INFORME DE VALUACION DE INMUEBLES URBANOS DE USO INSTITUCIONAL

DIRECCION DEL INMUEBLE
CARRERA 4ª # 15-15
CALLE 15 # 3-23
Barrio Centro
Valledupar, Cesar.

AVALUADOR RESPONSABLE
Juan Sebastián Barrantes Osorio
Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-1.065.617.365

FECHA DE LA VALUACION
6 de marzo de 2023

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un inmueble urbano destinado a uso INSTITUCIONAL (Educación), conformado por un (2) lotes colindantes y la edificación allí levantada sobre los mismos.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* de define como: "*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".*

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* y valor posible de *Renta* del bien inmueble que más adelante se identifica como una sola unidad económica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

ESCUELA DE EDUCACIÓN DE COLOMBIA LTDA ESESCO

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

ESCUELA DE EDUCACIÓN DE COLOMBIA LTDA ESESCO.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Negociación entre ente público y privado para arriendo parcial o total de la propiedad.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Unidad económica compuesta por (2) lotes urbanos colindantes, los cuales están acondicionados para un plantel educativo siendo gran parte una escuela de educación técnica.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

INSTITUCIONAL.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

• Villero Caballero Rafael Segundo S.A.S (FMI: 190-15035)

• Rodríguez Guillen Rosa Dolores (FMI: 190-73953)

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- CARRERA 4ª # 15-15
- CALLE 15 # 3-23

1.10.1. URBANIZACION: Centro.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Valledupar.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Cesar.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Los predios se encuentran emplazados sobre la manzana colindante a la carrera 4 y carrera 3 entre calles 15 y 16 zona centro de la ciudad de Valledupar.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En los alrededores encontramos los edificios y sedes del cámara de comercio, entidades financieras, hoteles, plaza Alfonzo López, Alcaldía municipal, parroquia la Inmaculada Concepción y numerosas edificaciones comerciales y de oficinas de uso mixto.

Las principales franjas de uso múltiple del sector están cobre la carrera 4, calle 16 y 15.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Sector de uso comercial e institucional, localizado en la zona central de Valledupar. Es un área tradicional de la ciudad, con uso principal múltiple, que progresivamente se ha transformado en una zona en la que predominan el uso comercial y el institucional o dotacional, especialmente a lo largo de los ejes viales mas importantes como las Carreras 4,, 8, 9, 11 y 12, al igual que las Calles 15 y 16, debido a la clara influencia y cercanía de las zonas institucionales de la alcaldía de Valledupar y la gobernación del Cesar, y la financiera de la misma Calle 16 , el eje comercial, financiero e institucional de mayor importancia de la ciudad.

El estrato predominante en el sector es medio (3 y 4), dependiendo del uso residencial que aún existe en el interior de los barrios vecinos. Para los demás usos presentes en el sector, de acuerdo con la ley 142 de 1994 no tienen clasificación de estratificación.

La zona está delimitada por los ejes de la Carrera 3 hasta la Carrera 9 y desde la Calle 17 hasta la Calle 14 por el norte. Adicionalmente observamos que las zonas vecinas también tienen características similares. Allí encontramos edificaciones antiguas, modernas y semi-modernas, en 1 y 2 pisos de altura generalmente. Los pocos edificios de oficinas y locales que existen en el área tienen entre dos y trece pisos de altura.

Los barrios que conforman el sector son: Loperena, Centro, Altagracia, La Garita y El Cerezo.

Los sitios vecinos de mayor importancia son: La plaza Alfonzo López, cementerio central, edificios de la antigua Caja Agraria y de otras entidades financieras, colegio Loperena, edificaciones de entidades públicas y franjas de uso múltiple generadas por la misma Calle 16 y 15 y las Carreras 4, 5, 6 y 7.

Esta zona está consolidada, cuenta con infraestructura completa de los servicios públicos básicos y malla vial totalmente construida con tratamiento del Plan Centro adelantado en la década de los años 90. Registramos que presenta buenas condiciones ambientales y de habitabilidad en los usos permitidos.

Todo lo anterior son aspectos positivos de la zona y el entorno que inciden favorablemente en el buen nivel de mercado que ofrece el predio en estudio.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las principales vías del sector son la carrera 4ta y Calle 15 –vía de acceso al predio- y la carrera 3. Estas dos vías, en la mayor parte de sus tramos están clasificadas como vías colectoras en el Plan Vial, con una calzada construida en concreto rígido. La calle 15 desde la carrera 9 hasta la carrera 4 tiene tratamiento de Plan Centro con calzada reducida –de 5 metros- y andenes ampliados, arborización y mobiliario urbano. Observamos que sobre todas las vías hay bordillos y andenes. El estado de conservación de las vías y demás elementos es bueno.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias de la zona son locales, de menores dimensiones, unas con tratamiento de Plan Centro y otras se mantienen en las mismas condiciones en que históricamente han estado por décadas. Registramos que todas las vías del sector central de la ciudad están pavimentadas en concreto rígido.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

Sobre la mayor parte de las vías principales y secundarias de la zona registramos andenes y sardineles construidos totalmente. Hay presencia de una buena arborización. Existencia de zonas verdes en toda el área, se cuenta con parques o plazas de carácter cívico como el de Las Madres y Alfonso López y el denominado parque de la Alcaldía, sobre la Carrera 4ta.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

En el sector hay completa infraestructura y disponibilidad inmediata de todos los servicios públicos básicos (energía eléctrica, agua, alcantarillado, aseo y gas domiciliario). Los servicios complementarios se ofrecen en el mismo sector de la misma ciudad.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

En la zona registramos líneas y rutas de transporte público urbano, por vías como las calles 16, 16A y 17, y las carreras 4, 8, 9, 10, 11 y 12. Con la implementación del SIVA (Sistema integrado de trasporte público de Valledupar), se cuenta con gran cobertura y rutas de buses a distintos sitos de la ciudad.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

En la zona predomina el estrato medio -3 y 4- en el uso residencial. De acuerdo con la ley 142 de 1194 los demás usos no tienen clasificación de estratificación socio económica.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

2 marzo 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Se nos ha suministrado los siguientes documentos:

