INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO DE USO INSTITUCIONAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Lote 1A Sector la Hermosa (Según Certificado de Tradición), Municipio de Santa Rosa de Cabal, Departamento de Risaralda.

PROPIETARIO

Comunidad Franciscanas Misioneras de María.

AVALUADOR RESPONSABLE

Rainer Ramiro Ortiz Zapata
R.N.A. No. 605
AVALUADOR PANAMERICANO. U.P.A.V 587

FECHA DE LA VALUACIÓN

10 de Noviembre de 2023.

Pereira, 10 de Noviembre de 2023.

Señores
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA
Departamento de Risaralda.

Apreciado (a) doctor (a)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de renta del inmueble a partir de un estudio de mercado para el terreno y valor de reposición ajustado de las construcciones correspondiente a una porción de terreno del bien inmueble propiedad de Comunidad de Franciscanas Misioneras de María, ubicado en Lote 1A Sector de la Hermosa (Según Certificado de Tradición), Municipio de Santa Rosa de Cabal, Departamento de Risaralda.

El Valor de renta y mercado ha sido elaborado con fundamento en la normatividad vigente. Decreto 1420 de Julio 24 de 2008, Decreto 1170 del 28 de Mayo de 2015 y Resolución Igac 620 de 23 de Septiembre de 2008.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL PESOS M/CTE.**

Según los criterios analizados para el valor de renta es de: **OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE.**

Atentamente,

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
Gerente Century 21

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado y valor de renta de una porción de un predio urbano conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse o rentarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar o rentar y un vendedor dispuesto a vender o arrendar, 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. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado y de renta del bien inmueble que más adelante se identifica, 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:

Gobernación de Risaralda – Secretaria Administrativa.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Gobernación de Risaralda – Secretaria Administrativa.

1.6. USO QUE SE LE DARÁ A LA VALUACIÓN:

Actualización de activo con el fin de determinar la renta.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Porción de Lote de terreno con la construcción sobre él levantada, la cual corresponde a una Institución Educativa.

1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble está destinado para la Institución Educativa Agrícola Veracruz.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Comunidad de Franciscanas Misioneras de María.

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

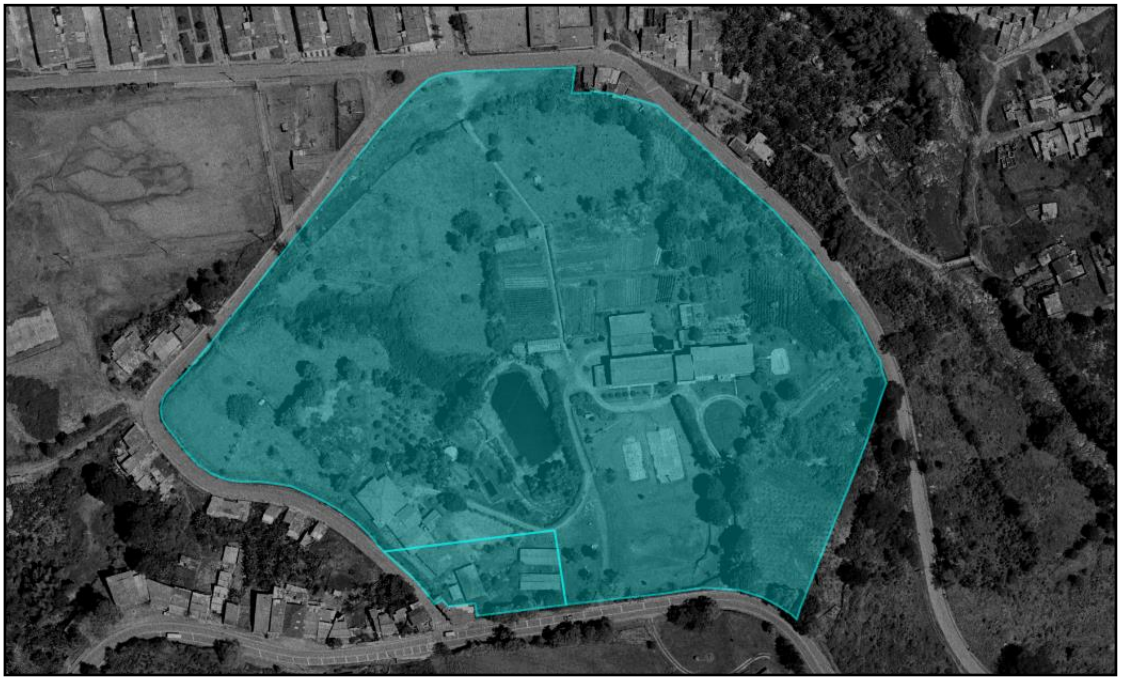
Lote 1A Sector de la Hermosa (Según Certificado de Tradición).
Acceso calle 18 carrera 23 y a la vía Nacional Pereira-Manizales frente al conjunto residencial Santa Lucia del Bosque

1.10.1. SECTOR: La Hermosa.

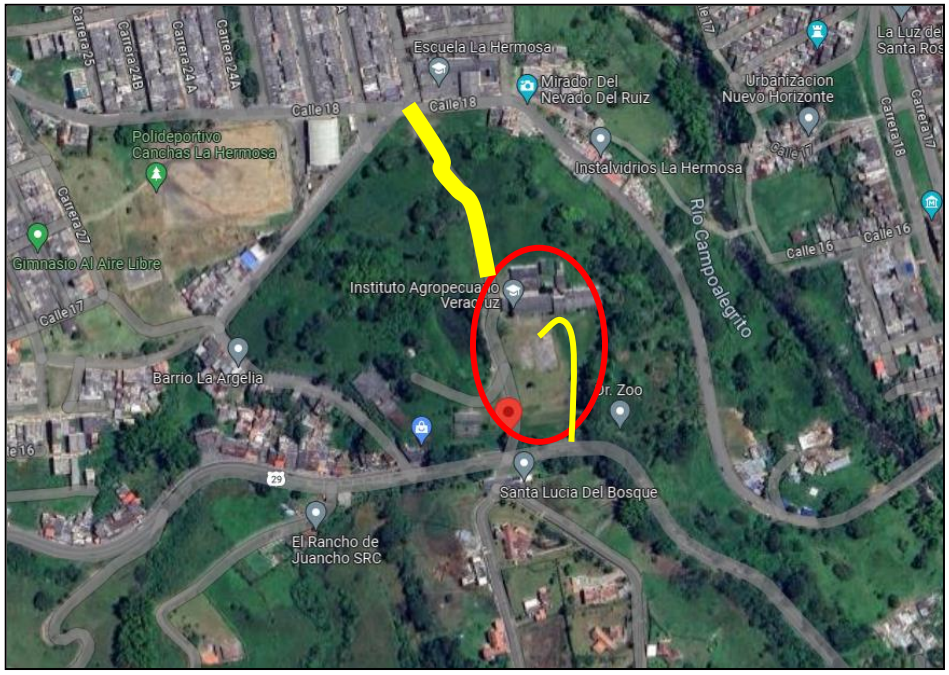
1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Santa Rosa de Cabal

1.10.3. DEPARTAMENTO: Risaralda.

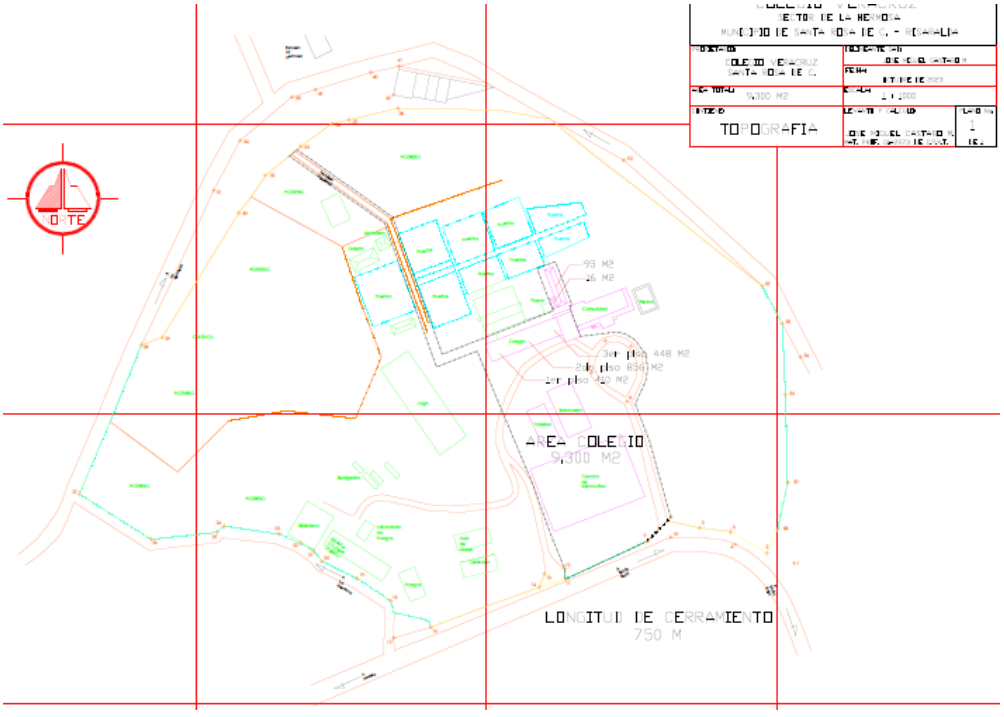
1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



Fuente: Base de Datos IGAC



Fuente: Google Maps.



