

AVALÚO CORPORATIVO URBANO

VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de

MEJORAS O CONSTRUCCIONES,
R.C. 660010109000007850041500000001,
CALLE 77 N° 11-38 P 2b BARRIO MATECAÑA
PEREIRA, RISARALDA

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.= AVALÚO COMERCIAL: \$

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.= VALOR COMERCIAL DE MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C. 660010109000007850041500000001, CALLE 77 NO. 11-38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.			
CONCEPTO	AREA (m ²)	Valor Comercial \$/m ² UNITARIO	TOTAL VALOR COMERCIAL
MEJORA O CONSTRUCCIONES	75,74	\$ 1.235.000	\$ 93.538.900
SUMA VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE MEJORA			\$ 93.538.900

9 de Agosto de 2024
PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

**AVALÚO CORPORATIVO URBANO DE MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C.
660010109000007850041500000001, CALLE 77 N° 11 – 38 P 2b, BARRIO
MATECAÑA PEREIRA, RISARALDA.**

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
1.1	AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA
1.2	NIT. 891.480.014-4
2	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN
2.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN: ADELANTAR AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C. 660010109000007850041500000001, CALLE 77 N° 11 – 38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.
2.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: ↳ AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA
3	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: La responsabilidad y los deberes del Avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.
4	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIONES AL INMUEBLE: 22-07-2024.
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 9-08-2024.
5	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1	BASES DE LA VALUACIÓN DEL CANON DE RENTA MENSUAL: Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS: International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, el Valor se define como concepto fundamental de la práctica valuatoria: Valor de Mercado: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien ¹

¹ Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia: DECRETO 1420/1998, Artículo 2°

5.2	<p>Se tendrá muy en cuenta que la construcción en terreno ajeno se demerita o desvaloriza con relación a las construcciones realizadas en terreno propio debido a la imposibilidad de gestionar la respectiva licencia de construcción o de reconocimiento de edificación en caso de no tener la anterior.</p> <p>La construcción en terreno ajeno se evaluará mediante reposición a nuevo con depreciación por edad, conservación y mantenimiento.</p> <p>DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR</p>
6-	<p>Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es “El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada.” Ordenada significa sin factor externo alguno que condicione o altere la libre voluntad de los participantes.</p> <p>Se recibieron precisas instrucciones del contratante para valorar las MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C. 660010109000007850041500000001, CALLE 77 N° 11– 38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.</p> <p>Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.</p>
6.1-	<p>IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:</p> <p>Analizada la documentación del inmueble, se concluye que el supuesto titular de la posesión o mejora es el señor JORGE ANDRES CRUZ ARCE, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.088.270.925 de Pereira.</p> <p>RECONOCIMIENTO COMO POSEEDOR: en virtud del artículo 739 del Código Civil</p> <p><i>“Cuando en un inmueble habiten poseedores o tenedores, el contratista deberá investigar en todo caso quién es el titular del derecho de dominio del inmueble.</i></p> <p><i>En el evento que el titular de la propiedad sea un particular para poder proceder al pago de las mejoras o al poseedor o al tenedor el propietario del predio deberá reconocer mediante documento escrito que dicha mejora es propiedad de ese poseedor o tenedor”.</i></p>
	<p>Además el mismo Código Civil establece: Art. 981. <i>“PRUEBA DE LA POSESION DEL SUELO. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”.</i></p> <p>Art. 762. <i>“DEFINICION DE POSESION. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño,</i></p>

6.2- *mientras otra persona no justifique serlo”.*
En el caso bajo estudio, el documento de compraventa suscrito por el vendedor LUIS EVELIO CRUZ GIRALDO y el comprador JORGE ANDRES CRUZ ARCE, con fecha del 28 de Octubre de 2019, constituye prueba de la posesión o mejora de la construcción.

IDENTIFICACIÓN DEL TENEDOR DE LA MEJORA:

JORGE ANDRES CRUZ ARCE –C.C: 1.088.270.925 de Pereira-Risaralda.

