

Avalúo Urbano
Inmueble "Torre 51"
Barrancabermeja
Abril de 2023

Luis Fernando Morales
Arquitecto Perito Avaluador

Barrancabermeja, 13 de abril de 2023

Señores
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S.A.S
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo No. EXT 011-2023 correspondiente al inmueble denominado como Edificio TORRE 51, ubicado en la ciudad de Barrancabermeja, departamento de Santander, República de Colombia.

Quedo a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,



LUIS FERNANDO MORALES SALAZAR
Profesional Avaluador
R.A.A. AVAL- 13889493

INFORME TÉCNICO DE AVALUO
No. EXT 011-2023

CLASE DE AVALÚO	Comercial
SOLICITANTE	Comercializadora Super Estrellas S.A.S
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle 51 con carrera 8B Barrancabermeja Departamento de Santander República de Colombia
CLASE DE INMUEBLE	Edificio de Oficinas
USO DEL AVALÚO	Determinar el valor comercial actual
PROPIETARIO	Comercializadora Super Estrellas S.A.S
PERITO AVALUADOR	Luis Fernando Morales Salazar
FECHA DE INSPECCIÓN	01 abril de 2023
FECHA ENTREGA INFORME:	13/04/2023

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO DE AVALÚO

El presente avalúo tiene por objeto determinar el valor comercial del bien urbano con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.2 AVALÚO COMERCIAL

Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo con sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado:

a. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador.

b. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

c. El avaluador no está en condición de aceptar responsabilidad por el uso indebido de terceros de la valuación o uso para fines fuera de las leyes colombianas o Internacionales.

d. El uso de este avalúo es propiedad de quién lo solicita.

e. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo.

f. La descripción del avalúo en este informe se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

g. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos

establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

h. Esta valuación no incluye ni tiene el alcance de estudio de títulos de propiedad.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El tipo de inmueble es un edificio de 6 pisos con un sótano que tiene destinación comercial y/o empresarial o institucional que fue edificado en dos lotes que se describen a continuación:

INFORMACIÓN	PREDIO 1	PREDIO 2
Departamento	Santander	Santander
Municipio	Barrancabermeja	Barrancabermeja
Matrícula inmobiliaria	303-223	303-225
Número catastral	68081010100000228001500000000	68081010100000228001400000000
Área en Escritura	180,40 MTS 2	180,40 MTS 2
Escritura	# 2998 del 10/12/2018 Notaría 2 Bcabja	# 1379 del 18/09/2017 Notaria 1 de Bcabja
Dirección o Nomenclatura	Calle 51 # 8B - 52	51 # 8B - 60
Área registrada IGAC	NA	NA

3.2 LINDEROS

A continuación, se describen los linderos de los lotes de acuerdo con la información extraída del certificado de libertad y tradición de cada uno de ellos

LINDEROS PREDIO 1
lote de terreno distinguido con el #11 de la Manzana "E" Urbanización Cincuentenario:

Norte: 9,02 Metros con la Calle 51,
Suroeste: 9,02 metros con el Lote #12 de la misma Manzana "E"
Sureste: 20 Metros con el Lote 13 de a manzana "E"
Noreste: en 20 Mtrs con el lote 9 de la Manzana "E"

LINDEROS PREDIO 2

Lote de terreno distinguido con el # 13 de la manzana "E" Urbanización Cincuentenario:

Noreste en 9,02 metros Calle 51,
Suroeste en 9,02 Metros Lote # 14 Manzana "E",
Noroeste en 20 Metros con el Lote 15 de la manzana "E"
Noroeste en 20 Metros con el Lote " 11 de la Manzana "E".

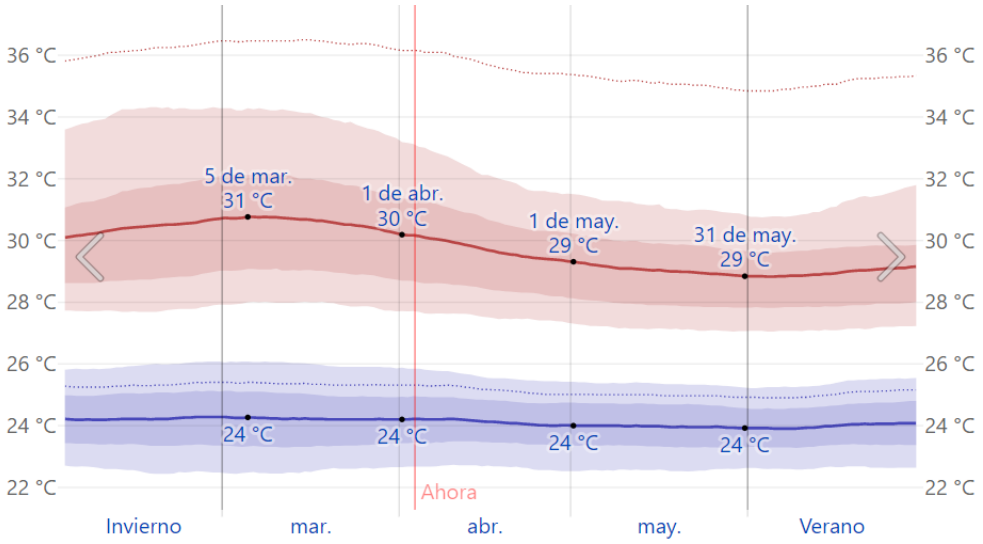
4. EL MUNICIPIO



Barrancabermeja, es un distrito colombiano ubicado a orillas del río Magdalena, en la parte occidental del departamento de Santander. Es la ciudad industrial más importante del departamento de Santander, sede de la refinería de petróleo más grande del país. Dista 114 km de Bucaramanga hacia el occidente, capital del departamento. Es la ciudad más grande en la subregión natural del denominado Magdalena Medio, sede de la Policía del Magdalena Medio, de la Corporación Autónoma del Rio Grande de la Magdalena, de la Diócesis de Barrancabermeja.

Limita al norte con el municipio de Puerto Wilches, al sur con los municipios de Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucurí, al oriente con el municipio de San Vicente de Chucurí y Girón, y al occidente con el Río Magdalena y el municipio de Yondó, departamento de Antioquia.

La temperatura en Barrancabermeja oscila en los 32 grados centígrados de día y una temperatura nocturna de 26 grados centígrados. El siguiente es la oscilación de la temperatura en el año:



La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diaria con las bandas de los percentiles 25º a 75º, y 10º a 90º. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes.

