AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.

COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

INFORME

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

Avaluador

ARQ. HENRY BARRAZA RESTREPO

RAA/AVAL-72187576

CIB CORPORACION COLEGIO INMOBILIARIO DE BARRANQUILLA

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

ASOLONJAS Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

MAYO 2021

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

Solicitante:
CORPORACIÓN ALIADA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO-CORPOSER- EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCIÓN NIT 900.778.323-8

DIRECCIÓN: CARRERA 10A # 32ª - 63 L 35 53
EDIFICIO COMODORO
BARRIO: LA MATUNA

MAYO 26 DE 2021
BARRANQUILLA-COLOMBIA

CONTENIDO

1- PRESENTACIÓN

2- MARCO JURÍDICO

3- IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN (OBJETO Y DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN)

4. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5- INFORMACIÓN CATASTRAL

6- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

7- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

9- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

10- UBICACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN

11. ÁREA DE TERRENO

12- ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

13- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

14- SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS

15- ASPECTOS ECONÓMICOS

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

17. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

18. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

19- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

20- MEMORIA (S) DE CÁLCULO (S): VER ANEXO No 1

21- VALOR DE MERCADO ESTIMADO:

22. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

25. ANEXOS

- Registro fotográfico – Anexo 1
- Memorias de cálculo – Anexo 2
- Documentos – Anexo 3
- Autorización de ingreso a predio – Anexo 4

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUBLE

1- PRESENTACIÓN

1.1 SOLICITANTE	**:CORPORACIÓN ALIADA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO-CORPOSER- EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCIÓN**
1.2 FECHA DE SOLICITUD	: 1 Marzo de 2021
1.3 TIPO DE INMUEBLE	: Local
1.4 TIPO DE AVALÚO	**:** Comercial
1.5 DEPARTAMENTO	**:** Bolívar
1.6 MUNICIPIO	**:** Cartagena
1.7 SECTOR	**:** Comercial
1.8 BARRIO	**:** La Matuna
1.9 DIRECCIÓN	**:** Carrera 10A # 32ª - 63 L 35 53 Edificio Comodoro
1.10 DESTINACIÓN ACTUAL	**:** Local
1.11 FECHA DEL INFORME	**:** Mayo 26 de 2021
1.12 VIGENCIA	**:** Mayo 26 de 2022

2- MARCO JURÍDICO

RESOLUCIÓN 620 DE 2008
Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

DECRETO 1420 DE 1998
Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. (Artículos 8° al 14°) o cualquier Persona Natural o Jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores y ampliamente acreditada en esas actividades.

LEY 1673 DE 2013
Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

DECRETO 556 DE 2014
Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013.

NORMA TÉCNICA SECTORIAL NTS I 01
NTS I 01- Contenido de informes de bienes inmuebles urbanos.

3- . IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN (OBJETO Y DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN)

3.1 OBJETO DE VALUACIÓN

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble, 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.

3.2 USO DE LA VALUACIÓN

Para conocer el valor del activo debidamente actualizado .

3.3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

CORPORACIÓN ALIADA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO-CORPOSER- EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCIÓN
NIT 900.778.323-8

4. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

4.1 CLASE DE AVALÚO:

El Avalúo comercial que se elabora sobre la base del Valor de Mercado del activo.

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

4.2 VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, 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” (NIV 1).

4.3 VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

4.4 VIDA ÚTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

5- INFORMACIÓN CATASTRAL

- 13001010102140012903

6- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

6.1 ESCRITURA PÚBLICA No:

- Escritura Pública N.º 3219 del 31-10-2015 Notaria Quinta De Barranquilla

6.2 REFERENCIA CATASTRAL:

- 13001010102140012903

6.3 FOLIO DE MATRÍCULA No:

- 060-20853

7- TITULACIÓN E INFORMACION JURÍDICA (No constituye estudio de títulos)

7.1 PROPIETARIOS:

- **DELVIS SUGEY MEDINA HERRERA**
- **JAVIER DAVID MEDIDA HERRERA**
- **KELLYS JOHANNA MEDINA HERRERA**

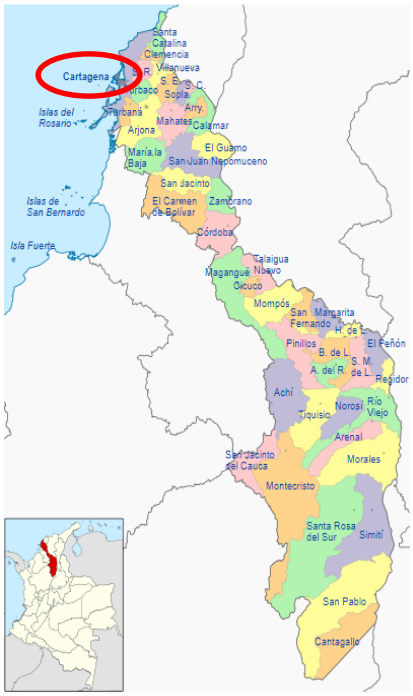
7.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Dación en pago - Escritura Pública N.º 3219 del 31-10-2015 Notaria Quinta De Barranquilla

7.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA:

- 060-20853

8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



El inmueble avaluado se encuentra ubicado en el barrio La Matuna del Distrito de Cartagena y colinda con los barrios, San Diego, Centro, Chambacu, Espinal, Getsemany, entre otros.