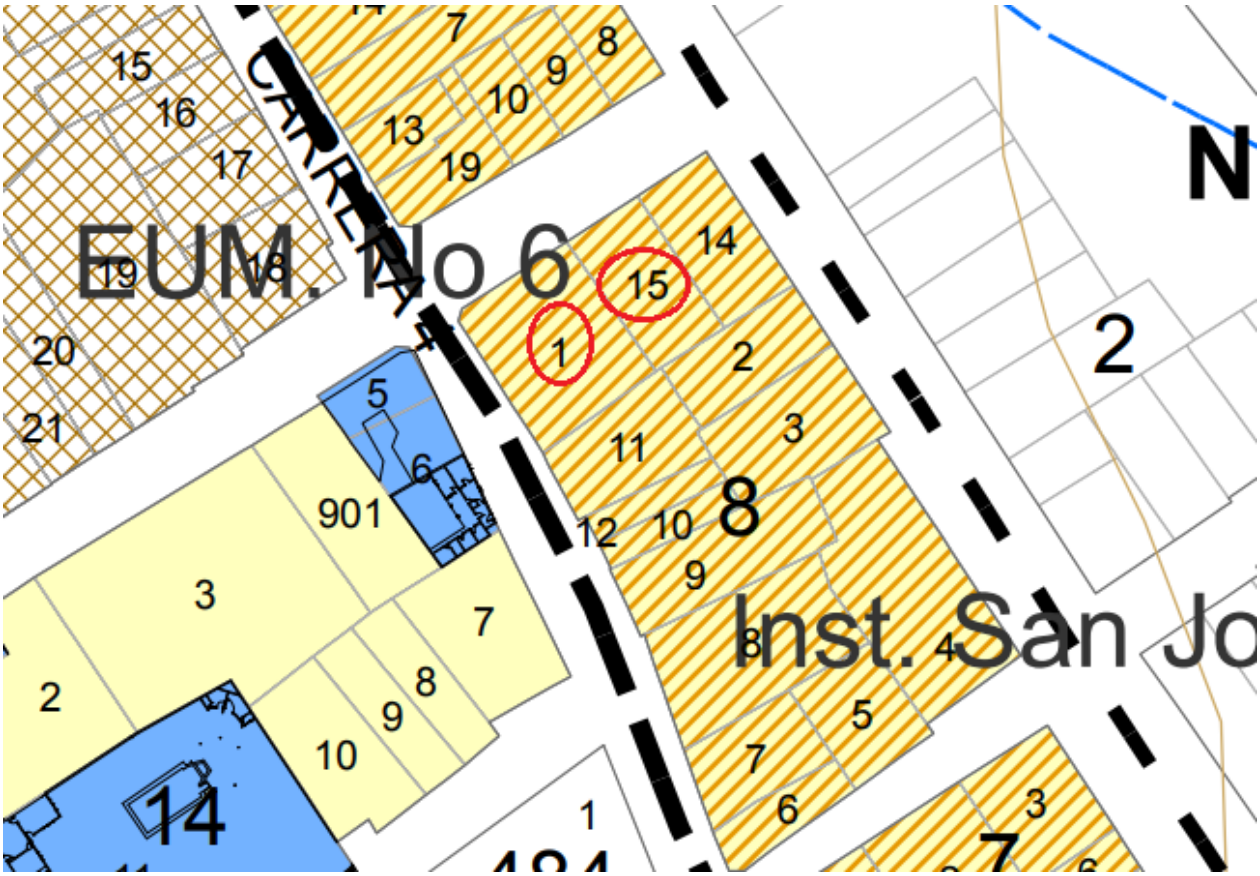
- FMI: 190-15035
- FMI: 190-73953

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

3. NORMATIVIDAD URBANISTICA

3.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

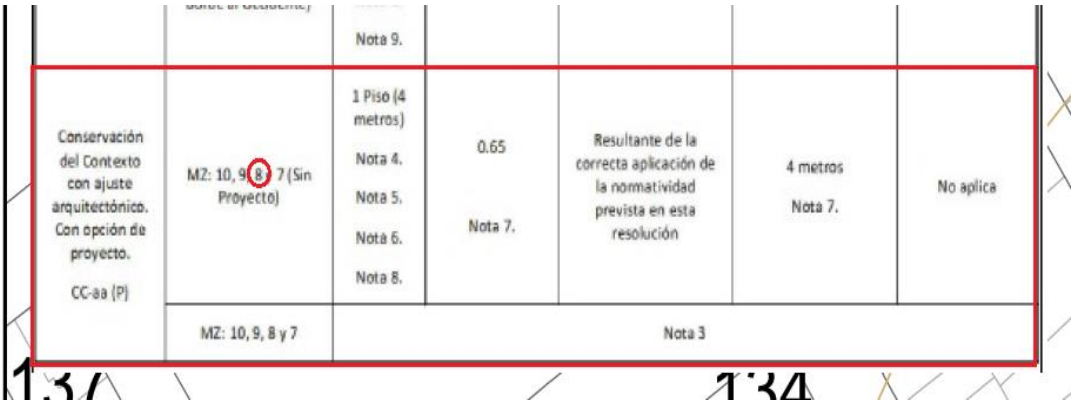
De acuerdo con el segundo Plan de Ordenamiento Territorial municipal. Adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 011 del 05/06/2015, la normatividad de la zona en donde se encuentra la propiedad se resume de la siguiente manera.



LEYENDAS:

PEMP

- 1 piso (4 metros)
- 1 piso (4 metros). Mediante proyecto integral se permite entre 1 y 12 pisos.
- 1 piso (4 metros). Mediante proyecto integral se permite entre 1 y 3 pisos.
- 2 pisos (6,5 metros)
- Inmuebles Nivel 2 de intervención. Conservan la altura original de la edificación. (ver fichas de inmuebles de nivel 2).
- Límite del área afectada BICN
- Límite de la zona de influencia BICN



		Nota 9.				
Conservación del Contexto con ajuste arquitectónico. Con opción de proyecto. CC-aa (P)	MZ: 10, 9, 8, 7 (Sin Proyecto)	1 Piso (4 metros) Nota 4. Nota 5. Nota 6. Nota 8.	0.65 Nota 7.	Resultante de la correcta aplicación de la normatividad prevista en esta resolución	4 metros Nota 7.	No aplica
	MZ: 10, 9, 8 y 7	Nota 3				

TRATAMIENTO	MODALIDADES	SUB MODALIDAD
A. DESARROLLO (TD)	Regular	
	Densidad restringida	
	Zona Especial de Equipamientos.	
B. CONSOLIDACIÓN (TC)	a. Consolidación Urbana (TC-1)	
	b. Consolidación con generación de Espacio Público (TC-2)	
C. RENOVACIÓN URBANA (TR)	a. Redesarrollo (TRD)	
	b. Reactivación (TRA)	1. Reactivación 1 (TRA-1)
		2. Reactivación 2 (TRA-2)
		3. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3)
D. MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI)	a. Complementario (TMI-1)	
	b. De Reordenamiento (TMI-2)	
	c. De Regularización Urbanística (TMI-3)	
F. CONSERVACIÓN* (TCo)	a. Para Inmuebles de Interés Cultural del grupo Urbano (TCoU)	Centro Fundacional. Se rige por las normas del Plan Especial de Manejo y protección PEMP expedidas por el Ministerio de Cultura,
	b. Para Inmuebles de Interés Cultural del grupo Arquitectónico (TCoA)	Por tratarse de Bienes de Interés Cultural del Orden Nacional aplica las reglamentaciones que expida el Ministerio de Cultura.
*El tratamiento de conservación (TCo) y sus modalidades se desarrolla y regula en el componente general del presente Plan de Ordenamiento Territorial.		