5. EL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL EDIFICIO

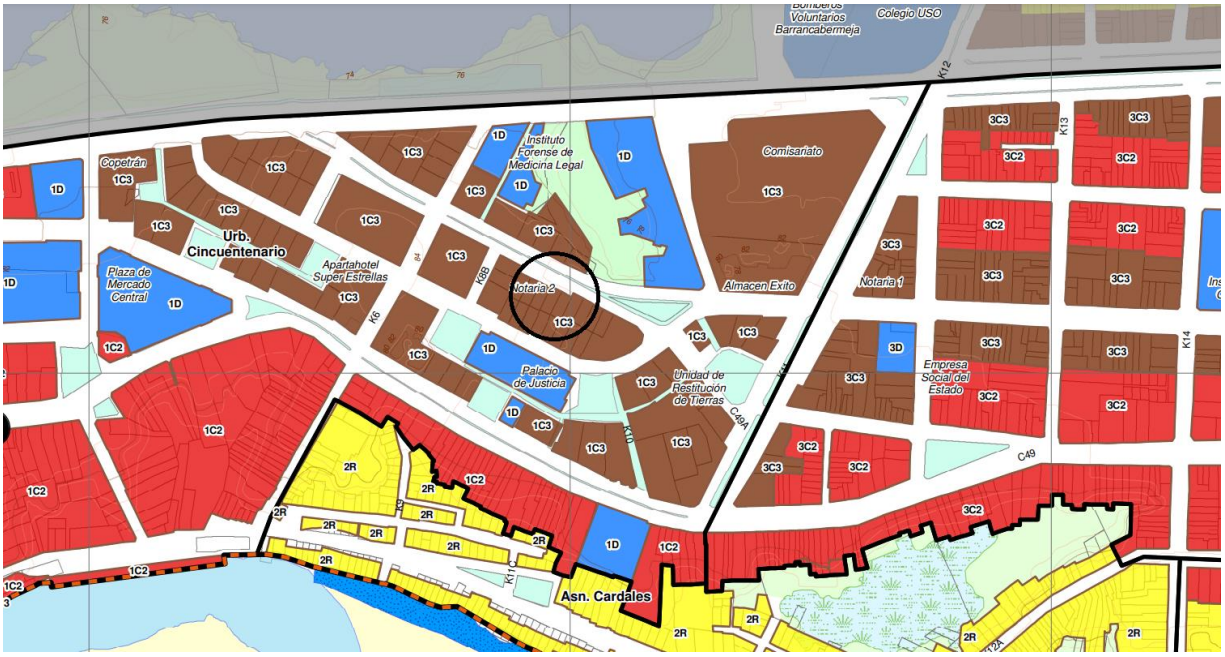
El edificio se encuentra ubicado en la dirección Calle 51 con Carrera 8B. La ubicación del edificio es altamente estratégica porque se encuentra rodeado de edificaciones de dotación urbanística a muy corta distancia entre 100 a 400 metros como, por ejemplo:

Financiera: BBVA, Banco Agrario, Grupo Aval, Bancolombia (cajeros)
Judicial: Juzgados Municipales y Fiscalía.
Comercial: Complejo Comercial del Súper Estrellas y los CPC y el "El Comercio"
Hotelera: Súper Estrellas, Titanium, GHL, entre otros.
Militar: Batallón de BCA y Comando de Policía del Magdalena Medio
Ejecutivo: Oficinas satélites de la Alcaldía de Barrancabermeja
Otra Dotación: Bomberos.
Logística: Sede de empresas de transporte como Copetran, Cotransmagdalena, Omega, etc.
Gastronómica: El sector incorpora una amplia oferta gastronómica desde cocina tradicional hasta alta cocina como restaurante "Chao Pescao", entre otros.

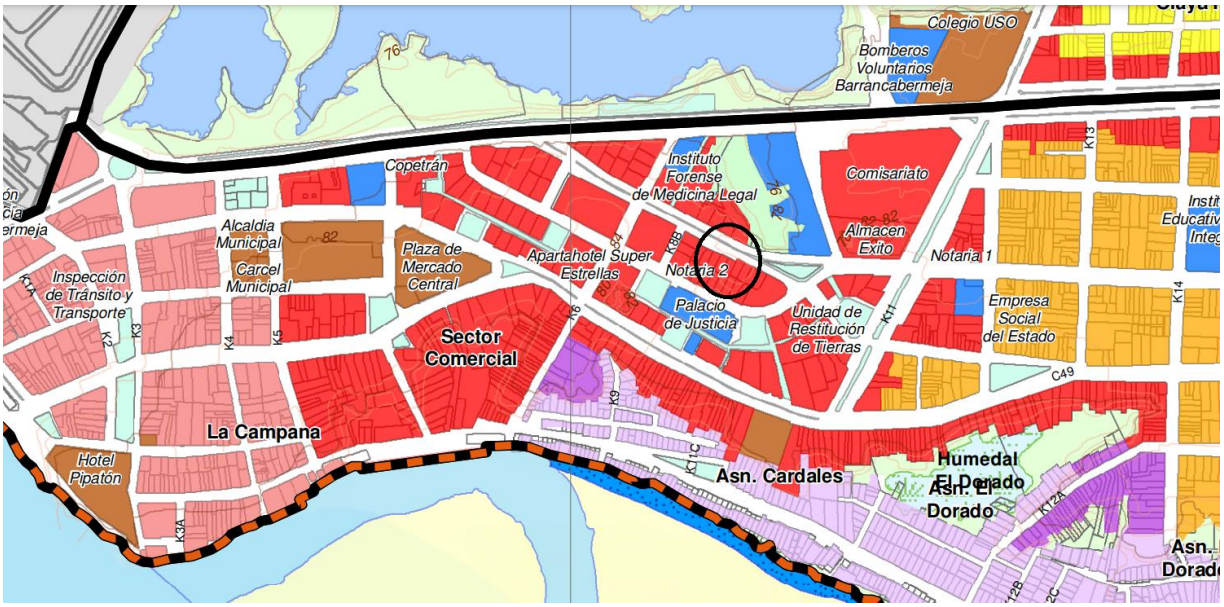
5.1 USOS NORMATIVAMENTE

De acuerdo la información del POT, el edificio se encuentra ubicado en la zona de la ciudad clasificada como Comercio y Servicios Nivel 3, que principalmente permite desarrollar múltiples y tradicionales actividades económicas y empresariales, así como

servicios de dotación. EL edificio se encuentra ubicado en el círculo negro del siguiente gráfico:



Adicionalmente, la zona donde se encuentra ubicado el edificio, está clasificado como Zona de Renovación Urbana por Reactivación en el POT, esto significa que la zona se encuentra en una priorización de permisos de renovación, remodelación, adecuación, dotación que permitan desarrollar más ágilmente el sector clasificado así en el POT.



En conclusión, normativamente, el edificio puede ser usado para un rango muy amplio de actividades.

