

AVALÚO COMERCIAL AEROPUERTO OLAYA HERRERA



1

SOLICITANTE

**JESUS ALBERTO SANCHEZ RESTREPO
GERENTE GENERAL**

NOMENCLATURA	CRA 65A No. 13 - 157
BARRIO	AEROPUERTO OLAYA HERRERA
COMUNA	GUAYABAL (15)
CIUDAD	MEDELLÍN
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA

MEDELLÍN, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2018





INTRODUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial del inmueble aquí avaluado se ha realizado una visita de carácter técnico, con el propósito de hacer un análisis de todos y cada uno de los factores que lo afectan tanto físicamente como económicamente, por su ubicación, acabados generales y particulares, llegando a cuantificar cada uno de los aspectos relacionados a continuación:

- ✓ Factores de Carácter General

Se realiza la identificación de todos los valores, tanto del predio como de los inmuebles del sector, que nos permiten determinar los factores visibles de valorización como desvalorización, que nos afectan directamente el inmueble en estudio.

- ✓ Factores de Carácter Específico

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionados con la disponibilidad de servicios públicos, desarrollos viales actuales y futuros, desarrollos agrícolas, estado de conservación y otros aspectos inherentes al área y sus alrededores más preponderantes.

- ✓ Factores de Carácter Profesional

El presente estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles; además de las subjetivas del Avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, para establecer un precio para el inmueble materia del presente avalúo.

- ✓ Factores de Carácter Legal

El presente avalúo cumple con la normativa establecida en la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C., , la Ley 1314 de 2009, en particular la Sección 17 y el Decreto 3022 de 2013 y la Norma ICONTEC NTS-S03 y finalmente en concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente.





1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE

JESUS ALBERTO SANCHEZ RESTREPO – GERENTE GENERAL

FECHA DE LA VISITA

23 de Agosto de 2018

FECHA DEL INFORME

3 de Septiembre de 2018

OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor razonable del inmueble para fines comerciales y / o contables.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE

Inmueble urbano en zonas de influencia de los Bienes de Valor Patrimonial

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección	Cra. 65A No. 13 – 157
Barrió	Aeropuerto Olaya Herrera
Comuna	Guayabal (15)
Ciudad	Medellín
Departamento	Antioquia

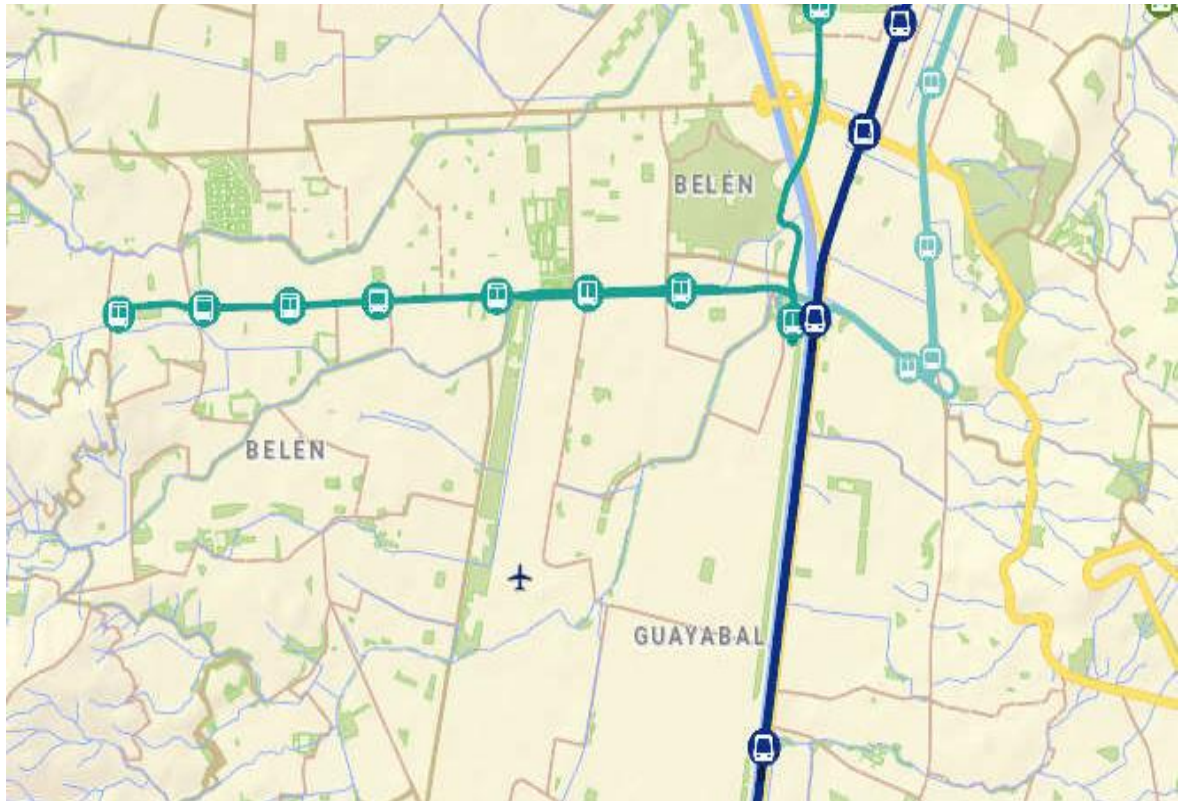
DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble materia del presente avalúo en la actualidad presenta como uso el de Aeropuerto Nacional e Internacional.