Nota 4. Los predios colindantes con los inmuebles clasificado como nivel 2 deberá deberán realizar empate estricto adoptando el paramento y el aislamiento posterior de éste en una dimensión mínima de 3.00 m en ambos planos de fachada (frontal y posterior) y luego plantear escalonamiento hasta alcanza la *altura permitida por el correspondiente sector normativo*. No se permite generar culatas.

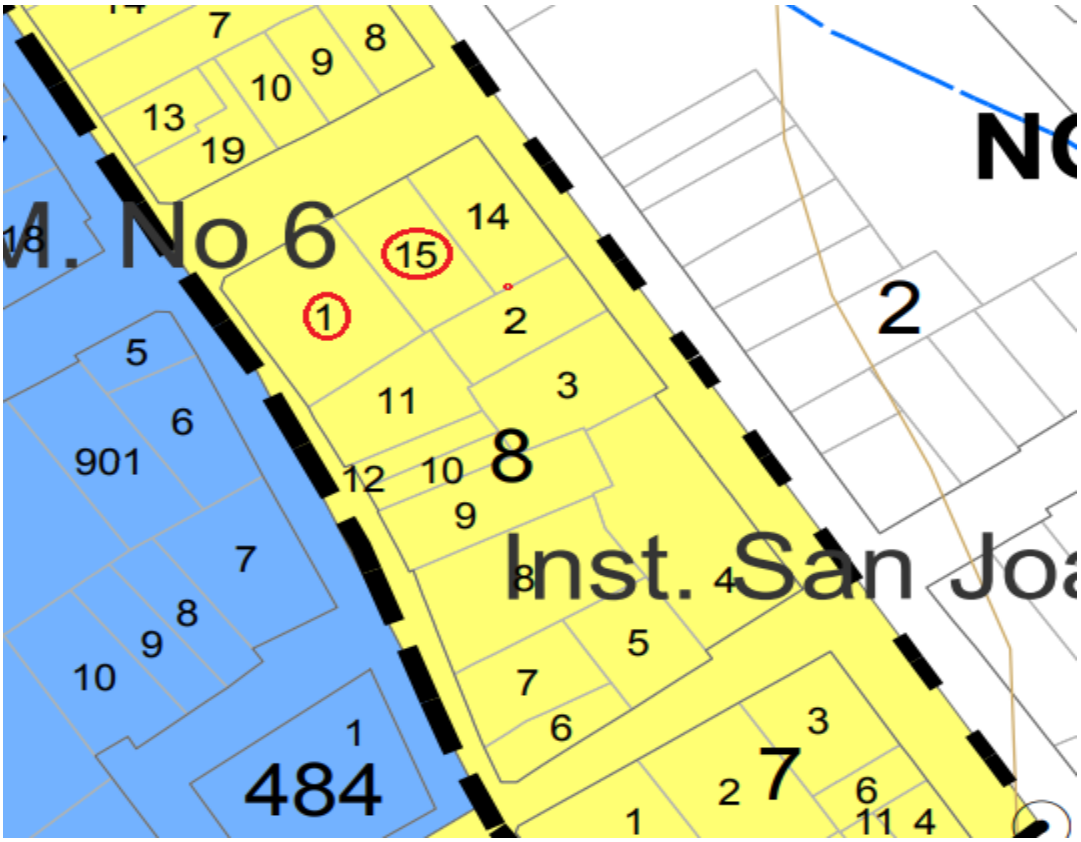
Nota 5. Las construcciones existentes a la fecha de expedición del presente PEMP que cuenten con alturas superiores a las permitidas generando culatas hacia cualquiera de sus costados deberán dar un tratamiento de mitigación paisajística mediante la implantación de jardines verticales.

Nota 6. Los predios que cuenten con construcciones que tengan alturas superiores a las permitidas en los distintos sectores normativos podrán conservarlas restringiéndose exclusivamente a lo existente en la fecha de expedición del presente PEMP. En consecuencia no se podrán aprobar proyectos de ampliaciones, adecuaciones y demás que no se ajusten a lo dispuesto en la presente resolución.

Nota 7. Cuando por efectos del empate estricto exigido contra los inmuebles del nivel 2 no se pueda dar cumplimiento a los índices de ocupación ni a los aislamientos, la entidad correspondiente al aprobar el proyecto específico de intervención podrá hacer excepciones al régimen normativo definido para el proyecto la aplicación de la norma.

Nota 8. La altura se contabiliza entre el acabado del piso del andén y el borde de la cubierta que incluye aleros en caso de tenerlos.

