Dirección: Carrera 14 No.13C-60, Oficina 214 Edificio Agora
Valledupar, Cesar.
E-mail: rubendariocarrillo@gmail.com
rdcarrillogarcia@hotmail.com
Tel-fax: (5) 840626
Celulares: 3157415341 y 3135576051
Twitter: @rubendcarrillo
Facebook: rubendariocarrillo

RUBEN DARIO
CARRILLO GARCIA
Arquitecto SCA



Avalúo de Inmueble Urbano

Fecha de Expedición	**27 de agosto de 2020**
Fecha de Vencimiento	**27 de agosto de 2021**
Solicitante	**FUNDACION JARDIN INFANTIL PELAYA**
Valuador	**RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA** Arquitecto SCA Avaluador RNA No.1297
Inmueble que se avalúa	Lote urbano y construcciones de una institución educativa
Dirección	Calle 9 No.5-88, Predio 2
Barrio, Urbanización o Edificio	Centro
Ciudad	Pelaya
Municipio	Pelaya
Departamento	Cesar
Régimen de Propiedad	Privado
Propietario Identificación	**FUNDACION JARDIN INFANTIL PELAYA** NIT. 830116888-3

FEDELONJAS
Miembro

Expertos en Avalúos de Inmuebles

INDICE

ITEM	DESCRIPCION	PAGINA
	Introducción	3
1.	Información básica	4
2.	Titulación	4
3.	Características del sector	5
4.	Análisis del inmueble	7
5.	Aspectos económicos	10
6.	Metodologías de avalúo	10
7.	Consideraciones finales	14
8.	Avalúo comercial	14
9.	Estimativo de renta	14
10.	Nombre y cualificación profesional del avaluador	15
11.	Anexos	16

INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el capítulo 1 del presente informe valuatorio.

Se solicita el avalúo de una (1) unidad predial o lote urbano y las construcciones allí levantadas, en las que funciona una institución educativa. Adicionalmente, se requiere estimar el valor de renta del predio.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "Es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estimulo indebido".

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO:

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de su emición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. En ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de aprobación de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas ya la tradición del bien, a no ser que hagan arreglos previos.

1.- INFORMACION BASICA

1.1. CLASE DE AVALUO: Comercial

1.2. SOLICITANTE: Fundación Jardín Infantil Pelaya

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Lote urbano y construcciones, en los que funciona una institución educativa.

1.4. DIRECCION: Calle 9 No.5-88, Predio No. 2

1.5. LOCALIZACION: El predio se encuentra ubicado en la manzana urbana comprendida entre las carreras 5 y 6, y las calles 9 y 10, en el sector central de Pelaya, Cesar.

1.5.1. Barrio o Urbanización: Centro

1.5.2. Ciudad y Municipio: Pelaya

1.5.3. Departamento: Cesar

1.5.4. Zona: Urbana

1.6. FECHA DE VISITA: 18 de agosto

1.7. FECHA DEL INFORME: 27 de agosto de 2020

2.- TITULACION

2.1. PROPIETARIO: Jardín Infantil Pelaya

2.2. ESCRITURA PUBLICA No.: 224 del 13-07-2016, Notaría Única de Curumaní, Cesar.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA: Predio No.2: 192-43124

2.4. CEDULA CATASTRAL: El predio aún no tiene asignado código catastral. Observamos en la documentación legal siuministrada que en el proceso de englobe de 9 predios originales y la posterio subdivisión en 2, los predios englobados tenía los siguientes códigos catastrales: 01-00-0022-0019-000, 01-00-0022-0008-000, 01-00-0022-0010-000, 01-00-0022-0022-000, 01-00-0022-0003-000, 01-00-0022-0008-000, 01-00-0022-0026-000, 01-00-0022-0027-000 y 01-00-0022-0028-000.

2.5. PROPIEDAD HORIZONTAL: No existe en la tradición de la propiedad.

2.6. OBSERVACIONES JURIDICAS:

En la documentación legal suministrada se asigna al Predio No.2 la dirección Carrera 6 No.9-88.

* *Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos.*

3.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1. DESCRIPCION GENERAL:

El sector en el que se encuentra el inmueble es un área central tradicional, con diferentes usos con predominacia de vivienda y comercio, del casco urbano de Pelaya, municipio localizado en la región sur del departamento del Cesar.

A corta distancia, por el occidente, se encuentra la franja del corredor vial de la carretera nacional que atraviesa la malla urbana de la población en sentido sur – norte desde el municipio de Aguachica hacia el municipio de Pailitas.

3.2. NORMATIVIDAD:

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial de Pelaya, expedido mediante el acuerdo municipal 01 del 30-12-2002, la zona en la que se encuentran los inmuebles está clasificada como sector central consolidado con uso residencial principal.

3.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Residencial

3.4. INFRAESTRUCTURA VIAL:

3.4.1. Vías de Acceso e Influencia del Sector:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Carrera 8 - carretera nacional-	Vía troncal y eje vial principal de la población. Pavimentada en asfalto. Tiene una calzada. Es el principal eje vial del sector y de la población. Sobre esta vía se concentra una importante actividad comercial y un alto flujo vehicular. Ruta de buses intermunicipales e interdepartamentales.	Bueno
Calle 9	Vía local, con 1 calzada. Pavimentada en concreto. Es uno de los principales ejes viales del sector. Sobre esta vía se concentra gran parte de la actividad residencial del sector.	Bueno

3.4.2. Vías Principales Internas del Sector:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Vías locales: vías internas del sector	Clasificadas como vías locales, de 1 calzada y doble sentido. Pavimentadas en concreto en su mayor parte.	Bueno

3.4.3. Vías de Acceso al Predio:

La vía que permite el acceso directo al predio es la calle 9 desde la carretera nacional, ambas ya descritas en su identificación, características generales y estado de conservación.