3



3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR



4

DELIMITACIONES DEL SECTOR

El Barrio Parque Juan Pablo II donde se encuentra ubicado el presente inmueble, se encuentra delimitado por los siguientes barrios y ejes viales que delimitan el sector:

Norte	Calle 30, con el Barrio denominado Rosales
Sur	Calle 2 Sur, con el Barrio denominado El Rodeo
Oriente	Carrera 66B, con los Barrios denominados Trinidad, Santafé, Campo Amor, Cristo Rey
Occidente	Carrera 70, con los Barrios denominados Granada, San Bernardo, Las Playas, y Diego Echevarría





ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad Principal

El sector se caracteriza por presentar uso dotacional y de servicios, Aeropuerto, Parque, Batallón, Centro de Acopio, Estación de Bomberos, Pista de Bicicrós, Coliseo, Unidad Deportiva y Parqueadero

Elementos urbanos

Dentro de los elementos urbanos significativos del sector se observan, aceras mixtas de concreto y césped, sardineles en concreto, y zonas verdes para uso público.

TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se observan construcciones heterogéneas para vivienda unifamiliar y multifamiliar sometidas al régimen de propiedad horizontal y de oficinas sobre los ejes viales principales, con presencia de comercio local y zonal en centro comercial e institucional; siendo estas de especificaciones constructivas homogéneas y con acabados acordes al estrato socio-económico.

5

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONOMICA

El predio se encuentra ubicado en el CBML No. 15060010001, el cual no tiene asignado el estrato socio-económico por ser Dotacional. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales	Calle 30, Calle 2 Sur, Carreras 66B y 70
Secundarias	No existen; se determinan como secundarias las vías interiores del predio, por su tamaño.





INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS

El desarrollo urbano del sector se encuentra en desarrollo y actualmente los servicios públicos operan así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación
Teléfono	En condiciones de operación
Red de Gas	En condiciones de operación
Vías y Aceras	Vías pavimentadas con andenes y sardineles en concreto en las vías principales de acceso; en buenas condiciones.
Parques y Zonas Verdes	La zona cuenta con varias zonas verdes de uso público y en especial el inmueble que se está valorando.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con varias rutas de transporte urbano público, el cual lo lleva hacia los diferentes puntos de la ciudad; adicionalmente cuenta a pocas cuadras con la parada del Sistema Integrado de Transporte Urbano denominado Metro, con las paradas denominadas “Fátima” y “Rosales”.

VALORIZACIÓN

A partir de los años 40, se aprecia un auge en el poblamiento hacia el sur, siendo los primeros sectores Cristo Rey y Guayabal para atender la demanda creciente de los nuevos pobladores vinculados con la industria naciente, este proceso estuvo acompañado con el desarrollo de infraestructuras viales y de servicios.

Estos tres centros poblados barrio Antioquia al norte, Guayabal y Cristo Rey al sur, hizo del campo de aterrizaje las playas un eje concéntrico del nuevo desarrollo urbanístico para la ciudad de Medellín, que desde esa época hasta nuestros días, ha tenido una renovación constate en el uso de sus suelo, conservando gran parte de las industrias que se asentaron en esas época

Pasamos de las grandes casas de profundos fondos a unidades residenciales pequeñas unifamiliares y bifamiliares con una alta concentración habitacional, esta situación modifico sustancialmente el paisaje de la zona.





La zona sur occidental tiene una temperatura media anual que fluctúa según la altura sobre el nivel del mar.

Se tiene entre 24°C y 26°C en promedio, entre la llanura aluvial del río y el cerro manzanillo en su cara norte y los altos del barcino y de las cruces. La precipitación se registra en un rango entre 1.400 a los 2.000 mm/año.

Guayabal, no cuenta con espacios públicos apropiados lo que ha obligado a desarrollar la cultura callejera, de atrios y parques, todos los eventos realizados en la comuna son de congregación masiva no selectiva.

Existen otros espacios recreativos que son de cobertura Metropolitana y que tiene asentamiento en Guayabal estos son: Zoológico Santa Fe, Aeroparque Juan Pablo II, el Club Comfenalco, pero las características de estos sitios es que son privados y tiene una tarifa de ingreso, lo que los hace sitios de poco uso por parte de las gentes de la comuna.

En cuanto a lo que hace relación con el deporte Guayabal solo cuenta con las canchas de futbol de Campo Amor, Cristo Rey, San Rafael únicos sitios abiertos, así como 12 placas polideportivas. (Datos INDER).

Otras instalaciones deportivas existentes en la comuna son de carácter privado bien sea de propiedad de las empresas e industrias o de los clubes privados.

Actualmente Guayabal presenta un significativo déficit entre la oferta de espacio público y la demanda de la población.

Según el Decreto 346 de 2000, que ajustó la división político administrativa del Municipio de Medellín, la Comuna está conformada por 7 barrios y 2 Áreas Institucionales.

La comuna tiene un área de 760.33 hectáreas, que representan el 7% del total de la zona urbana de Medellín.

Una gran parte del territorio de la Comuna se encuentra ocupada por el Aeropuerto Olaya Herrera, el Parque Juan Pablo II, el Parque Cementerio Campos de Paz, La Terminal Sur de Transporte, el Parque Zoológico Santa Fé y los Clubes de Comfenalco y El Rodeo.