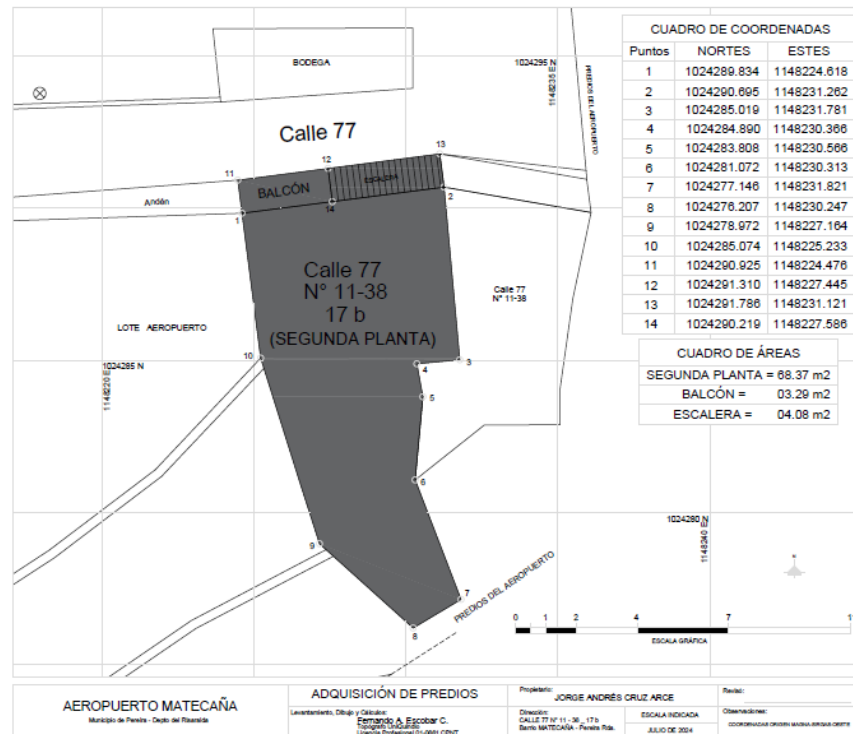
(Fuente: Documento de compraventa)

LOCALIZACIÓN, DIRECCIÓN, NOMENCLATURA DE LA MEJORA:

CALLE 77 N° 11-38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.

6.3-

LINDEROS Y CROQUIS O PLANO DE LA MEJORA:



(Fuente: Levantamiento topográfico, Levantamiento, Dibujo y Cálculos Fernando A. Escobar C., Topógrafo UniQuindío, Licencia Profesional 01-0861 CPNT)

6.4- Título de adquisición: NO TIENE
Número de escritura: NO TIENE
Fecha: N/A

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

7.1 PAIS DE UBICACIÓN: Colombia

7.2 DEPARTAMENTO: Risaralda

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Pereira.

7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: Calle 77 N° 11-38 P 2b, Barrio Matecaña, Pereira, Risaralda
7.5	NOMBRE DEL BARRIO: Matecaña.
7.6	NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO: No Aplica.
8	INFORMACIÓN DEL SECTOR
8.1	LOCALIZACIÓN: El sector, donde se encuentra situado el inmueble es el barrio Matecaña de la zona urbana del Municipio de Pereira, Departamento de Risaralda.
8.2	SERVICIOS PÚBLICOS: Disponibilidad de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, aseo, gas domiciliario y alumbrado público.
8.3	USOS PREDOMINANTES: Residencial, comercial de mínimo impacto, tiendas.
8.4	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR: Sector Normativo: 16 Área de actividad: Equipamiento Tratamiento urbanístico: Consolidación simple. (Fuente: Plan de Ordenamiento territorial de Pereira POT Acuerdo 035/2016)

SECTOR NORMATIVO

S16

GENERALIDADES SECTOR NORMATIVO

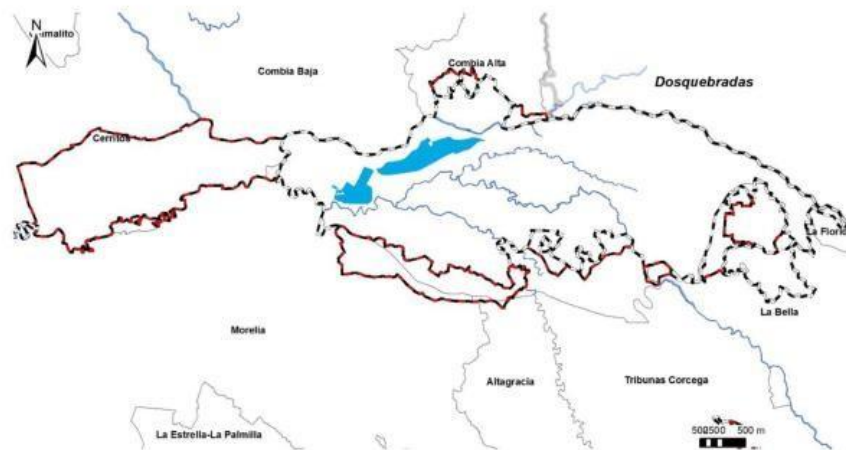
SECTOR NORMATIVO: 16

ÁREA DE ACTIVIDAD: EQUIPAMIENTO

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN SIMPLE



LOCALIZACIÓN SECTOR NORMATIVO



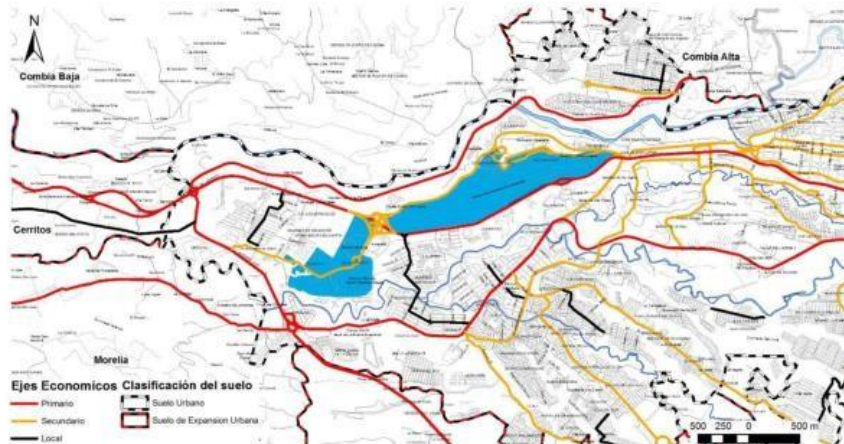
Secretaría de Planeación Municipal de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S16

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

CONSOLIDAR EL SECTOR COMO NODO DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS DE CARÁCTER MUNICIPAL Y METROPOLITANO, CON PRESENCIA DE USOS COMPLEMENTARIOS. ESTE CONSERVARA LAS CARACTERÍSTICAS DE NODO Y REFERENTE DE CIUDAD.

CONSOLIDAR EL AEROPUERTO COMO EL PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE DE LA REGIÓN, ARTICULADO AL SISTEMA DE MOVILIDAD DEL ÁREA METROPOLITANA.

PERMITIR SU INTERVENCIÓN Y AMPLIACIÓN CON EL FIN DE GARANTIZAR SU PERMANENCIA EN EL SECTOR Y MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

SECTOR NORMATIVO

S16

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Para La Villa Olímpica: Para todos los usos área de lote existente. Para el Aeropuerto según Actuación Urbana Integral (AUI) que se apruebe.
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Para La Villa Olímpica: Para todos los usos frente de lote existente. Para el Aeropuerto según Actuación Urbana Integral (AUI) que se apruebe.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Para La Villa Olímpica: Para todos los usos el 50% del área bruta menos retiro frontal. Para El Aeropuerto según Actuación Urbana Integral (AUI) que se apruebe
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Para la Villa Olímpica: IBC 2 Para El Aeropuerto: Según Actuación Urbana Integral (AUI) que se apruebe.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Para la Villa Olímpica: IBC 1 Para Para El Aeropuerto: Según Actuación Urbana Integral (AUI) que se apruebe.
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona no se especifica altura máxima. Para el caso del Aeropuerto la Actuación Urbana Integral (AUI) podrá determinar altura máxima cumpliendo con los requisitos de la Aeronáutica Civil.
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén o 1.50 mts de voladizo para antejardines a una altura de 3 metros del nivel del andén en el punto más desfavorable. Para El Aeropuerto según Actuación Urbana Integral que se apruebe.
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial. La Actuación Urbana Integral que se apruebe para El Aeropuerto debe respetar las secciones viales definidas por el POT.
RETIRO LATERAL	Mínimo 3m a linderos. Para El Aeropuerto según Actuación Urbana Integral que se apruebe.

SECTOR NORMATIVO

S16

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO POSTERIOR	Mínimo 3m a linderos. Para El Aeropuerto según Actuación Urbana Integral que se apruebe.
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	No se exige. Para El Aeropuerto según Actuación Urbana Integral que se apruebe.
OBSERVACIONES	<p>Se debe plantear una Actuación Urbana Integral para toda el área correspondiente al Aeropuerto. Esta AUI podrá integrar el polígono del Zoológico y otras áreas en caso de ser necesario. Así mismo deberá acoger el Plan Maestro del Aeropuerto y las reglamentaciones de la Aeronáutica Civil. En el momento en que se apruebe dicho instrumento la reglamentación específica, los usos del suelo permitidos y la norma urbanística aplicable será la definida por la AUI.</p> <p>Remitirse a “Reglamentación de las Actuaciones Urbanas Integrales” contenida en el capítulo de instrumentos de planificación que hace parte del presente Acuerdo.</p> <p>La AUI del Aeropuerto deberá respetar las zonas de reserva para espacio Público definidas desde el POT.</p> <p>Para los servicios de parqueaderos en la Villa Olímpica, no se exige índice de ocupación, se exigen retiros.</p>

8.5	VÍAS DE ACCESO: Calle 77, vía vehicular pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.
-----	--

8.6. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:



CARRERA 11 N° 78 – 13 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA, SEÑALADO CON GOTA ROJA Y EN ÓVALO ROJO, (Fuente: Google maps)

8.5.1	ESTADO DE CONSERVACIÓN: Vías vehiculares en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.
8.6	AMOBAMIENTO URBANO: Señalización vial y peatonal.
8.7	TOPOGRAFÍA: Ondulada.
8.8	ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 1
8.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO
8.9.1	TIPO DE TRANSPORTE: Servicio público de transporte urbano, taxis y Sistema masivo de transporte.
8.9.2	CUBRIMIENTO: 100%

8.9.3	FRECUENCIA: Buses cada 10 minutos.								
8.10	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR: Aeropuerto Matecaña, Villa Olímpica, Cementerio Prados de Paz, Bodegas industriales, supermercados “Súper Inter”, “D1”, “Ara” y centro comercial Unicentro.								
9	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE								
9.1.1	TIPO DEL BIEN INMUEBLE: Mejora o Construcciones.								
9.1.2	USO ACTUAL: Residencial.								
9.1.3	UBICACIÓN: Calle 77 N° 11-38 P 2b, Barrio Matecaña, Pereira, Risaralda								
9.1.4	ÁREA DEL TERRENO: No Aplica.								
9.1.4.3	CERRAMIENTOS: No Aplica.								
9.1.4.4	FORMA: Irregular.								
9.1.4.5	<p>CONSTRUCCIONES, SUPERFICIE:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">SEGUNDA PLANTA =</td> <td style="text-align: center;">68.37 m2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BALCÓN =</td> <td style="text-align: center;">03.29 m2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ESCALERA =</td> <td style="text-align: center;">04.08 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Fuente: Levantamiento topográfico, Levantamiento, Dibujo y Cálculos Fernando A. Escobar C., Topógrafo UniQuindío, Licencia Profesional 01-0861 CPNT)</p>	CUADRO DE ÁREAS		SEGUNDA PLANTA =	68.37 m2	BALCÓN =	03.29 m2	ESCALERA =	04.08 m2
CUADRO DE ÁREAS									
SEGUNDA PLANTA =	68.37 m2								
BALCÓN =	03.29 m2								
ESCALERA =	04.08 m2								
9.1.5	CONSTRUCCION:								
9.1.5.1	NÚMERO DE PISOS: Uno (1).								
9.1.5.2	NÚMERO DE SÓTANOS: No Aplica.								
9.1.5.3	<p>ÁREAS CONSTRUIDAS</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">SEGUNDA PLANTA =</td> <td style="text-align: center;">68.37 m2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BALCÓN =</td> <td style="text-align: center;">03.29 m2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ESCALERA =</td> <td style="text-align: center;">04.08 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Fuente: Levantamiento topográfico, Levantamiento, Dibujo y Cálculos Fernando A. Escobar C., Topógrafo UniQuindío, Licencia Profesional 01-0861 CPNT)</p>	CUADRO DE ÁREAS		SEGUNDA PLANTA =	68.37 m2	BALCÓN =	03.29 m2	ESCALERA =	04.08 m2
CUADRO DE ÁREAS									
SEGUNDA PLANTA =	68.37 m2								
BALCÓN =	03.29 m2								
ESCALERA =	04.08 m2								
9.1.5.4	VETUSTEZ: De acuerdo con la información suministrada y verificada en visita de campo la construcción tiene Edad: 30 años aproximadamente.								
9.1.5.5	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: Regular.								
9.1.5.6	ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.								
9.1.5.7	ESTRUCTURA Vigas y columnas en concreto.								
9.1.5.8	FACHADA: Mampostería revocada estucada y pintada.								

9.1.5.9	CUBIERTA: Estructura de madera y teja de Zinc.
9.1.5.10	DEPENDENCIAS: No Aplica.
9.1.5.11	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Buenas
9.1.5.12	CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Buenas
9.1.6	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Cuenta con todos los servicios públicos.
10	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL): N.A.
10.1	NÚMERO DE EDIFICIOS: No Aplica.
10.2	NÚMERO de UNIDADES: No Aplica.
10.3	UBICACIÓN No Aplica.
10.4	DOTACIÓN COMUNAL: Andenes, zonas verdes.
11	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS
11.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA Y REGISTRO CATASTRAL M.I.: No tiene, R.C. 660010109000007850041500000001.
11.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD ACTUALIZADA CON EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN M.I.: No Tiene. Escritura Pública: No tiene. Fecha: No tiene. Circulo Notarial: No tiene.
11.3	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: No suministrada.
11.4	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: N.A. No es Propiedad Horizontal
11.5	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN: N.A.
12	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL: Es una sola clase de bien inmueble, AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C. 660010109000007850041500000001, CALLE 77 N° 11- 38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.
13	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN: -Instrucciones del encargo valuatorio: Valorar las MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C. 660010109000007850041500000001, CALLE 77 N° 11- 38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.
14	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS: Para determinar el valor comercial del INMUEBLE se valoran solamente CONSTRUCCIONES O MEJORAS acatando precisas instrucciones del Contratante.
14.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: Ninguno

14.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: Ninguno.
14.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Ninguno
14.4	SEGURIDAD: Las inherentes a un sector estrato 1 caracterizado por invasiones.
14.5	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS: Asentamiento subnormal con problemáticas sociales y económicas.
15	<p>DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS</p> <p>- Corresponde a todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o el método de valuación:</p> <p>El mercado inmobiliario está en condiciones cuasi normales debido a la progresiva apertura de las actividades económicas, luego de la declaratoria de la emergencia económica del Gobierno Nacional por la pandemia el 24-03-2020 pero se reconoce recesión económica.</p>
16	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS
16.1	<p>METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: De acuerdo con la Resolución 620/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, se aplica, para valorar las mejoras o construcciones se aplica el "Artículo 3º. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. <i>Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción 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 el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:</i></p> $V_c = \{C_t - D\} + V_t,$ <p><i>En donde: V_c = Valor comercial, C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación, V_t = Valor del terreno.</i></p> <p><i>Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que, en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las CONSTRUCCIONES se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini,". Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años" con el fin de determinar el Avalúo del INMUEBLE.</i></p>
16.2	<p>JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:</p> <p>Para las construcciones, se escogió la "metodología de reposición a nuevo" porque se considera la más acertada para determinar el valor actual de esas construcciones teniendo en cuenta su vetustez y su estado de conservación y mantenimiento.</p>

16.3	MEMORIAS DE CÁLCULOS: El avalúo solicitado corresponde a VALOR RAZONABLE de las MEJORAS O CONSTRUCCION, para lo cual se utilizará la Metodología enunciada.
16.3.1	VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: La aplicación de la metodología Costo de Reposición a nuevo con depreciación se resume a continuación:

VALOR DE REPOSICIÓN:



Fuente: Revista construdata edición 211/07-2024 – Índices de costos Cali.

MEMORIA DE CALCULO								
Método de Depreciación por Edad y Conservación Según (Tabla de Fitto y Corvini)								
DESCRIPCION	VALOR REPOSICION NUEVO	EDAD	VIDA UTIL	VIDA REMANENTE	ESTADO (1-5)	% DEP.	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR REPOSICION DEPRECIADO
MEJORA O CONSTRUCCIONES	\$ 1.873.906	30	100	70	3	34,07%	\$ 638.442	\$ 1.235.464

De manera que, el resultado del presente ejercicio valuatorio de las mejoras o construcciones UBICADO EN LA CALLE 77 N° 11-38 P2, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA es:



VALOR RAZONABLE N.I.I.F.= VALOR COMERCIAL DE MEJORAS O CONSTRUCCIONES, R.C. 660010109000007850041500000001, CALLE 77 NO. 11-38 P 2b, BARRIO MATECAÑA, PEREIRA, RISARALDA.			
CONCEPTO	AREA (m ²)	Valor Comercial \$/m ² UNITARIO	TOTAL VALOR COMERCIAL
MEJORA O CONSTRUCCIONES	75,74	\$ 1.235.000	\$ 93.538.900
SUMA VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE MEJORA			\$ 93.538.900

SON: NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS.

16.4	CONCEPTO DE LA GARANTÍA: El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.
17.7	VALUACIÓN
17.7.1	DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO: Se han tenido en cuenta como componentes del bien avaluado el área del predio, su ubicación, su accesibilidad y las condiciones logísticas inherentes al inmueble.
17.7.2	VALORACIÓN: Se concluye que el valor de las mejoras o construcciones con valor depreciado por edad, clase y estado de conservación y mantenimiento es \$ 93.538.900
18	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACIÓN DEL INFORME Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.
19	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que, por su conducto, han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ➤ Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ➤ Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados. ➤ Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones ➤ Certifico que el evaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro. ➤ Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole. ➤ Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades. ➤ Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa

	<p>de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta dados por las normas legales vigentes. ➔ Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo. ➔ Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico. ➔ Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando. ➔ Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto 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 múltiple 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 éste le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles ➔ Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.
20.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES
20.1	<p>NOMBRE DE LOS VALUADORES: Cont. Esp. Negocios Internacionales GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-10022018, Auto Regulador Nacional de Avaluadores, A.N.A. MBA Ing. HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-4576105, Auto Regulador Nacional De Avaluadores, A.N.A.</p>
20.2	<p>REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES: RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ RAA AVAL-4.576.105 A.N.A. HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS</p>
20.3	DECLARACION DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

- a) Certificamos que el informe técnico de Avalúo, es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de renta se ha efectuado.
- b) Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones,
- c) Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- d) Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y consientes de nuestros deberes y responsabilidades.
- e) Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que, por su conducto, han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- f) Certificamos que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- g) Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- h) Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- i) Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- j) 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 en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y

	<p>circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.</p> <p>k) En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.</p>
20.4	<p>FIRMA DE LOS VALUADORES:</p>  
20.5	ANEXOS: MATERIAL FOTOGRAFICO, DOCUMENTOS R.A.A.

5.3 ESTUDIO FOTOGRÁFICO (Obtenido el 22-07-2024)

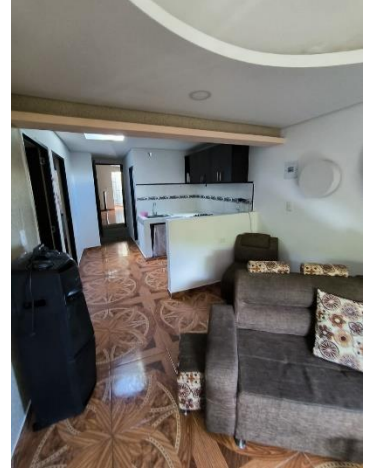




FACHADA



SALA



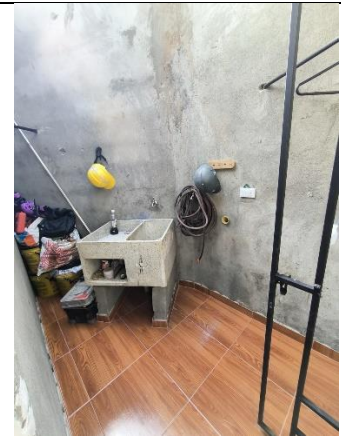
SALA



COCINA



HABITACION 1



ZONA DE ROPAS



AVALÚO CORPORATIVO discutido y aprobado en Comité de Avaluadores de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA,

Carlina Buitrago A
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA
NIT 816.002.827-3
CARLINA BUITRAGO AMÉZQUITA
DIRECTORA EJECUTIVA