3.5. INFRAESTRUCTURA URBANA:

SERVICIOS PUBLICOS:

SERVICIO	PRESTADOR	ESTADO
ALCANTARILLADO:	Empresa de servicios públicos municipales	En funcionamiento
ACUEDUCTO:	Empresa de servicios públicos municipales	En funcionamiento
ASEO:	Empresa de servicios públicos municipales	En funcionamiento
ENERGIA ELECTRICA:	Empresa Centrales del Norte	En funcionamiento y con líneas de media y baja tensión.
ALUMBRADO PUBLICO:	Empresa Centrales del Norte	En funcionamiento
RED TELEFONICA:	Varios operadores	Con disponibilidad amplia de líneas telefónicas.
GAS DOMICILIARIO:	Empresa privada Gas Natural	Disponibilidad

OTRA INFRAESTRUCTURA:

CALZADAS DE VIAS:	En pavimento rígido, en buen estado de conservación.
ANDENES:	En concreto, en buen estado de conservación.
BORDILLOS:	En concreto, en buen estado de conservación.

3.6. TRANSPORTE PUBLICO:

En la población no hay servicio formal de transporte público. Existe transporte informal, prestado con vehículos ciclo taxis y moto taxis.

3.7. ASPECTO SOCIOECONOMICO:

ESTRATO SOCIOECONOMICO: Medio (3)

USOS PRINCIPALES: Residencial

VECINDARIO: Barrios residenciales con presencia de uso comercial e institucional, y el corredor vial de la carretera nacional con uso comercial intenso.

ACTIVIDAD EDIFICADORA: Media. Se presentan principalmente reformas de edificaciones antiguas en los corredores viales principales para convertirlos en espacios comerciales y en el interior de los barrios con reformas completas o parciales de edificaciones residenciales.

FINCA RAIZ: La actividad inmobiliaria que se da en el sector la constituye principalmente el arriendo o venta de inmuebles residenciales en el interior de los barrios y comerciales sobre las franjas de uso múltiple.

4.- ANALISIS DEL INMUEBLE

Se trata del conjunto de un predio jurídicamente independiente pero físicamente comunicado o integrado con otro inmueble vecino -Lote No.1-, en donde tradicionalmente ha funcionado hasta la fecha una reconocida institución educativa de la población y la región, fundada por el misionero español Jose María Torti Soriano.

Hasta época reciente la institución educativa se encontraba sobre 9 predios, obedeciendo a un proceso de crecimiento progresivo mediante la adquisición paulatina de lotes y el desarrollo de las construcciones. Actualmente, habiéndose adelantado un proceso de englobe y de subdivisión, tal como lo indican los documentos legales suministrados, existen 2 predios, el Lote No. 2 con la mayor parte del área y de las construcciones, conteniendo las zonas administrativas, de paraninfo, de primaria y secundaria, y el Lote No.1 con la porción de área menor, conteniendo la zona de prescolar. En el presente informe se analizará únicamente el Lote No.2.

Los componentes de terreno y edificaciones, independientemente considerados en cada caso, presentan las siguientes características:

4.1. EL TERRENO:

De acuerdo con la información de planos suministrada, la cartografía consultada y la documentación legal disponible, la descripción de los linderos y las medidas son los siguientes:

4.1.1.ASPECTO FISICO:

4.1.1.1. PREDIO No.2:

TOPOGRAFIA:	Plana
FORMA GEOMETRICA:	Irregular
TIPO:	De esquina y lado de manzana, con 3 frentes
FRENTE:	101.08 metros, según la documentación legal
FONDO:	72.70 metros, según la documentación legal
FONDO EQUIVALENTE:	79.37 metros
RELACION FRENTE-FONDO:	0.78 x 1.00
AREA:	8.023 M2 , según los documentos legales.

4.1.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Según los documentos legales, la carta catastral, la documentación gráfica disponible y la información levantada en el sitio, estos son los siguientes:

4.1.2.2. PREDIO No.2:

NORTE:	Limita con la calle 10 en una extensión de 72.70 metros y con el Predio No.1 en una extensión de 46.16 metros..
SUR:	Limita con la calle 9 en una extensión de 41.33 metros y con los predios con referencias catastrales números 01-00-0022-0023-000 en una extensión de 9.01 metros, 01-00-0022-0024-000 en una extensión de 16.91 metros, 01-00-0022-0017-000, 01-00-0022-0016-000 y 01-00-0022-0021-000 en una extensión de 40.36 metros, y con predio 01-00-0022-0013-000 en una extensión de 11.02 metros, . . .

ESTE:	Limita con el Predio No.1 en una extensión de 28.14 metros y con los predios con referencias catastrales números 01-00-0022-0023-000 en una extensión de 23.10 metros y 01-00-0022-0024-000 en una extensión de 7.80 metros, y con la carrera 6 en una extensión de 31.88 metros.
OESTE:	Limita con la carrera 6 en una extensión de 101.08 metros.

4.2 EDIFICACIONES.

En el predio encontramos edificaciones con diversas tipologías constructivas levantadas progresivamente, en general en 1 piso de altura, con excepción de una edificación que contiene oficinas y salón de juegos ubicada en el sector norte. La mayor parte de las edificaciones fueron construidas para el funcionamiento de aulas escolares y espacios administrativos y de apoyo para la prestación del servicio de educación.

En el momento de la visita registramos que todas las construcciones en general se mantienen en buen estado de conservación y ofrecen condiciones normales de habitabilidad y de funcionamiento.