7



Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N°52 – 165

Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144

Conmutador 385 55 55

www.medellin.gov.co



La franja del río Medellín, entre el Cerro Nutibara y el límite con Itagüí, se halla utilizada por la industria y la Avenida Guayabal es un corredor de comercio minorista, combinado con industria; lo mismo ocurre con la calle 12 sur, desde el río hasta la carrera 52. La carrera 65 entre las calles 6 y 9 sur se considera también como un corredor de comercio.

El sector comprendido entre la carrera 53 y el Aeropuerto y entre las calles 22 y 29, es considerado como centro de la Comuna. Existen otros centros importantes entre las calles 9 y 10 y las carreras 52 y 65 y entre las carreras 51A y 54 y las calles 6 y 14 sur.

Según las cifras presentadas por la Encuesta Calidad de Vida 20053 el estrato socioeconómico que predomina en Guayabal es el 3 (medio-bajo), el cual comprende el 70 % de las viviendas; seguido por el estrato 4 (medio), que corresponde al 17.4 %; le sigue el estrato 2 (bajo) con el 11.5 %, y solo el 0.01 % corresponde al estrato 1 (bajo-bajo)

En Guayabal tienen asentamiento 3.550 unidades productivas distribuidas de la siguiente manera 30 % sector de servicios, 40% sector comercio, 30 % sector industrial.

Se evidencia un fortalecimiento en las cadenas de alimentos y confecciones. La ocupación de la mano de obra de la comuna por la industria aquí asentada es solo del 15 %, la informalidad empresarial es cercana 43% y el 83% de las empresas no participan en los procesos sociales.

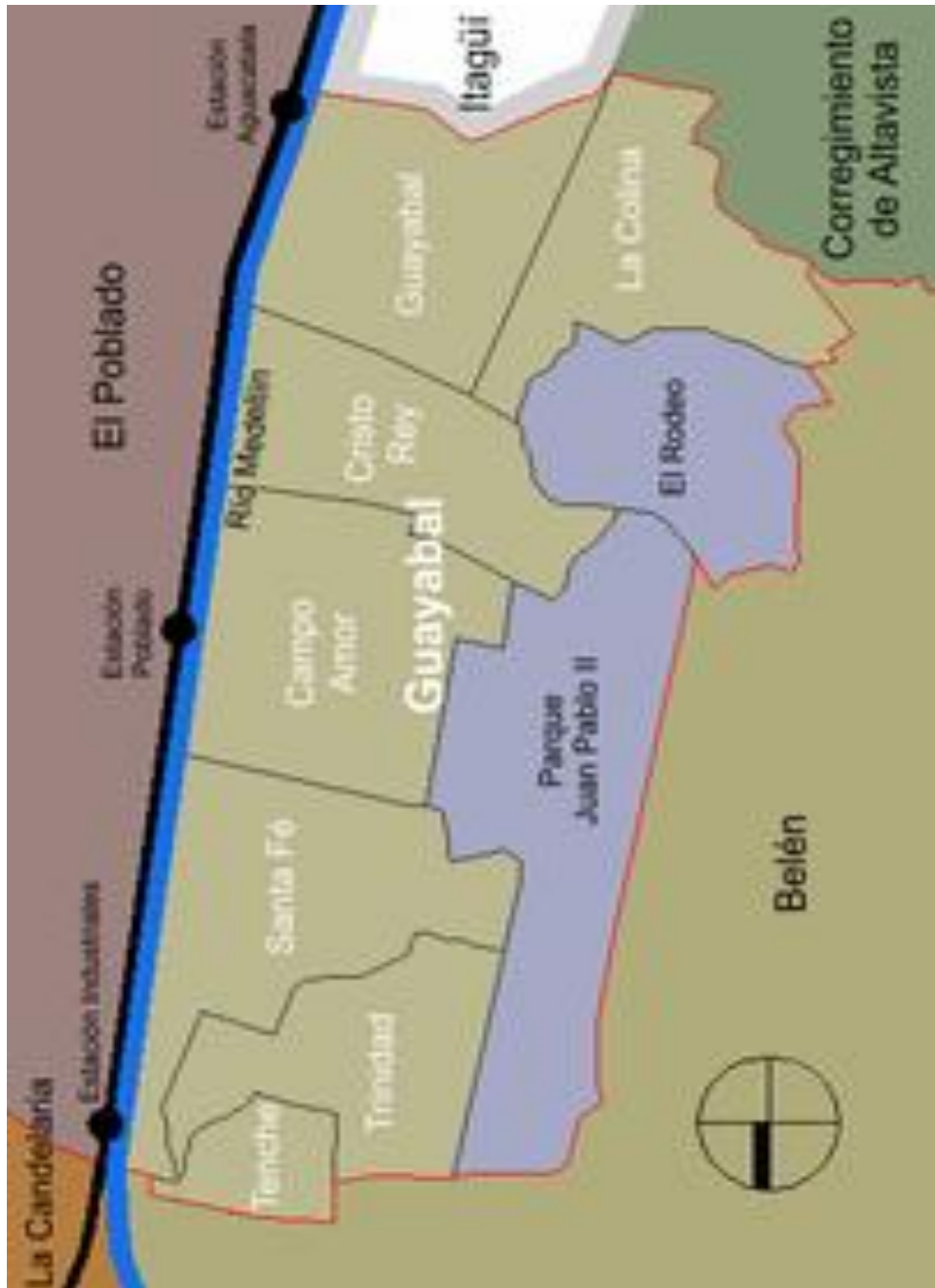
Existe en la Comuna actividades de tipo asociativo que funcionan con carácter complementario a las grandes industrias como maquiladoras, empresas para el aseo y para el reciclaje principalmente.