Fuente: Levantamiento Topográfico Enviado por el solicitante.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Es un sector Urbano conformado por viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, el rio campo alegrito, escuelas, Fincas, Restaurantes, Barrios Vecinos como El barrio la Argelia, Escuela la Hermosa, Puente Tibetano, Parque de la Cuarta, Canchas la Hermosa, el polideportivo La Hermosa Pista de Bicicross, de igual manera la Escuela la Hermosa, el Motel Rincón del Amor, Barrio los Portales, El Crucero o el Estrelladero, , la vía que del Municipio de Santa Rosa conduce al Municipio de Pereira, la cual es de alto flujo vehicular; entre otros.

1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

La zona está catalogada como zona de Consolidación Residencial Mixta.

1.14. VÍAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES: Vía que de Santa Rosa conduce a Pereira.
Calle 18 con carrera 23

1.14.2. VÍA SECUNDARIA: Antigua Vía del Ferrocarril.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentada.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	No.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y en funcionamiento.

1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

Acueducto:	Empocabal.
Alcantarillado	Empocabal.
Energía:	Chec y Enelar.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es bueno, atendido por buses, busetas intermunicipales desde Pereira, taxis y carros particulares.

1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra catalogado como estrato tres residencial.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

30 de octubre de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Copia del Certificado de Tradición impreso el 10 de noviembre de 2023.

3. ASPECTO JURÍDICO:

PROPIETARIO	Comunidad Franciscanas Misioneras de María
ESCRITURA PÚBLICA No.	4661del 12 de Octubre de 2023
NOTARIA	Primera de Dosquebradas
MATRÍCULA INMOBILIARIA	296-78866
CÉDULA CATASTRAL	66682010300000081003300000000 M.E. 66682010300000081003400000000 M.E.

NOTA 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
CONCEJO MUNICIPAL
ACUERDO Nº 028
10 de Diciembre de 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, SE APRUEBA EL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE, PLANOS GENERALES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

TITULO III
COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 65: DEFINICION Y CONSTITUCION:

El componente urbano del POT comprende las políticas, acciones programas y normas para

encauzar y administrar el desarrollo físico urbano del Municipio. Se definen las siguientes zonas
dentro del perímetro urbano del Municipio.
ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

ZONA 8: Zona de Consolidación Residencial - Mixta

Comprendida entre la vía Santa Rosa- Pereira y la Cl 32 , sector Los Bloques y entre el lado izquierdo del Río San Eugenio y el Perímetro Urbano hacia el Occidente, incluyendo la zona de expansión urbana (comuna No 1)

8.1- Los tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS son:
Categoría B (comercial) Grupo 2-6 (comercio mayorista)
Categoría C (institucional) Grupo 1-2-4 (admón., especiales, asistencia social)
Categoría D (industrial) Grupo 4 (industria extractiva)
Y las actividades que generen impacto
A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07 (contaminación ambiental)
BO1-B02-B03-B04-B05 (contaminación urbana)
CO1 (contaminación psicosocial)

8.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son:
Categoría A (residencial) Grupo 1 a 7 (VIVIENDA ESTRATO 3 o SUPERIOR)
Categoría B (comercial) Grupo 1-3-4-5 (comercio minorista)
Categoría C (institucional) Grupo 3-5-6 (salud, educativo, recreativo)
Categoría D (industrial) Grupo 1 a 3 (tipos de industrias)

8.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda edificación o proyecto deberá tener un acceso directo al circuito vial que el presente Plan dispone para la zona y deberá certificar la disponibilidad de servicios públicos por parte de las ESP.

8.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Frente mínimo: 6m Área mínima: 72 m²
Pendiente máxima: 35% Todo proyecto a desarrollarse en la zona deberá darle aplicación a los referentes ambientales, determinados en el certificado de localización expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

8.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público:

PARAMENTO Y RETIRO: Las nuevas urbanizaciones establecerán sus paramentos, zonas verdes, andenes y calzadas teniendo en cuenta las vías típicas determinadas por el Plan Vial.
VOLADIZOS: Altura mínima sobre andén: 2.40 m Altura mínima sobre antejardín: 2.20 m
Ancho máximo sobre antejardín: .60 Ancho máximo sobre calle: .60 m
Ancho máximo sobre carrera: .80 m Longitud máxima. 50%/ total de la fachada
CERRAMIENTO: El antejardín solo podrá cerrarse con muro lleno hasta una altura de .40 m y reja hasta una altura de 1.20 m.
8.6- Implantación de la construcción entre si en un mismo lote: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

ALTURA (m)	DISTANCIA(m)
0 – 3	3.00
6 - 9	4.00
3 - 6	3.50

8.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Las construcciones no contiguas deberán ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier par de puntos de ellas cumpla con las siguientes condiciones :
A: Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana
B: Distancia mínima entre paramentos opuestos sin ventana

ALTURA (m)	A (m)	B(m)
0 – 3	6.00	5.00
3 – 6	6.00	5.00
6 – 9	7.00	6.00

8.8- Índice de ocupación del suelo: 60% Urbanizaciones o Conjuntos cederán: 40% del área neta del terreno con destino a equipamiento comunitario y espacio público, más el área respectiva para las vías que, de acuerdo al Plan vial, debe aplicar.
8.9- Altura de la construcción: Altura máxima de 3 pisos.
8.10- Aspecto exterior: Todo proyecto tendrá en cuenta el carácter de la tipología regional.
8.11- Estacionamiento: Cada conjunto urbano deberá destinar un área para parqueo en proporción de un vehículo por cada dos viviendas como mínimo.

Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las áreas de cesión deberán ser diseñadas y tratadas técnicamente según referentes ambientales y aptitud de los suelos en la zona; además deberán ser entregadas mediante escritura pública al Municipio

5. LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE: Partiendo del punto G (coordenadas: 1030235.55 Nor; 1160786.82 Est) en una longitud de 73.75 m alinderando con vía vehicular calle 18 y la escuela la hermosa hasta el punto H (coordenadas: 1030241.79 Nor; 1160859.51 Est), desde el punto H (coordenadas: 1030241.79 Nor; 1160859.51 Est) en una longitud de 12.99 m alinderado con predio de cedula catastral Nº 66682010300000081004300000000 hasta el punto I (coordenadas: 1030228.91 Nor; 1160857.77 Est), desde el punto I (coordenadas: 1030228.91 Nor; 1160857.77 Est) en una longitud de 10.29 m alinderado con el predio de cédula catastral Nº 666820103000000810043000000000 hasta el punto J (coordenadas: 1030230.13 Nor; 1160867.16 Est), desde el punto J (coordenadas: 1030230.13 Nor; 1160867.16 Est) en una longitud de 6.05 m alinderado con predio de cedula catastral Nº 668201030000008100440000000000 hasta el punto K (coordenadas: 1030229.29 Nor; 1160873.13 Est), Desde El Punto K (coordenadas: 1030229.29 Nor; 1160873.13 Est) en una longitud de 4.91 m alinderado con predio de cedula catastral Nº 666820103000000810045000000000 hasta el punto L coordenadas: 1030228.6 Nor; 1160877.99 Est), desde el punto L (coordenadas: 1030228.6 Nor; 1160877.99 Est) en una distancia de 6.89 m alinderado con predio de cedula catastral Nº 668201030000008100460000000000 hasta el punto M (coordenadas: 1030227.91 Nor; (1160883.35 Est), desde el punto M (coordenadas: 1030227.91 Nor; 1160883.35 Est) en una distancia de 17.94m alinderado con predio de cedula catastral Nº 666820103000000810047000000000 hasta el punto N (coordenadas: 1030222.78 Nor; 1160900.53 Est): **POR EL ESTE:** partiendo del punto N (COORDENADAS: 1030222.78 NOR; 1160900.53 EST) en una longitud de 179.71 m costado derecho del predio, alinderado con vía vehicular que lo lleva hasta el centro de Santa Rosa (Calle 18) hasta el punto A (coordenadas: 1030086.53 Nor; 1161013.71 Est), desde el punto A (coordenadas: 1030086 53 Nor; 1161013.71 Est) en una distancia de 124.82 m costado inferior derecho del predio alinderado con el lote de ficha catastral 666820103000000810028000000000 hasta el punto B (coordenadas :1029969.81 Nor, 1160969.65 est); **POR EL SUR** partiendo del punto B (coordenadas; 1029969.81 Nor; 1160960969.65 Est) en una longitud de 118,61 m hasta el punto C (coordenadas: 1029976.93 Nor; 1160855.59 Est); desde el punto C (coordenadas: 1029976.93 Nor; 1160855.59 Est) en una longitud de 44.57 m hasta el punto B' (coordenadas: 1029971.36 Nor; 1160811.38 Est); desde el punto B' (coordenadas: 1029971.36 Nor; 1160811.38 Est) en una longitud de 6.25 m hasta el punto C' (coordenadas: 1029977.54 Nor; 1160810.5 Est); desde el punto C' (coordenadas: 1029977.54 Nor; 1160810.5 Est) en una longitud de 13.47 m hasta el punto D' (coordenadas: 1029976.17 Nor; 1160797.10 Est); desde el punto D' (coordenadas: 1029976.17 Nor; 1160797.10 Est) en una longitud de 4.01 m hasta el punto E' (coordenadas: 1029979.17 Nor; 1160794.44

Est); desde el punto E' (coordenadas: 1029979.17 Nor; 1160794.44 Est) en una longitud de 4.11 m alinderado con carretera Pereira - Santa Rosa y predio de ficha catastral N.º 66682010300000081002800000000 hasta el punto F' (coordenadas: 1029977.04 Nor; 1160790.92 Est); **POR EL OESTE:** partiendo del punto F' (coordenadas: 1029977.04 Nor; 1160790.92 Est) en una longitud de 36.56m costado izquierdo del predio hasta el punto E (coordenadas: 1030003.00 Nor; 1160765.33 Est), desde el punto E (coordenadas: 1030003.00 Nor; 1160765.33 Est) en una longitud de 141.08m hasta el punto F (coordenadas: 1030075.07 Nor; 1160655.02 Est), desde el punto F (coordenadas: 1030075.07 nor; 1160655.02 Est) en una longitud de 206.21 m alindera con vía que lo separa del Polideportivo de la Hermosa hasta el punto G (coordenadas: 1030235.55 Nor; 1160786.82 Est).