En general, las construcciones presentan las siguientes características:

4.2.1. ASPECTO FISICO:

ESTILO ARQUITECTONICO:	Contemporáneo con técnicas constructivas españolas en gran parte de las edificaciones.
EDAD DE LA CONSTRUCCION:	La información suministrada verbalmente indica que las construcciones fueron iniciadas alrededor del año 1973. La última construcción ejecutada en la institución educativa pero en el predio vecino, es una capilla levantada en el año 2003 con ocasión de la muerte del fundador de la institución educativa. Es evidente que las diferentes edificaciones han recibido intervenciones y acciones de mantenimiento a través de los años.
VIDA UTIL:	Entre 70 y 100 años
NUMERO DE PISOS:	La mayor parte de las edificaciones tienen 1 piso de altura. Una sola de las construcciones tiene 2 pisos.
NUMERO DE NIVELES:	No presenta niveles en los pisos.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
CALIDAD DE ACABADOS:	Media y media - alta.
ALTURA LIBRE:	Entre 2.40 y 4.00 metros.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:	El inmueble no está sometido a régimen de propiedad horizontal.

SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS: Están instalados todos los servicios públicos básicos. Se desconoce si están actualizadas las respectivas matrículas de servicios.

4.2.2. DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS Y ESPACIOS:

Predio 2: Accesos por la carrera 6 y la calle 10. Zona administrativa con hall de circulación 2 oficinas, 4 alcobas, 3 baños, sala de audiovisuales, sala de informática, mapoteca y baterías de baños; paraninfo con salón múltiple y tarima; zona de primaria con patio y 1 aula tipo kiosco, área de restaurante, comedor, cocina, 2 aulas, construcción de palomar, patio con 6 aulas tipo kiosco y zona de juegos; zona de secundaria con patio, 13 aulas, espacio de colmena, salón y 2 baterías de baños.

4.2.3. AREA CONSTRUIDA:

Las áreas construidas discriminadas en el Predio No. 2 son las siguientes:

ITEM	DESCRIPCION	AREA	
2	**PREDIO No.2**		
2.1	**Construcciones**	**2.987,40**	**M2**
2.1.1	AREA ADMINISTRATIVA, ALCOBAS, SALA DE AUDIOVISUALES, SALA DE INFORMATICA Y MAPOTECA	349,20	M2
2.1.2	PARANINFO	653,50	M2
2.1.3	ZONA DE RESTAURANTE, COMEDOR Y 2 AULAS	333,60	M2
2.1.4	BATERIA DE BAÑOS	30,30	M2
2.1.5	PALOMAR	14,60	M2
2.1.6	KIOSCO-AULA	84,30	M2
2.1.7	6 KIOSCOS-AULAS ZONA DE PRIMARIA	505,80	M2
2.1.8	DEPOSITOS ZONA DE PRIMARIA	58,00	M2
2.1.9	AULAS Y BAÑOS ZONA DE SECUNDARIA	851,90	M2
2.1.10	ZONA DE COOPERATIVA	106,20	M2

☞ *Nota: el área construida se confrontó en el sitio y corresponde al área cubierta de la edificación. Se cuenta con un plano de distribución que se anexa al avalúo.*

4.2.4. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

Obra Gris:

CIMENTACIÓN:	Se supone en concreto reforzado y ciclópeo
ESTRUCTURA:	Vigas sobre muros, columas y columnetas, en concreto reforzado
ENTREPISOS:	En concreto reforzado, en un pequeño sector del conjunto.
CUBIERTA:	En teja de barro tipo colonial, sobre estructura de madera, lámina metálica y teja ondulada de asbestocemento.
MUROS:	Ladrillo cerámico mas pañete de cemento

Acabados:

FACHADA:	En vinilo sobre pañete de cemento.
MUROS:	Vinilo sobre pañete allanado
PISOS:	Tablón y tableta de gres, baldosa de cerámica y cemento esmaltado.

CIELO RASOS:	Entablado
CARPINTERIA METALICA:	Portón, ventanas y puertas en general
CARPINTERIA DE MADERA:	Puertas internas
COCINA:	Tipo industrial y mesón sencillo.
BAÑOS:	Acabados con enchape cerámico. Aparatos sanitarios de mediana calidad.
ESCALERAS:	Construida en concreto reforzado y acabada con cemento esmaltado
OTRAS ESPECIFICACIONES	El predio cuenta con instalaciones de aire acondicionado, un pozo profundo y planta eléctrica.

5.- ASPECTOS ECONOMICOS

5.1. USO ACTUAL:

Actualmente el conjunto de la edificación tiene uso dotacional institucional educativo, en todos los espacios, los cuales en su totalidad claramente fueron construidos para tal fin.

5.2. DESTINO ECONOMICO:

Por el tipo de construcciones existentes y el tipo de desarrollo del inmueble, consideramos que el mejor destino económico del predio es el que actualmente tiene, dotacional institcional educativo. Anotamos también que el valor de gran parte de las construcciones ameritan su conservación.

5.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION Y COMERCIALIZACION:

Se considera que el inmueble tiene buenas perspectivas de valorización por lo siguiente:

- ✓ *La ubicación estratégica en la zona central de Pelaya, Cesar.*
- ✓ *La calidad de las construcciones.*
- ✓ *Parte del terreno aun ofrece un alto potencial de desarrollo, dependiendo del uso o usos que las normas vigentes permitan o sean aprobadas por las autoridades competentes.*

En consecuencia, teniendo en cuenta las anteriores consideraciones en cuanto a la situación normativa del predio, puede calificarse a la propiedad como una buena garantía para todo porpósito. Existe una interesante demanda de predios y espacios dentro de la zona central de la población, circunstancia que viene generando un incremento del valor de zona del suelo.

