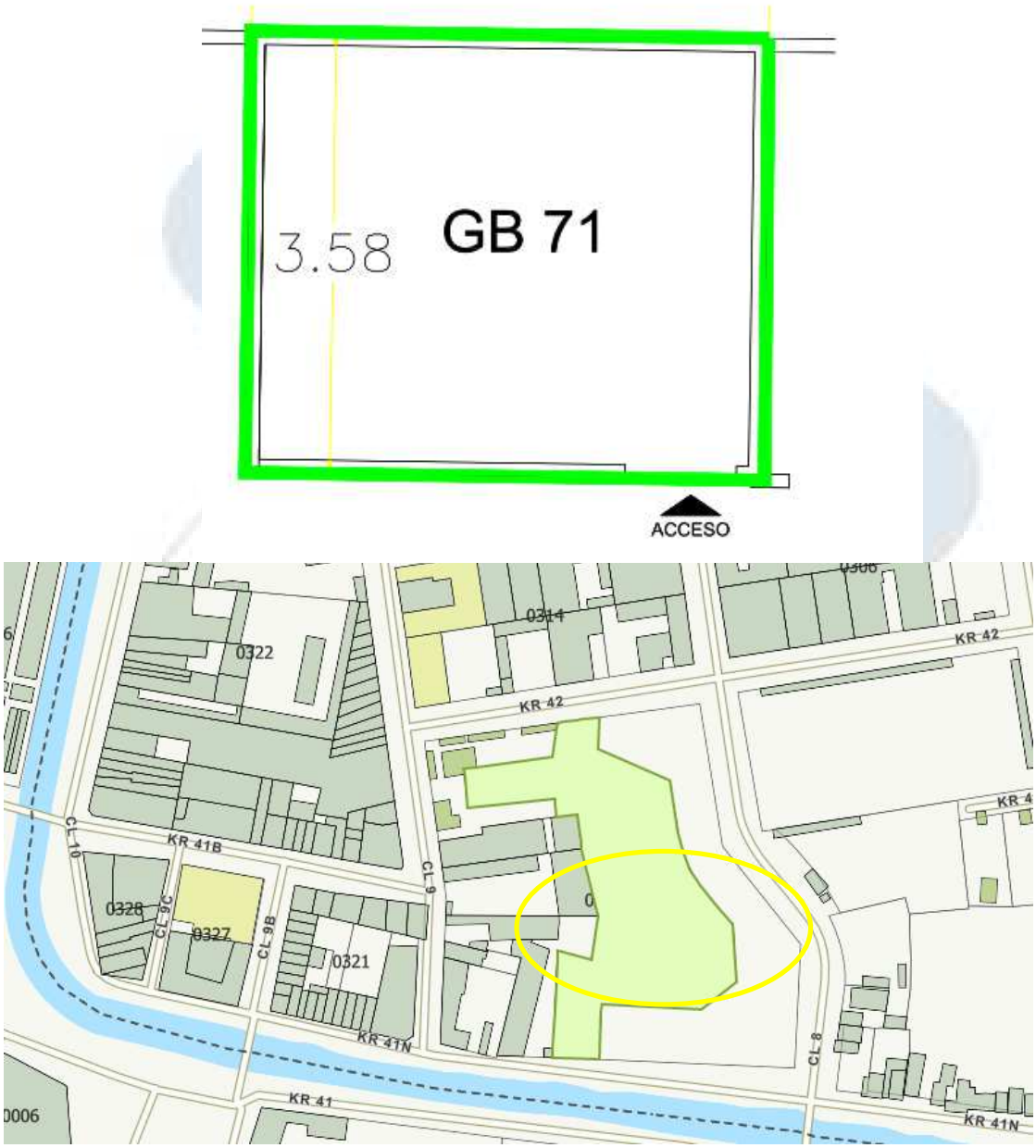


Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB71 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES





Fuente: RT GB71 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**

  WILLIAM ARDILA RODRIGUEZ/ISAIAS SEGUNDO ARDILA RODRIGUEZ/JAVIER HUMBERTO ARDILA RODRIGUEZ.