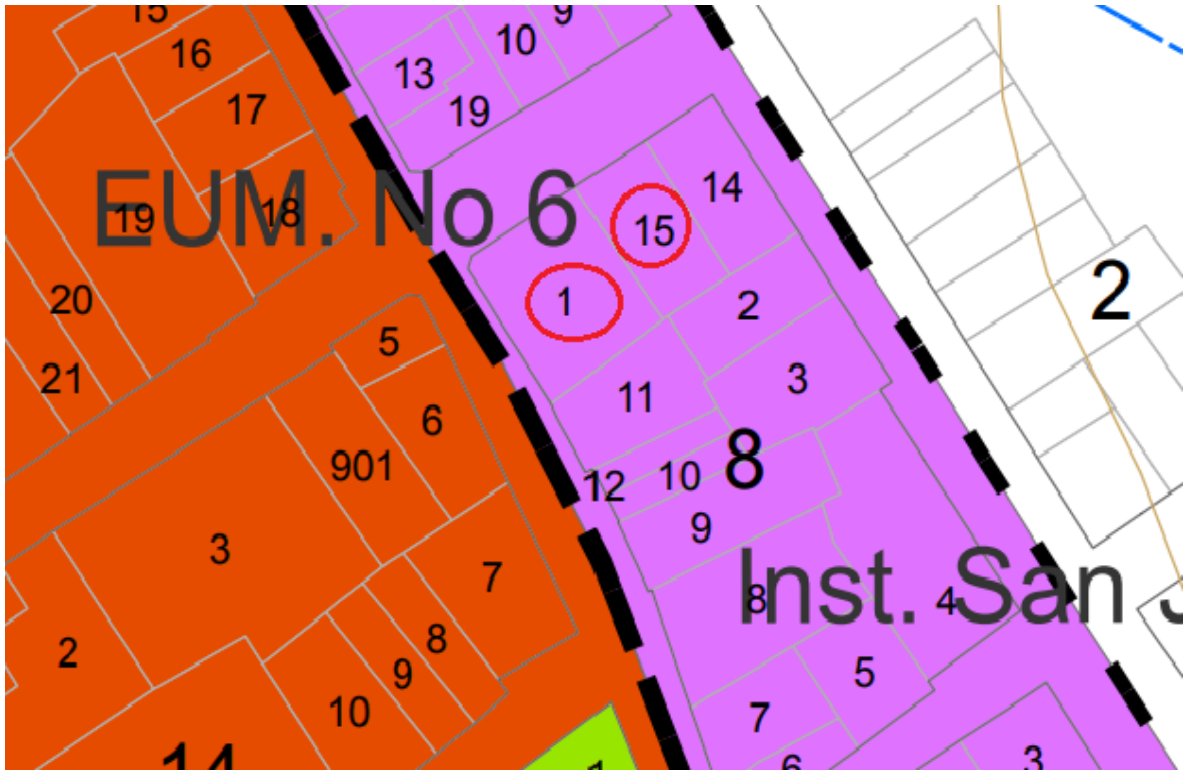
Nota 9. El muro de cerramiento del cementerio central ubicado en la manzana 107 deberá intervenirse con un tratamiento de fachada que permita en la medida de lo posible visualizar desde la calle el interior del cementerio.



LEYENDAS:

Áreas de actividad

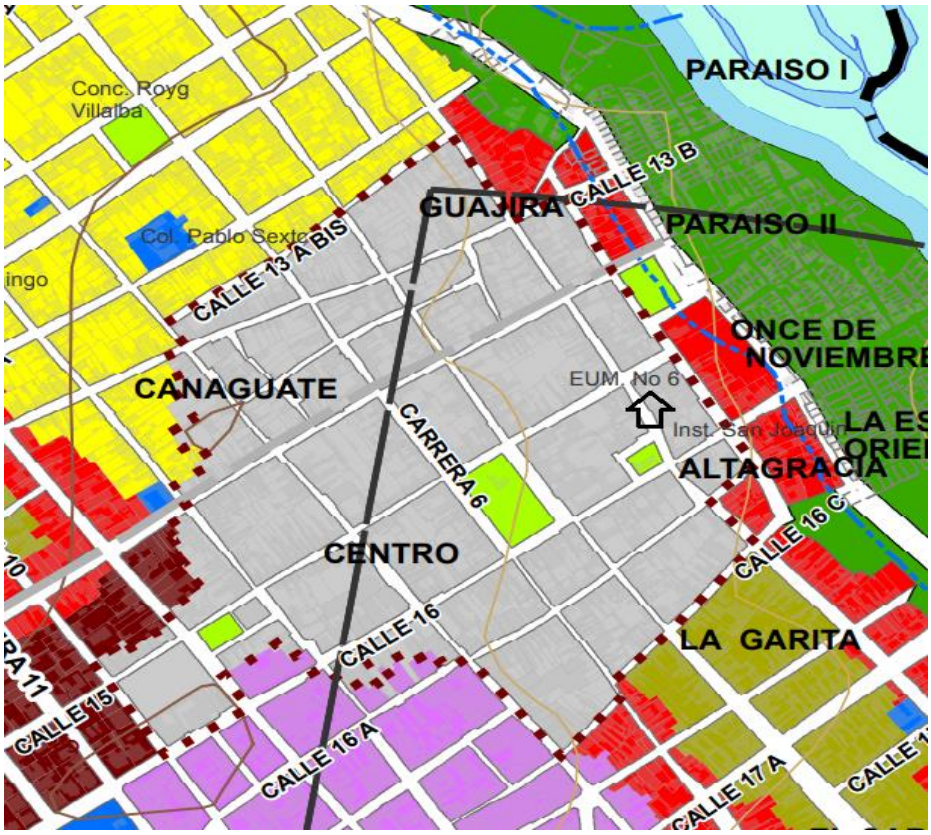
- AAC: Área de actividad central
- AACm: Área de actividad comercial
- AAM: Área de actividad múltiple
- AAR: Área de actividad residencial
- Límite del área afectada BICN
- Límite de la zona de influencia BICN



LEYENDAS:

Sectores normativos

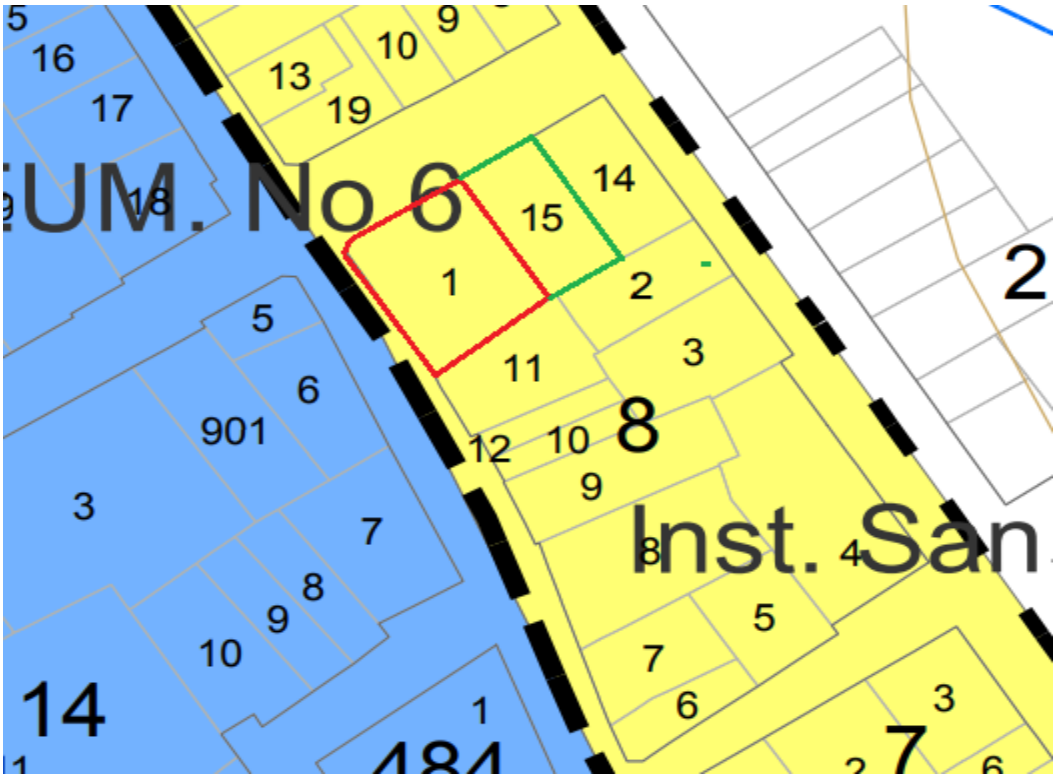
- CC-aa(P): Conservación del contexto con ajuste arquitectónico. Con opción de proyecto
- CC-aa: Conservación del contexto con ajuste arquitectónico
- CTC-cll: Conservación tejido central. Callejones.
- CTC-cv: Conservación tejido central. Centro cívico.
- Inmuebles clasificados como Nivel 2 de intervención
- Límite de la zona de influencia BICN
- Límite del área afectada BICN