6.- METODOLOGIAS DE AVALUO

El presente avalúo se realiza según lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, para lo cual se deben contemplar las premisas básicas de su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Por lo anterior, estimamos que los análisis mas indicados para encontrar el valor comercial del inmueble son los siguientes:

- ☞ *Para el terreno del predio, utilizaremos un análisis de Comparación de Mercado utilizando las muestras disponibles en el sector y la ciudad.*
- ☞ *Para las construcciones existentes en el predio, utilizaremos el análisis de Costo de Reposición a Nuevo.*

6.1. ANALISIS PARA EL TERRENO:

Método Residual

"Técnica valuatoria 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".

Empleamos este método para obtener el valor del terreno del predio.

DIRECCION	BARRIO	TELEFONO / CELULAR	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA	VALOR M2	OBSERVACIONES
Calle 8 No.12-44	2 de Febrero	3134190267	$ 163.296.000	0,00%	$ 163.296.000	648,00	$ 252.000	
Calle 9 No.6-27	Jardín Central	3156521511	$ 40.392.000	10,00%	$ 36.352.800	144,00	$ 252.450	
Calle 13 No-7-81	Las Américas	3202571332	$ 49.725.000	0,00%	$ 49.725.000	195,00	$ 255.000	
Carrera 11 No.7-41	Centro	3208546675	$ 188.669.600	0,00%	$ 188.669.600	770,08	$ 245.000	

		CIFRAS EN NUMEROS REDONDOS
PROMEDIO M2	$ 251.113	$ 251.000
DESVIACION	4.283,76	
COEFICIENTE DE VARIACION	2%	
NÚMERO DE DATOS	4	
RAIZ	2,000	
t(N)	1,858	
LIMITE SUPERIOR	$ 255.091	$ 255.000
LIMITE INFERIOR	$ 247.134	$ 247.000

El resultado del ejercicio es un valor de **$251.000** en números redondos, por metro cuadrado del lote, dato que adoptamos como el valor de mercado del terreno.

6.2. ANALISIS PARA LAS CONSTRUCCIONES:

Método de Costo de Reposición.

"Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad".

Empleamos este método para obtener el valor de las construcciones encontradas en el inmueble:

El método empleado para la obtención del valor de reposición a nuevo para la construcción es el siguiente:

- *Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de la construcción.*
- *Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.*
- *Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por metro cuadrado de construcción del inmueble.*
- *Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.*
- *La estructura del valor de reposición a nuevo consideró los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos valores se le adicionaron las inversiones y gastos correspondientes a la promoción inmobiliaria, consistentes en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.*

Para determinar el valor neto de reposición, al valor de reposición a nuevo de las plantas originales se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.

Al respecto, contamos con la siguiente información:

Prototipo de Construcción:	**Dotacional, institucional educativo**	
Nivel de Acabados:	**Medio**	
Edad de la construcción:	**Entre 13 y 43 años**	
Vida técnica:	**100 años**	
Estado de Conservación:	**Bueno**	*Calificación Normal, (2.5) según tabla de depreciación.*
Costo Directo (CD):	**Entre $750.000 y $950.000**	*Calculado para los prototipos de construcción encontrados.*
Multiplicador de otros costos (M):	**1.21**	*Calculado para el prototipos de construcción encontrado, según la información disponible en el mercado local.*
Coeficiente de área útil (K):	**1.00**	*Por tratarse de una edificación aislada.*
Valor Residual o Remanente (R):	**10%**	*Correspondiente al saldo de construcción final (demolición).*

El resumen general del procedimiento empleado es como sigue:

1. **Determinamos el valor de reposición de la construcción de acuerdo con el prototipo constructivo encontrado.**
   Vn = CD x M / K
2. **Definimos la depreciación total del inmueble (Vd), de acuerdo con el tiempo, la vida técnica y el estado de la construcción.**
3. **Determinamos el valor de la reposición de la construcción usada (Vx), de acuerdo con la depreciación y la utilidad del constructor.**

6.2.1. MEMORIAS DE CALCULO:

6.2.1.1. PREDIO No. 2

METODO DE COSTO DE REPOSICION A NUEVO

Resoluciones 762 de 1998 y 620 de 2008 del IGAC

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

Pare el ejercicio contamos con la siguiente información:

Prototipo de Construcción:	Institucional
Nivel de acabados:	Medio
Edad de la construcción:	13 años
Vida técnica:	100 años
Vida remanente:	87 años
Estado de conservación:	Normal *, Calificación:* 2,5 *, según la tabla de depreciación*
Factor de deprecicación:	13,00%
Coeficiente de depreciación:	14,8395%
Costo directo (CD): Tipo 1: Area administrativa y paraninfo	$ 1.400.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Costo directo (CD): Tipo 2: zona de restaurante, comedor y aulas.	$ 920.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Costo directo (CD): Tipo 3: Baños	$ 1.200.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Costo directo (CD): Tipo 4: Palomar	$ 605.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Costo directo (CD): Tipo 5: Kioscos y aulas	$ 902.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Costo directo (CD): Tipo 6: depósito zona de primaria	$ 702.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Costo directo (CD): Tipo 7:aulas y zona de cooperativa	$ 816.000 *, calculado para el prototipo de construcción encontrado, según información disponible en el mercado local.*
Multiplicador de otros costos (M):	1,21
Valor de Reposición: Tipo 1	$ 1.694.000
Valor de Reposición: Tipo 2	$ 1.113.200
Valor de Reposición: Tipo 3	$ 1.452.000
Valor de Reposición: Tipo 4	$ 732.050
Valor de Reposición: Tipo 5	$ 1.091.420
Valor de Reposición: Tipo 6	$ 849.420
Valor de Reposición: Tipo 7	$ 987.360
Coeficiente de área útil (K):	1,00 *, por tratarse de una edificación aislada*
Valor Residual o Remanente ®:	10% *, correspondiente al saldo de construcción final (demolición).*
Factor de Utilidad:	1,15 *, de acuerdo con el promedio del mercado local para el tipo de edificación y estrato.*

El resumen general del procedimiento empleado es como sigue:

1. Determinamos el valor de reposición de la construcción de acuerdo con el prototipo constructivo encontrado.
Vn = CD x M / K

2. Definimos la depreciación total del inmueble (Vd), de acuerdo con el tiempo, la vida técnica y el estado de la construcción.