- ✓ **Título de Adquisición**

  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**

  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se

pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct – D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ✓ ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ✓ ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos*:** Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ✓ ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ✓ ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran

producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA, CIELO RAZO EN PVC.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

Cuadro Nº 1 - Determinacion del Valor de Reposición - OFICINAS CARRERA 42 No. 8-57			RT GB-71
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	10
Edad Aparente de la edificación		años	40
Edad en porcentaje de la edificación		%	40
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	51,90%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	5%	$ 1.724.402
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 1.970.746**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	70%		$ 1.379.522
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.379.522**
Depreciación por edad y estado		51,90%	$ 715.972
Valor Depreciado			**$ 663.550**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION
AUTORES FITTO Y CORVINI

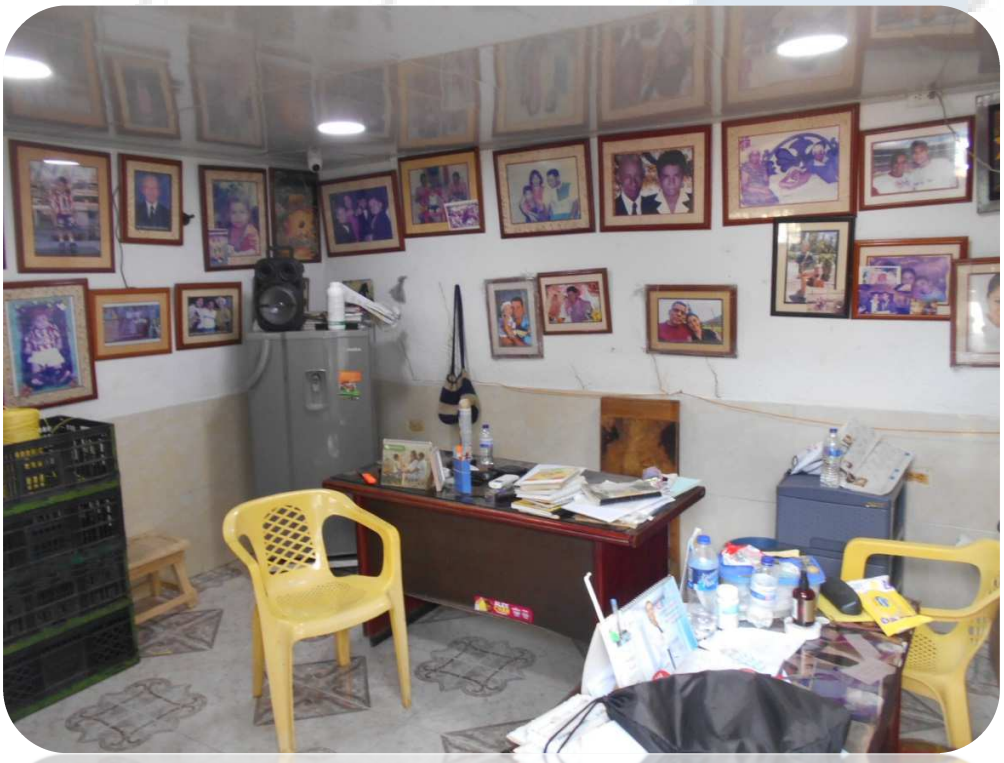
Edad como% de la vida %	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	81,14	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen- Determinacion del Valor de Reposición Construcciones			
Mejora	14,77	$ 663.550	$ 9.800.634
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 9.800.634**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