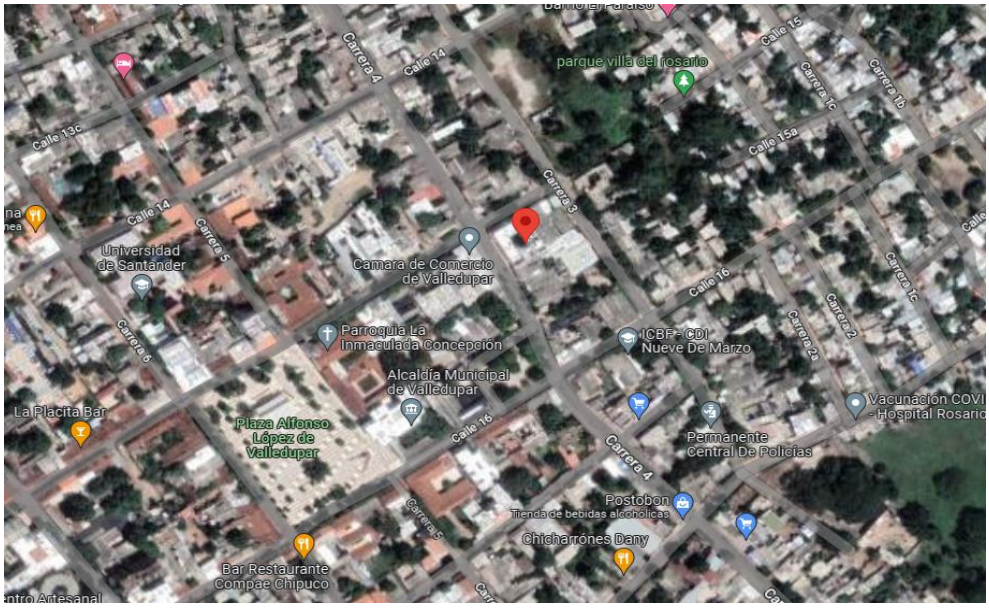


MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD				
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
RESIDENCIAL	Residencial neta	R-1		1741,51
	Residencial con comercio y servicios	R-2		1099,06
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3		348,65
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1		20,32
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2		163,68
	Comercial y de servicios urbanos	C-3		161,81
DOTACIONAL	Dotacional o institucional	D		585,66
MULTIPLE	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	M-1		1640,87
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2		150,75
CENTRO HISTORICO	Centro historico	CH		25,94

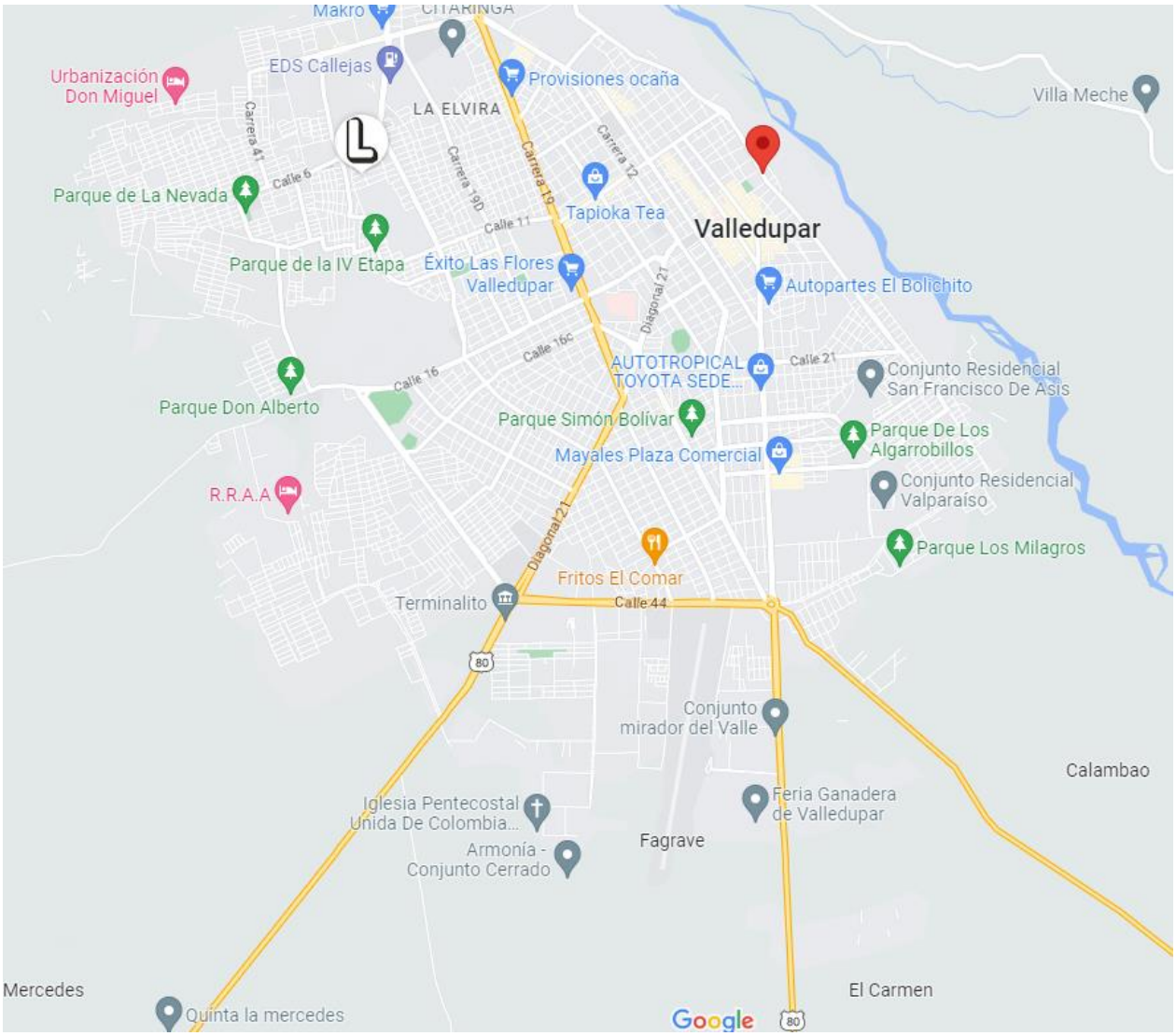
5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Se trata de (2) lotes urbanos, de los cuales (1) es medianero y se emplazan sobre la calle 15, ya el lote esquinero se sitúa en la intercepción de la carrera 4ta con calle 15.