3. Determinamos el valor de la reposición de la construcción usada (Vx), de acuerdo con la depreciación y la utilidad del constructor.

DESARROLLO DEL CALCULO:

VALOR DE REPOSICION: $Vn = \frac{CDxM}{K}$ **VALOR DEPRECIADO (Vd):** $Vd = Vn\{R + (1-R)(1-D)\}$

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	FACTOR DE UTILIDAD	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Tipo 1	13	100	13,00%	2,5	14,84%	$ 1.694.000	$251.381	1,00	$ 1.442.619	**$ 1.443.000**
Tipo 2	28	100	28,00%	2,5	24,54%	$ 1.113.200	$273.179	1,00	$ 840.021	**$ 840.000**
Tipo 3	22	100	22,00%	2,5	20,41%	$ 1.452.000	$296.374	1,00	$ 1.155.626	**$ 1.156.000**
Tipo 4	43	100	43,00%	2,5	36,31%	$ 732.050	$265.811	1,00	$ 466.239	**$ 466.000**
Tipo 5	35	100	35,00%	2,5	29,78%	$ 1.091.420	$324.974	1,00	$ 766.446	**$ 766.000**
Tipo 6	35	100	35,00%	2,5	29,78%	$ 849.420	$252.917	1,00	$ 596.503	**$ 597.000**
Tipo 7	33	100	33,00%	2,5	28,23%	$ 987.360	$278.766	1,00	$ 708.594	**$ 709.000**

7.- CONSIDERACIONES FINALES

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologías generalmente aceptados para el tipo de inmueble en estudio y su espacio de negociación se establece a partir de la investigación de mercado en la región, con sus antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas de la propiedad.

Aspectos positivos de la propiedad:

- ✓ *Excelente localización en la zona y en la ciudad. Facil acceso al sitio.*
- ✓ *Alto potencial de desarrollo del lote en general.*

Aspectos negativos de la propiedad:

- ☞ *Edad avanzada de la construcción.*

8.- AVALUO COMERCIAL

En atención a la solicitud de avalúo recibida, determinamos el avalúo comercial del conjunto del inmueble, según el siguiente detalle:

8.1. AVALUO COMERCIAL:

2	**PREDIO No.2**				
2.1	**Lote de Terreno**	**8.023,00**	**M2**	$ 251.000	**$ 2.013.773.000**
2.2	**Construcciones**	**2.987,40**	**M2**		
2.1	AREA ADMINISTRATIVA, ALCOBAS, SALA DE AUDIOVISUALES, SALA DE INFORMATICA Y MAPOTECA	349,20	M2	$ 1.443.000	**$ 503.895.600**
2.2	PARANINFO	653,50	M2	$ 1.443.000	**$ 943.000.500**
2.3	ZONA DE RESTAURANTE, COMEDOR Y 2 AULAS	333,60	M2	$ 840.000	**$ 280.224.000**
2.4	BATERIA DE BAÑOS	30,30	M2	$ 1.156.000	**$ 35.026.800**
2.5	PALOMAR	14,60	M2	$ 466.000	**$ 6.803.600**
2.6	KIOSCO-AULA	84,30	M2	$ 766.000	**$ 64.573.800**
2.7	6 KIOSCOS-AULAS ZONA DE PRIMARIA	505,80	M2	$ 766.000	**$ 387.442.800**
2.8	DEPOSITOS ZONA DE PRIMARIA	58,00	M2	$ 597.000	**$ 34.626.000**
2.9	AULAS Y BAÑOS ZONA DE SECUNDARIA	851,90	M2	$ 709.000	**$ 603.997.100**
2.10	ZONA DE COOPERATIVA	106,20	M2	$ 709.000	**$ 75.295.800**
VALOR TOTAL PREDIO 2:					**$ 4.948.659.000**

PREDIO No.2:

- ✓ **CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS ($4.948.659.000) EN N.R.**

9.- ESTIMATIVO DE RENTA

En atención a los términos de la solicitud, considerando las áreas rentables y el uso actual del predio, estimamos el siguiente valor de renta del conjunto de la propiedad:

CONCEPTO	Superficie construida m2	Superficie Rentable m2	Renta Unitaria $/m2	Importe
Lote No.2. Institución Educativa	2.987,40	2.987,40	11.150,00	33.309.510,00
	-	-	-	-
Renta mensual				33.309.510,00
Renta anual				399.714.120,00
VALOR INMUEBLE:				4.948.794.354,34
VALOR M2 DEL INMUEBLE:				**1.656.555,65**

Si se considera como una variable exógena, el canon mensual de rentas del inmueble y analizamos un nivel mínimo de capitalización de rentas similar a la cuantía de DTF, promedio de tasa de captación del mercado financiero, considerando el uso actual del inmueble y el valor comercial estimado, tenemos el siguiente resultado:

CANON MENSUAL DE RENTA:

- ✓ **TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS ($33.310.000) EN N.R.**