A continuación, se extrae lo contenido en el POT aprobado respecto de esta zona:

ÁREA DE COMERCIO GRUPO 2:

***Artículo 144**. Son aquellos establecimientos comerciales, que por razón de su cubrimiento tienen un mayor impacto urbano, tales como.*

1. *Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.*
2. *Actividades mercantiles de venta de servicios*
3. *Se presenta en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que incluya la infraestructura de parqueaderos*
4. *Se presenta en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores.*
5. *Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos*
6. *Tienen horarios laborales y de atención al público diurnos y nocturnos*

7. *Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este, se desarrollarán al interior del predio*
8. *Por ello y por no tener un impacto social negativo, se consideran compatibles con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclados con este a nivel de área y de predio, pero en diferentes niveles de la edificación.*

Al grupo 2 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales: Miscelánea, supermercado, licorera, granero, exhibición y venta de automóviles y motocicletas, montallantas, diagnosticentros, estaciones de servicio, lavaderos de carros, papelería, librería, panadería, droguería, almacenes de ropa, calzado, carteras y similares, muebles, electrodomésticos, fotográficos, instrumental, joyerías, adornos, cacharrería, discos, litografía, artículos eléctricos, almacenes de repuestos, almacenes eléctricos, fuente de soda, cafeterías, asaderos, restaurantes, gimnasios, pizzerías, comidas rápidas, almacenes por departamentos.

***Artículo 147**. De la tipología de comercio de acuerdo a la forma en que se desarrolle: se divide en dos tipos:*

> *TIPO A: comercio que se desarrolla predio a predio.*
> *TIPO B: comercio que se da en grandes áreas, tales como centros comerciales que presenten una unidad.*

En las áreas de comercio tipo B podrán localizarse los establecimientos comerciales del grupo 1 y 2 de manera compatible y los servicios recreativos del comercio grupo 4 y el grupo 3 de manera restringida.

***Artículo 173.** Del Tratamiento de Renovación Urbana.*

Tratamiento de RENOVACIÓN URBANA Tomado mapa CF-CU-05 Áreas de Actividad acuerdo 033/2022

Son tratamientos de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, ente otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficientes de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

5.2 VÍAS DE COMUNICACIÓN

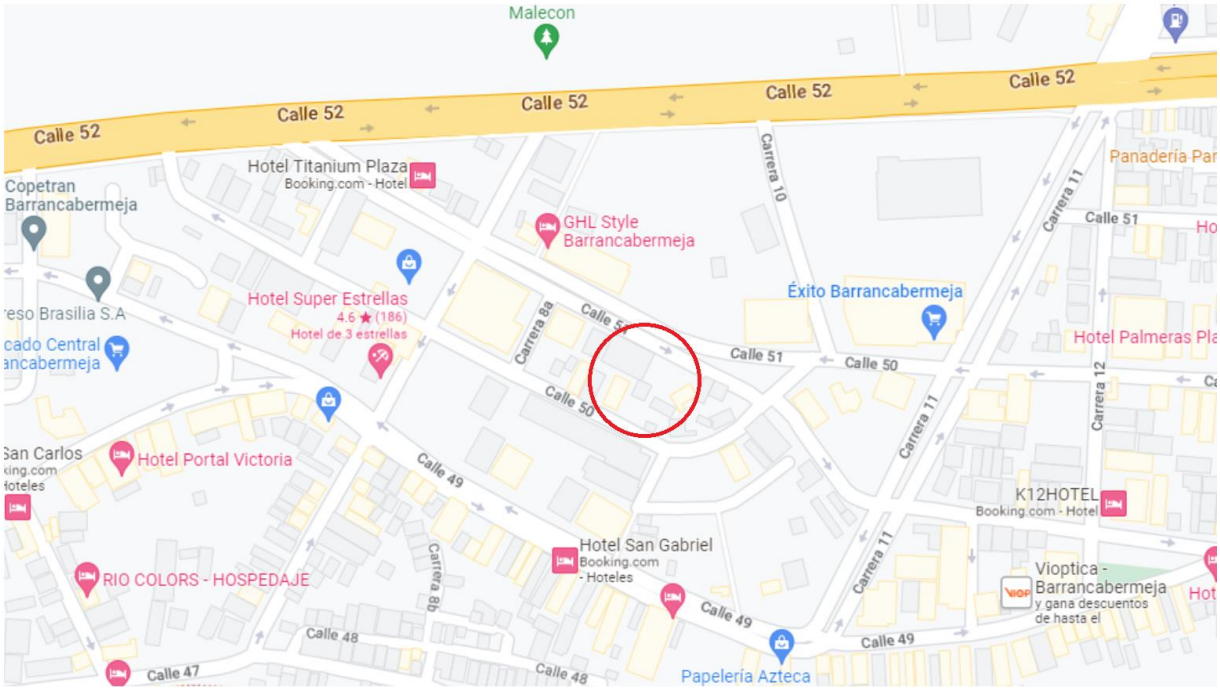
El edificio se encuentra rodeado por 4 importantes vías de acceso que permite una rápida entrada y salida con multiples opciones:

La primera autopista es la Calle 52 o vía del Ferrocarril que se encuentra a menos de 200 metros que es una vía de 8 carriles por una extensión de varios kilómetros.

La segunda ruta importante es la Calle 50 que luego se convierte en la Calle 51 en nomenclatura. La Calle 50 recibió una inversión muy importante en andenización y alumbrado eléctrico, pavimentación y diseño de parqueaderos, entre otra dotación.

Las otras dos vías importantes que circundan el edificio son la Carrera 11 que viene de la Vía Circunvalar y la Calle 49 que es la vía que recoge el flujo comercial principal de la ciudad y está a 200 metros.

A continuación, se muestra la ubicación en Google Maps resaltando los números de las calles y Carreras ubicando el edificio en el círculo negro.



5.3 SERVICIOS COMUNALES Y DE ATENCIÓN SOCIAL

El edificio se ubica cerca de centros principales del comando de la Policía de magdalena medio y el Batallón Nueva Granada. Adicionalmente, alrededor de 1.000 metros se encuentran puestos de salud e IPS prestadoras de servicio de urgencias sobre la avenida del ferrocarril.

5.4 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

La situación del orden público en el municipio es buena.

5.5 CONDICIONES DE TENENCIA

La tenencia es mediante Escritura Pública y reconocimiento de los actos en los Certificados de Libertad y Tradición.

5.6 HIDROGRAFÍA

El edificio se encuentra a 1 kilómetro de acceso al Rio Magdalena, adicionalmente se encuentra a menos de 400 metros de la ciénaga Miramar y caño Cardales.