5.1. ÁREA DEL TERRENO:

Descripción	Área m^2
Lote Uno	65.986,00
Lote a Valorar	9.300,00

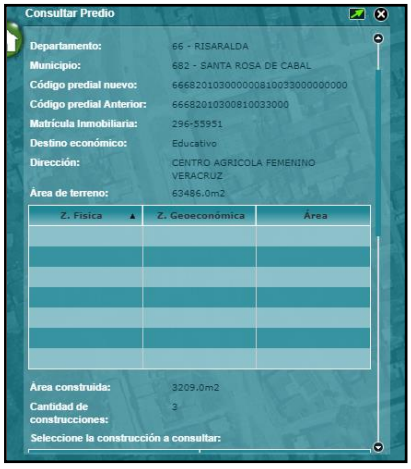
Fuente: Área de terreno del Certificado de Tradición impreso el 10 de Noviembre.

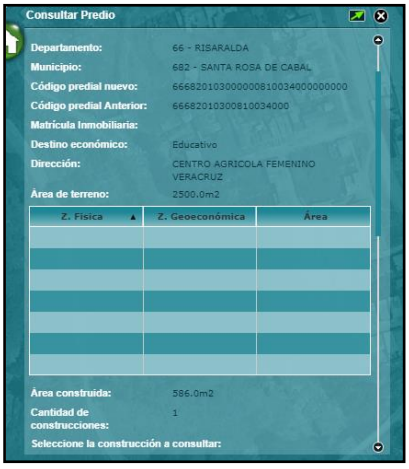
Del lote a valorar se extrae del levantamiento topográfico aportado por la entidad solicitante.

5.2. CERRAMIENTOS:

El predio en mayor extensión cuenta con malla electro soldada con muro a cuatro hiladas en ladrillo macizo, complementada con postes en concreto.

5.3 INFORMACIÓN CATASTRAL:





Fuente: Base de Datos IGAC

5.4 COORDENADAS DE GEORREFERENCIACION:

Longitud: -75° 37' 38.3478"
Latitud: 4° 51' 56.9406"

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio a valorar cuenta con las siguientes construcciones.

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 1 a 3 niveles.

6.2. VIDA ÚTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 40 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 60 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

La construcción es usada y se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

El predio cuenta con acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL BLOQUE UNO.

Levantada en Estructura tradicional porticada en tres niveles, cuenta con muros en ladrillo revocados, estucados y pintados, cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura metálica, piso en baldosa de cemento el primer bloque cuenta con:

PRIMER PISO

- Seis aulas de clase con pisos en baldosa de cemento y ventanas metálicas en aluminio y vidrio en mal estado.
- Batería de baños con seis sanitarios y una poceta para traperos que se encuentra en mal estado.
- Un salón de Deportes
- Salón de clases con piso en porcelanato y mesón en ferro concreto con lavaplatos en acero inoxidable.
- Punto fijo de Escaleras en ferro concreto enchapadas en granito pulido.

SEGUNDO PISO

- Batería de baños consta de cuatro sanitarios y un lavamanos corrido.
- Dos Salones para Profesores.
- Un laboratorio con mesón en concreto enchapado en granito pulido.
- Dos Aulas de Clase.

TERCER PISO

- Batería de baños consta de cuatro sanitarios y un lavamanos corrido.
- Dos aulas de clase.
- Dos salas de Profesores.
- Un salón para Almacén.

BLOQUE DOS ÁREA ADMINISTRATIVA

- Cuatro salones para: Pagaduria, Rectoría, Secretaría y Coordinación.
- Cocina.
- Batería de Baño con dos Sanitarios y lavamanos enchape en azulejo.

SEGUNDO PISO

- Auditorio.

BLOQUE TRES

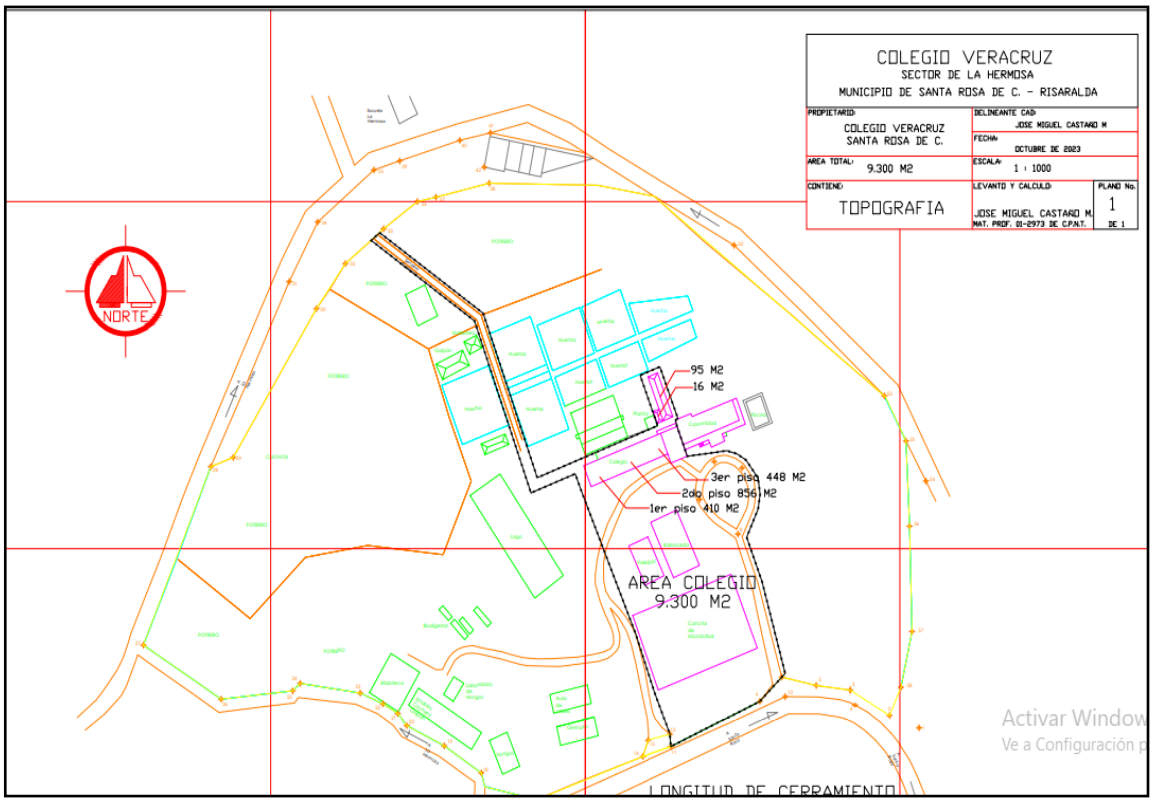
- Dos Aulas.
- Dos baterías de Baños con sanitario y lavamanos**.**

Aulas: Ubicadas en la parte posterior de la construcción principal, cuenta con batería de baños, cuatro bodegas y tres bodegas de herramientas.

6.8. ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Descripción	**Área m²**
Primer Piso	410,00
Segundo Piso	856,00
Tercer Piso	448,00
Aulas externas	95,00
Aulas externas	16,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1.825,00

Fuente: Medidas Según levantamiento Topográfico



6.8.2 Estado de conservación de la Edificación:

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento en cuanto a puertas de acceso, pisos, paredes, por lo tanto, se determina clase 2,0 según las tablas de Fitto y Corvini

6.8.3 Vetustez:

La vetustez se refiere a la edad del inmueble, la cual es de 40 años

6.9. SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO: Si.
ALCANTARILLADO: Si.
ENERGÍA ELÉCTRICA: Si.

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

El predio no cuenta con restricciones para su uso, el cual es permitido por la normatividad vigente.

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad, aparentemente.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros, aparentemente.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONÓMICO:

El predio actualmente se encuentra ocupado por la Institución Educativa Agrícola Veracruz.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector se están desarrollando proyectos urbanísticos para viviendas de estrato medio – alto.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La oferta y demanda de predios en el sector es buena.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

No se realiza estudio de mercado en razón a la metodología que se debe aplicar para este informe de acuerdo a la normatividad vigente (Método Técnica Residual).

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

La valorización de este predio es buena debido a la ubicación del predio y a los posibles usos.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se apreciaron a simple vista.

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

Se considera que su mayor y mejor uso es para un desarrollo urbanístico de viviendas unifamiliares.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Para determinar el valor del predio se tuvieron en cuenta adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, descritas en los capítulos anteriores, las siguientes apreciaciones:

- La ubicación del predio.
- La topografía y el área.
- Estado actual de las construcciones.
- Vías de acceso.
- Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación, dotación de servicios etc.
- Tipo de construcción y estado actual.