10.- NOMBRE, FIRMA, CUALIFICACION PROFESIONAL DEL AVALUADOR

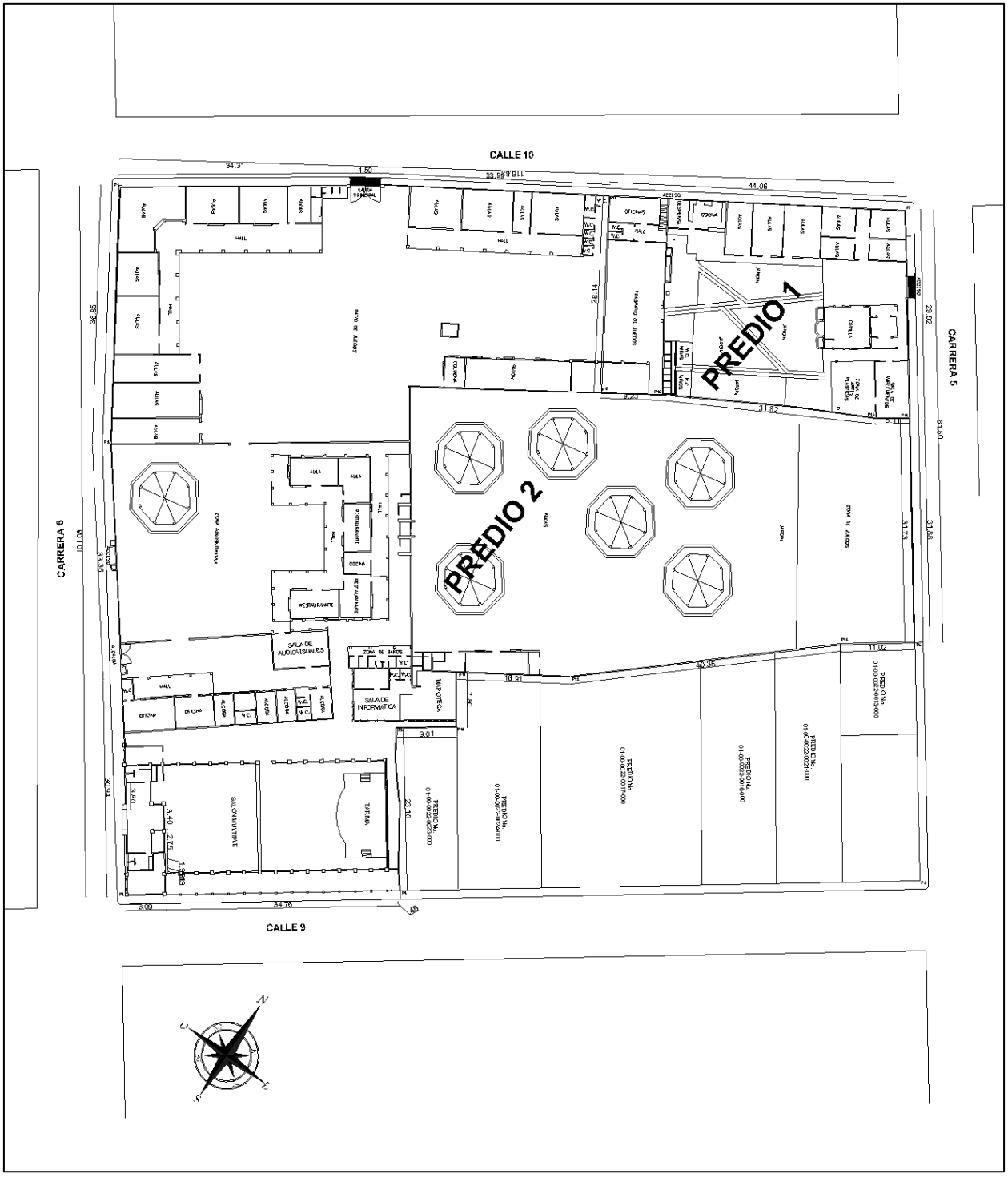


RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA
Arquitecto SCA
Registro Nacional de Avaluadores RNA No.**1297**
Registro Superintendencia de Industria y Comercio