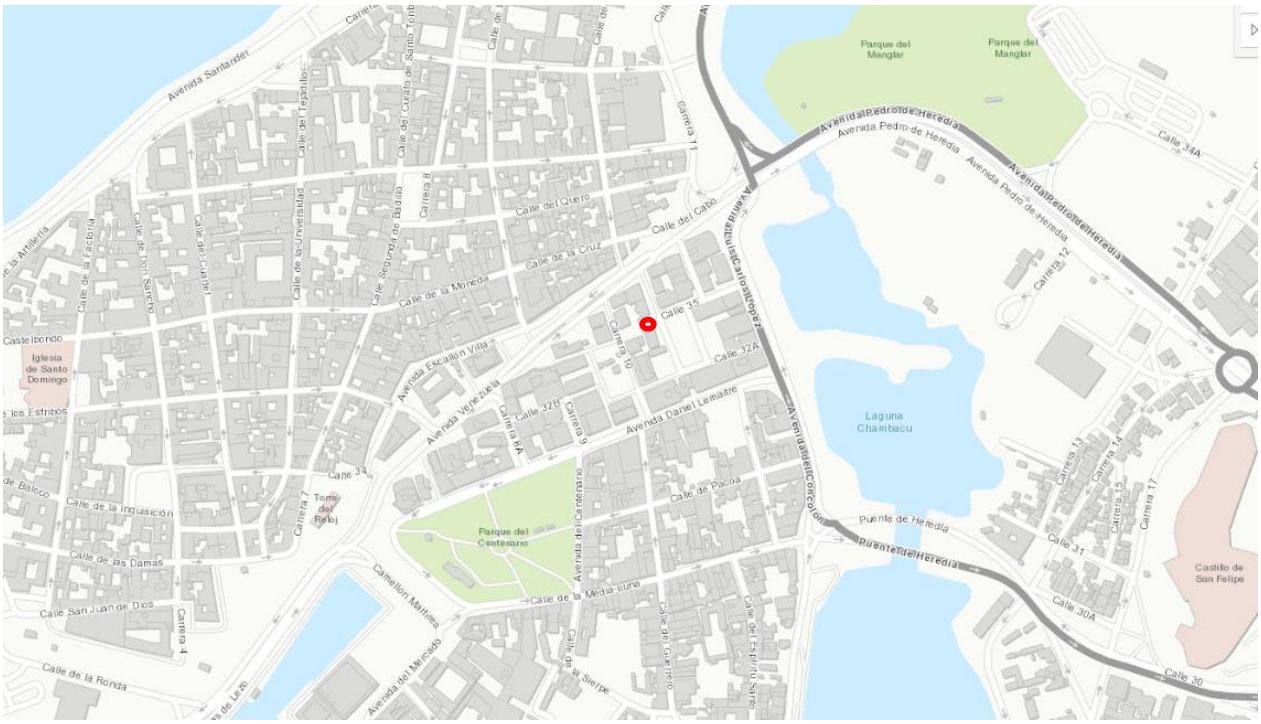
8.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Comercial

8.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:

El inmueble está clasificado como estrato (NO DEFINIDO), según la clasificación realizada por el Distrito de Cartagena (Recibo predial).

8.3 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:



Se accede al predio por la Carrera 10A, que permite circulación peatonal.

Esta vía es adoquín; se encuentran en BUEN estado de conservación y tienen sus correspondientes retiros municipales e infraestructura pública de iluminación.

8.4 INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector cuenta con todas las vías pavimentadas en concreto y adoquín, alumbrado público, servicios domiciliarios básicos y complementarios, transporte público entre otros.

8.5 VALORIZACIÓN

El factor de Valorización presenta una tendencia **ALTA**, Se destaca la cercanía a la Avenida Luis Carlos López.

9- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- PLAN DE OREDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARTAGENA
- USO PRINCIPAL: MIXTO

Corresponde a áreas del centro histórico donde pueden realizarse actividades residenciales, turísticas y comerciales, en concordancia con las categorías de intervención y restricciones específicas para garantizar la conservación del mismo como patrimonio cultural.

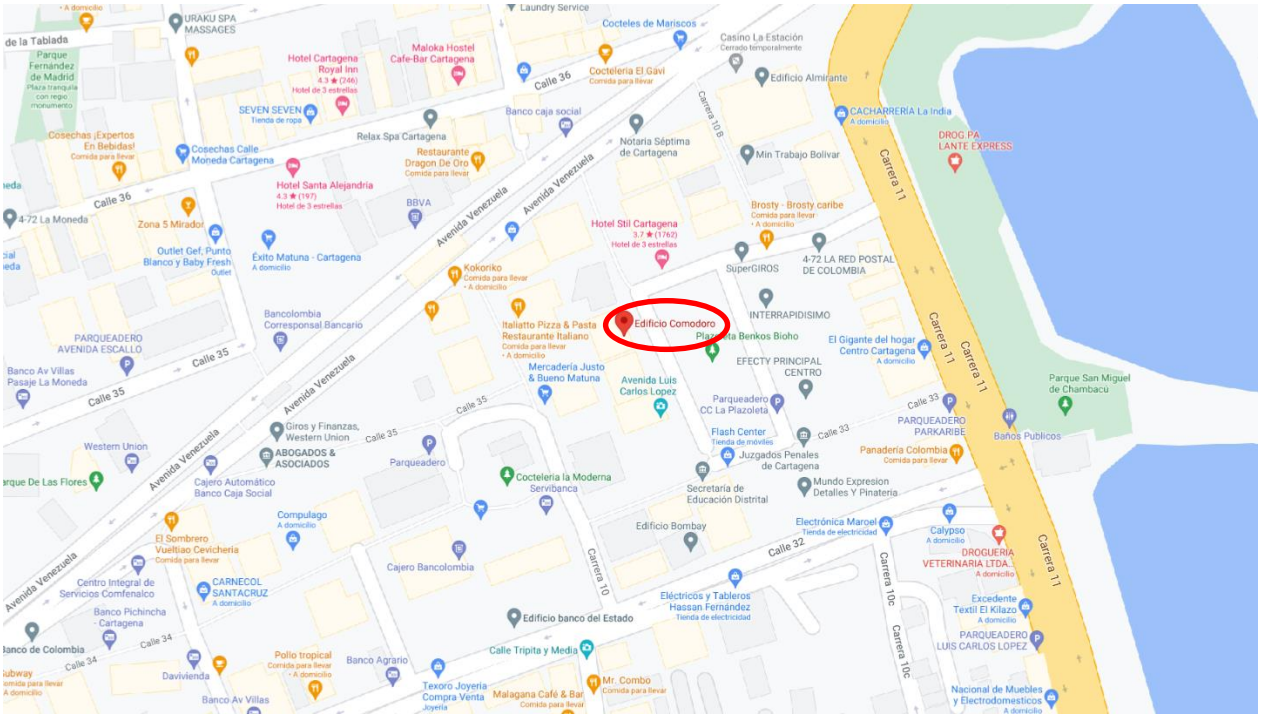
En las edificaciones con uso mixto se permitirá indistintamente las actividades residenciales y las actividades económicas o ambas actividades en porcentajes variables. Los patios podrán vincularse al uso residencial o al uso económico, conservando en todos los casos su condición de espacios abiertos. Cualquiera que sea el uso a que se destine la edificación, el zagúan debe conservarse libre de toda actividad y mantener siempre su condición de acceso a la edificación. Los edificios que pertenecen a la Categoría de Intervención Restauración Monumental deberán, si es posible conservar el uso para el cual fueron diseñados y construidos. En caso contrario el nuevo uso debe ser compatible la edificación mencionándose como deseables los usos institucionales y culturales.