11.- TÉCNICAS DE VALUACIÓN

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

11.4. Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de

construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado

11.5 Método de la renta:

Este método permite llegar al valor del inmueble a partir de la renta líquida que produce. En general denominamos alquiler a la renta que produce un inmueble. Existe en todas las ciudades y países una relación entre la renta y el valor del inmueble. Obteniendo una tasa de renta promedio para la zona y el uso específico podemos calcular cuánto puede valer el inmueble a partir de la renta. Este sería un método de renta DIRECTO.

Se debe tener en cuenta que un inmueble urbano tiene un valor comercial y a mayor área menor tasa de retorno a la inversión teniendo como fuente los estudios realizados por las bases de datos del Observatorio Inmobiliario y la Sociedad Colombiana de Avaluadores

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Método de Técnica Residual para el terreno y Costo de Reposición Depreciado para las construcciones.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

Para determinar el valor del terreno se optó por el Método de Técnica Residual; siendo el mejor indicador del mercado y para la valoración de las construcciones se optó por el método del costo de reposición depreciado según la tabla de Fitto y Corvini.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado a través de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y negociaciones recientes, determinando un Justi-Precio de $ 225.000 por m^2.

SIMULACIÓN PROYECTO METODO RESIDUAL LOTE LA HERMOSA SANTA ROSA DE CABAL			
ITEM	**%**	**ÀREA**	**Unid.**
TERRENO EN BRUTO	100,00%	65.986,00	m2
RETIROS VIALES NACIONALES		11.250,00	m2
AREA NETA		**54.736,00**	m2
ESPACIO PUBLICO EQUIPAMIENTO COLECT	40,00%	21.894,40	m2
AREA UTIL		32.841,60	m2
AREA URBANIZABLE		**32.841,60**	m2
VIAS LOCALES Y PARQUEADEROS	15,00%	4.926,24	m2
AREA NETA URBANIZABLE		**27.915,36**	m2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3 PISOS	55.830,72	m2
ZONAS COMUNES PASILLOS, VACIOS VEN	10%	5.583,07	Unid.
AREA VENDIBLE		50.247,65	
VALOR M2 APARTAMENTO		2.638.000,00	$
VALOR TOTAL PROYECTO		132.553.295.424,00	$
COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO	52,00%	68.927.713.620,48	$
COSTOS INDIRECTOS	8,00%	10.604.263.633,92	$
COSTOS FINANCIEROS	2,13%	2.823.385.192,53	$
COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD	4,00%	5.302.131.816,96	$
ADMINISTRACION Y GERENCIA	10,00%	13.255.329.542,40	$
UTILIDAD	11,00%	14.580.862.496,64	$
TOTAL COSTOS	87,13%	115.493.686.302,93	$
FACTOR ALFA DEL PROYECTO	12,87%	14.864.037.427,19	$
VALOR M2 TERRENO		**225.260,47**	$
VALOR M2 AJUSTADO		**225.000,00**	$
AREA Y VALOR DE TERRENO A VALORAR	9.300,00	**2.092.500.000,00**	$

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE APARTAMENTOS EN SANTA ROSA DE CABAL							
No.	Direccion	Area m2	Valor Venta	Telefono	Factor Áreas Comunes	Factor Ubicación	Valor m2
1	Apto Santa Rosa de Cabal	54,00	152.000.000	3164851110	90%	100%	2.533.333
2	Apto Santa Rosa de Cabal	87,00	252.000.000	3009121261	90%	100%	2.606.897
3	Apto Santa Rosa de Cabal	70,00	190.000.000	3164851110	90%	100%	2.442.857
4	Apto Santa Rosa de Cabal	57,00	175.057.000	3122482317	90%	100%	2.764.058
5	Apto Santa Rosa de Cabal	57,00	170.000.000	3127611802	90%	100%	2.684.211
6	Apto Santa Rosa de Cabal	67,00	208.103.000	3122482327	90%	100%	2.795.413
					Promedio		$ 2.637.795
					Desviación ST		$ 136.241
					peficiente de Variació		5,16%
					Limite inferior		$ 2.501.554
					Limite superior		$ 2.774.036

Valor m2	
Promedio	2.637.795
Factor de merito	1%
Valor Final	2.637.795
Valor Final Ajustado	2.638.000

13.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para calcular el valor total de la construcción se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución.

Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini.

PRESUPUESTOS INSTITUCIONES EDUCATIVAS BASICAS HASTA		
		valor m2
Items		
Preliminares	0,70%	10.343
Desagues	0,30%	4.433
Muros	3,60%	53.193
Pañetes	2,40%	35.462
Estructura y cimentacion	23,00%	339.847
Cubierta	3,90%	57.626
Cielo Razo	3,40%	50.238
Pisos	8,00%	118.208
Enchapes y Accesorios	6,00%	88.656
Instalaciones Hidra. Y Sanita.	3,20%	47.283
Instalaciones Electricas	4,20%	62.059
Aparatos Sanitarios	1,50%	22.164
Carpinteria de Madera	1,50%	22.164
Carpinteria Metalica	7,20%	106.387
Equipos Especiales y de Cocina	12,00%	177.311
Cerrajeria	1,10%	16.254
Vidrios	2,00%	29.552
Pintura	2,50%	36.940
Varios (remates)	2,50%	36.940
Equipos y Herramientas	2,00%	29.552
Administracion de Obra	9,00%	132.984
Total Costos Directos 79,87%		**$ 1.477.595,00**
Costos Financieros	2,13%	39.405
Costos indirectos	**8%**	148.000
Administracion y Gerencia	10%	185.000
VALOR TOTAL M2 CONSTRUCCIÓN		**$ 1.850.000,00**

Fitto y Corvini								
Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica de Construcción Principal								
EDAD	**VIDA ÚTIL**	**EDAD EN % DE VIDA**	**CLASE**	**DEPRECIACIÓN**	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIACIÓN**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
40	100	40,00%	2	29,82%	1.850.000	$551.757	**$1.298.243**	**$ 1.298.000**

Nota: Las aulas auxiliares se valoran por el 50% en razón al tipo de acabados y estructura.

14. VALOR DE MERCADO

Descripción	Área m2	Valor $	Valor Total
Terreno	9.300,00	$ 225.000	$ 2.092.500.000
Descripción	**Área m^2**	**Valor $**	**Valor Total**
Edificación de Tres Pisos	1.714,00	$ 1.298.000	$ 2.224.772.000
Aulas Auxiliares	111,00	$ 649.000	$ 72.039.000
VALOR DE MERCADO			**$ 4.389.311.000**

SON: CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL PESOS M/CTE.

VALORACIÓN DE RENTA

Para determinar el valor de la renta se deben tener presente varias consideraciones:

1.- Que tipo de inmueble se está rentando.
1. El uso del inmueble de acuerdo a su estructura y funcionabilidad.
2. La vetustez del inmueble y la funcionabilidad de acuerdo a su uso.
3. Cuantos arrendatarios estarían dispuestos a tomar el inmueble.

Como segundo análisis para saber cómo calcular el valor de renta (Retorno a la inversión) de un inmueble es el costo financiero, es decir cuánto dinero me produce si vendo la propiedad y tengo este dinero en el banco, que con las actuales tasas de interés los créditos obtenidos son bajos, acorde a las políticas financieras gubernamentales para incentivar a las personas a que inviertan su dinero en actividades económicas productivas, como son las Pymes.

El saber cómo calcular el valor de renta de un inmueble, apenas es uno de los primeros pasos que deberán hacerse para colocar en renta una propiedad, luego es conseguir el inquilino, la solvencia de este, el aval, el contrato, son una serie de conceptos técnicos y legales.

Fuente: http://www.franquiciasinmobiliarias.mx/como-calcular-valor-renta-un-inmueble

Teniendo presente las consideraciones anteriores, para determinar el valor de la renta se deben de considerar los cuadros estadísticos según estudios realizados por el observatorio inmobiliario y la Sociedad Colombiana de Avaluadores.

RELACION AREA DEL TERRENO	
ÁREA M2	FACTOR DE RENTABILIDAD
0-500	0.5%
501- 1000	0.4%
1001-2000	0.3%
2001-10000	0.2%
MAYOR A 10.000	0.1%

RELACION AREA TERRENO Y AREA CONSTRUIDA	
1T-2C	0.5%
1T-1C	0.4%
2T-1C	0.3%
Mayor 2T-1C	0.2%

T= Terreno
C= Construcción.

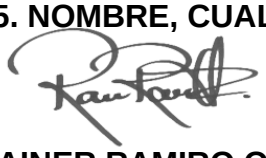
Para determinar el valor de renta en particular del predio se tiene como variable el lote en 0.2% por encontrarse dentro del rango 2001 A 10.000 m^2.

La variable de renta de la relación terreno y construcción se tiene un factor de rentabilidad del 0.2% por estar dentro del rango Mayor 2T-1C

Descripción	Área m2	Valor $	Valor Total
Terreno	9.300,00	$ 225.000	$ 4.185.000
Descripción	**Área m^2**	**Valor $**	**Valor Total**
Edificación de Tres Pisos	1.714,00	$ 1.298.000	$ 4.449.544
Aulas Auxiliares	111,00	$ 649.000	$ 144.078
VALOR DE LAS CONSRUCCIONES			**$ 4.593.622**
VALOR DE RENTA			**$ 8.778.622**

SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE.