6. PREDIO

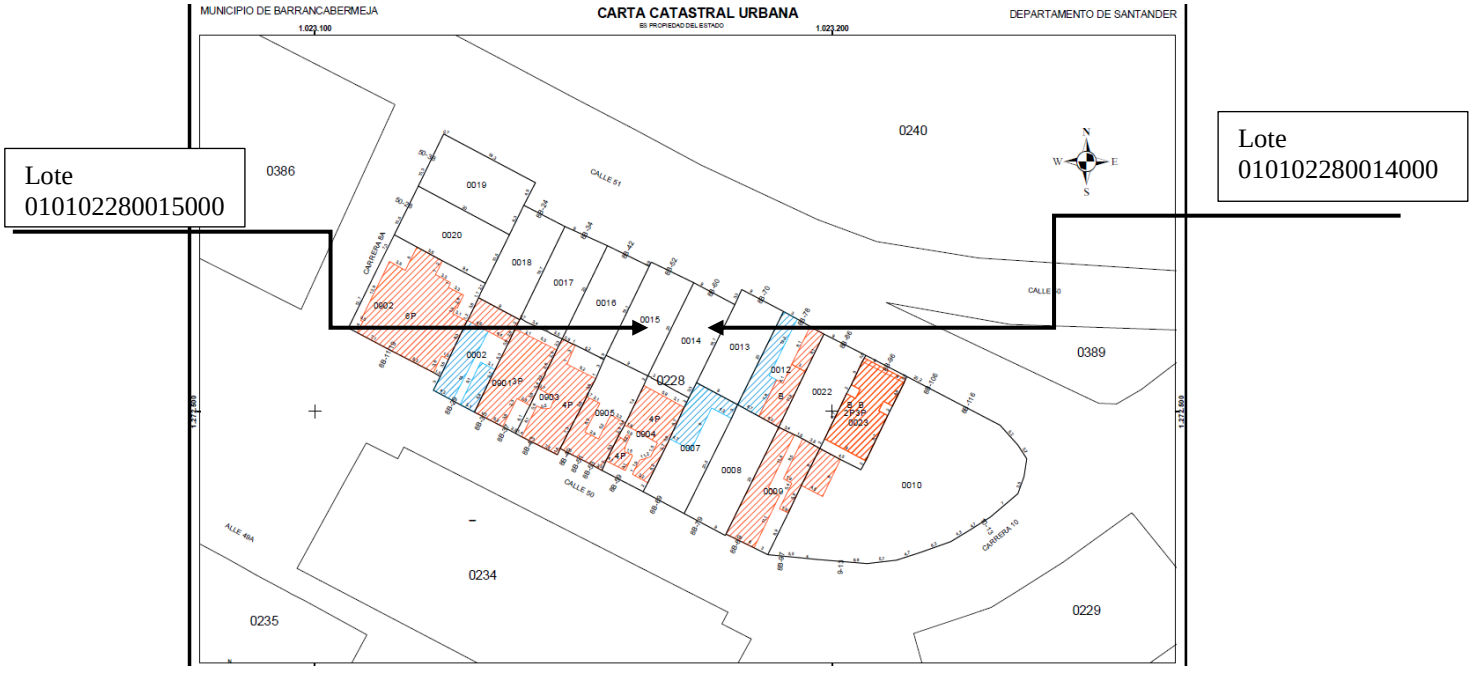
A continuación, se amplía la información sobre la localización del edificio:

6.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El edificio TORRE 51, se encuentra en la siguiente coordenada: 7° 3'37.63"N y 73°52'3.99"O. La siguiente es la ubicación geográfica del edificio tomada desde Google Maps. El edificio está enmarcado en el círculo rojo.



6.2 INFORMACIÓN CATASTRAL DEL GEOPORTAL IGAC



6.3 SERVICIOS PÚBLICOS DEL EDIFICIO

El edificio cuenta con todos los servicios públicos disponibles. Adicionalmente, tiene planta eléctrica de respaldo y será instalado un sistema de energía solar para reducir el consumo de energía de servicio público.

6.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DE LOS LOTES.

Los lotes sobre los cuales se edificó el predio son planos y no presentan rasgos físicos de relevantes o distintivos.

6.5 HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

No se presentan hipótesis o condiciones restrictivas

6.6 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del edificio o sus componentes en el tiempo. Este avalúo no tiene alcance sobre aspectos geotécnicos.

6.7 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera negativa al bien inmueble objeto de avalúo.

6.8 SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES

No se identifican restricciones de acceso al edificio por uso de servidumbres de terceros. Tampoco se evidencia servidumbres a favor de terceros importantes.

6.9 SEGURIDAD PERSONAL

Durante la inspección, no se evidencia afectación por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad.

6.10 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

7. INFRAESTRUCTURA O CONSTRUCCIONES

El edificio TORRE 51 fue construido con Licencia de Construcción de la Curaduría de Barrancabermeja mediante Resolución No. 1-19-0015 del 9 de abril del 2019, en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Parcial, solicitada y radicada con el No. 68081-1-19-0015. Respecto de las cédulas catastrales 01-01-0228-0015-000 y 01-01-0228-0014-000, ubicados en la calle 51 no. 8b-52 y calle 51 # 8b -60 en el barrio Urbanización Cincuentenario del área urbana del municipio, adquiridos

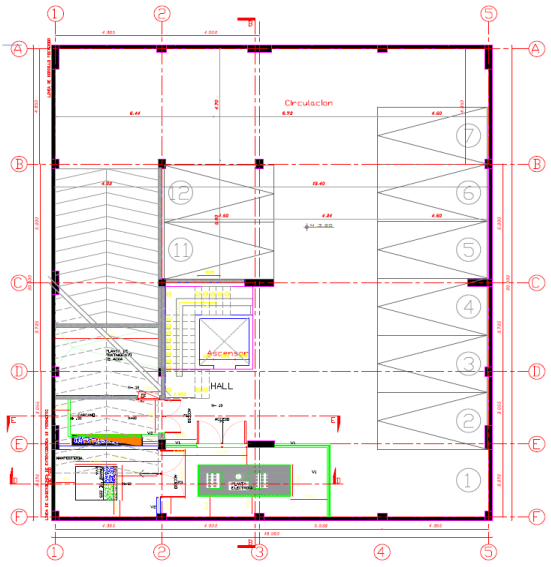
El edificio tiene 2.275,72 metros cuadrados que se distribuyen de la siguiente manera:

	Area Total Construida - Mts 2
Sotano	332,8
Piso 1	326,77
Piso 2	323,23
Piso 3	323,23
Piso 4	323,23
Piso 5	323,23
Piso 6	323,23
Totales	2275,72

A continuación, se muestra un plano de los pisos:

Planta Sótano:

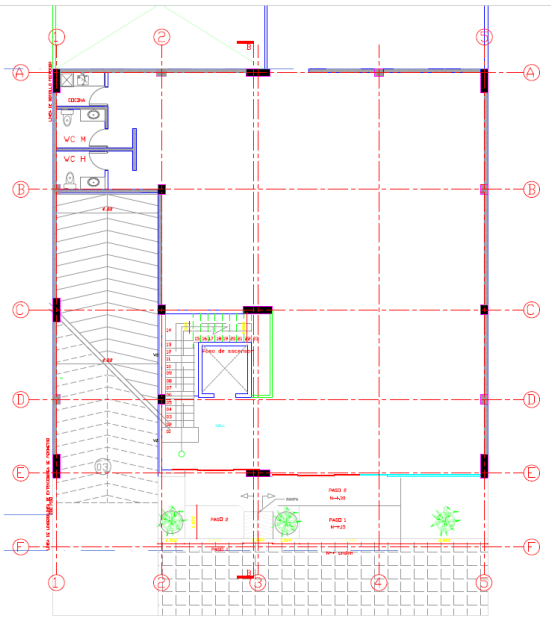
Esta planta se compone de rampa de acceso, áreas de circulación, área de parqueadero para 7 vehículos y para motos y bicicletas. El sótano también cuenta con un área exclusiva de planta eléctrica, área de transformador, punto fijo compuesto por ascensor y escalera, planta de tratamiento de agua y un hall de reparto.



PLANTA SOTANO
ESC:1:50

Planta Primer Piso

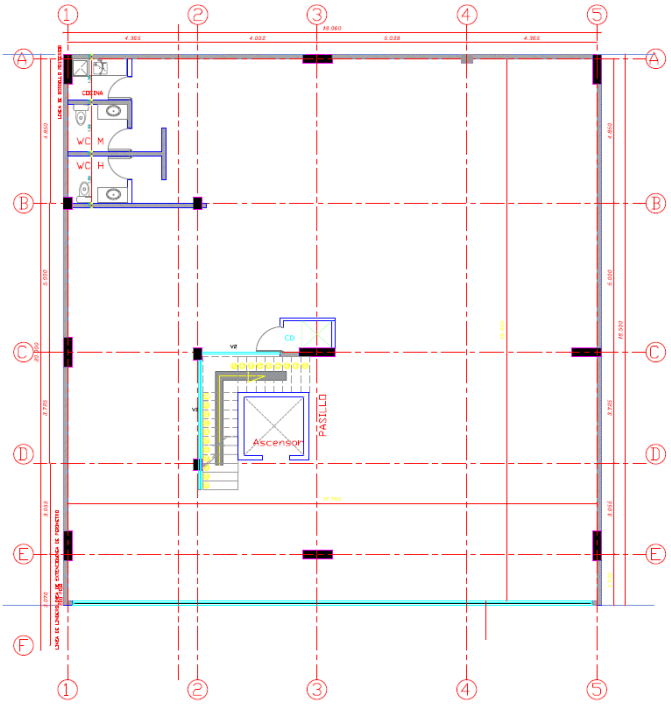
El primer piso consta de zona de antejardín, hall de llegada con punto fijo (ascensor y escalera), área para oficinas libres, baño de hombres (un lavamanos y un sanitario), baño de mujeres (un lavamanos y un sanitario) y cocina.



PLANTA PRIMER NIVEL
ESC:1:50

Planta Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Nivel:

Esta planta cuenta con Hall de llegada del punto fijo, zona de oficina, baño para hombres, baño para mujeres y cocineta. La distribución es igual en todos los pisos.



7.1 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

Construcción con acabados de primera, vetustez de 1 año, se construyó con cimentación en concreto ciclópeo, vigas de amarre, enlace en cimientos, vigas de entrepiso y cubierta, vigueta y columnas en concreto reforzado.

A continuación, se describe las características más específicas para cada una de las zonas:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS POR ÁREA
Sotano	332,8	m²	Se accede mediante escalera, ascensor o rampla vehicular. Tiene sistema de alarma contraincendios, muro de concreto, piso en cemento, Cielo raso no tiene y los ductos son expuestos. Algunos cuartos son en Drywall y otros en aluminio.
Planta del 1 al 6 piso	326,77 (el primer piso) 323,23 (segundo piso en adelante)		Áreas de trabajo integradas, se accede mediante escalera o ascensor. Tiene sistema de alarma contraincendios, por cada piso tiene 2 baterías de baños (una para hombre y otra para mujeres). Cada baño tiene 1 sanitario y 1 lavamanos). La batería sanitaria es en porcelana y enchape en cerámica. La cocineta es en Acero inoxidable. El piso es en porcelanato de 1.20 x 0.60 mts. Cielo raso Dry Wall. Ventanas en vidrio templado, cocineta en acero inoxidable prefabricada, baños enchapados con mesón de mármol. Muros en concreto y fachada en vidrio templado.

DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMENTO DEL EDIFICIO

PLANTA ELÉCTRICA

Planta eléctrica marca Caterpillar Capacidad: 437.5 KVA. Planta Trifásica de transferencia automática. Cubre todo los pisos (capacidad) generador trifásico 350 Kv cabina insonorizada

ASCENSOR

El edificio cuenta con un ascensor marca OTIS de uso comercial completamente nuevo. Modelo 2 REGEN MR – (800) CO – 1.0 M/S – 7/7 con capacidad de 800 KM u 8 personas. La velocidad del equipo es de 1 metro por segundo.
Control: VVVF con Operación Simplex y 7 Paradas

PANELES SOLARES

Construcción, Suministro de Tecnología, Estructura Soporte, protecciones y Materiales e Instalación, de Planta solar 50.4 kwp/h. Compuesta por:
82 paneles solares de Alta Eficiencia MonoPerc Clase A 615w. 1 Inversor FRONIUS de 50 kw. Acometida DC desde el sistema de paneles hasta los inversores. Acometida AC desde los Inversores hasta Tableros de conexión. Protecciones eléctricas en DC y AC del Sistema. 6. 1 Transformadores de voltaje en baja tensión, acometida punto inyección, 7. Protecciones DPS y sistema de apantallamiento en estructura. Contador Bidireccional parametrizado

8. CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

a. Ubicación, relieve y zona de influencia.

b. Vías de acceso y comunicación.

c. Para efectos de conformación del precio del terreno avaluado entre otros criterios se han tenido en cuenta los conceptos de valuadores.

d. Los precios de oferta para este tipo de propiedad dentro del actual mercado de finca raíz.

e. Las especificaciones constructivas de cada una de las mejoras existentes, así como su diseño, edad y estado de conservación.

f. La valoración del inmueble del sector en las circunstancias económicas actuales.

g. Las consideraciones en cuanto al orden público de la zona.

h. A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de transacciones está condicionada a la coyuntura que tenga comprador y vendedor.

i. 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 que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

j. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

k. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.

l. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrículas inmobiliarias son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

m. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

n. 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 ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

o. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación.

p. Se certifica que el avaluador que participó en la presente valoración, no tienen intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.

9. FACTORES FAVORABLES

Se resalta que se han identificado aspectos relevantes macroeconómicos que favorecen las condiciones de mercado que pudieran generar flujos de inversión públicas o privadas hacia Barrancabermeja o la zona específica de localización del edificio.

A. CONVERSIÓN DE DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA

La declaratoria de Distrito Especial, Turístico e Industrial le permitirá una dinámica más robusta para administrar los corregimientos y localidades del municipio. Adicionalmente le permitirá firmar "Contratos Plan" con otros municipios aledaños para beneficios económicos y sociales.