NOTA: PROHIBIDO PARA TODOS LOS USOS.

Se prohíbe para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres o industrias. Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruido, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.

Fuente: https://midas.cartagena.gov.co/

10- UBICACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN



El inmueble se ubica en el barrio **LA MATUNA**. Sobre la acera **OESTE** de la Carrera 10A. Se destaca la cercanía a: Restaurantes, Plazoleta Benkos Bioho, Juzgados Penales de Cartagena, Secretaría de Educación Distrital, Abogados & Asociados, Giros y Finanzas Western Union, Notaría Séptima de Cartagena, Hoteles, Supermercados de Cadena, entre otros.

El predio se caracteriza por su **BUENA** ubicación en la ciudad.

10.1. COORDENADAS GEOGRÁFICAS:

Cra. 10a #35
Cartagena, Provincia de Cartagen...
10.425084, -75.545496

LATITUD: 10°425084"N

LONGITUD: -75°545496"W

11. ÁREA DE TERRENO: PH

11.1 MEDIDAS Y LINDEROS:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO EN EL PLANO CON EL # 1. AL SUR, EN 2.00 MTS. AL OCCIDENTE, EN 0.625 MTS. AL 3; CON COLUMNA ESTRUCTURAL Y DUCTO AL SUR, EN 10.70 MTS. AL 4; CON LOCAL # 35-55; AL ORIENTE, EN 0.625 MTS. AL 5; AL SUR, EN 2.30 MTS AL 6; AL OCCIDENTE EN 0.20 MTS. AL 7; CON COLUMNA ESTRUCTURAL Y DUCTO; AL SUR EN 4.40 MTS. AL 8; CON LOCAL # 35-55 AL ORIENTE, EN 3.90 MTS. AL 9, CON LOTE # 49 DE LA MISMA URBANIZACION; AL OCCIDENTE EN 3.80 MTS. AL 1; CON ZONA COMUN DEL LOTE SOBRE LA CALLE 10-A NADIR CON PLACA QUE LO SEPARA DEL SUBSUELO DEL EDIFICIO CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DEL MEZANINE.- ALTURA LIBRE DE 3.22 MTS. PARA LOCAL 3.00 MTS. PARA EL DEPOSITO CORRESPONDIENDOLE UN COOFICIENTE DE PROPIEDAD SOBRE LOS BIENES COMUNES DEL 4.10%

FUENTE: Certificado de tradición y libertad N.º 060-20853

11.2 RELACIÓN FRENTE FONDO: No aplica frente y fondo porque el inmueble está sometido a PH. En este caso se avalúo el área privada del inmueble.

Frente :
Fondo :

11.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Lote plano.

11.4 FORMA GEOMÉTRICA:

Regular

12- ÁREA PRIVADA:

Área Privada: 81.00 m²
FUENTE: Recibo impuesto predial unificado.

13- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

INFORMACION DEL INMUEBLE	CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
TIPO DE INMUEBLE	CLASE - USO

Casa		Apartamento		Unifamiliar		Viv. subdividida		Vivienda		Comercio	x
Bodega		Oficina		Bifamiliar		Comercial	x	Bodega		Oficina	
Local	x	Garaje		Trifamiliar		Mixta		Salud		Educación	
Lote		Otro		Multifamiliar		Otro		Parqueadero		Otro	

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN											
Vida Útil del Inmueble	**100 años**		Edad Aproximada		**47 años**		Vida Remanente:		**53 años**	Altura del Inmueble	**1**
Estado de conservación	Bueno				SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZÓNTAL			SI	**x**		
								NO			
Tipo de Construcción:	Tradicional:	**X**	Muros de carga:		Industrializada:		Mampostería Estructural:			Prefabricada / Mixta:	
Uso Específico:	Vivienda Unifamiliar:		Bifamiliar:		Multifamiliar :		Comercial		**X**	Industrial	
Estilo Arquitectónico	Contemporáneo	**X**	Moderno		Republicano		Bien de Interés Cultural			Dotacional	

NOTA: SOLO APLICA A INMUEBLES SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL									
Lobby / Recepción		Escalera de Emergencia		Tanque de Agua		Bicicletero		Equipo Presión Constante	
Oficina Administración		Gimnasio		Auditorio		Terraza Comunal		Parqueadero Visitantes	
Salón Social		Cancha Múltiple		Sala de Juntas		Lavandería Comunal		Shut Basuras	
Ascensor		Sala de Juegos		Piscina		C. C de Televisión		Planta Eléctrica de Emergencia	
Zonas Verdes		Sala de Internet		Club House		Cableado Estructurado		Subestación Eléctrica	
Citófono		Parque Infantil		BBQ		Cancha de Squash		Cuarto de Bombas	

13.1 DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble objeto de este estudio, corresponde a un local una planta, diseñada con dependencias y anexidades de uso comercial ubicado sobre un predio medianero identificado con la nomenclatura del Distrito de Cartagena en la carrera 10ª #32ª-63 L35 53 Edificio Comodoro, barrio La Matuna. (Ver Registro fotográfico adjunto a este informe).

13.2 DESTINO ECONÓMICO DEL INMUEBLE :

Comercial – local.

13.3 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		E	B	R	M
ESTRUCTURA	Tradicional		X		
CUBIERTA	Placa de concreto		X		
FACHADA	Estuplas, pintura vinilo y piedra tallada		X		
CIELO RASO	Estuco en yeso sobre placa		X		
PISOS	Baldosa cemento		X		
CLÓSETS	No tiene				
PUERTAS	Aluminio y vidrio; estera Metálicas		X		
VENTANAS	Aluminio y vidrio		X		
COCINA	No tiene				
BAÑOS	Enchape ceramica100%		X		
INST.ELECTRICAS	Funcionando		X		
INST. SANITARIAS	Funcionando		X		
INST. GAS NATURAL	Funcionando		X		

13.4 DISTRIBUCIÓN INTERNA

1 Área de Local
1 Baño

13.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

En términos generales el inmueble presenta un estado de conservación **BUENO**

14- SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ZONA	INMUEBLE	OBSERVACIONES
1	**Acueducto**	**X**	**X**	
2	**Energía Eléctrica**	**X**	**X**	
3	**Red Telefónica**	**X**	**X**	
4	**Alcantarillado**	**X**	**X**	
5	**Gas Natural**	**X**	**X**	
6	**Calle**	Adoquín en buen estado de conservación		
7	**Andenes**	Adoquín en buen estado de conservación		
Otros: Cobertura del servicio de Internet.				

15- ASPECTOS ECONÓMICOS

- Ofrece Garantía : SI

15.1 FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN:

En este sector se observa que las transacciones de compra y venta tiene una tendencia alta y su tiempo de comercialización es a mediano plazo.

15.2 ACTIVIDAD EDIFICADORA:

No se observaron nuevos desarrollos de inmuebles con las mismas características del objeto avaluado. El sector está bastante consolidado.

15.3 TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN:

12 meses

15.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Buenas

15.5 ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizaste se encontraron los siguientes:

Predio medianero sobre vía.
Usos permitidos para el inmueble.

15.6 ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Dentro de los aspectos desvalorizaste se encontraron los siguientes:

El sector no presenta elementos urbanos que afecten el normal comportamiento de valorización.

15.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA:

En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas

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

Su mayor y mejor uso son los determinados en el POT para USO COMERCIAL

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.

Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.

Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

17. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

La ubicación y localización del inmueble dentro de una zona en la que se desarrollan actividades residenciales y comerciales.

El vecindario inmediato, conformado por edificaciones de gran altura, consolidadas para vivienda y comercio.

La facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales.

La infraestructura de servicios públicos de la zona.

La normatividad urbanística vigente

Los precios de oferta de inmuebles relativamente comparables.

La reglamentación urbana del predio

Los valores de oferta del sector de inmuebles similares

18. TECNICAS 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 en la Resolución 620 del 2008-IGAC:

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.
En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12. Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.
PARÁGRAFO 1o. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2o. Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

ARTÍCULO 14. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. En desarrollo de este método (técnica), se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones

De renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

ARTÍCULO 15. Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado.

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

PARÁGRAFO 1o. Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO 2o. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

ARTÍCULO 16. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.

2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

ARTÍCULO 17. El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPITULO. III
PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

ARTÍCULO 19. AVALÚOS DE BIENES NO SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad
A.P. Área Privada
A.T.C. Área Total Construida
A.C. Áreas Comunes
V.U. P. Valor Unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

19- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S):

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien material del presente avalúo se empleó lo exigido en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC aplicando los métodos de:

- Método Comparativo de Mercado para el valor integral

19.1 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METOLOGÍA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor integral del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

Para hallar el valor de las construcciones se utilizó la metodología del enfoque del Costo de Reposición Depreciado, tomando el Costo de Reposición y depreciándolo por edad, estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las Tablas de Fitto y Corvini.

19.2 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.

18.3 EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CRD):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

20- MEMORIA (S) DE CÁLCULO (S): VER ANEXO No 2

21- VALOR DE MERCADO ESTIMADO:

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE				
	UNID	ÁREA	VR. m²	SUB-TOTAL
ÁREA PRIVADA	m²	81,00	$ 8.625.000,00	$ 698.625.000
VALOR COMERCIAL TOTAL				$ 698.625.000

VALOR m² INTEGRAL SOBRE ÁREA PRIVADA	8.625.000

SON: SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/L.

NOTA:

- ESTE AVALÚO ES A VALOR PRESENTE Y VARIA CON EL TIEMPO O SI CAMBIAN LAS CONDICIONES O FACTORES CON QUE FUE REALIZADO
- ESTE INFORME TIENE UN VIGENCIA DE UN AÑO (Art. 19 Decreto 1420/1198)
- NO SE PERMITEN MODIFICACIONES Y USO DIFRENTES AL ENCARGO VALUATORIO SIN AUTORIZACIÓN DEL AVALUDOR.
- ESTE INFORME ESTÁ SUJETO A LAS NORMAS VIGENTES DE PROPIEDAD INTELECTUAL, POR LO QUE SE PROHÍBE LA MODIFICACIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MISMO.

21.1. FIRMA DEL AVALUADOR

HENRY BARRAZA RESTREPO
Arquitecto
Registro Abierto de Avaluadores
RAA AVAL 72.187.576
Registro Nacional de Avaluadores
RNA-MI 1531
Presidente de comité de avalúos CIB

22. 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

23. 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

24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien esta 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.

25. ANEXOS

- Registro fotográfico – Anexo 1
- Memorias de cálculo – Anexo 2
- Documentos – Anexo 3

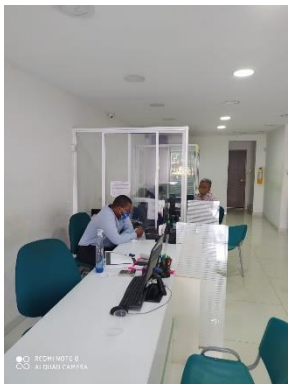
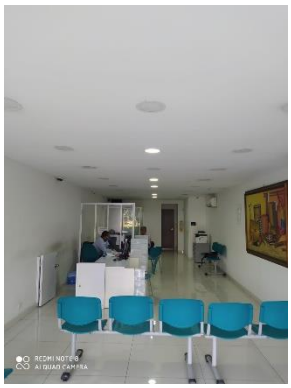
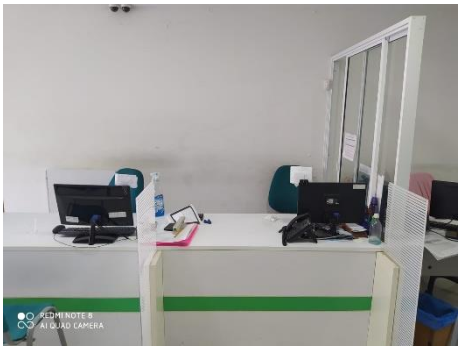
HENRY BARRAZA RESTREPO
Arquitecto
Registro Abierto de Avaluadores
RAA AVAL 72.187.576
Registro Nacional de Avaluadores
RNA-MI 1531
Presidente de comité de avalúos CIB

Anexo 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO
DIRECCIÓN: CARRERA 10A # 32ª - 63 L 35 53
EDIFICIO COMODORO
BARRIO: LA MATUNA

FACHADA

ENTORNO

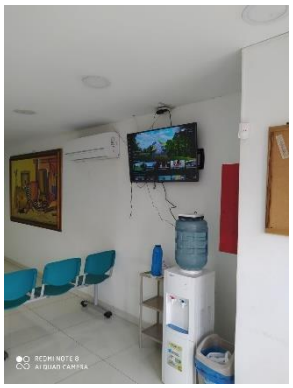




VISTA INTERNA

Anexo 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO
DIRECCIÓN: CARRERA 10A # 32ª - 63 L 35 53
EDIFICIO COMODORO
BARRIO: LA MATUNA

VISTA INTERNA



VISTA INTERNA, BAÑO

Anexo 2
MEMORIAS DE CÁLCULO

TAMAÑO DE LA MUESTRA
(Coeficiente de variación 7.5%) –Res. 620 2008)

$$n = \frac{t^2 \times cv^2}{m^2}$$

n = Tamaño de la muestra requerida
cv = Desviación estándar (7,5% – Igac)
m = Margen de error (entre el 3% y 5%
t = Nivel de confianza deseado

$$n = \frac{(1{,}96)^2 \times (0{,}075)^2}{(0{,}05)} = 8{,}64 \rightarrow 9 \text{ Datos}$$

n	Tamaño muestra	
cv	0,075	IGAC
m	0,05	%
t	1,65	90%

- Los niveles de confianza comúnmente usados son 90%, 95% y 99%

Nivel de Confianza	Valor Crítico, z
80%	1.28
90%	1.65
95%	1.96
98%	2.33
99%	2.58
99.8%	3.08
99.9%	3.27

$$n = \frac{2{,}7225 \times 0{,}00563}{0{,}0025}$$

n=	6,13

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA EL SECTOR DE CARTAGENA

Fuente: Resolución 620 de 2008

COMPARABLES (COMP)

COMP -1

35921 - Se Vende Local Comercial en el Centro

1.150.000.000 Pesos

1 Baños

60 m² (19.166.666 Pesos/m²)

Cartagena, Departamento de Bolívar

Código de Referencia: 1599531

Enviar este anuncio por Correo

Mas opciones

¿Algo está mal en este aviso?

¿Cree que es un fraude?

Agregar a Facebook

Tuitear

Ver otras fotos (1)

Se vende local comercial ubicado en el centro historico sobre la avenida venezuela cuenta con un (1) baño interno.

CÓDIGO WEB	Código de Referencia: 1599531

TIPO O DIRECCIÓN

Se vende local comercial ubicado en el centro historico sobre la avenida venezuela cuenta con un (1) baño interno.

FUENTE

http://www.doomos.com.co/de/6161916_35921---se-vende-local-comercial-en-el-centro.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

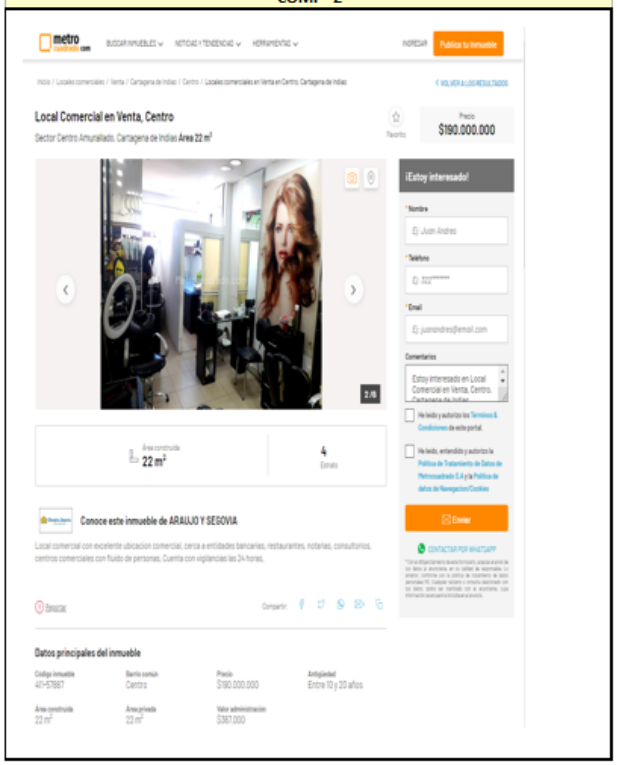
TELEFONO:	6645874
COORDENADAS	
PROMOTOR	Inmobiliaria Bozzimbett S.A.S

FECHA DE TOMA DEL DATO	24/05/2021

VARIABLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
	ÁREA PRIV.(m²)	120
	ESTRATO	COMERCIAL
	EN PH	SI
	No DE BAÑOS	1
	No DE PARQUEOS	0

VALOR TOTAL DE VENTA	1.150.000.000
VALOR m² TERRENO	-
VALOR m² VENTA (PRIV.)	9.583.333

COMP -2



CÓDIGO WEB	411-57887

TIPO O DIRECCIÓN

Local comercial con excelente ubicacion comercial, cerca a entidades bancarias, restaurantes, notarias, consultorios, centros comerciales con fluido de personas, Cuenta con vigilancias las 24 horas,

FUENTE

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cartagena-de-indias-la-matuna/411-57887

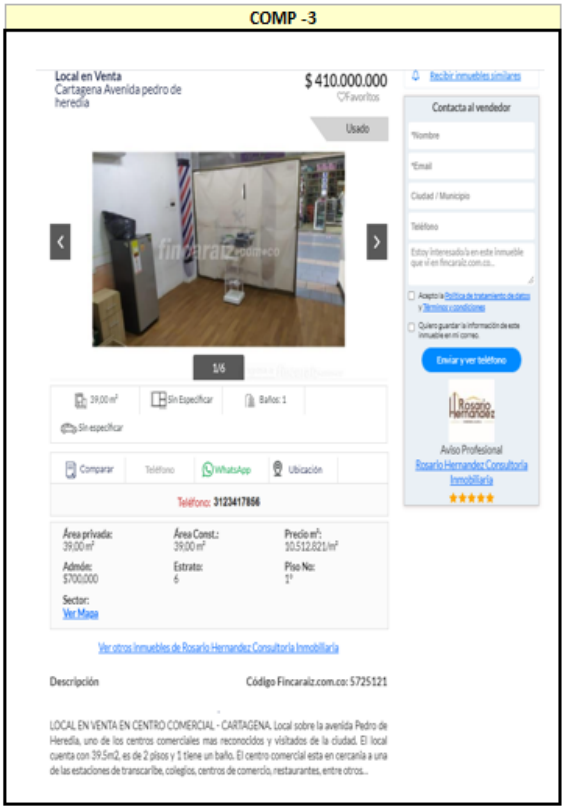
TELEFONO:	(5) 6501190
COORDENADAS	
PROMOTOR	ARAUJO & SEGOVIAS

FECHA DE TOMA DEL DATO	24/05/2021

VARIABLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
	ÁREA PRIV.(m²)	23,5
	ESTRATO	COMERCIAL
	EN PH	SI
	No DE BAÑOS	1
	No DE PARQUEOS	0

VALOR TOTAL DE VENTA	190.000.000
VALOR m² TERRENO	
VALOR m² VENTA (PRIV.)	8.085.106

COMP -3



CÓDIGO WE	

TIPO O DIRECCIÓN

LOCAL EN VENTA EN CENTRO COMERCIAL - CARTAGENA. Local sobre la avenida Pedro de Heredia, uno de los centros comerciales mas reconocidos y visitados de la ciudad. El local cuenta con 39.5m2, es de 2 pisos y 1 tiene un baño. El centro comercial esta en cercania a una de las estaciones de transcaribe, colegios, centros de comercio, restaurantes, entre otros.

FUENTE

https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/cartagena/avenida_pedro_heredia-det-5725121.aspx

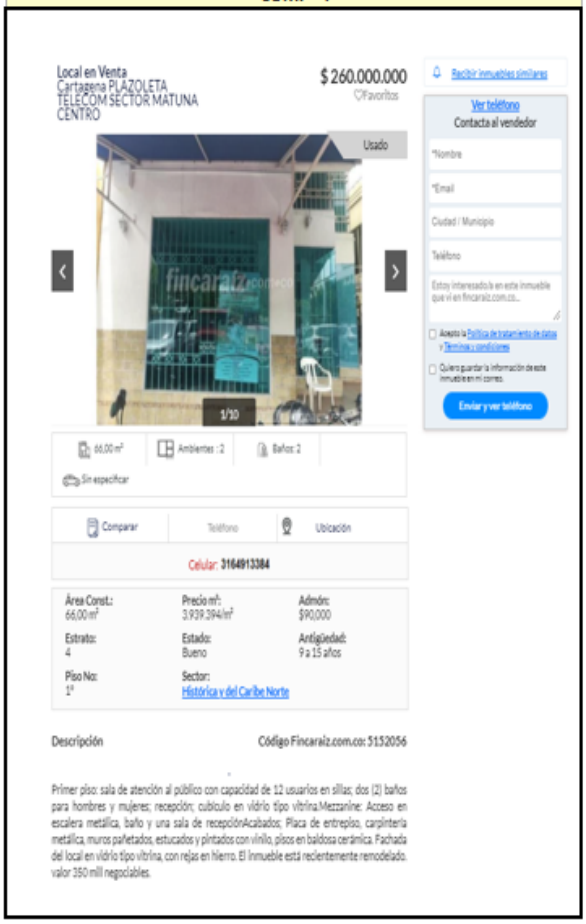
TELEFONO:	3123418556
COORDENADAS	
PROMOTOR	Rosario Hernandez Consultoria

FECHA DE TOMA DEL DATO	24/05/2021

VARIABLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
	ÁREA PRIV.(m²)	39
	ESTRATO	COMERCIAL
	EN PH	SI
	No DE BAÑOS	1
	No DE PARQUEOS	0

VALOR TOTAL DE VENTA	410.000.000
VALOR m² TERRENO	
VALOR m² VENTA (PRIV.)	10.512.821

COMP -4



CÓDIGO WEB	ID:3698040

TIPO O DIRECCIÓN

Primer piso: sala de atención al público con capacidad de 12 usuarios en sillas; dos (2) baños para hombres y mujeres; recepción; cubículo en vidrio tipo vitrina.Mezzanine: Acceso en escalera metálica, baño y una sala de recepciónAcabados; Placa de entrepiso, carpintería metálica, muros pañetados, estucados y pintados con vinilo, pisos en baldosa cerámica. Fachada del local en vidrio tipo vitrina, con rejas en hierro. El inmueble está recientemente remodelado. valor 350 mill negociables.

FUENTE

https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/cartagena/plazoleta_telecom_sector_matuna_centro-det-5152056.aspx

TELEFONO:	3164913384
COORDENADAS	
PROMOTOR	INDEPENDIENTE

FECHA DE TOMA DEL DATO	24/05/2021

VARIABLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
	ÁREA PRIV.(m²)	66
	ESTRATO	COMERCIAL
	EN PH	SI
	No DE BAÑOS	1
	No DE PARQUEOS	0

VALOR TOTAL DE VENTA	350.000.000
VALOR m² TERRENO	
VALOR m² VENTA (PRIV.)	5.303.030

CONSOLIDADO INFORMACIÓN DE COMPARABLES

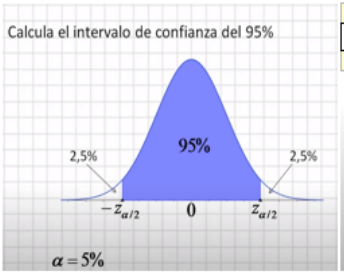
DATOS COMPARABLES DE MERCADO

VERSIÓN	1
CODIGO	CGA-001
FECHA DE CRE	CGA-24-04-2020

COMPARABLES	VARIABLES CRITERIOS)							
	VALOR DE VENTA	ÁREA PRIV.(m²)	VALOR m² VENTA (PRIV.)	ESTRATO	EN PH	No DE BAÑOS	No DE PARQUEOS	ESTADO DE CONSERV.
COMP -1	1.150.000.000	120	9.583.333	COMERCIAL	SI	1	0	2
COMP -2	190.000.000	23,5	8.085.106	COMERCIAL	SI	1	0	2
COMP -3	410.000.000	39	10.512.821	COMERCIAL	SI	1	0	2
COMP -4	350.000.000	66	5.303.030	COMERCIAL	SI	1	0	2
SUJETO		81		COMERCIAL	SI	2	0	2

NIVEL DE CONFIANZA DE LOS DATOS - 95%

MUESTRA

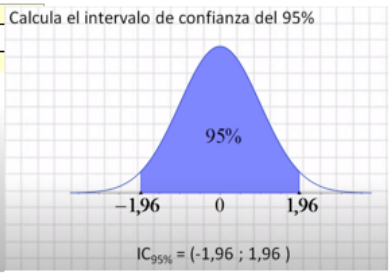


NIVEL DE CONFIANZA 95%

VALOR CRITICO "Z"

- Los niveles de confianza comúnmente usados son 90%, 95% y 99%

Nivel de Confianza	Valor Critico, z
80%	1.28
90%	1.65
95%	1.96
98%	2.33
99%	2.58
99.8%	3.08
99.9%	3.27



COMPARABLE	VALOR m² VENTA (PRIV.)
COMP -1	9.583.333
COMP -2	8.085.106
COMP -3	10.512.821
COMP -4	5.303.030

PROMEDIO	8.371.073
DESVEST.M	2276790,1690
COEFI. VARIACIÓN	27,20

$z = \frac{x-\mu}{\sigma}$	VALOR CRITICO "Z"	DESVEST.M	PROMEDIO	INTRVALO DE CONFIANZA 95% VALOR DE - X1	VALOR DE X2
VALOR DE -X1	-1,96	2276790,1690	8.371.073	3.908.564	12.833.581
VALOR DE X2	1,96	2276790,1690	8.371.073		

CASO 1

COEFICIENTE DE CORRELACIÓN

COMPARABLES	VALOR DE VENTA	ÁREA PRIVADA (m²)
COMP -1	1.150.000.000	120
COMP -2	190.000.000	24
COMP -3	410.000.000	39
COMP -4	350.000.000	66

PROMEDIO	525.000.000
DESVIA. ESTA	426887963,4
COEF. VARIAC	81,31

r=	0,94	EXITE UNA PERFECTA CORRELACIÓN POSITIVA DIRECTA ENTRE LAS VARIBLES VALOR DE VENTA Y ÁREA PRIVADA

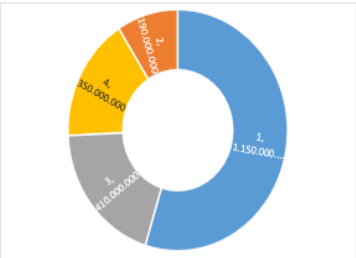
Ver Diagrama 1

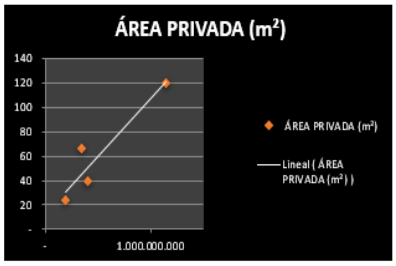
COEFICIENTE DE DETERMINACIÓN

r^2=	89%	EL 83% DE LA VARIABILIDAD DE LAS VENTAS ES EXPLICADO POR EL ÁREA PRIVADA DE LOS INMUEBLES.