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
R.N.A. 605
Registro 587
Registro Valuador Panamericano UPAV

16. REVISIÓN TÉCNICA

Century 21 Avalúos, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

17. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

17.1. DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

17.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

17.3. ENFOQUES DE VALUACIÓN UTILIZADOS: Niveles 2 y 3.

18.- VALOR RAZONABLE DE RENTA

Descripción	Área m2	Valor $	Valor Total
Terreno	9.300,00	$ 225.000	$ 4.185.000
Descripción	**Área m^2**	**Valor $**	**Valor Total**
Edificación de Tres Pisos	1.714,00	$ 1.298.000	$ 4.449.544
Aulas Auxiliares	111,00	$ 649.000	$ 144.078
VALOR DE LAS CONSRUCCIONES			**$ 4.593.622**
VALOR DE RENTA			**$ 8.778.622**

19.- 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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.

20.- DECLARACIÓN 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.

FECHA DEL INFORME: 10 de Noviembre de 2023.

21. ANEXOS

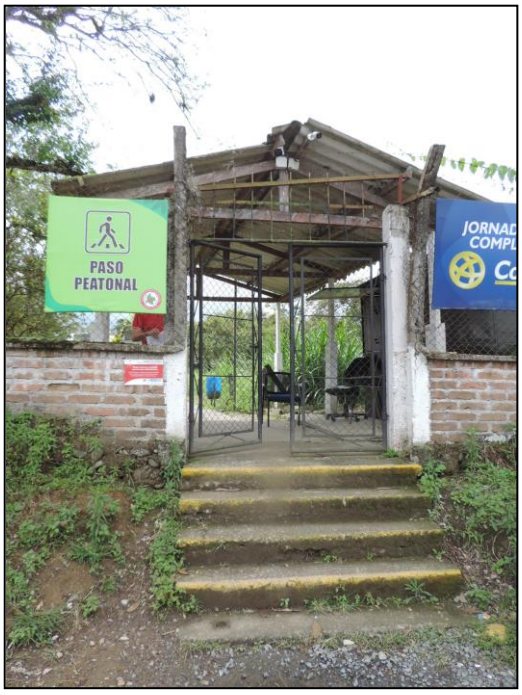
Registro Fotográfico.

Vía de Acceso



Acceso a la Institución





Acceso Contraportada





Construcción Colegio Veracruz



Predio de la Institución



Fachada de la Institución

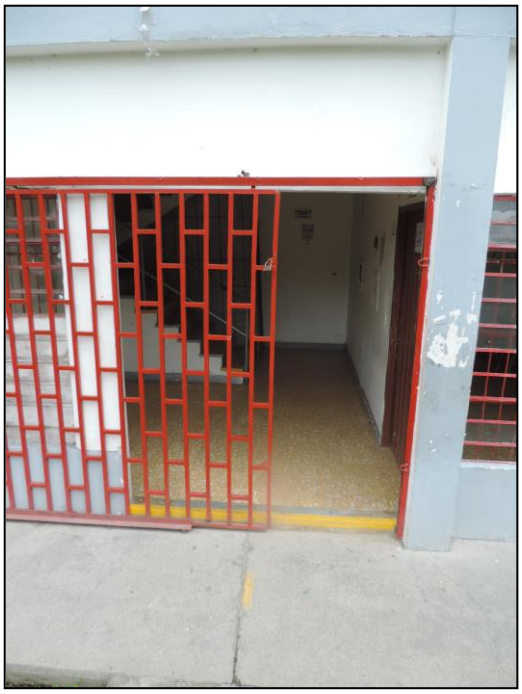


Predio de la Institución



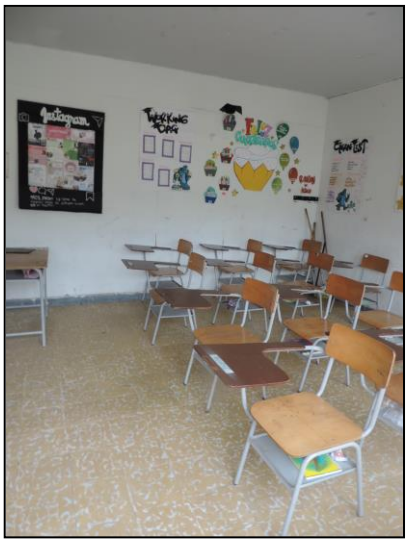


Acceso a la Institución Educativa – Salón de Deportes





Aulas Tipo





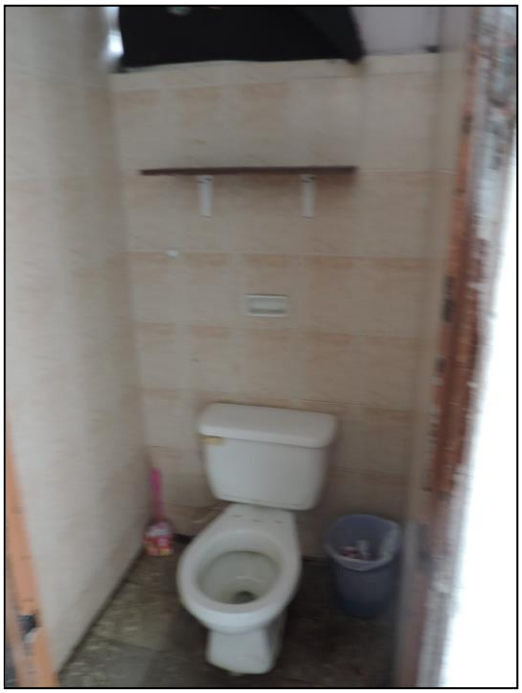
Salón de Clases - Poceta





Baños





Aulas de Tipo





Estado Actual de la Ventanería





Aula Tipo



Aula Tipo

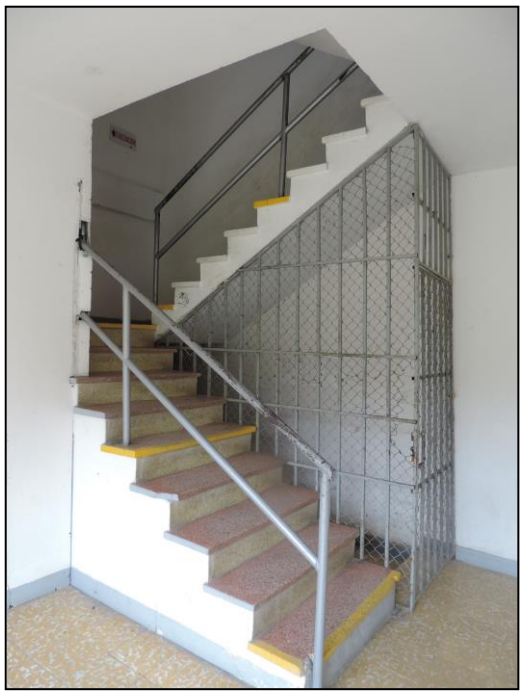


Estado de la Ventanería y Fachada





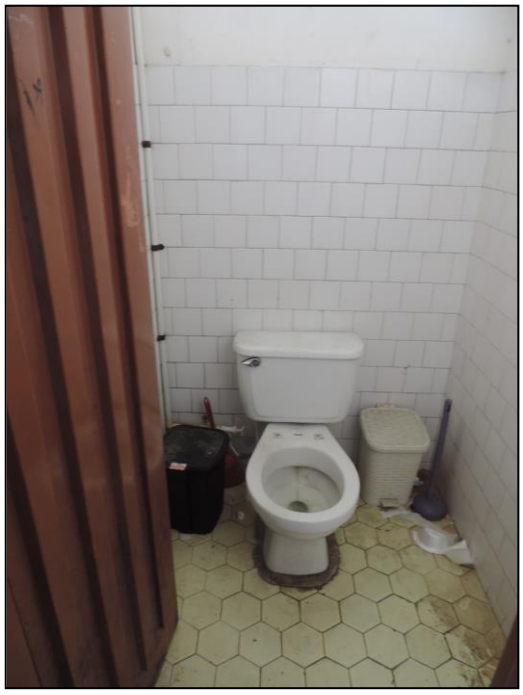
Punto Fijo de Acceso– Pasillo de Circulación





Baño Docentes



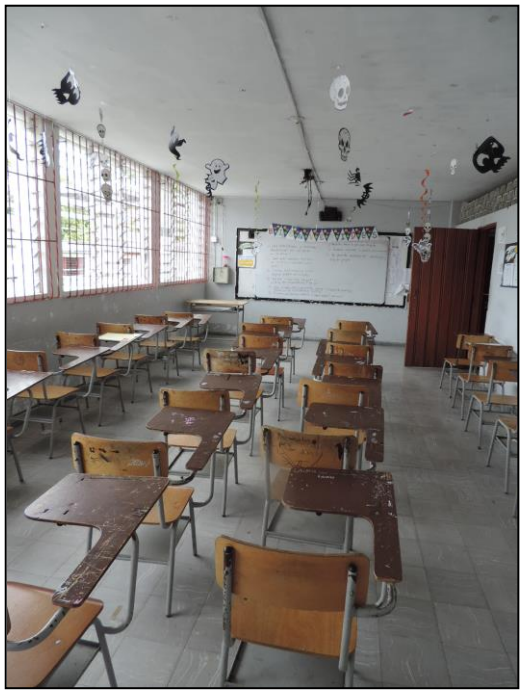


Poceta – Laboratorio





Aula Tipo – Sala de Profesores





Baño Docentes



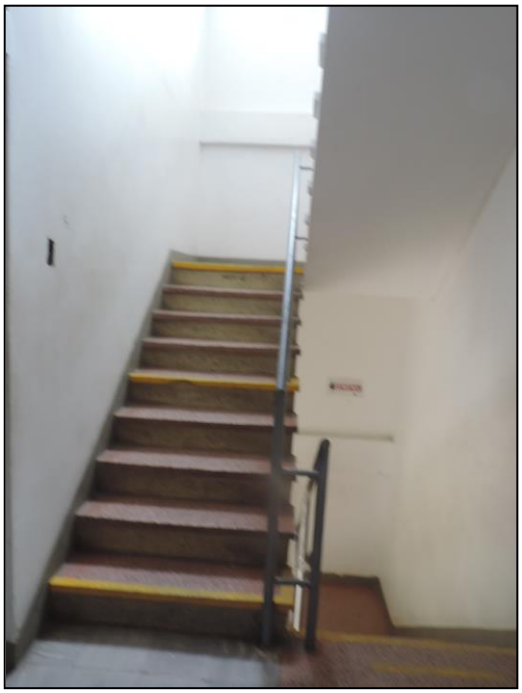


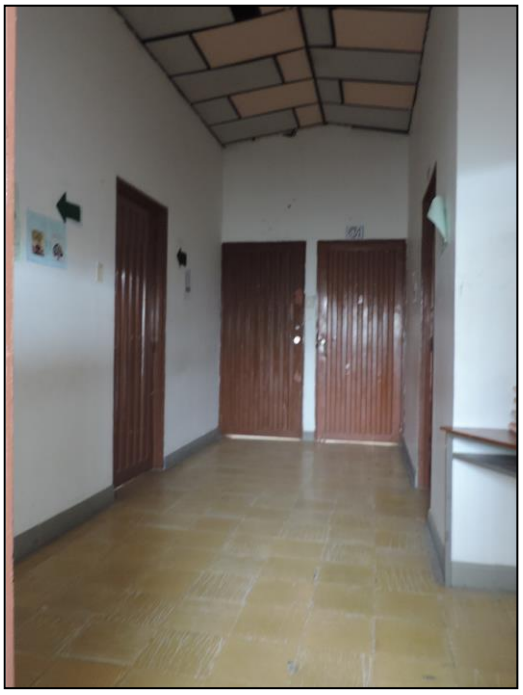
Aulas Tipo





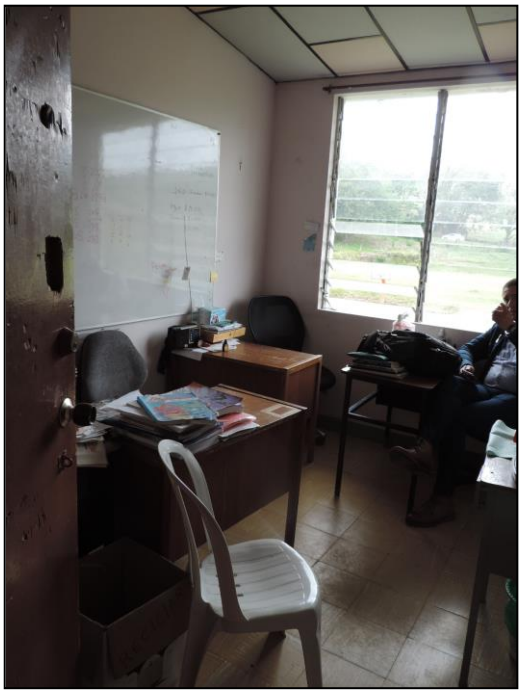
Punto Fijo de Acceso – Vista Interna del Tercer Piso