Se pudo estimar que en la Comuna 15, sus empresas pueden estar generando aproximadamente 36.351 empleo directos de estos solamente 5.436 de los empleados viven en la comuna es decir el 14.95%, el resto viven en otras partes del Área Metropolitana

La Comuna 15 Guayabal, cuenta con algunas dependencias del Estado así: el mas cercano como el punto de referencia de la administración ahora administrado por empresas públicas de Medellín, el CAI de la Policía Nacional, dos centros de salud de Metrosalud, el CTI de la Fiscalía Nacional, el Batallón Pedro Justo Berrio del Ejercito Nacional, la Estación de Bomberos del Sur, La Terminal de Transportes del Sur, el Aeropuerto Olaya Herrera y el Aeroparque Juan Pablo II.

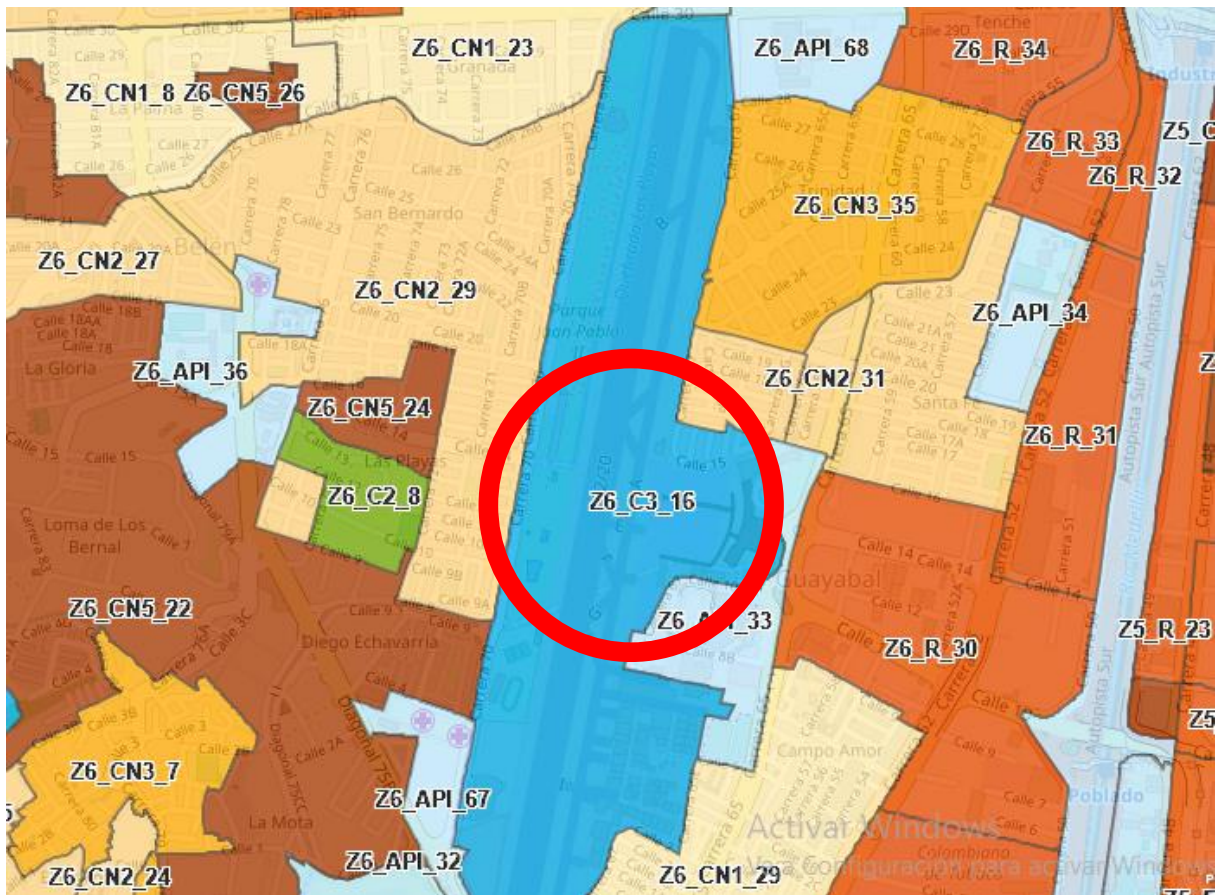


Principales Barrios



4. REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

El sector se encuentra reglamentado bajo los lineamientos del POT de la ciudad de Bogotá. El inmueble en particular se encuentra reglamentado bajo el Acuerdo No. 048 de 2014



10



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en un sector de reconocido uso residencial, dotacional e institucional.

GENERALIDADES DEL TERRENO

Linderos: Los linderos particulares del inmueble se encuentran ampliamente descritos las Escrituras Públicas 6441 de fecha 3 de Diciembre de 1985 de la Notaría Séptima (7ª) del Círculo Notarial de Bogotá y 684 de fecha 27 de Diciembre de 1996 de la Notaria Veintiocho (28) del Círculo de Medellín.

Topografía: El inmueble materia del presente avalúo presenta una topografía plana a nivel de la vía

Forma: El inmueble materia del presente avalúo presentan una forma Poligonal – irregular.

Cerramiento: El inmueble materia del presente avalúo presenta un cerramiento en muro y reja tubular a 2,20 Metros de altura de forma perimetral.

SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble en particular en estos momentos cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo presenta una vetustez de Ochenta y seis (86) años, al cual con el paso de los años se le han realizado reformas, un mantenimiento tanto preventivo como correctivo de gran cuantía, por tal motivo le fijaremos una vetustez técnica de Veinte (20) años y una vida útil de Cien (100) años; y un estado de conservación igual a 2,0 generándose de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini un coeficiente vetustez del 14,22%. (Parágrafo del Artículo 2 y Artículo 37 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC).

11





NIVELES

El inmueble materia del presente avalúo presenta varios niveles a saber, en el área comercial dos (2) pisos a triple altura; en el área de hangares bodegas de triple altura y/o cuatro (4) pisos y finalmente la Torre de control en donde las oficinas son en una planta y el área técnica diez (10) pisos.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

ÁREA COMERCIAL

Primera Planta: Espacio abierto para atención a público (Check in vuelos) y venta de tiquetes aéreos; zona de comidas, baños para damas y caballeros exteriores; Diez (10) salas de abordaje, áreas de baños para damas y caballeros interiores.

Segunda Planta: Oficinas del aeropuerto, oficinas de Fonvalmed, locales comerciales, zonas de comidas y baños para damas y caballeros.

ÁREA DE HANGARES

Existen ochenta y cuatro (84) hangares de triple altura el cual consta de recepción, taller, bodega, oficinas y como tal zonas de parqueo de aviones livianos y pesados los cuales ya tienen hangares.

TORRE DE CONTROL

Consta de una construcción de una (1) planta para el manejo administrativo y el manejo técnico; junto a esta construcción se levanta una torre de diez (10) pisos de altura, en la cual los primeros nueve (9) son para el acceso y la instalación de los equipos y en el piso décimo ya funciona como tal todo lo referente a controladores aéreos y equipos de radio ayudas.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

Generales

Sistema Constructivo Estructural en concreto, con placas aligeradas de entrespacio de concreto y cimentación por zapatas tipo cónica.
Diseño arquitectónico Estilo moderno de corte lineal y en tipología aislada

Exteriores

12





Fachada	Lozas de concreto a la vista, ventanales y vitrales.
Cubierta	Placa impermeabilizada de concreto y sándwich Deck tipo C, sobre estructura metálica en los corredores de abordaje
Puertas exteriores	Vidrio templado de seguridad.
Ventanería	Marcos metálico y vidrio nacional de 4mm
Pisos	Tableta de cemento de 20 x 20, granito con dilataciones metálicas, placa de cemento a la vista de 4.000 psi

Interiores

Pisos	Tableta de cemento de 30 x 30, retal de mármol, granito con dilataciones metálicas
Muros	Vinilo sobre pañete liso y cerámica en zonas húmedas.
Cielo raso	Vinilo sobre estuco, drywall y cubierta a la vista en la parte de los pasajes de abordaje y en la zona comercial.
Puertas interiores	Marcos metálicos y madera entamborada
Escaleras	En estructura en concreto, enchapadas en cerámica y granito pulido

Cocinas

Tipo	Semi-industriales
Pisos	Cerámica
Muros	Enchapados en cerámica
Cielo raso	Vinilo sobre estuco drywall
Aparatos	Equipos industriales para cocina, propiedad generalmente del arrendatario

Baños

Tipos	Privados y sociales
Pisos	Cerámica
Muros	Enchapados en cerámica
Cielo raso	Vinilo sobre estuco drywall
Aparatos	Sanitarios, y lavamanos en porcelanato, con divisiones metálicas socoda y grifería nacional

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El inmueble en general se encuentra en un buen estado de conservación y mantenimiento, requiriendo reformas a mediano plazo.

6. ASPECTO JURÍDICO**PROPIETARIOS****INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – N.I.T. 800.215.807****DOCUMENTOS OBSERVADOS**

- ✓ Certificado de Libertad
- ✓ Certificación Catastral

MATRÍCULA INMOBILIARIA

709230

CBML

15060010001

AREAS

14

Descripción	Área m2
Área del Lote	752.723,43
Construcciones Cubiertas	
Edificio Terminal Aéreo	18.356,00
Torre de Control Antigua	242,31
Áreas de Hangares	52.304,00
Hangar de Bomberos	620,00
Terminal de Carga	4.874,00
Terminal Vip Aviación Grl	1.100,00
Corredores de Abordaje	3.623,00
Torre de Control Nueva	380,00
Estación de Policía	315,00
Porteria de Hangares	160,00
Edificio de Parqueaderos	1.701,00
Sub-estación de Energía	92,00
Construcciones Descubiertas	
Pista de Aterrizaje	102.370,16
Pista de Carreteo	85.791,68
Plataforma	61.200,00
Parqueadero Plaza Gardel	3.114,00
Parqueadero de Taxis	2.952,00
Parqueadero central	1.594,00
Parqueadero Est. Policía	1.674,10
Parqueadero Zona Vip	650,00
Parq. Contiguo Terminal Sur	4.697,19
Tanque de abastecimiento	130,40



7. METODOLOGÍA

El presente avalúo cumple con la normativa establecida en la Ley 1314 de 2009, en particular las NIIF 13 y las Secciones 11 y 16 para pymes; y los Decretos Reglamentarios 2784 de 2012, 1851 de 2014 y 3022 de 2014; y adicionalmente con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C..

Para la determinación del valor razonable de que habla la NIIF 13, se tuvo en cuenta:

NIIF 13.3, Cuando el precio para un activo no sea observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando la técnica de valorización que maximice el uso de datos de entradas observables y relevantes, minimizando el uso de datos no observables.