En aspectos fiscales, el Distrito Especial puede solicitar a la gobernación y a la nación que los recursos recaudados en el mismo sean invertidos preferiblemente en el

territorio distrital, lo que significaría un aumento en la disponibilidad de recursos para la financiación de proyectos prioritarios.

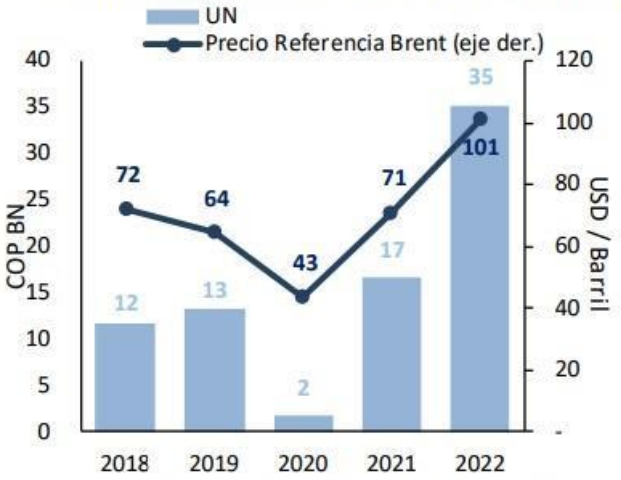
Bajo este marco, se podría constituir una nueva entidad encargada de los asuntos medio ambientales en el distrito, que sería autónoma y dejaría de estar bajo la jurisdicción de la CAS, lo que sería un importante reto para el territorio pues asumiría todas la funciones en esa materia, lo que no deja de ser delicado y complejo por las situaciones que se han venido presentando en lo ambiental y que determinarían que esa nueva institución tenga que lidiar con verdaderos líos, muchos de ellos heredados.

En lo portuario, turístico, cultural y hasta lo logístico se abren posibilidades de desarrollar instrumentos y espacios para el fortalecimiento de estas actividades, desde la creación de regímenes portuarios y turísticos, pasando por el fomento y estímulos al turismo y la recuperación del patrimonio cultural, hasta la posibilidad de creación de zonas francas.

B. RECURSOS PROVENIENTES DE ECOPETROL

Se estima que el 85% de los recursos que recibe el Municipio de Barrancabermeja para operar su presupuesto los recibe de Ecopetrol, por lo tanto, la salud financiera de la petrolera es clave para el sostenimiento y desarrollo de Barrancabermeja.

Gráfica 1. Evolución Utilidad Neta y Precio Brent



Fuente: Ecopetrol. Cálculos: Casa de Bolsa SCB. UN 22 mediana del mercado y precio Brent promedio cierre 2022.

Ecopetrol reportó al cierre de 2022 una cifra récord en materia de utilidades al alcanzar $ 33,4 billones con un incremento del 100.3% en comparación con los resultados del año inmediatamente anterior.

El presidente de la petrolera, Felipe Bayón manifestó que en el mismo periodo los ingresos alcanzaron los $ 159,5 billones.

Agregó que en el 2022 el grupo Ecopetrol continuó entregando resultados operativos y financieros históricos y superiores a las metas trazadas a inicio del año y esto,

acompañado de una gestión ambiental, social y de gobernanza de acuerdo con los mejores estándares de la industria y en línea con nuestro compromiso de generación de valor sostenible para la sociedad y nuestros accionistas.

En el 2022 Ecopetrol entregó $ 42.4 billones a la Nación a través de dividendos, regalías e impuestos, frente a COP 16.8 billones del 2021. Así mismo, se entregaron $ 2.1 billones a los accionistas minoritarios.

En el informe se establece que la producción de petróleo en el 2022 ascendió a los 709 mil barriles por día lo que representa un crecimiento del 4,5%.

La utilidad neta anual en 2022 de Ecopetrol fue de 33,4 billones de pesos (+100,3% a/a), la más alta de la historia de la compañía. A nivel trimestral, la utilidad se ubicó en 6,9 billones. A su vez, el EBITDA anual de 75,2 billones de pesos es un récord histórico; a nivel trimestral, el EBITDA fue de 16,0 billones. Con respecto a los dividendos propuestos (COP 593 por acción), el payout de 73% con una reinversión total de 9 billones es positivo para la compañía y los accionistas, teniendo en cuenta el desempeño de 2022 y los requerimientos de inversión de la compañía en 2023.

C. INCREMENTO DEL IPC EN COLOMBIA

El crecimiento de la inflación es una variable significativa en el precio y valor de los activos. Para el periodo de 2022, la inflación en Colombia fue de 13,12% y sumados los últimos 3 años casi alcanza el 20%. Lo anterior quiere decir, que la inversión y el costo de construir el inmueble este año sería al menos 20% más costoso que lo que fue iniciar hace 3 años el proyecto, o expresado de otra manera, el precio actual del inmueble recoge el impacto en precios que pudo tener el inmueble respecto de ls últimos 3 años, pero principalmente lo observado en 2022.



El precio del Dólar también es un factor relevante en el incremento de materiales de construcción, así como el crecimiento en el valor actual del metro cuadrado de la finca raíz.

Adicional al incremento del precio de los materiales de construcción y del costo de la inflación uno de las principales variables que influyen en el costo de la edificación es el costo de la mano de obra. Este costo se ha incrementado cerca del 30 % en tan solo 3 años. Este aspecto es una variable determinante en el incremento del precio del metro cuadrado actual.



D. FINALIZACIÓN DE LA DOBLE CALZADA Y LA VIA YUMA

Durante los últimos años, Barrancabermeja ha recibido una inversión multimillonaria en la construcción y adecuación de dos arteras viales claves como lo son la Doble Calzada a Bucaramanga y la Via a Yuma. Estas dos obras ya se encuentran funcionando en la mayoría y permite que industrias y negocios se muevan con mayor agilidad entrando y saliendo al municipio.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA

Dado que el edificio no cuenta con reglamento de propiedad horizontal, no es posible realizar un análisis de mercado del valor del metro cuadrado de edificaciones que si cuentan con un reglamento vigente. La principal diferencia es que, en una edificación con propiedad horizontal, las áreas comunes y áreas o equipo de apoyo como ascensores, escaleras, parqueaderos, se encuentran independiente o no hacen parte del valor analizado en el metro cuadrado del estudio.

Por esta razón, es necesario realizar un fraccionamiento del edificio y evaluar el valor del terreno y el valor del edificio de maneras independientes. A continuación, se describe la metodología a usar:

10.1 VALORACION DEL TERRENO

La valoración del terreno se realizará usando la metodología de estudio de mercado establecida en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

Definición:
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.*

Aplicación de métodos:
Artículo 10º.- 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. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos 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 valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó 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 (+) ó 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.

10.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES

Se analizarán los precios de referencia usados por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander de 2022 quien recopila amplias bases de información de inmuebles y predios con los cuales resuelve solicitudes de avalúos. Dentro de los precios presentados por la Lonja, los precios se han segmentado en categorías y para este avalúo se ha usado la definida económicamente como: "Comercial y Servicios" y en la tipología Hoteles acabados Premium.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER					
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN AÑO 2022 POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA					
Destinación Economica	Tipologia	Valor m² Costo Directo	Valor m² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
		año 2022	año 2022		
Comercial y Servicios	Hoteles Acabados Premium	$ 3.282.294	$ 3.938.753	Grandes hoteles con multiples zonas comunes y habitaciones con excelentes acabados	

El precio de referencia de costo de metro cuadrado para el año 2022 es de $3.938.753.

Como es de conocimiento abierto, Colombia está atravesando un escenario inflacionario sobre el cuál no hay señales de tener un control o de que se detenga, principalmente esto se observa en la información de enero, febrero y marzo de 2023 que ya acumula 4,56% en tan solo 3 meses del año. Este comportamiento es ligeramente superior al observado durante el mismo periodo en 2022, lo cual permite concluir que la inflación para Colombia será alrededor de 13% para el año en vigencia. La tendencia fue confirmada por el Baco de la Republica hace unas semanas quién aumentó la tasa de referencia interbancaria al 13%, lo que traduce que no observan desaceleración en los precios en el muy plazo.

DANE 70 AÑOS
INFORMACIÓN PARA TODOS

GOBIERNO DE COLOMBIA

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2023

AÑO 2023, MES 3 — **Base Diciembre de 2018 = 100,00**

Mes	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78
Febrero	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66
Marzo	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05
Abril	0,50	0,16	0,59	1,25	
Mayo	0,31	-0,32	1,00	0,84	
Junio	0,27	-0,38	-0,05	0,51	
Julio	0,22	0,00	0,32	0,81	
Agosto	0,09	-0,01	0,45	1,02	
Septiembre	0,23	0,32	0,38	0,93	
Octubre	0,16	-0,06	0,01	0,72	
Noviembre	0,10	-0,15	0,50	0,77	
Diciembre	0,26	0,38	0,73	1,26	
En año corrido	3,80	1,61	5,62	13,12	**4,56**

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de abril de 2023

Bajo este escenario inflacionario, se recomienda que el precio de referencia tomado de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander se incremente en 13% y así el informe del avalúo refleje la realidad de los precios para toda la vigencia de 2023.

Precio de referenica de Metro Cuadrado de la Lonja 2022	IPC Esperado 2023	Valor Metro Cuadrado esperado 2023
$ 3.938.753,22	13,00%	$ 4.450.791,14

Con este análisis, el valor que se usará del metro cuadrado construido para analizar las edificaciones es de $4.450.791,14

DETERMINACIÓN DEL COMPONENTE DEL A.I.U DEL CONSTRUCTOR

Es importante resaltar que el propietario del inmueble tiene como actividad principal inversiones para desarrollo inmobiliario ya sea en arriendo construcción para venta. Como es natural y lógico en los negocios, el propietario desarrolla una actividad comercial en procura de alcanzar una utilidad o un ejercicio positivo sobre los costos de desarrollar su negocio, de otra manera, la consideración que el edificio tienen un valor en costo de obra no sería viable ya que no tendría lógica económica y el precio estimado meramente con los costos de obra no recoge el precio de mercado al cual podrá un desarrollador vender en el mercado un predio similar.

Respecto del cálculo de esta utilidad, es común encontrar sobre la actividad de desarrollo de obra el reconocimiento de un A.I.U que corresponde a gastos de administración, imprevistos y utilidad. Este AIU se estima por el tiempo que dura la obra para este tipo de edificaciones que es de 12 meses. Respecto del porcentaje mensual de AIU en el mercado, se recomienda aplicar un AIU mensual de 1,67 % por el periodo de la construcción o uno anual de 20%, reconociendo que adicionalmente cualquier actividad económica está sujeto a gravámenes e impuestos.

Costo del Metro cuadrado en 2023	AIU Para el Desarrollador Inmobiliario	Valor comercial del Metro cuadrado adoptado
$ 4.450.791,14	20,00%	$ 5.340.949,36

11. DESARROLLO DEL AVALÚO

11.1 ESTUDIO DE MERCADO DEL TERRENO

Para el desarrollo del estudio de mercado de los terrenos, fue necesario aplicar el concepto de Valor Residual Adoptado. Este estudio de Valor adoptado, se realiza haciendo un análisis de estudio de mercado y separando los valores de la construcción de los valores del terreno. Adicionalmente, fueron analizados factores como ubicación, tamaño, construcción.

El resultado del estudio es el siguiente:

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor construccion	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	NILSON OCHOA. Calle 50 #6A-104. CELULAR 3105856552	750.000.000,00	Personal	330				750.000.000,00	2.272.727,27	1,25	1	1,75	4.971.590,90
2	https://casas.mitula.com.co/adform/0000007340014645211146221?page=2&pos=2&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=80b49bd2-3b8a-4477-b0fb-da90385972bd&reg_sgmt=REVTS1RPUDtTRUB7QURfUEFHRTs=	1.800.000.000,00	Mitula	540	300	400.000,00	120.000.000,00	1.680.000.000,00	3.111.111,11	1,25	1	1,25	4.861.111,11
3	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-e22a-4c803e67f9c8-b2efcf78-adcb-32ad	1.500.000.000,00	Mitula	480	69	450.000,00	31.050.000,00	1.468.950.000,00	3.060.312,50	1,2	1,2	1,25	5.508.562,50

Promedio	5.113.755
Desv.Standar	346.347,03
Coef. De Variación	6,8
Maximo	5460101,9
Minimo	4767407,8
VALOR ADOPTADO	$ 5.460.102

El análisis de los precios de la muestra y su comportamiento es válido, el coeficiente de variación es del 6.8 %, encontrándose en el rango inferior al r < 7,5%; se puede afirmar que la muestra estadística es aceptable. Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido, comparado con el criterio pericial, se podrá tomar como información válida para adoptar el más probable valor asignable al bien.

Considerando el resultado de la muestra y a criterio del valuador, el valor de referencia para el metro cuadrado construido adoptado es de **$5.460.102** por metro cuadrado del terreno.