10°28'43.5"N 73°14'35.7"W
10.478737, -73.243248



5.4. ÁREAS DE LOTES:

De acuerdo con los documentos legales suministrados, las áreas o cabida de cada predio es la siguiente:

FMI	ÁREA	UNIDAD
190-15035	656	M2
190-73953	378,12	M2
TOTAL	**1034,12**	**M2**

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

De los (4) predios en referencia, (1) de ellos, específicamente el esquinero cuenta con una edificación de (4) niveles de altura mas altillo o terraza; los (3) lotes colindantes son medianeros y cuenta con una edificación de un solo nivel de altura.

6.1. NÚMERO DE NIVELES DE: Cuatro (4).

6.2. VIDA UTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA Y REMANENTE:

FMI	EDAD EN AÑOS	EDAD AÑOS MEJORAS
190-15035	60	15
190-73953	50	10

De los (2) predios, en el que se identifica con el FMI 190-150335, se adelantó una obra de (4) niveles de altura, esta con una edad aproximada de 15 años, la construcción original de la propiedad data de mas de 60 años, no obstante, la misma se encuentra en optimo estado de conservación y mantenimiento, la misma ha sido sometido a reformas de tipo arquitectónico y paisajístico con el fin de conservar la misma de la mejor manera posible.

El lote restante, conserva la estructura original de su construcción inicial, de igual manera al predio anterior, las mismas han sido sometidas a reformas de tipo arquitectónico y paisajístico con el fin de conservar la misma de la mejor manera posible, estas encaminadas o de la mano de la principal actividad que se desarrolla sobre las mismas, que es Institucional.

6.4. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

La unidad económica en general presenta acabados de muy buena calidad, estos en optimo estado de conservación; cabe resaltar que hay algunas amenidades tales como sistemas de aires acondicionados, circuito cerrado de televisión, cubiertas de techo, pasamanos en acero inoxidable y hierro, entre otros; los cuales no se valoran en el presente informe de avalúo, dado que no están adheridos a la propiedad, no obstante los mismo suman al estado de conservación de los distintos recintos que compone la unidad económica institucional.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y elementos de acabados utilizados en la construcción son de altas especificaciones, y se encuentran en buen estado de conservación.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Las dependencias de la edificación en sus diferentes niveles y áreas son las siguientes:

PREDIO ESQUINA (190-15035)

PRIMER PISO:	Zona de acceso, zona administrativa (distribuido en varias oficinas y cubículos, con baños internos), plazoleta, batería sanitaria, tramo de escaleras y laboratorio.
SEGUNDO PISO:	Salones o espacios disponibles acondicionados como aulas de clases u otros y tramo de escaleras.
TERCER PISO:	Salones o espacios disponibles acondicionados como aulas de clases u otros, tramo escaleras y acceso a terraza abierta.
CUARTO PISO:	Salones o espacios disponibles acondicionados como aulas de clases u otros, tramo escaleras y acceso a terraza abierta.

PREDIOS MEDIANEROS (190-73953)

Este predio hace parte de la misma unidad económica, son colindantes.

PRIMER PISO: Almacén, bodega, baterías sanitarias, hall, auditorio, laboratorio, entre otros.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

La Unidad económica cuenta con todos los servicios públicos básicos: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, aseo, telefonía y gas domiciliario, y los contadores o medidores de servicios instalados.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

El inmueble no está sometido a régimen de propiedad horizontal.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Vigas de enlace, zapatas y pedestales en concreto reforzado.

Estructura: Columnas, vigas de amarre y placas de entrepiso en concreto reforzado.

Muros: En ladrillo cerámico.

Cubierta: En canaleta 90, de asbesto cemento y placa de concreto reforzado.

Fachada: Pañete en cemento con acabados en estuco – vinilo

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escaleras: Construidas en concreto reforzado y acabadas con tablón y cemento pulido

Muros: Pañete de cemento mas estuco y pintura de vinilo.

Pisos: Pisos exteriores en tablón de gres y gravilla lavada. Pisos interiores en baldosa 30x30 en distintas figuras y colores.

Zócalos: Estos en cerámica y tablón de gres.

Cielo raso: Para la edificación mas antigua contamos con madera expuesta, con acabados de barniz, de igual manera las dependencias que cuenta con placa en concreto, tienen acabados en estuco y vinilo, en el resto de dependencias contamos con acabados en techo en drywall con luces indirectas ancladas al mismo.

c). CARPINTERIA:

Puertas exteriores: En vidrio de seguridad y portones metálicos.

Puertas interiores: En vidrio de seguridad y aluminio, y madera.

Ventanería: En aluminio y vidrio.

Closet: Muebles en madera maciza, madera RH y PVC.

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: En baldosín cerámico.

Muros: Enchapados con cerámica de buena calidad.

Mesón – lavamanos: Enchapados con cerámica de buena calidad.

Muebles: Muebles en madera maciza, madera RH y PVC.

Sanitarios: De porcelana, de buena calidad.

Divisiones: En muros enchapados con cerámica.

Accesorios: Jaboneras, papeleras, toalleros y dispensadores de papel.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

El cuadro de áreas de la edificación es el siguiente:

ITEM	IDENTIFICACIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
PREDIO 190-15035	Edificación Original (2 PISOS)	680	M2
	Edificación "Nueva" (4 PISOS)	960	M2
PREDIO 190-73953	Edificación	378,12	M2
	TOTAL	**2018,12**	**M2**

Nota: Las áreas construidas aquí consignadas son aproximadas, se aclara que las mismas fueron obtenidas mediante inspección ocular al predio y superposición de imágenes en referencia a la ubicación de los predios objeto de avalúo.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio no está localizado en zona de riesgo ni lo presenta frente a fenómenos de remoción en masa, inundación, rellenos sanitarios u otros que puedan arriesgar su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No existen elementos o problemas ambientales que afecten negativamente la propiedad. Las condiciones ambientales existentes son positivas para el redesarrollo del lote en el evento de que ello sea planteado.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

En el predio no observamos afectación alguna por servidumbre de tránsito o por construcciones que impliquen cesiones de terreno.