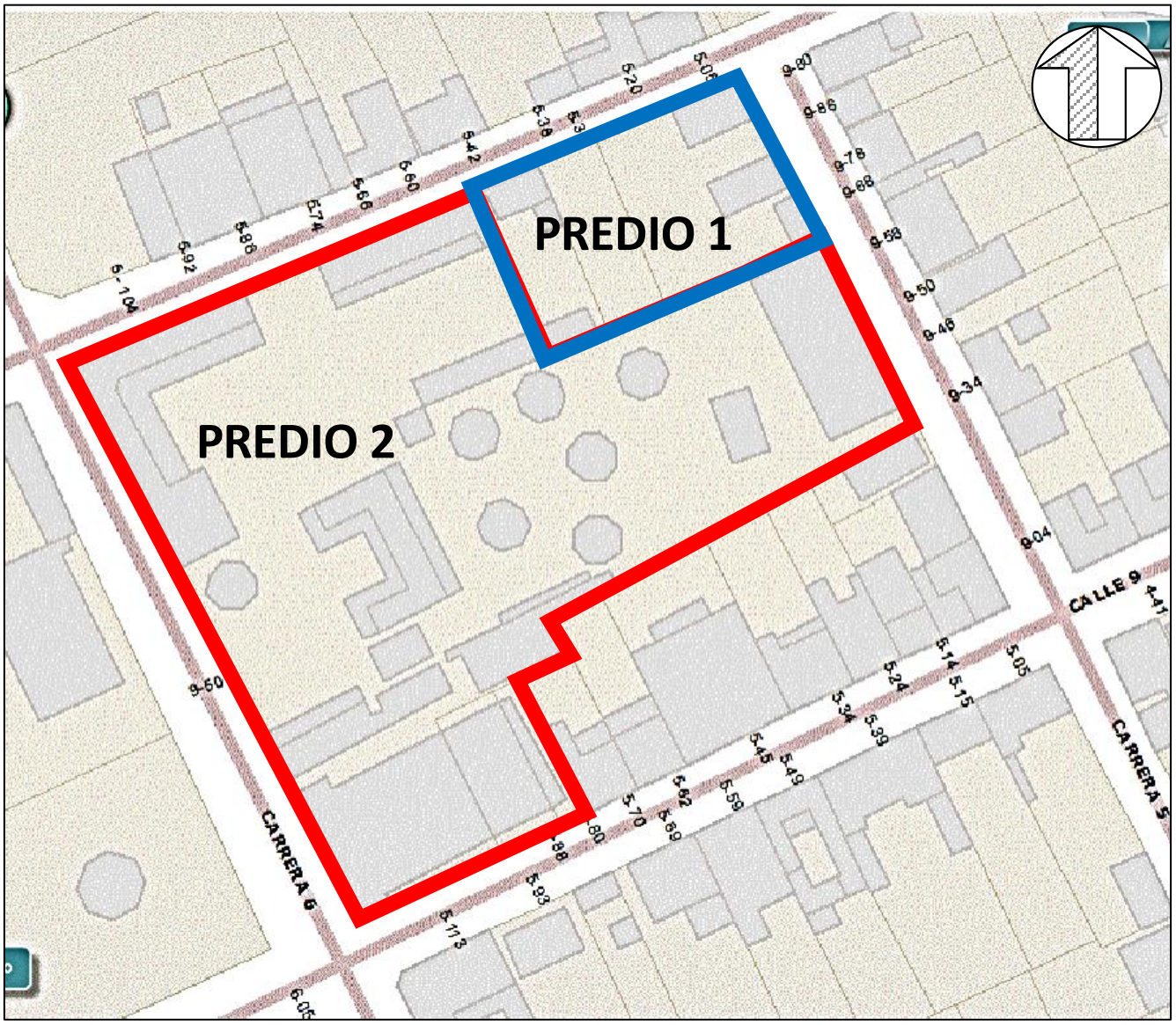
Se anexa al presente avalúo: *Plano de distribución del inmueble, Localización predial, Localización en el sector, registro fotográfico*

11-. ANEXOS

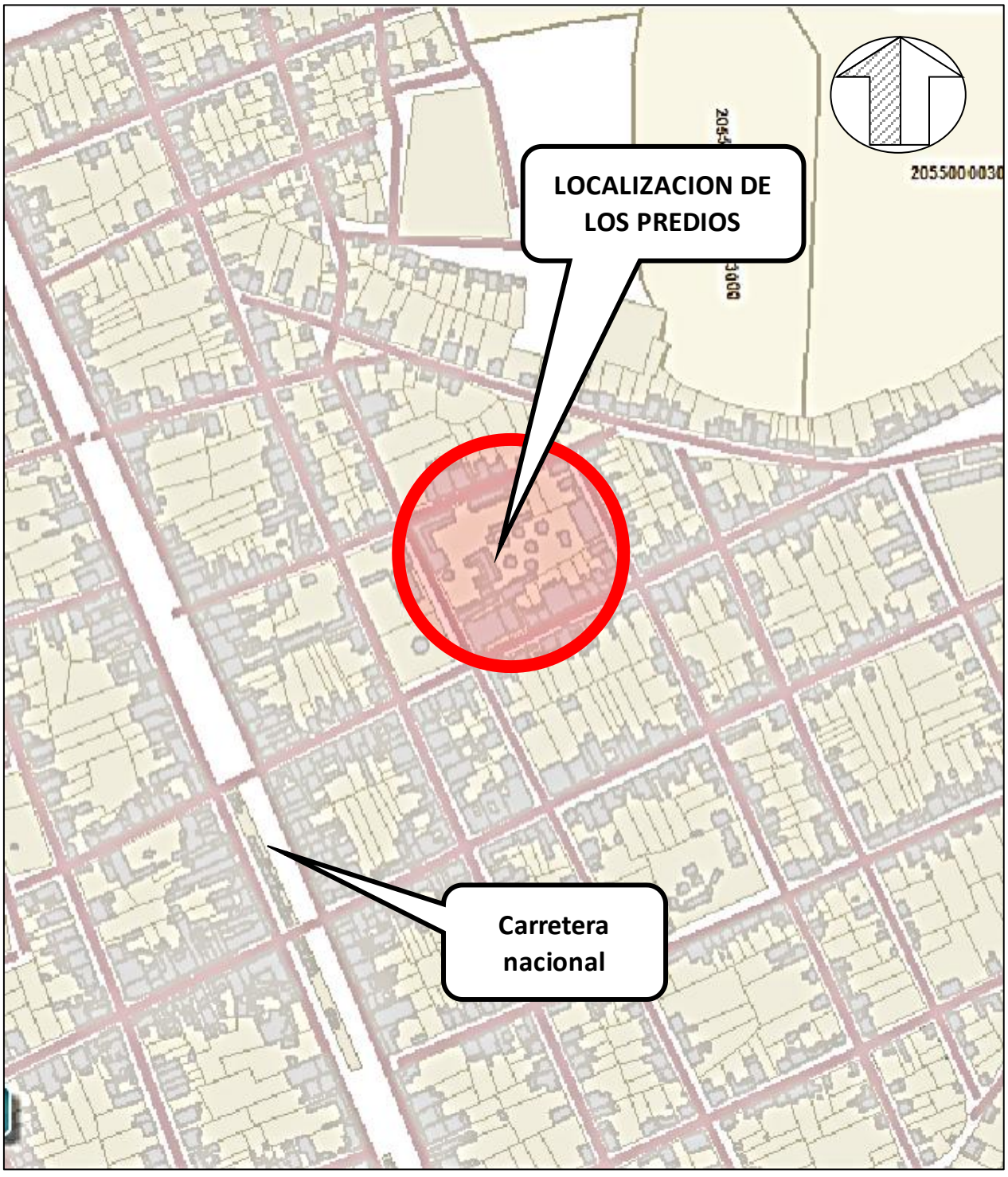
PLANO DE DISTRIBUCION GENERAL DE LA INSTITUCION EDUCATIVA EN 2 PREDIOS



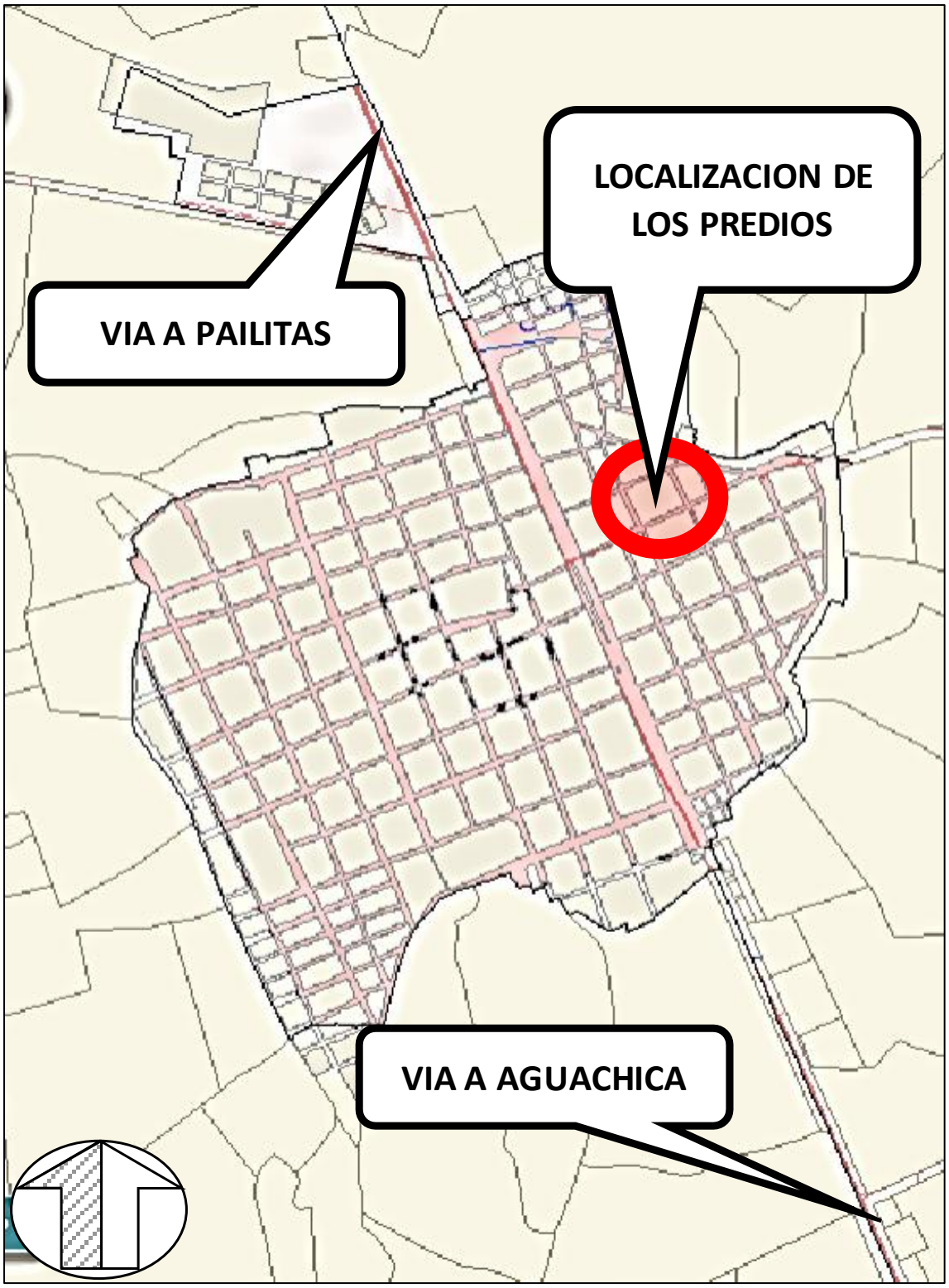
LOCALIZACION PREDIAL DEL INMUEBLE



LOCALIZACION EN EL SECTOR



LOCALIZACION EN PELAYA



REGISTRO FOTOGRAFICO



Vista del inmueble



Fachada paraninfo



Entorno hacia el parque, por el norte



Entorno hacia el oriente



Entorno por el sur



Entorno por el sur



Zona administrativa



Acceso a rectoría



Hall de oficinas administrativas



Placa conmemorativa del fundador



Alcoba del fundador



Tratamiento de pisos



Tratamiento de cubiertas



Patio, juegos y kioscos



Zona de primaria



Zonas exteriores a aulas



Interior paraninfo



Fachada interna paraninfo



Baños



Comedor



Cocina



Kioscos



Patio interno



Cooperativa escolar



Aulas zona de secundaria



Senderos, jardineras y construcciones



Edificación en 2 niveles, oficinas en primer nivel y salón de juegos en segundo piso



Almacenamiento de agua