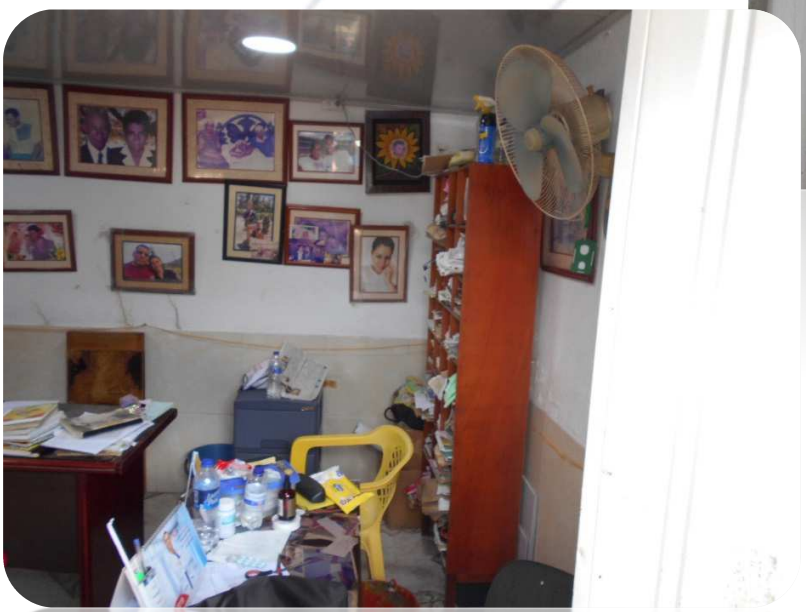
BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA







VISTA INTERNA

21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripcion	Area en m2	Valor en m2	VALOR PARCIAL
MEJORA			
GB71	14,77	$ 663.550	$ 9.800.634
TOTAL:			$ 9.800.634
SON:			
Nueve millones ochocientos mil seiscientos treinta y cuatro PESOS			

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593

22. ANEXOS

- Anexo 1: Certificados Avaluadores.
- Anexo 2: RT GB71, Código APR-FM-05 Versión: 03 Fecha Octubre del 2021 2 páginas.

23. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, Normas y Guías Técnicas Sectoriales:
  NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado.
  NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
  NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
  NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,
  NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado
  NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
  Guías Técnicas Sectoriales:
  GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
  GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles
  GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles
- Normas Internacionales (IVS), versión 2.020 en español
- Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación.
- Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Factores y métodos para el avaluó comercial. En Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION PROYECTO: GERENCIA INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACION Y EJECUCION DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA

Elaborado por:
SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®
SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

Mayo del 2022

Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES ®
SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

EDUBAR
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A.

INFORME DE VALUACION
MEJORA EDUBAR - CALLE 9 # 41N - 90
GB72

1. *OBJETIVO GENERAL DEL INFORME*
2. *MARCO NORMATIVO*
3. *INFORMACION GENERAL DEL INFORME*
4. *DESARROLLO DE LA VALUACION*
5. *ANEXOS*

Elaborado por: Fabio Monroy Saade
Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica
Ing. Danilo Urruchurto. **Arq. Enrique Jiménez S.**
Dr. Francesco Cavalli P. **Ing. Fabio M. Monroy S.**

SOLICITANTE:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

Barranquilla, Mayo del 2022
Avalúo No. ED02022RTGB72

Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente

CONTENIDO

Contenido

1. ENCARGO VALUATORIO 4
2. PRELIMINARES Y CONTEXTO 4
3. OBJETIVO DEL INFORME 5
4. MARCO LEGAL 5
5. MARCO NORMATIVO 5
6. MARCO CONCEPTUAL 6
7. CONSIDERACIONES LEGALES 12
8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION 12
9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES 13
10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO 13
11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N - 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA 14
12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR 17
13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR 17
14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS: 17
15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES 19
16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO 20
17. ASPECTO ECONOMICO 20
18. METODOLOGIA DE VALUACION 20
19. METODOLOGIA DE LA NORMA. 20
20. DESARROLLO DE LA VALUACION 23
21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN 27

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE VALOR COMERCIAL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, CALLE 9 # 41N - 90, DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. ENCARGO VALUATORIO