7.4. SEGURIDAD:

En los predios no observamos afectación alguna por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva ni proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de ciudadanos o usuarios de la zona.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

No tenemos información sobre existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que puedan afectar la comercialización y el valor del inmueble que se avalúa.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona se registra actividad edificadora en cuanto a inmuebles comerciales e institucionales en predios con condiciones de redesarrollo. La destinación económica de las edificaciones en la zona por lo general es Comercial e Institucional, aunque aún se mantiene el uso de vivienda en el área, de manera dispersa.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La propiedad está destinada a la actividad educativa, su mercado principal y posibilidades de comercialización, tanto a nivel local como regional y nacional, están enfocados hacia ese uso y al comercial; por cuenta de la edificación de altas especificaciones que existe en el predio y su excelente localización en pleno corazón de la zona comercial e institucional mas importante de Valledupar y la región, así como la facilidad de acceso desde todas las direcciones.

El mercado inmobiliario de la zona es activo para todo tipo de inmuebles, orientado sobretodo a destinación comercial e institucional. Observamos que la dinámica de mercado en el sector ofrece múltiples muestras útiles como referencias para un análisis comparativo apropiado.

Registramos un buen nivel de demanda de predios y edificaciones en el sector en donde se encuentra la propiedad que se avalúa. Este fenómeno de demanda es creciente, de acuerdo a lo que tenemos documentado en el último año en cuanto a transacciones y avalúos para garantías. En consecuencia, consideramos que esta propiedad ofrece buenas perspectivas de comercialización a mediano plazo dentro de un mercado limitado dadas las condiciones y el uso de la edificación existente.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

En el sector registramos suficientes muestras de mercado perfectamente documentadas de predios y edificaciones similares.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos mas importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- Su localización en la zona central comercial e institucional más importante de Valledupar.
- Cercanía a vías importantes y principales de la malla vial de la ciudad.
- Acceso expedito a través de las principales vías del sector central de Valledupar.
- Disponibilidad de todos los servicios públicos básicos.
- Buen nivel de posicionamiento en el mercado inmobiliario local y regional.
- Buenas dimensiones de la unidad económica.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No observamos aspectos a señalar que incidan negativamente en el valor comercial del inmueble. Observamos que no obstante el uso actual del inmueble, la edificación puede ser adecuada para actividades diferentes a la educativa.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso actual de la propiedad es educativo – Institucional. Consideramos que esta actividad es la que representa el mayor y mejor uso que puede ofrecer el inmueble en su conjunto –lote y edificación-.

De la manera en que está reglamentado y considerando la tendencia de desarrollo predominante en el sitio el mayor y mejor uso que puede ofrecer el inmueble es el Institucional. Para lograr un mayor potencial del predio y por ende un mayor valor comercial es posible desarrollar oficinas o uso comercial en el predio, permitidos como usos compatibles en el sector.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

En el análisis que realizamos de la propiedad objeto del avalúo los aspectos mas relevantes que inciden en la determinación de su valor comercial son los siguientes:

- Excelente localización en la ciudad y respecto de vías principales de la zona.
- Zona comercial e institucional consolidada y reglamentada como tal con oferta completa de servicios públicos básicos.
- Buen potencial de desarrollo del lote de terreno (toda la unidad económica).
- Suelo con alta capacidad portante y buenas condiciones de estabilidad, como en todo el sector.
- Buen nivel de demanda de mercado frente a una oferta moderada.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen*, enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado;* a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

El tipo de inmueble, su localización y las condiciones actuales del mercado determinan que la metodología valuatoria mas indicada a ser empleada es la de Comparación de Mercado que se define como:

“Es el enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario”.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Como quiera que se trata de un inmueble aislado, en urbanización abierta, consideramos que la metodología valuatoria mas indicada es la de Comparación de Mercado, apoyada en las muestras de mercado existentes en el sector.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1. Para el Terreno:

Para obtener el valor del metro cuadrado del terreno del inmueble, empleamos el método de Comparación de Mercado, de acuerdo con los datos de muestras obtenidas en la

investigación de mercado en el sector en particular y de la ciudad en general. En tal sentido, anotamos las siguientes consideraciones:

- *En general, el valor de zona para terrenos en el sector está en un rango entre $1.500.000 y $2.500.000 por M2.*
- *En la zona los valores pueden variar de un sector a otro dependiendo de su cercanía a los corredores viales de uso múltiple o su ubicación dentro de los mismos.*
- *Una investigación exhaustiva del mercado de la tierra en el sector, en el cual el valor de zona efectivamente está entre $1.500.000 y $2.500.000 por metro cuadrado, dependiendo del uso y la cercanía a los corredores de uso múltiple.*
- *Consideramos otros aspectos como la situación del inmueble, su localización en el sector, su ubicación dentro de la zona central de la ciudad y su cercanía a importantes corredores de uso múltiple.*

PREDIO ESQUINA 190-15035

Desarrollo del cálculo:

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno M2	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	LOTE COMERCIAL CRA 9 NOVALITO	$ 1.800.000.000,00	321 660 2374	INMOBILIARIA	938,00	0,95	1,00	1,05	$ 1.914.179,10
2	LOTE USO COMERCIAL ALFONZO LOPEZ	$ 2.609.200.000,00	314 8244125	INMOBILIARIA	1.186,00	0,95	0,95	0,95	$ 1.886.225,00
3	LOTE COMERCIAL CENTRO CRA 9	$ 6.000.000.000,00	304 2908482	INMOBILIARIA	2.500,00	0,95	0,90	0,90	$ 1.846.800,00
4	LOTE COMERCIAL BR OBRERO	$ 1.335.600.000,00	301 2669690	INMOBILIARIA	742,00	0,95	1,00	1,00	$ 1.710.000,00
4	LOTE SECTOR RIO HURTADO COMERCIAL	$ 5.000.000.000,00	320 9778066	INMOBILIARIA	2.500,00	0,95	0,90	0,95	$ 1.624.500,00

Promedio	$ 1.796.340,82
Desv.Standar	$ 123.991,09
Coef. De Variación	6,90%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	$ 1.797.000,00

TERRENO		656,00	M²

Esta propiedad cuenta con mejor ubicación respecto a los otros lotes que compone la unidad económica, contemplando esto se realizaron estudios de mercado por separado.