NIIF 13, IN9, El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo en condiciones de mercado presentes, incluyendo los supuestos sobre el riesgo.

NIIF 13.24, El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo, ordenada en un mercado principal o ventajoso, a la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

15

NIIF 13.27, Una medición del valor razonable de un activo no financiero, tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso.

NIIF 13.28, El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible. El máximo y mejor uso se determinará a partir de la perspectiva de los participantes del mercado incluso si la entidad pretende un uso distinto. Sin embargo, el uso presente por parte de una entidad de un activo no financiero se presume que es el máximo y mejor, a menos que el mercado u otros factores sugieran que un uso diferente por los participantes del mercado maximizaría el valor del activo.

Jerarquía del Valor Razonable

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.





La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Nivel 1 - Método Comparativo

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En todos los casos en que sea viable, el avalúo debe tener valores comparativos de bienes similares al avaluado para su comparación y en caso de haber diferencia entre los valores, éste deberá justificarse claramente.

Este método se utilizó en cada uno de los avalúos realizados a los inmuebles, para así establecer los valores más razonables de terreno y construcción; y teniendo en cuenta que para este tipo de avalúos es el exigido por las Lonjas de Propiedad Raíz, el Registro Abierto de Avaluadores, y por Saber Lonja Certificaciones, como emisor del certificado de competencia laboral en materia de Tasaciones; y por ser el que más se acerca a la realidad económica a la hora de determinar un justiprecio comercial.

Ahora bien lo especificado en la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como ente rector de los avalúos nos dice:

Método de Comparación o de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.





Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En todos los casos en que sea viable, el avalúo debe tener valores comparativos de inmuebles similares al avaluado para su comparación y en caso de haber diferencia entre los valores, éste deberá justificarse claramente.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

17

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatórios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.



Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

ARTÍCULO 12.-Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

Nota: Por ser un inmueble de gran extensión y con construcciones atípicas, no existe Mercado comparativo, por tal motivo esta metodología no es aplicable; mas sin embargo como valor del terreno vamos a adoptar el valor de la Zona Geo-Económica del Municipio de Medellín para este predio de **\$1.380.695,00 – Código de valor 510**

ARTÍCULO 13º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

18

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

ARTÍCULO 14º.- MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.