Al aplicar este precio de referencia, el resultado del valor del terreno cuya área es de 360,8 metros es el siguiente:

	Area Total Construida - Mts 2	Precio por Mt2	Valoración
Lotes 1 y 2	360,8	$ 5.460.102,00	$ 1.970.004.801,60

11.2 VALOR DE LA EDIFICACION Y INCLUYENDO EL TERRENO

Una vez establecido el valor del metro cuadro de referencia para el valor de las edificaciones de la Lonja y aplicado el ajuste inflacionario esperado de 2023, se procede a multiplicar este valor por el área en metros cuadrados conocida para el edificio que se discriminan de la siguiente manera:

	Área	Valor del Mt2 adoptado	Valoración
Lotes 1 y 2	360,8	$ 5.460.102	$ 1.970.004.802
Área construida Sotano	332,8	$ 5.340.949	$ 1.777.467.949
Área construida Piso 1	326,77	$ 5.340.949	$ 1.745.262.024
Área construida Piso 2	323,23	$ 5.340.949	$ 1.726.355.063
Área construida Piso 3	323,23	$ 5.340.949	$ 1.726.355.063
Área construida Piso 4	323,23	$ 5.340.949	$ 1.726.355.063
Área construida Piso 5	323,23	$ 5.340.949	$ 1.726.355.063
Área construida Piso 6	323,23	$ 5.340.949	$ 1.726.355.063
Totales			$ 14.124.510.090

El valor de la edificación es de: **Catorce mil ciento veinticuatro millones quinientos diez mil noventa pesos Mcte.**

ANÁLISIS DEL VALOR DEL ARRIENDO

El costo del arriendo está fijado por el costo de oportunidad de rendimientos de bajo riesgo disponibles en el mercado colombiano actual de tal manera que permita hacer una comparación mínima o base para determinar cuál deben ser los ingresos o el rendimiento esperado por el concepto de arrendamientos.

El "costo de oportunidad" es el valor al cuál rentan otras inversiones comparables, es decir, el "no acceder" a esas oportunidades de inversión significa que el inversionista debe buscar rendimientos superiores a esas de bajo riesgo y fácil acceso disponibles en el mercado, de otra manera que, si el rendimiento esperado por el nuevo negocio no debería ser inferior al rendimiento de la inversión llamada "costo de oportunidad".

Para este caso de análisis, la rentabilidad estudiada como "Costo de Oportunidad" del mercado colombiano son las tasas de rendimiento en términos efectivos anuales de los CDTs de los Bancos a 12 meses. Para el mes de febrero de 2023, las tasa de rendimiento son las siguientes publicada por el portal www.mibolsillo.co publicado el 21 de febrero de 2023, las siguientes eran las tasas de interés de los CDTs

	TASA EFECTIVA ANUAL	TASA INTERES MENSUAL
DAVIVIENDA	18,5%	1,4%
SANTANDER	18,4%	1,4%
TUYA (GRUPO BANCOLOMBIA)	19,5%	1,5%
CORFICOLOMBIANA	19,3%	1,5%
FINDETER	19,9%	1,5%
PROMEDIO	19,1%	1,5%

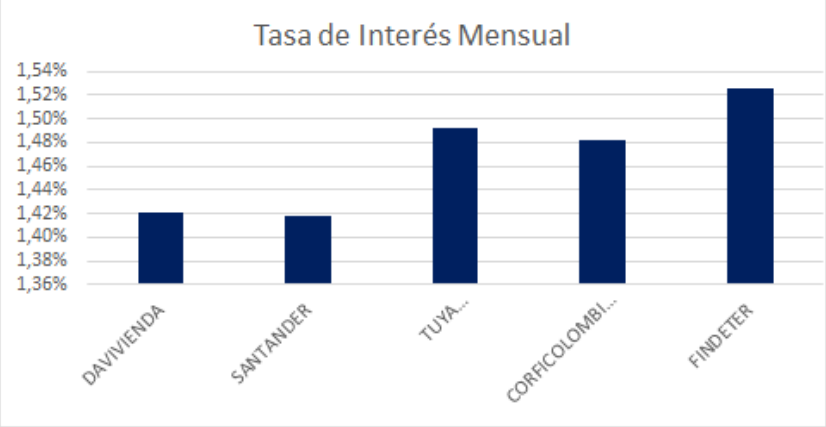
La fuente de la publicación de ese artículo se puede encontrar en el siguiente Link:

https://www.mibolsillo.co/ahorro/Las-bancos-con-los-CDT-mas-rentables-en-el-mes-de-enero-2023-en-Colombia-20230221-0010.html

La tasa Efectiva anual fue transformada a mensual usando la siguiente fórmula matemática:

$$i_{12} = \left(1 + i_1\right)^{\frac{12}{1}} - 1$$

De manera gráfica, se puede plantear que múltiples entidades financieras ofrecen esos rendimientos para el periodo en que fueron analizadas que finales de febrero de 2023.



Lo anterior plantea que la tasa mensual de rendimientos de la inversión debe ser alrededor del 1.5% mensual y a partir de este porcentaje se realizarán los cálculos de ingresos esperados por arrendamientos basados en el valor de las edificaciones.

El resultado de la multiplicación del valor de la edificación por el 1,5% resulta en un ingreso esperado mensual de:

EVALUACIÓN DE VALOR DE ARRENDAMIENTO		
Valor del Edificio y Terreno	$	14.124.510.090
Rendimiento mensual esperado		1,50%
Valor en pesos esperado de ingresos	$	211.867.651

11.3 VALOR DE ANÁLISIS DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO

Una vez conocido el valor del ingreso esperado por arrendamientos para el edificio, es posible calcular el valor equivalente de ese ingreso en metros cuadrados realizando la siguiente división:

INGRESOS MENSUALES ESPERADOS
/ NUMERO METROS CUADRADOS PRIVADOS USABLES (ÁREA OPERACIÓN) =

Para conocer los metros usables o los metros libres para la operación, es necesario restar el área de los baños y el área de los puntos fijos.

El resultado de la resta de esas áreas es el siguiente:

	Area Total - Mts 2	Area Punto Fijo - Mts 2	Area Operación - Mts 2
SOTANO	332,8	32,08	
PISO 1	326,77	32,08	**294,69**
PISO 2	323,23	32,08	**291,15**
PISO 3	323,23	32,08	**291,15**
PISO 4	323,23	32,08	**291,15**
PISO 5	323,23	32,08	**291,15**
PISO 6 TERRAZA	323,23	32,08	**291,15**
TOTALES	2275,72		**1.750,44**

Los metros cuadrados de área de operación son 1.750,44. Con esta información procedemos a realizar la operación de división para obtener el valor del arriendo mensual esperado:

EVALUACIÓN DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO		
Valor de ingreso Mensual Esperado	$	211.867.651
Metros cuadrados libres de operación		1.750,44
Valor de arrendamiento o ingreso por Mts 2	$	121.037

12. RESUMEN DE LOS ANÁLISIS

En resumen, las diferentes cálculos y hallazgos del estudio son los siguientes:

VALOR DEL METRO CUADRADO POR METRO CUADRADO DE OPERACIÓN		
Valor del Edificio y Terreno	$	14.124.510.090
Metros cuadrados libres de operación		1.750,44
Valor del Metro cuadrado de área de operación	$	8.069.120

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,



LUIS FERNANDO MORALES SALAZAR
Perito Avaluador - R.A.A. AVAL- 13889493



LUIS FERNANDO MORALES GÓMEZ.
Ing. Financiero.
C.C. 13.872.882