Determinar el Valor de las Construcciones en el predio ubicado en la Dirección CALLE 9 # 41N - 90, sin tener en cuenta el terreno, Ubicado en el Barrio Villanueva, para el cálculo del valor del área requerida para el Proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe Edubar S.A., para uso privativo de las partes interesadas atendiendo las variables actuales del mercado.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

Se requiere avaluar las Construcciones en el predio con dirección en el frente como, CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Centro Histórico – Barranquilla, en donde en la actualidad existe un Local Comercial. La empresa Edubar S.A, requiere la valoración de las Construcciones dentro del predio para llevar a cabo el proyecto con el Nombre: "PROYECTO PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVOS MERCADOS PUBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Este Cálculo se basa en el costo de reposición de las mejoras acorde a su calidad y estado. Para obtener la realización de este informe contamos con el RT GB72, suministrado por la empresa Edubar S.A. en donde se contaron con el levantamiento de las construcciones.



Ilustración 1 Imagen de Ubicación del predio – Fuente Google Earth

3. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo del presente informe es determinar el valor de las Construcciones en el predio teniendo en cuenta su reposición, uso y calidad de las mismas acorde al mercado comercial actual. Este informe no está evaluando el terreno en donde se encuentran las construcciones por requerimiento de la empresa solicitante EDUBAR S.A.

RT	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
RT GB72	FELIX ALFONSO RIVERA VASQUEZ	N/D	N/D

4. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido al siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Resolución número 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC

Normas Técnicas Sectoriales:
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador

NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos,

NTS M 01 – Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado

GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación

GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles

6. MARCO CONCEPTUAL

ENFOQUE DE MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

ENFOQUE DEL INGRESO: las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

MÁXIMO Y MEJOR USO: el uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

VALOR DE MERCADO: "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"

GLOSARIO GENERAL VALUATORIO

AFECTACIÓN: La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

BIEN: Ente que está dentro de un patrimonio que "*tiene un valor en términos monetarios*" (Montoya Pérez, 2009)

BIEN COMPARABLE: Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avaluó. Dichos datos son obtenidos por el Avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales

realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.

BIEN INMUEBLE: Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

COMPONENTE URBANO DEL PLAN: Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.

COSTO: La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.

COSTO DE OPORTUNIDAD: Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

COSTOS DIRECTOS: Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.

COSTO FINANCIERO: Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.

COSTO HISTÓRICO: Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

COSTOS INDIRECTOS: Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.

EDIFICABILIDAD: El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

IMPUESTO PREDIAL: Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable

INFORME DE AVALÚO: Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.

LONJA: Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.

MERCADO: Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.

MÉTODO RESIDUAL: Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

OBJETO DEL AVALÚO: Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.

PERITO AVALUADOR: *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores*" (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito Avaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

PONDERACIÓN DE VALORES: La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito Avaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.

PRÁCTICA VALUATORIA: Labor desempeñada por Avaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.

PRECIO: Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.

PRECIO DE OFERTA: Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.

PRECIO NETO DE VENTA: Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.

PRECIO TOPE: Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.

PREDIO: Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN: Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA: Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD: Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.

PROCESO VALUATORIO: Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avalúo, Tercero. - Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.

SUELO URBANO: Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Estas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

USO DEL AVALÚO: Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.

VALOR: Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.

VALOR CATASTRAL: Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

ZONAS HOMOGÉNEAS: Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

7. CONSIDERACIONES LEGALES

En la ejecución del presente informe y teniendo en cuenta el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de Bienes Urbanos y Rurales.

Inmuebles Urbanos: *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*

Inmuebles Rurales: *Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.*

8. INFORMACION GENERAL DEL INFORME DE VALUACION

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

9.1 Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por EDUBAR S.A., Dra. Carolina Consuegra Ibarra, en calidad de Subgerente de la Unidad De Adquisición Predial y Reasentamiento Nit. 800.091.140-4

9.2 Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 722614. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306. Y el Valuador Francesco Cavalli Papa

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-100076, Registro Nacional De Avaluadores RNA® acreditado por ONAC 360.

9.3 Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es Mayo del 2022, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la determinación del valor comercial del predio basados en las ofertas comparables con el uso del suelo vigente.