El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

19

CALIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR VETUSTEZ Y ESTADO DE CONSERVACION POR FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	V.U.R.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR COSTO REPOSICIÓN	DEPRECIACIÓN %	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edificio Terminal Aéreo	86	500	414	17,20%	CLASE 1	\$ 3.194.537,00	9,9400	\$ 317.537,00	\$ 2.877.000,00	\$ 2.877.000,00
Torre de Control Antigua	86	500	414	17,20%	CLASE 1	\$ 3.194.537,00	9,9400	\$ 317.537,00	\$ 2.877.000,00	\$ 2.877.000,00
Oficina 0301	86	500	414	17,20%	CLASE 1	\$ 3.194.537,00	9,9400	\$ 317.537,00	\$ 2.877.000,00	\$ 2.877.000,00
Plaza Gardel	86	500	414	17,20%	CLASE 1	\$ 3.194.537,00	9,9400	\$ 317.537,00	\$ 2.877.000,00	\$ 2.877.000,00
Ludoteca	86	500	414	17,20%	CLASE 1	\$ 3.194.537,00	9,9400	\$ 317.537,00	\$ 2.877.000,00	\$ 2.877.000,00
Áreas de Hangares	10	50	40	20,00%	CLASE 2,5	\$ 513.750,00	19,1200	\$ 98.229,00	\$ 415.521,00	\$ 415.000,00
Hangar de Bomberos	5	100	95	5,00%	CLASE 1,5	\$ 2.055.000,00	2,6500	\$ 54.457,50	\$ 2.000.542,50	\$ 2.000.000,00
Hangar H4	10	50	40	20,00%	CLASE 2,5	\$ 513.750,00	19,1200	\$ 98.229,00	\$ 415.521,00	\$ 415.000,00
Hangar H25	10	50	40	20,00%	CLASE 2,5	\$ 513.750,00	19,1200	\$ 98.229,00	\$ 415.521,00	\$ 415.000,00
Hangar H73	10	50	40	20,00%	CLASE 2,5	\$ 513.750,00	19,1200	\$ 98.229,00	\$ 415.521,00	\$ 415.000,00
Hangar H73A	10	50	40	20,00%	CLASE 2,5	\$ 513.750,00	19,1200	\$ 98.229,00	\$ 415.521,00	\$ 415.000,00
Hangar H74	10	50	40	20,00%	CLASE 2,5	\$ 513.750,00	19,1200	\$ 98.229,00	\$ 415.521,00	\$ 415.000,00
Terminal de Carga	5	100	95	5,00%	CLASE 1,5	\$ 2.054.985,00	2,6500	\$ 54.457,10	\$ 2.000.527,90	\$ 2.000.000,00
Terminal Vip Aviación General	3	100	97	3,00%	CLASE 1,5	\$ 5.374.000,00	1,5770	\$ 84.747,98	\$ 5.289.252,02	\$ 5.290.000,00
Torre de Control Nueva	3	60	57	5,00%	CLASE 1,5	\$ 8.150.000,00	2,6500	\$ 215.975,00	\$ 7.934.025,00	\$ 7.930.000,00
Estación de Policía	3	100	97	3,00%	CLASE 1,5	\$ 4.404.150,00	1,5770	\$ 69.453,45	\$ 4.334.696,55	\$ 4.330.000,00
Portería de Hangares	3	100	97	3,00%	CLASE 1,5	\$ 1.750.000,00	1,5770	\$ 27.597,50	\$ 1.722.402,50	\$ 1.720.000,00
Pista de Aterrizaje principal	10	50	40	20,00%	CLASE 1,5	\$ 220.000,00	12,0100	\$ 26.422,00	\$ 193.578,00	\$ 195.000,00
Pista de Carreteo	20	50	30	40,00%	CLASE 2	\$ 200.000,00	29,8100	\$ 59.620,00	\$ 140.380,00	\$ 140.000,00
Plataforma Central	20	50	30	40,00%	CLASE 2	\$ 185.000,00	29,8100	\$ 55.148,50	\$ 129.851,50	\$ 130.000,00
Corredores de Abordaje	3	50	47	6,00%	CLASE 1,5	\$ 1.130.280,00	3,2100	\$ 36.281,99	\$ 1.093.998,01	\$ 1.090.000,00
Plazoleta Gardel	3	70	67	4,29%	CLASE 1,5	\$ 125.000,00	2,1100	\$ 2.637,50	\$ 122.362,50	\$ 120.000,00
Parqueadero Plaza Gardel	10	70	60	14,29%	CLASE 2	\$ 130.000,00	10,3000	\$ 13.390,00	\$ 116.610,00	\$ 120.000,00
Parqueadero de Taxis	10	70	60	14,29%	CLASE 2	\$ 125.000,00	10,3000	\$ 12.875,00	\$ 112.125,00	\$ 110.000,00
Parqueadero central	10	70	60	14,29%	CLASE 2	\$ 125.000,00	10,3000	\$ 12.875,00	\$ 112.125,00	\$ 110.000,00
Edificio de Parqueaderos	3	100	97	3,00%	CLASE 1,5	\$ 2.000.000,00	1,5770	\$ 31.540,00	\$ 1.968.460,00	\$ 1.970.000,00
Parqueadero Zona Vip	3	70	67	4,29%	CLASE 1,5	\$ 125.000,00	2,1100	\$ 2.637,50	\$ 122.362,50	\$ 120.000,00
Parq. Contiguo Terminal Sur	30	50	20	60,00%	CLASE 3	\$ 125.000,00	57,4100	\$ 71.762,50	\$ 53.237,50	\$ 50.000,00
Barrera Anti ruido	3	50	47	6,00%	CLASE 1,5	\$ 800.000,00	3,2100	\$ 25.680,00	\$ 774.320,00	\$ 770.000,00
Tunel de equipajes	5	100	95	5,00%	CLASE 1,5	\$ 2.955.000,00	2,6500	\$ 78.307,50	\$ 2.876.692,50	\$ 2.877.000,00
Pasarelas	86	100	14	86,00%	CLASE 3,5	\$ 2.877.000,00	86,6300	\$ 2.492.345,10	\$ 384.654,90	\$ 385.000,00
Sub-estación de Energía	3	100	97	3,00%	CLASE 1,5	\$ 1.230.000,00	1,5770	\$ 19.397,10	\$ 1.210.602,90	\$ 1.210.000,00
Tanque de abastecimiento	10	50	40	20,00%	CLASE 2	\$ 300.000,00	14,2200	\$ 42.660,00	\$ 257.860,00	\$ 260.000,00

8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona de Centro – Occidental de la ciudad.
- ✓ La ubicación específica del predio con cercanía a vías principales, con un vecindario residencial, dotacional e institucional, cercano a centros comerciales, corporativos y de servicios
- ✓ Los usos exclusivos del sistema aéreo del municipio de Medellín, administrado por AirPlan.
- ✓ El buen mantenimiento preventivo y correctivo, junto con las obras de actualización de infraestructura que con regularidad se le realizan al predio.
- ✓ Artículo 406 C.G.P. “Es de anotar que el inmueble no puede ser dividido en más unidades prediales a las determinadas en el presente avalúo por su destinación económica.
- ✓ Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta la zona y el sector de localización. El buen estado de conservación de las vías perimetrales del sector.
- ✓ El avalúo practicado considera el valor comercial del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Bajo la gravedad de juramento, dejo constancia de no tener interés alguno en el inmueble, y no tener ningún grado de afinidad y/o consanguinidad con el propietario del inmueble, ni con el solicitante del avalúo materia del presente informe.