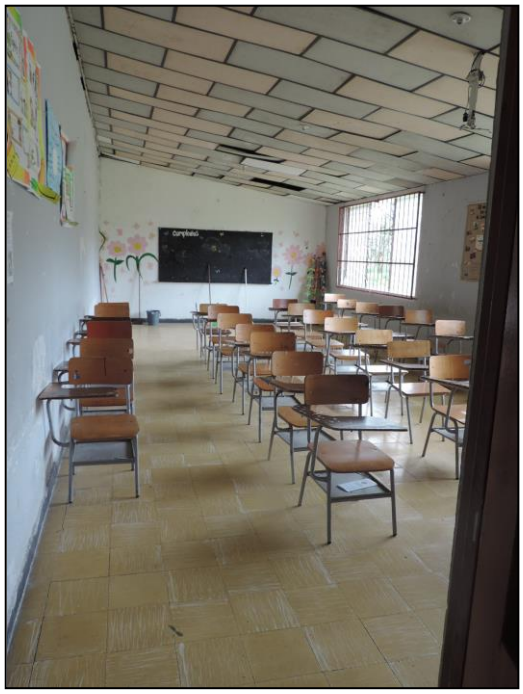
Baños – Sala Profesores





Vista Interna de Baño Privado – Aula Tipo



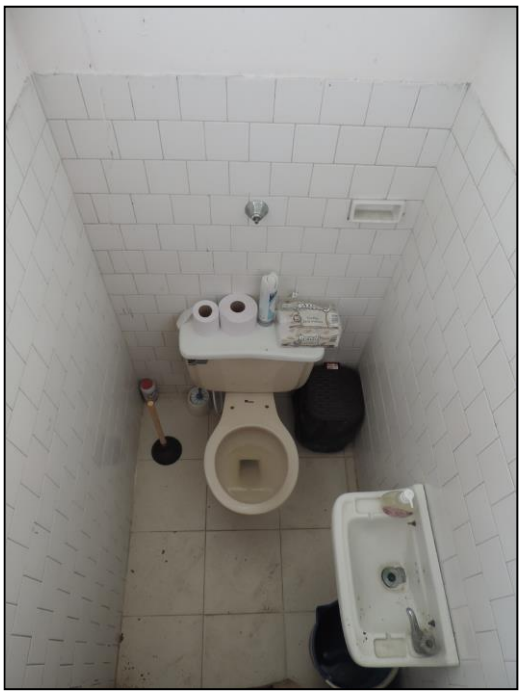


Sala de Profesores – Baño Privado





Vista Interna de los baños sociales

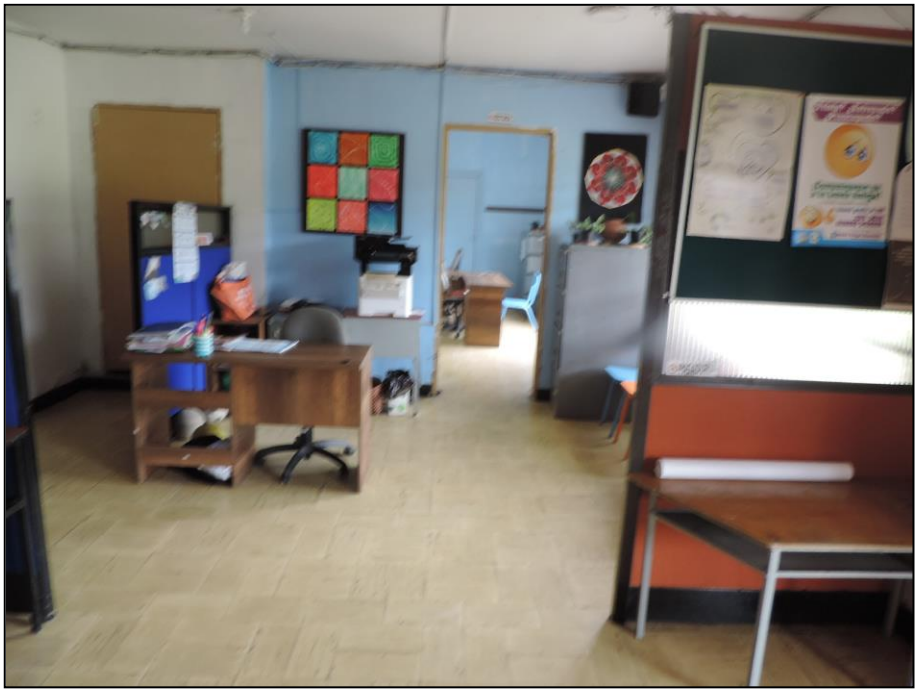




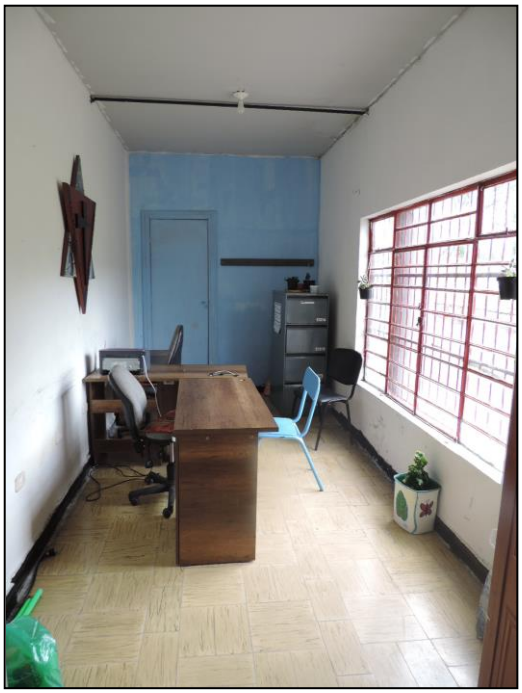
Fachada Bloque Área Administrativa

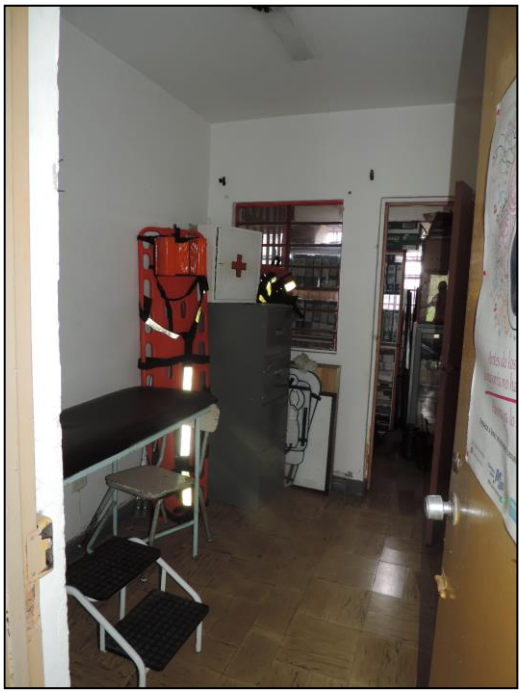


Área Administrativa



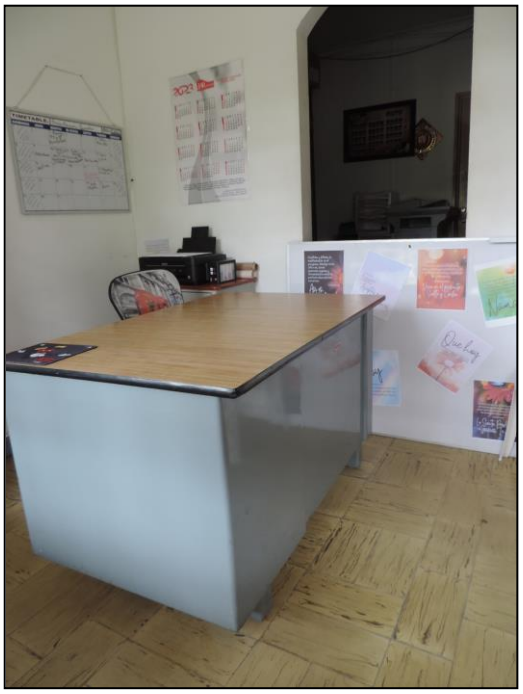
Rectoría – Oficina de Calidad





Baño Privado – Oficina



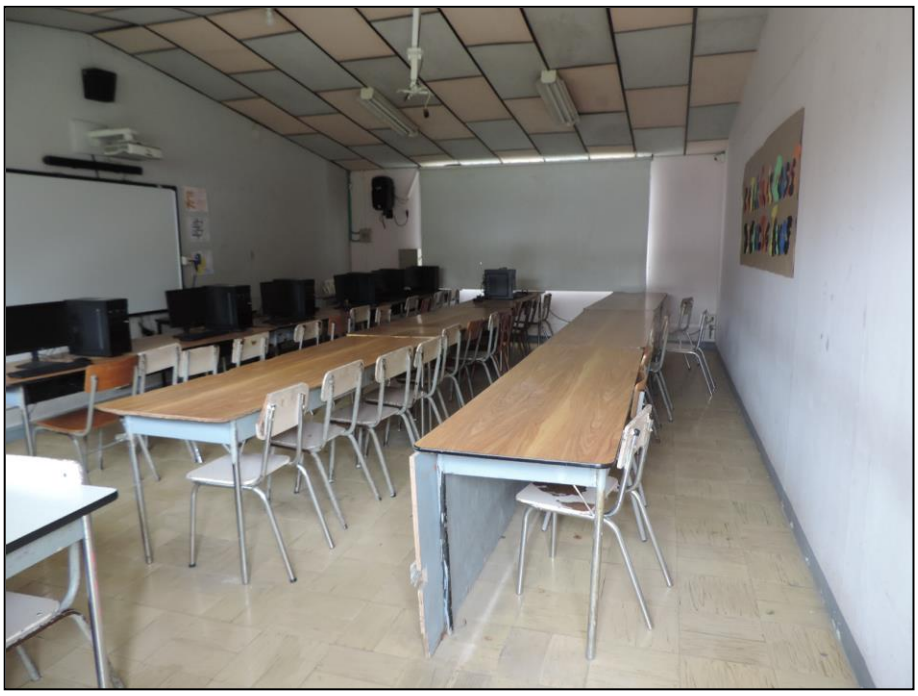


Punto Fijo de Escaleras



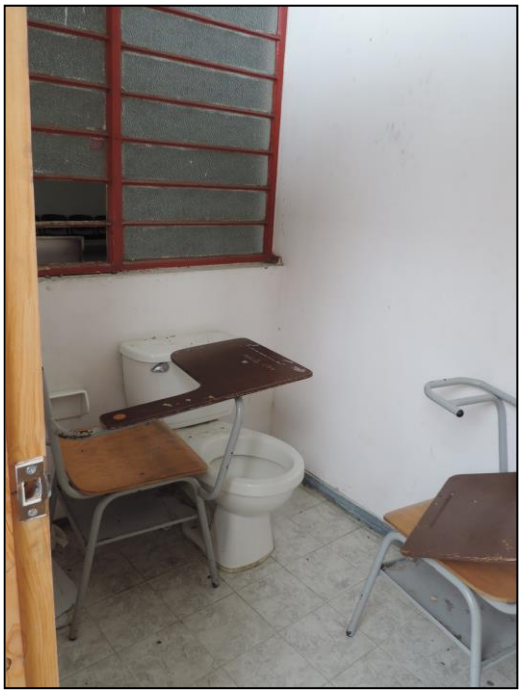


Aula



Cocina – Pasillo de Circulación





Auditorio



Aulas Tipo



Fachada del Bloque



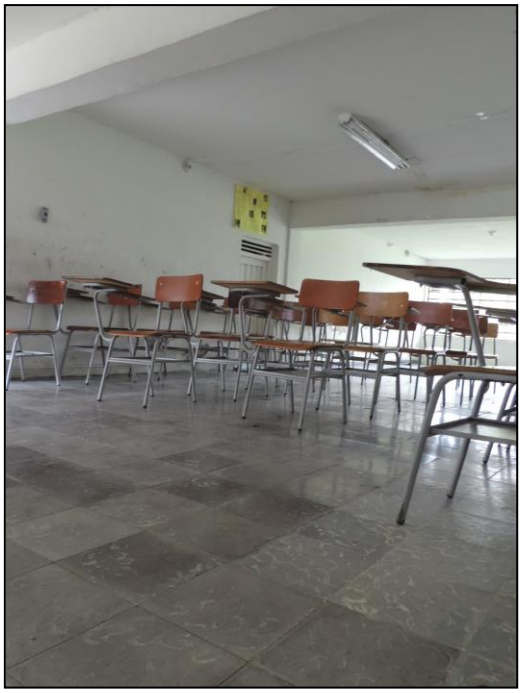
Baños Administrativos y Para Estudiantes