Se usan factores de homologación en el calculo del valor por m2 de cada lote, esto debido que las muestras comparativas de mercado presentan características diferentes en

cuento a tamaño, ubicación y uso potencial; de igual manera se aplica un factor de negociación, valor que esta presente en cualquier negocio.

PREDIO MEDIANERO (190-73953)

Desarrollo del cálculo:

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno M2	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	LOTE CENTRO MEDIANERO	$ 1.000.000.000,00	3106465149	INMOBILIARIA	750,00	0,95	0,95	0,95	$ 1.143.166,67
2	LOTE URBANO BR LA GRANJA	$ 700.000.000,00	3004066616	INMOBILIARIA	500,00	0,95	0,95	0,95	$ 1.200.325,00
3	LOTE BR CENTRO	$ 1.200.000.000,00	3108596897	INMOBILIARIA	900,00	0,95	0,95	0,95	$ 1.143.166,67
4	LOTE BR EL CARMEN	$ 550.000.000,00	3208589789	INMOBILIARIA	400,00	0,95	0,95	0,95	$ 1.178.890,63
4	LOTE URBANO BR 12 DE OCTUBRE	$ 1.500.000.000,00	3158978987	INMOBILIARIA	1.200,00	0,95	0,95	1,00	$ 1.128.125,00

Promedio	$ 1.158.734,79
Desv.Standar	$ 29.823,21
Coef. De Variación	2,57%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	$ 1.159.000,00

TERRENO		378,12	M²

Estos (3) predios presentan una ubicación inferior en lo que respecta al predio esquinero, contemplando esto se realizaron estudios de mercado por separado.

Se usan factores de homologación en el cálculo del valor por m2 de cada lote, esto debido que las muestras comparativas de mercado presentan características diferentes en cuento a tamaño, ubicación y uso potencial; de igual manera se aplica un factor de negociación, valor que está presente en cualquier negocio.

13.2. Para las Edificaciones:

El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

Desarrollo del cálculo:

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN						
Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Edificación Original	100	60	1.5	$ 2.000.000	$ 960.284	$ 1.039.716
Edificación Nueva	100	15	1.5	$ 1.500.000	$ 129.723	$ 1.370.277
Edificación	100	50	1.5	$ 1.200.000	$ 450.194	$ 749.806

Los valores de reposición a nuevo son tomados de revistas especializadas en tipologías constructivas.

14. VALOR DE MERCADO

LIQUIDACIÓN LOTE			
FMI	**ÁREA M2**	**VALOR M2**	**TOTAL**
190-15035	656	$ 1.797.000,00	$ 1.178.832.000
190-73953	378,12	$ 1.159.000,00	$ 438.241.080
VALOR LOTES		**$**	**1.617.073.080**
LIQUIDACIÓN EDIFICACIONES			
IDENTIFICACIÓN	**CANTIDAD M2**	**VALOR M2**	**TOTAL**
Edificación Original (2 PISOS) FMI (190-15035)	680	$ 1.039.716,00	$ 707.006.880,0
Edificación "Nueva" (4 PISOS) FMI (190-15035)	960	$ 1.370.277,00	$ 1.315.465.920,0
Edificación FMI 190-73953	378,12	$ 749.806,00	$ 283.516.644,7
VALOR EDIFICACIONES		**$**	**2.305.989.445**
VALOR LOTE MAS COSTRUCCIONES		**$**	**3.923.062.525**

En consecuencia, el **Valor de Mercado** de la propiedad objeto del avalúo es el siguiente:

TRES MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS ($3.923.062.525,00) MCTE.

15. PETICIÓN DEL CLIENTE

Dado que se tiene contemplado un arriendo parcial o total de la propiedad, se nos solicitó, poder indicar cual seria el valor de renta promedio de toda la unidad de negocio, basado en ello desarrollamos el método de rentas y anexamos sus memorias de cálculo.

Se contempla un área construida proyectada para rentas de **2.018,12** m2, cifra sobre la cual montaremos el enfoque de restas.

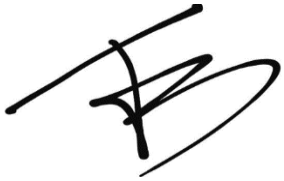
MEMORIA DE CALCULO										
ENFOQUE DE RENTA										
INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS										
Tipo - Direccion	Valor Renta	Tamaño	Fuente	Valor M²	Valor Gastos Administrativos M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados	
COMERCIAL BR OBRERO	$ 13.900.000,00	400,00 M²	3153430819 INMOBILIARIA	$ 34.750,00	$ 34.750,00	0,96	1,00	1,00	$	33.360,00
COMERCIAL BR CENTRO	$ 7.200.000,00	180,00 M²	3153430819 INMOBILIARIA	$ 40.000,00	$ 40.000,00	0,96	0,95	0,95	$	34.656,00
COMERCIAL BR NOVALITO	$ 19.520.000,00	440,00 M²	321 660 2374 INMOBILIARIA	$ 44.363,64	$ 44.363,64	0,96	0,95	0,95	$	38.436,65
COMERCIAL BR NOVALITO	$ 11.012.900,00	241,00 M²	321 660 2374 INMOBILIARIA	$ 45.696,68	$ 45.696,68	0,96	0,90	0,95	$	37.507,84
EDIFICIO COMERCIAL MIRADOR SIERRA	$ 13.000.000,00	362,00 M²	320 9778066 INMOBILIARIA	$ 35.911,60	$ 35.911,60	0,98	1,00	1,00	$	35.193,37
									$	-
							Promedio		$	35.830,77
							Desv.Standar		$	2.091,31
							Coef. De Variación			5,84%
							Limite Inferior		$	33.739,47
							Limite Superior		$	37.922,08
VALOR ADOPTADO RENTA POR M²	35.831,00		GASTOS ADMINISTRATIVOS %		5%					

Una vez desarrollado el método de rentas, se estima que el valor por m2 en rentas esta proyectado en un valor de **$35.831** pesos, lo que redondearemos a **$36.000** pesos por m2, con dicho valor ahora proyectaremos el valor de renta de nuestro predio en referencia.

ZONA ARRENDABLE M2	VALOR M2	VALOR RENTA
2018,12	$ 36.000,00	$ 72.652.320,00

16. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Perito Avaluador:



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-1065617365

17.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento

mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable.*

18.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

El avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de la expedición del informe.

FECHA DEL INFORME: 6 de marzo de 2023