La fecha de visita de los inmuebles 27 de Abril del 2022.

Vigencia del Informe: la presente valuación tiene una vigencia de Un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

9. LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la determinación económica del valor comercial de las Construcciones del predio, que en un sano juicio hemos calculado teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, entorno y sustitución de las mismas mejoras en el marco de una negociación.
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

10. ALCANCE DEL INFORME DE VALUACION COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO

El presente informe busca establecer el valor de las mejoras realizadas en terreno, CALLE 9 # 41N - 90, con el fin de calcular el valor de compensación de las mismas.

11. VALUACION DE MEJORAS CALLE 9 # 41N - 90; BARRIO VILLANUEVA, CENTRO HISTORICO, DISTRITO DE BARRANQUILLA

Teniendo en cuenta el objeto del avalúo de valorar las Construcciones, se realizan consideraciones de su reposición a nuevo, buscando el mejor valor comercial,

- ✓ **Construcciones:**

El predio en la actualidad presenta unas construcciones tales como

AREA DEL PREDIO (M2)			
Lote	Construcción	Terraza	Patio
0,00	14,37	0,00	0,00

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN				
ELEMENTOS	MUROS	ESCALERA	ESTRUCTURAS	CUBIERTA
NUEVO				
BIEN CONSERVADO				X
REGULAR	X			
DEFICIENTE				
MAL ESTADO				
PESIMO				

OBSERVACIONES.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA
AFECTACION TERRAZA:
AFECTACION PATIO:

11.1 INFORMACION GENERAL DE LAS MEJORAS

Identificación de los bienes a valuar

- ✓ **Localización de las Mejoras**: El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