20



9. VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE

Dirección	Carrera 65A No 13 - 157 Barrio Aeropuerto Olaya Herrera Comuna Guayabal (15) Municipio de Medellín		
Propietario	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS		
Descripción	Área M2	Valor / M2	Valor Total
Área del Lote	752.723,43	\$ 1.380.694,37	\$ 1.039.281.000.000,00
Área de Construcciones			
Edificio Terminal Aéreo	16.820,00	\$ 2.877.000,00	\$ 48.391.140.000,00
Torre de Control Antigüa	242,31	\$ 2.877.000,54	\$ 697.126.000,00
Áreas de Hangares	52.304,00	\$ 415.000,00	\$ 21.706.160.000,00
Hangar de Bomberos	620,00	\$ 2.000.000,00	\$ 1.240.000.000,00
Terminal de Carga	4.874,00	\$ 2.000.000,00	\$ 9.748.000.000,00
Terminal Vip de Aviación	1.100,00	\$ 5.290.000,00	\$ 5.819.000.000,00
Torre de Control Nueva	380,00	\$ 7.930.000,00	\$ 3.013.400.000,00
Estación de Policía	315,00	\$ 4.330.000,00	\$ 1.363.950.000,00
Porteria de Hangares	160,00	\$ 1.720.000,00	\$ 275.200.000,00
Áreas de Infraestructura			
Pista de Aterrizaje	112.771,50	\$ 193.578,16	\$ 21.830.100.000,00
Pista de Carreteo	94.508,56	\$ 140.379,98	\$ 13.267.110.000,00
Plataforma	61.200,00	\$ 130.000,00	\$ 7.956.000.000,00
Corredores de Abordaje	3.623,00	\$ 1.090.000,00	\$ 3.949.070.000,00
Parqueadero Plaza Gardel	3.114,00	\$ 120.000,00	\$ 373.680.000,00
Parqueadero de Taxis	2.952,00	\$ 110.000,00	\$ 324.720.000,00
Parqueadero central	1.594,00	\$ 110.000,00	\$ 175.340.000,00
Edificio de Parqueaderos	1.700,00	\$ 1.970.000,00	\$ 3.349.000.000,00
Parqueadero Zona Vip	650,00	\$ 120.000,00	\$ 78.000.000,00
Parq. Contiguo Terminal Sur	4.697,19	\$ 50.000,11	\$ 234.860.000,00
Sub-estación de Energía	92,00	\$ 1.210.000,00	\$ 111.320.000,00
Tanque de abastecimiento	130,40	\$ 210.000,00	\$ 27.384.000,00
VALOR RAZONABLE A 3 DE SEPTIEMBRE DE 2018			\$ 1.183.211.560.000,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE A SEPTIEMBRE DE 2018	UN BILLON CIENTO OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS ONCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE		

21

VALOR INTEGRAL SOBRE TERRENO \$1.562.014,66/M²
VALOR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN \$14.936.307,01/M²

AVALÚO SON: UN BILLON CIENTO OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS ONCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$1.183.211.560.000,00).

Medellín, 3 de Septiembre de 2018

Cordialmente,




ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHORQUEZ

R.A.A. – AVAL – 19459130



ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRAFICO



Foto No. 1 Vista de las vías de acceso al sector



Foto No. 2 Vista de las vías de acceso al sector



Foto No. 3 Vista de la fachada principal



Foto No. 4 Vista de la plazoleta principal





Foto No. 5 Vista general de la zona comercial



Foto No. 6 Vista general de las zonas de atención a público

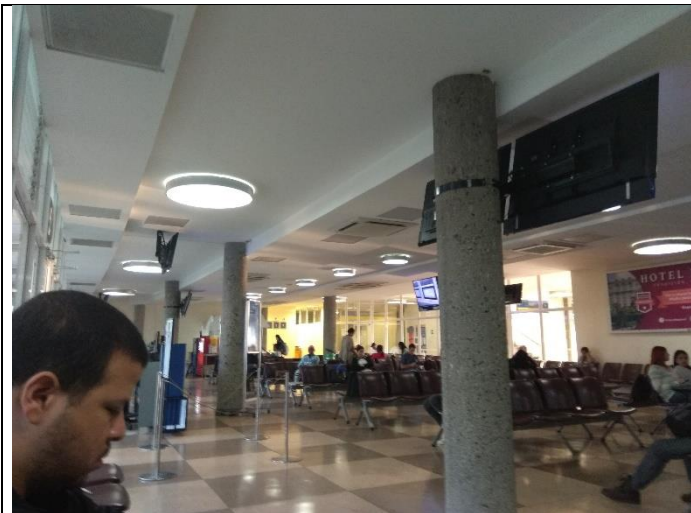


Foto No. 7 Vista de las salas de espera



Foto No. 8 Vista de las salas de espera





Foto No. 9 Vista general de la nueva torre de control



Foto No. 10 Vista general de la plataforma



Foto No. 11 Vista general de las zonas verdes y linderos



Foto No. 12 Vista general de los pasillos de abordaje





Foto No. 13 Vista general del corredor de servicios interior



Foto No. 14 Vista general del acabado de la cubierta

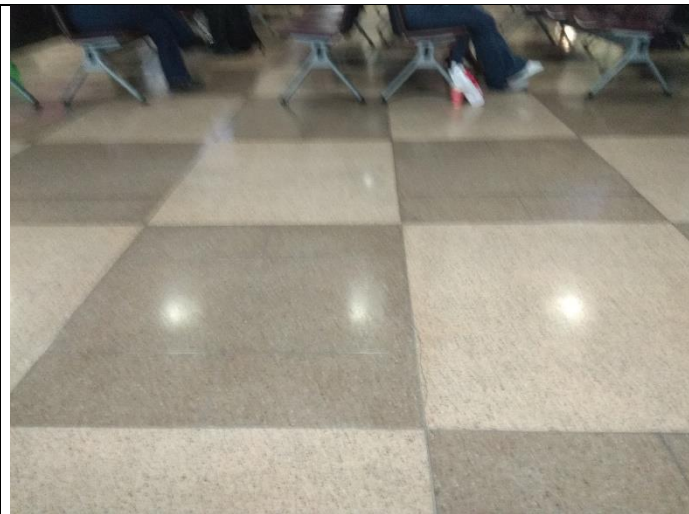


Foto No. 15 Vista general de los acabados de piso interiores



Foto No. 16 Vista general de los acabados de piso exteriores



ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACION