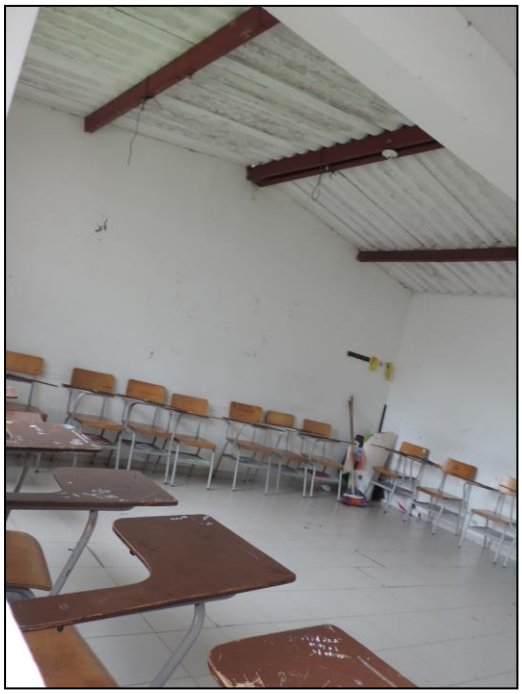




Aula Tipo

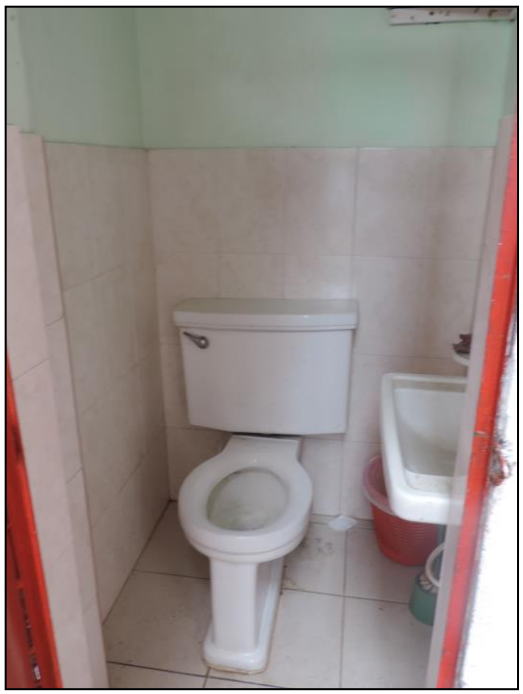






Baños



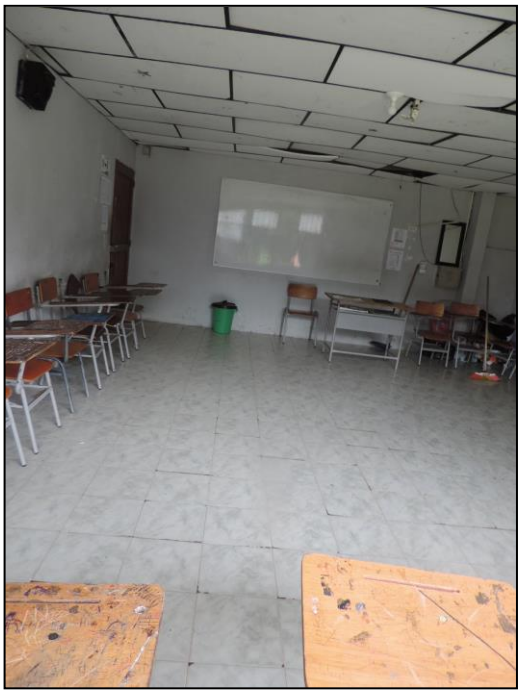


Bodegas



Aula Tipo







22. DOCUMENTOS
ANEXOS

INFORMACION
DEL AVALUADOR

RESUMEN
HOJA DE VIDA AVALUADOR

Nombre:	*Rainer Ramiro Ortiz Zapata*
R.A.A	*Aval 10094175*
	AVALUOS Urbanos-Rurales y especiales
Registro Nacional de Avaluador:	*605 de 1.989 R.N.A*
Registro Panamericano:	*587 Unión Panamericana De Asociaciones Valuación UPAV*
Afiliado a:	*Sociedad Colombiana de Avaluadores*
Cargo:	*Presidente Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Matricula 002*
Miembro:	*Consejo Nacional de Avaluadores R.N.A*
Consejero Nacional:	*Sociedad Colombiana de Avaluadores*
Miembro:	*Observatorio Inmobiliario Alcaldía de Pereira.*
Miembro:	*Instructor / Mediador de Procesos de Aprendizaje y Formación del Servicio Valuatorio SENA, en competencias laborales.*
Estudios:	*Contaduría Pública – Tecnología en Obras Civiles (Universidad del Quindío)*

AVALUADOR DE INMUEBLES URBANOS RURALES y ESPECIALES:

Grupo Aval: Nivel Nacional especialmente en Antioquia, Eje Cafetero, Valle, Costa Atlántica

AVALUOS ESPECIALES PARA

Hoteles

Hotel Las Américas Cartagena

La Rivera Pereira

Estelar Milla de Oro Medellín

Hampton By Hilton Medellìn

Hampton By Hilton Barranquilla

Centros Comerciales

Centros Comerciales

Pereira Plaza

Unicentro Pereira

Unicentro Cali

Unicentro Palmira

Unicentro Medellín

Unicentro Valledupar

Cable Plaza Manizales

Chipichape Cali

Fundadores Manizales

La 14 Cali

Clínicas y Hospitales

Clínica del Rosario Cali

Quirúrgica Pasto

Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Clínica Marañón Ltda Pereira

Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Cruz Verde de Pereira

Los Rosales Pereira

Saludcoop Pereira

Oncólogos de Occidente Pereira-Armenia y Manizales

Estaciones de combustible:

Texas Petroleum Company
(76 estaciones de combustible)

Estaciones Exxonmobil de Colombia S.A. para Risaralda, Caldas, Quindío y Chocó
Otras estaciones en:
Buenaventura
Cali
Medellín
Pereira
Armenia

Avalúos especiales para

MERCASA en Liquidación

Alcaldía de Dosquebradas

Alcaldía de Pereira

Aguas y Aguas Pereira

Comité de Cafeteros

Buscar de Colombia S.A

Gobernación del Risaralda.

Edificio Caja Agraria en Cali.

Bananeras de Urabá

Banacol S.A

Procesadora de aceite de palma La Gloria S.A

Cooperativa Confiar

Alpina S.A.

Stf Group Cali.

Imporfenix Yumbo.

Edificio Principal Banco de Bogotá Cali.

Edificio Principal Banco de Occidente Cali.

Alúmina Yumbo y Medellín.

Bodegas en la Zona Franca del Pacífico.

Universidad Autonoma Cali y Jamundí.

Centro Comercial Unicentro Valledupar.

Lote Plan Parcial Pance Cachipay.

Lote Plan Parcial Carbonera Palmira.

Arrocera la Esmeralda Jamundí.

Hipódromo del Valle

Edificio Corporación Financiera del Valle.

MAQUINARIA Y EQUIPOS:

Nestlé (Planta Dosquebradas La Rosa, Cis, Planta Buga)

Refocosta Planta, maquinaria y equipos

Empresa de Servicios Públicos de Dosquebradas

Empresa Multiservicios Pereira

Trilladora de Occidente

Trilladora Santa Clara

Trilladora Exportadores de Occidente

Trilladora del Quindío

Movitierra S.A

Semillas SEM LATAM S.A.

Maquinaria amarilla y agrícola para leasing Banco de Occidente

Papeles Nacionales

Extractora la Gloria

VALUACIÓN DE EMPRESAS:

Piscícola Veraguas

Piqueteadero La Postrera

Taller Cristal Autos

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE INVENTARIOS :

Bronzmetal

Motel La Terraza

Multiservicios

Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Dosquebradas

Empresa de Aseo de Pereira

Clínica Santa Clara Manizales

Nestlé de Colombia

Tolisabor

SaludCoop. Eps Pereira, Medellín

Ópticas Eje Visual

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE RENTA:

Calle 13 #13-23 Predio ocupado por Comcel

Predio rural agropecuario GRANJA EL PÍLAMO (Centro de Desarrollo Tecnológico de Sericultura (CDTS)

Salud Total EPS S.A

Fincas con actividades Agrícolas y Ganaderas

Oficinas

Estaciones de Combustible.

***VALUACIÓN SEDES DE TELECOM**:*

28 inmuebles en el Quindío
12 inmuebles en el Chocó

***VALUACIÓN PARA CRÉDITOS GRUPO AVAL**:*

Inmuebles a nivel nacional a través de Inmobiliaria y Servicios Administrativos ISA LTDA.

VALUACION DE SERVIDUMBRES:

Inmuebles para pago servidumbre ubicados en el, Corregimiento de San Diego, Vereda San Pablo, Municipio de Liborina, Departamento de Antioquia. Central Hidroeléctrica Juan García S.A.S. E.S.P.

Avalúos para cobro de Daño emergente y lucro cesante por afectación con redes de alta tensión de energía de la CHEC en Belalcazar Caldas.

LICITACIONES

Municipio de Pereira: Contrato 2448 de 2011 AVALUO DE PREDIOS AFECTADOS POR LAS OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ACUERDO 12 DE 2005

Municipio de Pereira: Contrato 24 de 2008 AVALUO DE EMPRESA DE ASEO DE PEREIRA

Municipio de Pereira : Contrato 11 de 2008 AVALUO DE EMPRESA MULTISERVICIOS

PEREIRA

Municipio de Pereira: AVALUOS PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALIA en los Planes Parciales de Expansión Urbana Brío y, Marbella año 2017

Departamento de Risaralda: Contrato 12 78 del 14 de Octubre de 2017 Realización de avalúos de Secretaría Administrativa, Secretaría de Planeación y Secretaría de Educación

INFIDER Risaralda Contrato 14 de 2019 avalúo lote # 10 Ubicado en el Plan Parcial AUI Villa Olimpica Decreto 285 del 8 de Abril de 2019

VALUACIÓN DE CLINICAS Y HOSPITALES :

Año 2013 Clínica del Rosario Cali

Año 2014 Clínica Proinsalud S.A Cali

Año 2015 Clínica Médico Quirúrgica Pasto

Año 2016 Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Año 2016 Clínica Marañón Ltda Pereira

Año 2014 Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Año 2017 Clínica Proyecto Vida Cali Alas 1 y 3 Hospitalización y Consultas

Año 2017 Clínica Liga Contra el Cáncer Pereira

Año 2017 Clínica Universitaria Medilaser Tunja

Año 2017 Hospital Alta Complejidad Rionegro

Año 2015 Hospital Mental del Risaralda

Año 2011 Hospital Salud Coop Medellín

Año 2010 Hospital Salud Coop Pereira

GERENTE PROPIETARIO: *Century 21 Avalúos*

EVALUADOR: *Competencias Laborales SENA.*

AVALUADORES DE LA EMPRESA

Abogado: *Hams Cristian Ortiz Montoya* *RAA* *Aval 10088267272*

Arquitecto: *Humberto Zapata Gómez* *RAA* *Aval 10240877*



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10.094.175 de Pereira

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0438

CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10.094.175

R.N.A 605

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2016 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : 01/08/2020 **Fecha de vencimiento : 31/07/2024**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO ONAC ISO/IEC 17024:2012 14-OCP-008

Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

UPAV

Por cuanto la

Sociedad Colombiana de Avaluadores

SCdA

ha hecho constar que el

Contador Rainer R. Ortiz Zapata

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

VALUADOR PANAMERICANO Nº 0587

En señal de lo cual se expide el presente certificado en Santo Domingo, República Dominicana, 8 de octubre de 2022.

Ingº José A. Beras López
Presidente UPAV 2021-2022

Ingº Jorge L. Núñez Peynado
Secretario UPAV 2021-2022

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición

PIN de Validación: aoze0a19

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10094175, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10094175.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
26 Abr 2018	Régimen de Transición	01 Dic 2021	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
26 Abr 2018	Régimen de Transición	01 Dic 2021	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Ago 2021	Régimen Académico

PIN de Validación: acee0a19

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Ago 2021	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
21 Feb 2022	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
26 Abr 2018	Régimen de Transición	01 Dic 2021	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otras accesorias de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otras equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Ago 2021	Régimen Académico

PIN de Validación: acee0a19

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otras similares.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosas y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

PIN de Validación: acee0a19

https://www.raa.org.co

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0438, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0292, vigente desde el 04 de Enero de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0132, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 8 # 20-67 OFICINA 402
Teléfono: 3116179055
Correo Electrónico: rai605@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10094175.

El(la) señor(a) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

acee0a19

PIN de Validación: b4400ae1

https://www.raa.org.co

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal