AVALÚO COMERCIAL CORPORADO

CLASE DE INMUEBLE:	Predio Urbano Vivienda Unifamiliar.
DIRECCIÓN:	Carrera 4B # 3 – 35 Cs 10 Según Nomenclatura Urbana, Municipio de Quinchía, Corregimiento de Irra, Departamento de Risaralda.
SOLICITANTE:	Gobernación de Risaralda – Secretaría Administrativa
PROPIETARIOS:	William Ruiz Taborda. Adriana María Villamar Martínez
FECHA DE VISITA:	02 de noviembre de 2023.
FECHA DEL INFORME:	15 de noviembre de 2023.
PERITOS AVALUADORES	Rainer Ramiro Ortiz Zapata.
EMPRESA:	Century 21.
AVAL:	Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero
VALOR POR AVALÚO:	**$ 324’058.100**
VALOR RENTA	**$ 2’430.435**

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Carrera 4B # 3 – 35 Cs 10 Según Nomenclatura Urbana, Municipio de Quinchía, Corregimiento de Irra, Departamento de Risaralda.

PROPIETARIO

William Ruiz Taborda
Adriana María Villamar Martínez

AVALUADOR RESPONSABLE

Rainer Ramiro Ortiz Zapata
RAA – AVAL 10094175
R.N.A. No. 605
AVALUADOR PANAMERICANO. U.P.A.V 587

FECHA DE LA VALUACIÓN

15 de Noviembre de 2023.

Pereira, 15 de Noviembre de 2023.

Doctora
GLORIA LYDA LOPEZ ORTIZ
Directora Secretaría Administrativa
Gobernación 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 al bien inmueble propiedad de William Ruiz Taborda y Adriana María Villamar Martínez ubicado en la Carrera 4B # 3 – 35 Cs 10 Según Nomenclatura Urbana, Municipio de Quinchía, Corregimiento de Irra, 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 **TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.**

Según los criterios analizados para el valor de renta es de: **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($ 2’430.435)**.

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 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 – Secretaría Administrativa.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Gobernación de Risaralda – Secretaría Administrativa.

1.6. USO QUE SE LE DARÁ A LA VALUACIÓN:

Valoración de activo.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Lote de terreno y Construcción.

1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble está destinado a vivienda unifamiliar.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

William Ruiz Taborda y Adriana María Villamar Martínez.

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 4B # 3-35 Cs 10 Municipio de Quinchía, Corregimiento de Irra, Departamento de Risaralda.

1.10.1. CORREGIMIENTO: Irra.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Quinchía.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Risaralda.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



Fuente: Google Maps.



Fuente: Base de Datos IGAC.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Conformado por viviendas unifamiliares, comercio barrial, droguerías, restaurantes, carnicerías, peluquerías, heladerías, mini mercados como la economía, la estación de bomberos de Quinchía subestación Irra, la estación de servicio Terpel, el hotel Brisas del Cauca, la subestación de policía de Irra, iglesias, la vía Manizales – Medellín la cual es de alto flujo vehicular, entre otros.

1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

La zona está catalogada como Zona residencial, comercial e institucional.

1.14. VÍAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍA PRINCIPAL: Vía Manizales – La Felisa.

1.14.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentadas.
ANDENES:	Si.

SARDINELES: Si.
ALUMBRADO PÚBLICO: Si.
SERVICIOS PÚBLICOS: Completos y en funcionamiento.

1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

Acueducto: Acueducto de Irra.
Alcantarillado Sí.
Energía: Chec.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es bueno, atendido por buses, busetas intermunicipales y colectivos.

1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra catalogado como estrato 1.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

02 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Copia del Certificado de Tradición Impreso el 30 de octubre de 2023.
Copia de la Escritura Pública 1044 del 7 de junio de 2005 de la Notaría Quinta de Manizales

3. ASPECTO JURÍDICO:

PROPIETARIOS	William Ruiz Taborda y Adriana María Villamar Martínez
ESCRITURA PÚBLICA No.	1044 del 7 de Junio de 2005.
NOTARIA	Quinta de Manizales
MATRÍCULA INMOBILIARIA	293-1421
CÉDULA CATASTRAL	665940300000000080010000000000

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

FIN DE LA PÁGINA

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
QUINCHIA, SEPTIEMBRE DE 1999

ARTICULO 78. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO.
Para la clasificación de las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se definirá de la siguiente forma:

Categoría A: ***Uso institucional.*** Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.

Categoría B: Uso comercial y de servicio. Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.

Categoría C: Uso industrial. Son todos los establecimientos del sector privado o público destinado a la producción o transformación de bienes de consumo.

Categoría D: Uso residencial Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

Corregimiento de IRRA

Irra, con sus 371 predios y más de 1500 habitantes en zona urbana, es el asentamiento que después del casco urbano del municipio, se encuentra en orden de importancia y el que posee una mayor dinámica y complejidad.

Ubicado en la zona sur este del municipio, se encuentra en límites directos con los municipios de Anserma, Neira, Filadelfia, compartiendo tramos del río Cauca que recorre la zona. Posee como vía principal la Panamericana que cruza en el extremo sur al corregimiento, y que le permite una comunicación directa con municipios de Caldas, Antioquia y Risaralda.

VINCULOS ESPACIALES

ZONA URBANA

Como una condición física primordial del asentamiento urbano, es reconocer la malla vial existente y definir su estado actual; la malla total existente es de 21.267

metros lineales de los cuales, 10.597 metros corresponden a calles y 10.670 metros a carreras. (Ver Mapa vial actual de la zona urbana)

JERARQUIZACION VIAL

El sistema Vial de Quinchía se encuentra divido en 36 sectores los cuales relacionamos en la tabla 54.

En la parte urbana falta por pavimentar 4,2 kilómetros correspondientes a una cobertura del 26,25% sobre el total de vías.

La cobertura del servicio del transporte a la zona rural es del 75%.

De hecho la conexión directa que tiene el municipio por carretera destapada hacia su corregimiento Irra facilita en términos de tiempo y longitud la relación con municipios como Medellín, Manizales, Chinchiná y Pereira como vía alterna.

Es de anotar que dentro del territorio del Municipio Cruzan carreteras de importancia Nacional como es la Troncal de Occidente (Norte del municipio: que viene de Anserma y se dirige a Medellín) y La Panamericana (Al Sur Oriente del municipio que comunica con Manizales, demás ciudades intermedias y Medellín) vías principales para el municipio; pero en el mismo territorio encontramos otra vía que aunque sin pavimentar le permite al municipio de Riosucio tener acceso directo al corregimiento de Irra y de allí a la Panamericana; actualmente, el tramo cercano al corregimiento de Bonafont ya inició su pavimentación, labor que se pretende continuar hasta el corregimiento de Irra.

La principal vía que conecta al municipio de Quinchía con el corregimiento de Irra se ha pavimentado en su tramo inicial hasta el corregimiento de Naranjal; se prevé a futuros la pavimentación total de la vía, los altos costos son los que no han permitido la ejecución total del proyecto.

Esta vía, es primordial para el municipio ya que atraviesa el municipio de Norte a Sur oriente, conectando a 3 de los 4 corregimientos existentes y que permite el flujo permanente de pasajeros y de carga.

del casco urbano y Manizales – Medellín que pasa por el corregimiento de Irra (a 22 Km del casco urbano).

Debido a la presencia en el municipio de prominencias fisiográficas y zonas forestales protectoras que benefician a los acueductos rurales y urbanos de

municipios vecinos (Riosucio, Guática, Anserma entre otros), se genera un potencial de alianza estratégica, que actualmente se analiza por parte de cada municipio; es así como, el proyecto del Acueducto Regional de Occidente es un ejemplo del tipo de proyecto de posible ejecución en el mediano plazo.

Lo anterior, por ende, se convierte en una gran ventaja para la población del municipio de Quinchía, ya que les da la oportunidad de establecer sus vínculos incluso con grandes centros de mercado, como lo son Medellín, Pereira y Manizales.

En Quinchía se podría esperar que los cuatro corregimientos sirvieran como sub centros de mercado que enlacen las zonas rurales con la cabecera municipal.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Suelo	Urbano.
Uso	Residencial.
Topografía	Plana.
Forma Geométrica:	Polígono Irregular.

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

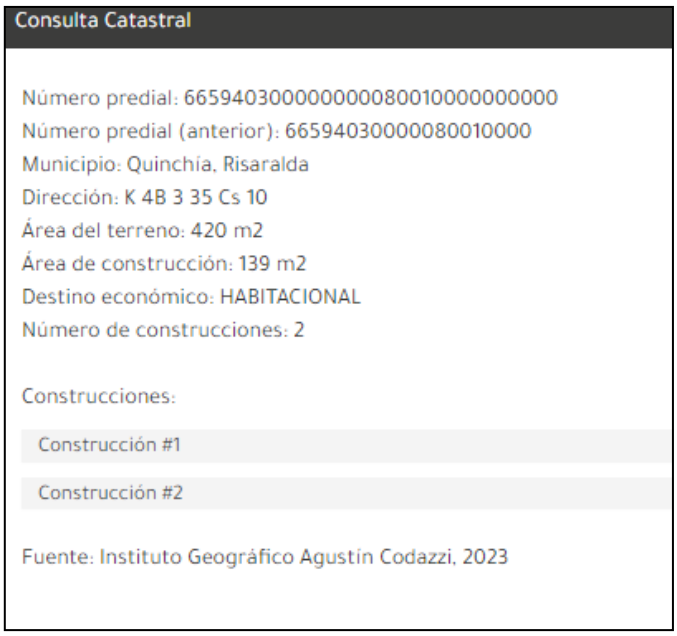
Partiendo de un mojón demarcado en el plano con el lote número veinticuatro (24); se sigue en línea recta en dirección S.E., lindando con la calle en distancia aproximada de 14.00 metros hasta encontrar el mojón número once (11), vuelve a la derecha en línea recta en distancia aproximada de 30.00 metros, pasando por el mojón número diez (10) hasta encontrar el mojón número nueve (9), vuelve a la derecha en línea recta en distancia aproximada de 14.00 metros, hasta encontrar el mojón número diez (10), se vuelve a la derecha en línea recta en distancia aproximada de 30.00 metros, hasta encontrar el mojón número veinticuatro (24) punto de partida y encierra.

5.2. ÁREA DEL TERRENO:

Descripción	Área m^2
Terreno	420,00

Fuente: Copia de la Escritura Pública Nº 1044 del 7 de junio de 2005, Notaría Quinta de Manizales.

5.3 INFORMACIÓN CATASTRAL:



Fuente: Base de Datos IGAC.

5.4. COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN:

Longitud: 5° 16' 15.0" N
Latitud: 75° 40' 02.1" W

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio a valorar es una construcción levantada en estructura de muros portantes con fachada revocada, estucada y pintada y parte zon zócalo de cerámica, tiene cielo raso parte en pvc y parte en icopor, interiormente consta de:

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 1

6.2. VIDA ÚTIL: 70 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 20 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 50 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

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

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

El predio cuenta con acabados en buen estado de conservación.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio cuenta con las siguientes dependencias:

Antejardín: Con acceso por una puerta metálica desde la Cra 4B, tiene piso enchapado en cerámica.

Sala: Con puerta de acceso metálica desde el antejardín, tiene ventanal protegido con reja metálica y cielo raso en PVC.

Alcoba Uno: Con puerta de acceso metálica desde la sala, tiene ventana por un costado protegida con reja metálica y baño privado con batería completa, división en vidrio templado para la ducha, las paredes son totalmente enchapadas en cerámica, un vano de puerta que comunica con Estudio o Alcoba.

Baño de Alcobas: Con puerta de acceso en madera desde la sala, tiene batería completa, división en vidrio templado para la ducha y paredes totalmente enchapas en cerámica a 1.80 mts de altura.

Alcoba Dos: Con puerta de acceso metálica desde la sala, tiene ventana por un costado protegida con reja metálica.

Alcoba Tres Con puerta de acceso metálica desde la sala, tiene ventana por un costado protegida con reja metálica.

Salón Comedor: Con acceso por una puerta metálica desde la sala, tiene muro a a media altura enchapado en cerámica y cielo raso PVC.

Cocina: Con acceso libre desde el salón comedor, tiene mesón en mármol en forma de L, con lavaplatos en acero inoxidable, estufa de 4 puestos a gas, mueble inferior y superior en formica, paredes totalmente enchapadas en cerámica, además cuenta con una barra americana enchapada en mármol y ventana en aluminio y vidrio por un costado.

Zona de Oficios: Con acceso libre desde la cocina, tiene lavadero prefabricado e instalación para lavadora, paredes totalmente enchapadas en cerámica.

Parqueadero: Con acceso por una puerta metálica de doble nave desde el antejardín, tiene piso en cerámica y cubierta de asbesto cemento sobre estructura metálica.

6.8 ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Descripción	Área m^2
Construcción	139,00

Fuente: Medidas Verificadas por el Avaluador en el momento de la visita, Copia del Impuesto Predial y Base de Datos Igac.

6.9. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Se determinó que los servicios públicos están en normal funcionamiento.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LAS CONSTRUCCIONES:

Acabados

- **Estructura:** Muros Portantes.
- **Paredes:** Revocadas, estucadas y pintadas.
- **Pisos:** Cerámica.
- **Cielorraso** PVC y parte en Icopor.
- **Cubierta:** Teja de asbesto cemento sobre estructura metálica.

6.11. 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 destinado a Vivienda Unifamiliar.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector se están desarrollando remodelaciones en lotes puntuales.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La oferta y demanda de predios en el sector es poca en razón a la dinámica inmobiliaria del Corregimiento.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

No se realiza estudio de mercado en razón a que no hay bienes comparables e inexistencia de datos de mercado en el sector, teniendo en cuenta que las construcciones no son homogéneas; razón por la cual se hizo estudio de lotes de terreno en el Municipio de Quinchía y se homogenizó de acuerdo a su ubicación.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

No se apreciaron a simple vista.

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 el que se le está dando actualmente al predio como Vivienda Unifamiliar.

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 inmueble dentro del sector.
- Estado de las vías.
- Estado actual de los acabados.
- Vías de acceso y malla vial.
- 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.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

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

11.4 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

Enfoque de Comparación de Ventas 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 Enfoque de Comparación de Ventas; 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

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE LOTES DE TERRENO EN QUINCHÍA ZONAS HOMOGENEAS								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA m2	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Área	Factor comercial	Factor ubicación	Valor m2
1	Lote Quinchía	160,00	104.000.000	3209960948	80%	80%	90%	374.400
2	Lote Quinchía	220,00	149.600.000	3013236826	80%	80%	90%	391.680
3	Lote Quinchía	80,00	60.000.000	3234419694	70%	80%	90%	378.000
4	Lote Quinchía	120,00	84.000.000	3234419694	80%	80%	90%	403.200
						Promedio		$ 386.820
						Desviación ST		$ 13.216
						Coeficiente de Variación		3,42%
						Limite inferior		$ 373.604
						Limite superior		$ 400.036

Valor Lote m2	
Promedio	386.820
Factor de Merito	1
Valor de Mérito	386.820
Valor Final Ajustado	387.000

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado a través de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, la Bolsa Inmobiliaria de la Empresa y al Observatorio Inmobiliario; al cual se le determino un Justi-precio de $ 387.000 m^2.

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, tipo de cocina, 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.



Fuente: Edición 208 Revista Construdata Septiembre Noviembre 2023

Fitto y Corvini								
Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica de la Construcción								
EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO M2
20	70	100,00%	3	33,14%	1.737.400	$575.817	**$1.161.583**	**$ 1.162.000**

14. VALOR DE MERCADO

Descripción	Área m2	Valor $	Valor Total
Terreno	420,00	$ 387.000	$ 162.540.000
Descripción	**Área m2**	**Valor $**	**Valor Total**
Construcción	139,00	$ 1.162.000	$ 161.518.000
VALOR DE MERCADO			**$ 324.058.000**

SON: TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CINCUENTA Y OCHO 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.
2. El uso del inmueble de acuerdo a su estructura y funcionabilidad.

3. La vetustez del inmueble y la funcionabilidad de acuerdo a su uso.
4. Cuantos arrendatarios estarían dispuestos a tomar el inmueble.

Toma en cuenta que al revisar el costo de la inversión, adicionalmente a las rentas obtenidas, se tiene la propiedad y con ello una plusvalía, como también algunos gastos de mantenimiento, de administración o impuestos que se deben considerar para fijar el precio de la renta.

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.

Teniendo presente las consideraciones anteriores, para determinar el valor de la renta se deben de considerar que los inmuebles de uso residencial generan una renta que puede variar entre el 0,50% y el 1,00% de acuerdo a la actividad, ubicación y posibles usos.

Para este caso en particular se considera una renta del 0,75% aproximadamente según estudios realizados por la Sociedad Colombiana de Avaluadores.

Descripción	Área m2	Valor $	Valor Total
Terreno	420,00	$ 387.000	$ 1.219.050
Descripción	**Área m2**	**Valor $**	**Valor Total**
Construcción	139,00	$ 1.162.000	$ 1.211.385
VALOR DE RENTA			**$ 2.430.435**

SON: DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE.

15.NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS AVALUADORES



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
RAA – AVAL 10094175
R.N.A. 605
Registro 587 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	420,00	$ 387.000	$ 1.219.050
Descripción	**Área m2**	**Valor $**	**Valor Total**
Construcción	139,00	$ 1.162.000	$ 1.211.385
VALOR DE RENTA			**$ 2.430.435**

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: 15 de Noviembre de 2023.

Nota: El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, acorde con el artículo 19 del decreto nacional 1420 de 1998.

21.- *DESCRIPCION*
FOTOGRAFICA

Vía de Acceso



Fachada del Predio

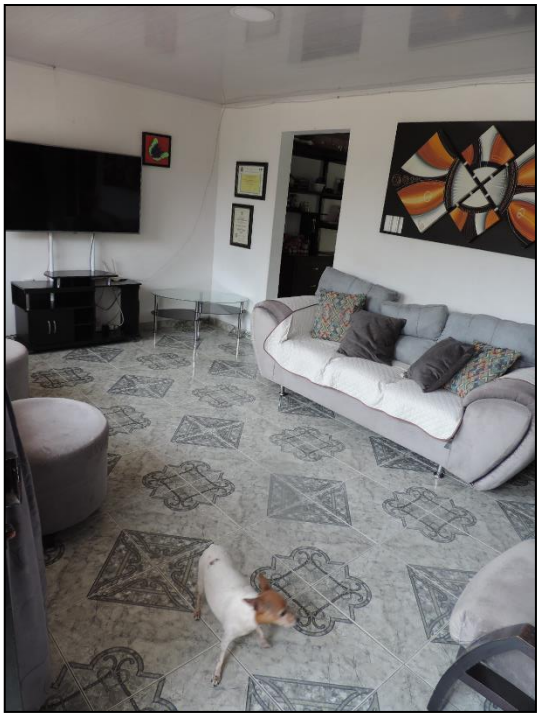


Antejardín – Acceso al Garaje Parqueadero



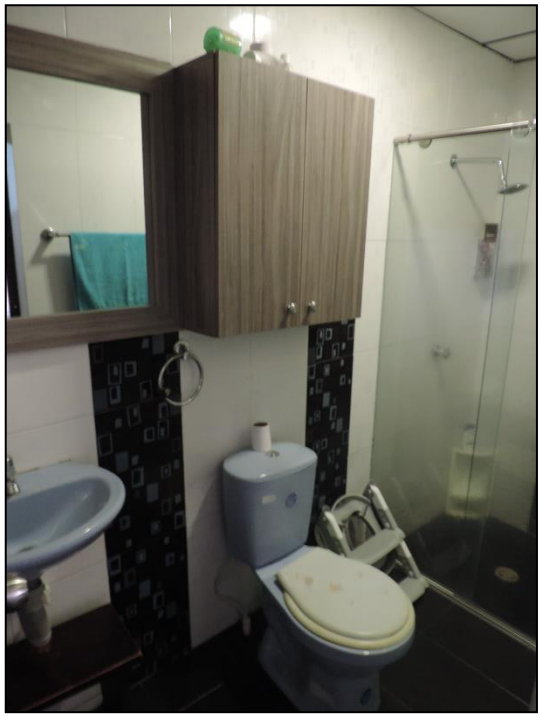


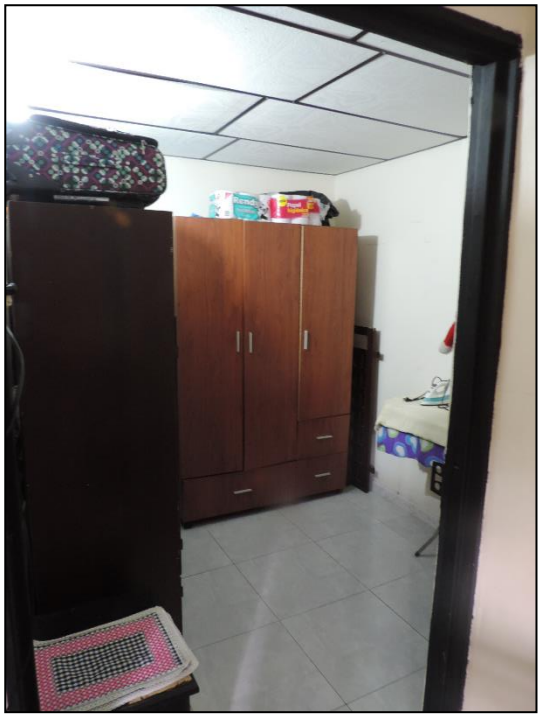
Sala – Alcoba Uno





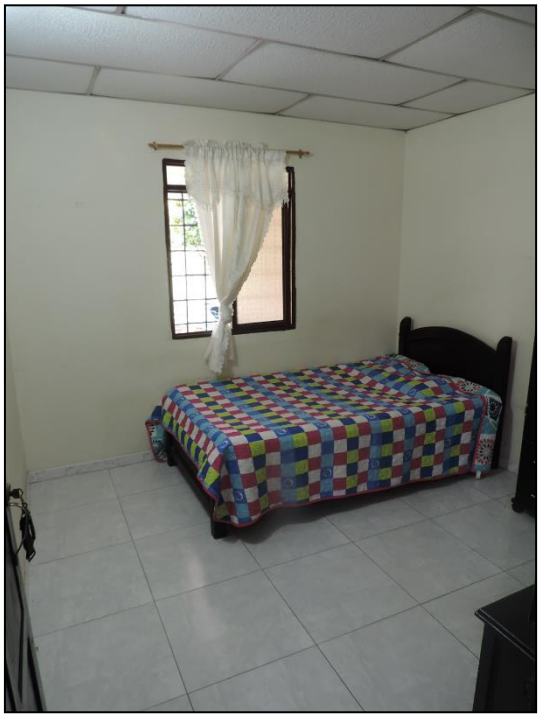
Baño Privado Alcoba Uno – Estudio o Alcoba



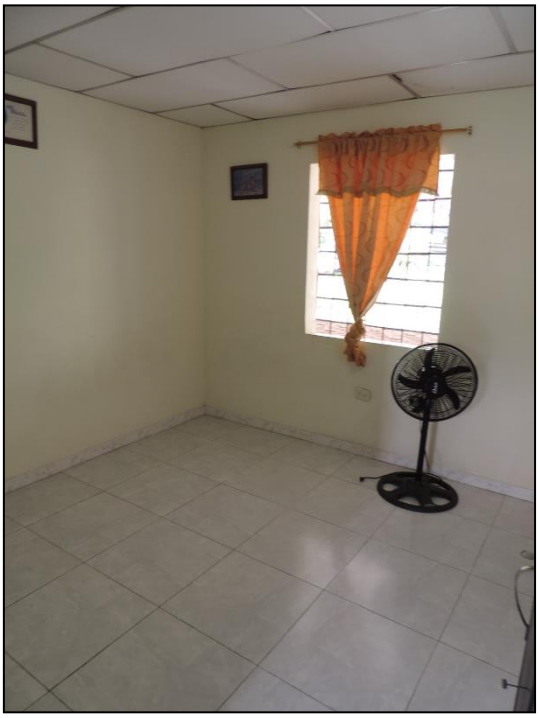


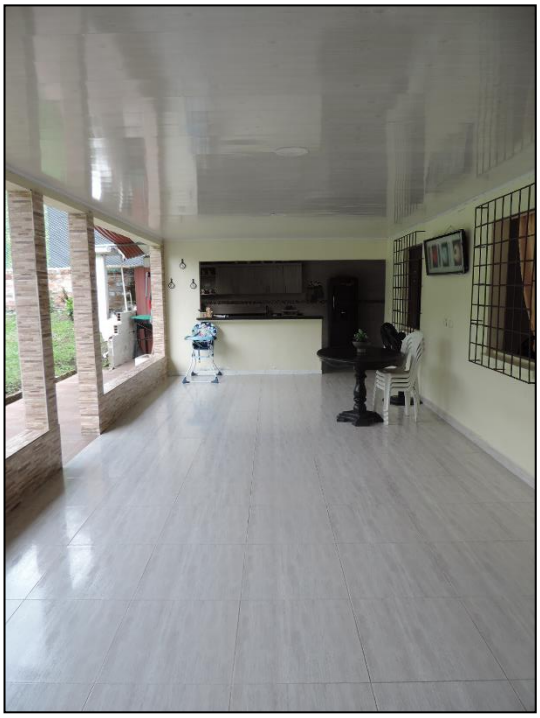
Baño de Alcobas – Alcoba Dos





Alcoba Tres – Salón Comedor





Cocina – Zona de Oficios





Pasillo Corredor – Garaje Parqueadero





Vista del Lote



Vista del Lote





Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 3116179055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentry21@gmail.com

22.- DOCUMENTOS

ANEXOS

INFORMACIÓN
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.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

RNA Registro Nacional de Avaluadores

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

UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN -UPAV-

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