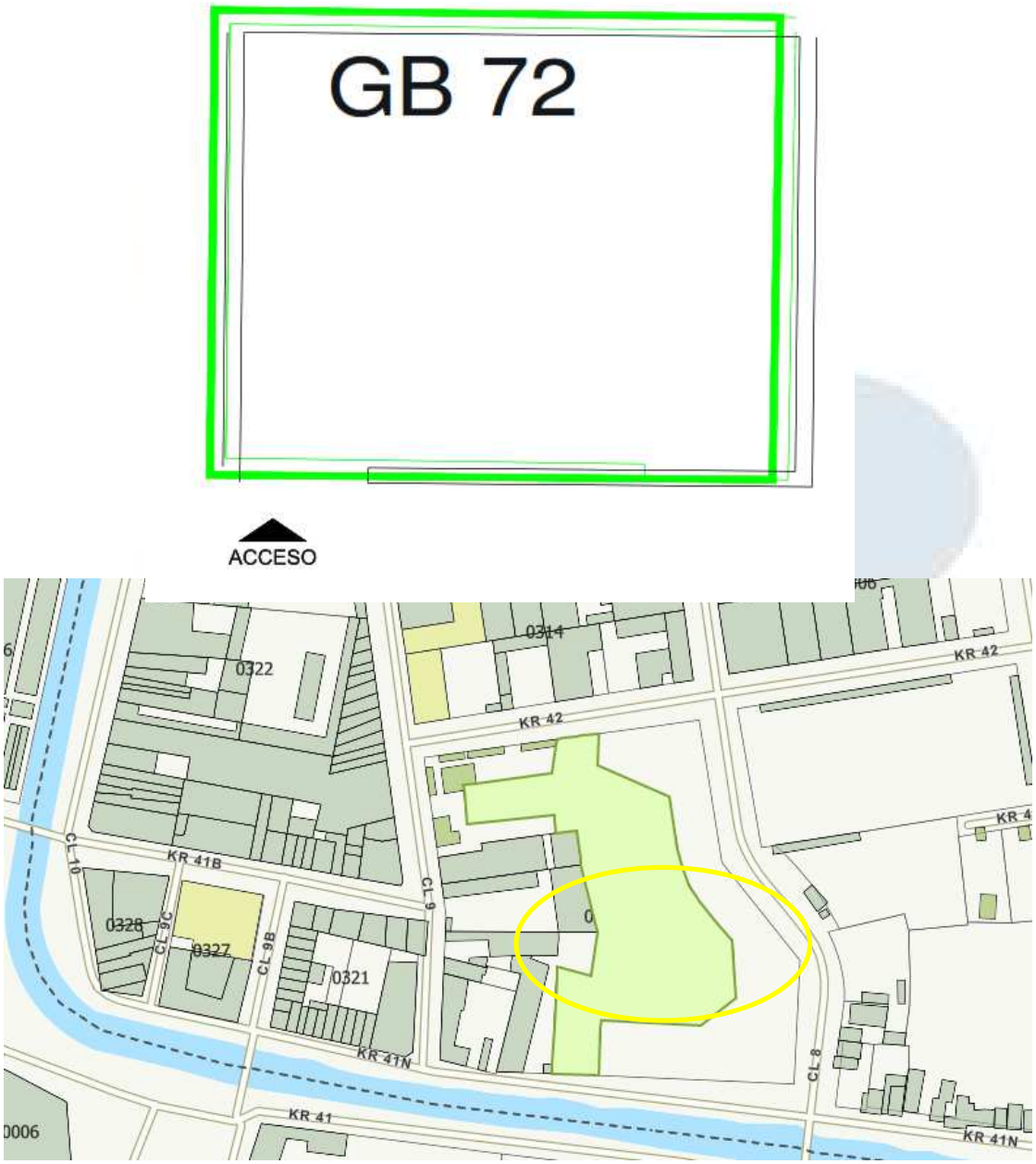


Ilustración 3 Ubicación del Predio

- ✓ **Destinación actual de las Mejoras**
  El predio se encontraba ocupado al momento de la visita. Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

- ✓ **Documentación recibida para la valuación**
  RT GB72 de Fecha Octubre del 2021, Código: APR-FM-05.

- ✓ **Documentación consultada para la valuación**

  1. Archivos Personales.
  2. Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

- ✓ **Responsabilidad del valuador**

  El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de adquisición de la misma.

  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ✓ **Limitaciones y Restricciones**

  El presente avalúo se refiere únicamente a las mejoras dentro de la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

  La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.

  El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

12. BASE DE LA VALUACIÓN – TIPO Y DEFINICION DE VALOR

La Base de Valor aplicable para el bien objeto de la presente valuación es el Valor de Mercado. El Valor de Mercado corresponde a la "*cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*"[1]

13. CARACTERISTCAS DEL SECTOR

- ✓ **Localización**

  El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Servicios públicos**

  El sector tiene todos los servicios públicos básicos y complementarios: Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario. Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Servicios públicos de los Predios**

  El predio cuenta con servicios públicos básicos y complementarios Agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, aseo y gas domiciliario.

  Cuenta con alcantarillado.

- ✓ **Usos predominantes**

  Se observan construcciones de tipo bodega.

14. ACCESO AL PREDIO Y ESTADO DE LAS VIAS:

El predio se encuentra ubicado en La Dirección CALLE 9 # 41N - 90, Barrio Villanueva, Localidad Norte Centro Histórico, Distrito de Barranquilla, Departamento del Atlántico. En la actualidad el predio presenta nomenclatura e Identificación.

- ✓ **Coordenadas**

  Latitud: 10° 97'82.07"N
  Longitud: 74°77'39.6"O
  Fuente: GOOGLE EARTH PRO

- ✓ **Servicio de Transporte Público**

[1] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA*

Bueno, Prestado por empresas de buses urbanos, colectivos, taxis y transporte informal (motocarros y moto taxis).

- ✓ **Edificaciones Importantes en la Zona**
  - Plaza de Pescado.
  - Mercado de Granos.
  - Plaza de Plátanos.



Ilustración 13 Edificaciones Importantes de la Zona – Google Maps

15. MEJORAS Y CONSTRUCCIONES





Fuente: RT GB72 suministrado por EDUBAR S.A.

16. CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL PROYECTO URBANISTICO

- ✓ **Propietario**

  FELIX ALFONSO RIVERA VASQUEZ.

- ✓ **Título de Adquisición**

  No Aplica.

17. ASPECTO ECONOMICO

- ✓ **Utilización económica actual y rentabilidad**

  Al momento de la visita verificamos las mejoras las cuales son de tipo comercial, Funcionan unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo. En la zona de vienen desarrollando edificaciones de tipo invasión con escritura protocolaria. En la actualidad esa zona será utilizada para el Proyecto para la construcción de nuevos mercados públicos en el distrito de barranquilla.

18. METODOLOGIA DE VALUACION

La metodología utilizada en el presente Informe de Valuación corresponde al Valor de Mercado. Entiéndase Valor de Mercado como …"la cuantía estimada por la que un activo o pasivo deberían intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

19. METODOLOGIA DE LA NORMA.

Las metodologías de valoración reglamentadas por las normas vigentes aplicables (D.1420/1998, R.620/2008) son el método comparativo, el método del ingreso o renta, el método de costo y el método residual, específicamente para el terreno. Se aplican de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del bien inmueble en avalúo y la reglamentación urbanística, entre otros aspectos a considerar. El detalle de las metodologías especificadas en la Resolución 620/2008 son:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de los ingresos o rentas que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables 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.

Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde,

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual: es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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 del 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.

Las metodologías a utilizar dependiendo del Encargo Valuatorio dispuesto por el solicitante y de los bienes o afectaciones a valorar son las siguientes:

- ✓ ***Terrenos***: Las metodologías de valoración para el terreno, consideradas de acuerdo con las características del bien inmueble en avalúo, la reglamentación urbanística y las condiciones del mercado inmobiliario en el sector, son el comparativo de mercado y el residual determinados en el D.1420 de 1988, a R.IGAC 620 de 2008, R.IGAC 898 de 2014, reglamentaria de los avalúos de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por las R.IGAC 1044 de 2014 Y R.IGAC 316 de 2015.

- ✓ ***Construcciones, Mejoras y/o Anexos*:** Para la valoración de las construcciones se aplica el método del costo (costo de reposición a nuevo depreciado), partiendo de los costos reales de los recursos utilizados en la construcción suministrados por las revistas especializadas en análisis de precios unitarios, tales como Construdata o Sispac. Para los ítems que no se desarrollen en las revistas paramétricas especializadas relacionadas, se elaboran los respectivos análisis de precios unitarios con los valores de las precitadas revistas y las bases de datos de los avaluadores y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. La depreciación se estima con base en las apariencias observadas en los inmuebles relativas a edad aparente, estado de conservación y mantenimiento, vida económica remanente, aplicando los métodos, modelos y tablas estipulados en la normatividad.

- ✓ ***Cultivos y árboles***: Para la valoración de los cultivos, se empleará lo determinado en las normas valuatorias de inmuebles rurales vigentes así como las normas y guías de la USN AVSA. Para la valoración de los árboles frutales y otras especies acudimos a estudios de mercado de la zona, se consultó con profesionales expertos (ingenieros agrónomos y forestales) y se elaboró una base de datos de árboles y sus respectivos valores según sus características. Por tratarse de árboles y cultivos no tecnificados, en su mayoría de crecimiento espontáneo, no se dispuso de una información precisa acerca de la edad, densidad y estado fitosanitario de cada especie. Para fines prácticos, se ha tomado la información básica suministrada en el RT o ficha técnica de cada predio y de la inspección ocular realizada al momento de la visita.

- ✓ ***Daños y Perjuicios***: La indemnización debe comprender como mínimo los daños patrimoniales conformados por el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que la reparación integral, deje al propietario en el estado en que se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran

producido. La legislación vigente, establece que se deben indemnizar los daños y perjuicios y esta indemnización está constituida por la estimación económica de los daños tangibles e intangibles que sean imputables al ejercicio de la afectación (producida por la construcción de la vía), es decir, se configuren indudablemente por la ocurrencia de la imposición de la afectación. Para ello se debe realizar una valoración integral de los siguientes componentes:

a. Los Daños Patrimoniales (Daño emergente y lucro cesante consolidado y futuro). Estos daños no están dentro del alcance del presente informe.

b. Los Daños Extrapatrimoniales: Daño Moral (honor, honra, libertad, privacidad), Daño a la Salud (física y mental), y Daño a la Vida (en relación a la Estabilidad social, familiar, laboral y económica).

Para el avalúo de los componentes de la indemnización, se aplicarán las metodologías según el factor o componente a valorar de cada caso en particular.

- ✓ ***Descuento por mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto***: el descuento del mayor valor del suelo (plusvalía) generado por el anuncio del proyecto se hace de acuerdo con la normatividad vigente al respecto (Ley 388 de 1997, art. 61, Decreto 2729 de 2012 compilado por el Decreto 1077 de 2015).

20. DESARROLLO DE LA VALUACION

20.1 COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor del inmueble, se ha empleado el Método de Costo de Reposición el cual 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.

20.1.1 Descripción del Inmueble

El Predio consta de: unas Bodegas dedicadas al almacenamiento y maduración del guineo.

Componentes constructivos, materiales y acabados.
CONSTRUCCION: EN MAMPOSTERIA, PISO EN CERAMICA.

Edad Técnica del Inmueble: 1972 (50 años)

Construcciones:

CALLE 9 No. 41N-90			RT GB-72
ITEM		**DESCRIPCION**	**VALOR**
Vida útil de la edificación		años	100
Año de construido	1972	años	50
Remodelada		años	10
Edad Aparente de la edificación		años	40
Edad en porcentaje de la edificación		%	40
Clase o estado de conservación		Clase	3,5
% de Depreciación (Fitto Corvinni)		%	51,90%
Costo Directo Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	$ 1.642.288		
Costo Total - Bodega Tipo 1 SISPAC 183 Marzo - Abril 2022	Mas % SCD	5%	$ 1.724.402
Administración		10%	$ 164.229
Imprevistos		5%	$ 82.114
Total Costo de Reposición			**$ 1.970.746**
Ajuste por Construcción (Calidad de acabados)	70%		$ 1.379.522
Valor de Salvamento - Valor Residual			$ 0
Valor a Depreciar			**$ 1.379.522**
Depreciación por edad y estado		51,90%	$ 715.972
Valor Depreciado			**$ 663.550**

Nota: El costo de Reposición, incluye las características constructivas descritas en el RT del predio objeto de avalúo.

CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION AUTORES FITTO Y CORVINI									
Edad como% de la vida									
%	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	81,14	100,00

BODEGA TIPO 1 3065	Estructura de concreto, cubierta de asbesto cemento, cerramientos en bloque, pisos de concreto con oficinas en primer piso.	BARRANQUILLA	**$1,642,288**
		CARTAGENA	**$1,820,489**
		SANTA MARTA	**$1,749,781**
		SINCELEJO-MONTERIA	**$1,729,302**
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	**$1,732,016**

Cuadro Resumen- Determinacion del Valor de Reposición Construcciones			
Mejora	14,37	$ 663.550	$ 9.535.214
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			**$ 9.535.214**

SISPAC
SISTEMAS PARA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

BOLETIN INFORMATIVO No. 183
Marzo - Abril 2022



FACHADA







VISTA INTERNA

21. RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Descripcion	Area en m2	Valor en m2	VALOR PARCIAL
MEJORA			
GB72	14,37	$ 663.550	$ 9.535.214
TOTAL:			$ 9.535.214
SON:			
Nueve millones quinientos treinta y cinco mil doscientos catorce PESOS			

FRANCESCO CAVALLI P.
PRESIDENTE

ING. FABIO MONROY S.
Valuador **RAA-AVAL72261466**
Reg. SCDA No. 3006.
Registro UPAV No. 875.
Registro RNA No. 3593