Diagrama 1

±0.96 , ±1.0	PERFECTA
±0.85 , ±0.95	FUERTE
±0.70 , ±0.84	SIGNIFICATIVA
±0.50 , ±0.69	MODERADA
±0.20 , ±0.49	DÉBIL
±0.10 , ±0.19	MUY DÉBIL
±0.09 , ±0.0	NULA





AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

VERSIÓN	1
CODIGO	CGA-001
FECHA DE CREACIÓ	CGA-24-04-2020

ÁREA PRIV.(m²)	81,00

COMPARABLE	VALOR DE VENTA	ÁREA PRIV.(m²)	VALOR m² VENTA (PRIV.)	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Acabados	Factor Ubicación	Valor de Terreno Homogenizado	% de Homogenización por tamaño
COMP -1	$1.150.000.000	120	$9.583.333	0,90	1,00	1,00	1,00	$ 8.625.000,00	1,5
COMP -2	$190.000.000	24	$8.085.106	0,98	1,00	1,00	1,00	$ 7.923.404,26	3,4
COMP -3	$410.000.000	39	$10.512.821	0,90	1,00	1,00	0,95	$ 8.988.461,54	2,1
COMP -4	$350.000.000	66	$5.303.030	0,98	1,00	1,00	1,00	$ 5.196.969,70	0,8

NOTAS

FACTOR OFERTA

Se realiza un analisis a criterio del avaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.

FACTOR TAMAÑO

"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podria tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)

Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañano.

RANGO TAMAÑO

TAMAÑO	FACTOR		
1 - 2 VECES	1,00	1,00	%
2 - 4 VECES	0,95	1,05	%
4 - 6 VECES	0,90	1,10	%
6 - 8 VECES	0,85	1,15	%
8 - 10 VECES	0,80	1,20	%
10 - 15 VECES	0,75	1,25	%
15 VECES O MAS	0,70	1,30	%

FACTOR UBICACIÓN

Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato

TRATAMIENTO DE LOS DATOS

(Clasificación, Análisis e Interpretación de los datos- Art. 1 Resolución 620 de 2008)

TRATAMIENTO DE LOS DATOS (Aticulo 11 - RESOLUCIÓN 620 DE 2008 - IGAC)

ORDENAR Y CLASIFICAR LOS DATOS. RES. 620 DE 2018 IGAC

VALOR HOMOGENIZADO Y ORDENADO DE MENOR A MAYOR
5.196.969,70
7.923.404,26
8.625.000,00
8.988.461,54

#¡DIV/0!
#¡DIV/0!
#¡DIV/0!

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ANALISIS DE DATOS - RESOLUCIÓN 620 DE 2018 - IGAC

ARTICULO 11- RESOLUCIÓN 620 DE 2018

No DE DATOS Y UBICACIÓN	PROMEDIO	DESVIACIÓN ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
4 DATOS	7.683.459	1.715.588,71	22,33
3 DATOS (Arriba- Abajo))	7.248.458	1.810.942,38	24,98
3 DATOS (Abajo- Arriba)	8.512.289	541.400,64	6,36

PROMEDIO SELECCIONADO	8.512.288,5979
MEDIANA	8.625.000,00

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR. M2	SUB TOTAL
AREA PRIVADA (m2)	81	8.625.000,000	698.625.000,00
VALOR COMERCIAL INTEGRAL			698.625.000

VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE EN NÚMEROS REDONDOS	698.625.000,00
VALOR M2 INTEGRAL SOBRE ÁREA PRIVADA	8.625.000

RESOLUCIÓN 620 DE2008
CAPITULO VII- FORMULAS ESTADISTICAS

CAPÍTULO VII

DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

$\bar{X}$ = media aritmética.

6.2. DESVIACIÓN ESTANDAR

La desviación típica o estándar mide la dispersión respecto a la media y es la raíz cuadrada de la varianza siendo esta la media aritmética de los cuadrados de las desviaciones de las variables respecto a la media aritmética

Varianza:

$$S^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n} (x_i - x_m)^2}{n}$$

Siendo

S^2 = Varianza
x_i = Variables
x_m = Media de las variables
n = número de variables

Desviación estándar

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (x_i - x_m)^2}{n}}$$

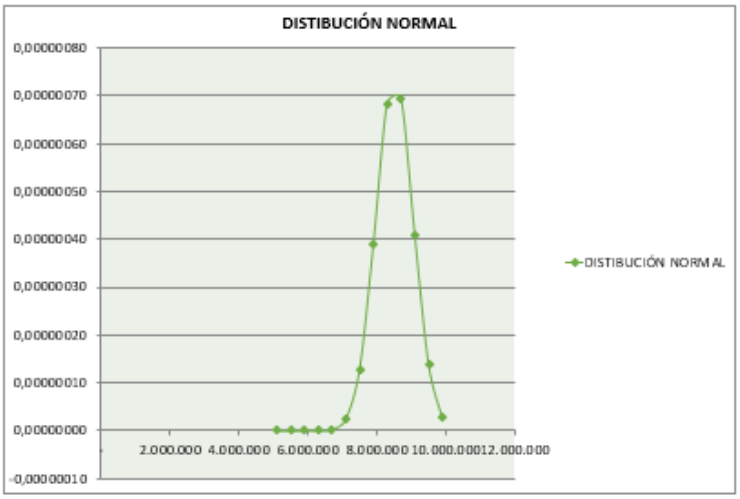
Siendo

S = Desviación estándar

La utilización de la Desviación estándar para detectar outliers consiste en medir la distancia de cada uno de los datos a la media y compararla con la Desviación estándar, de

ANALÍSIS ESTADISTICO DE LOS DATOS

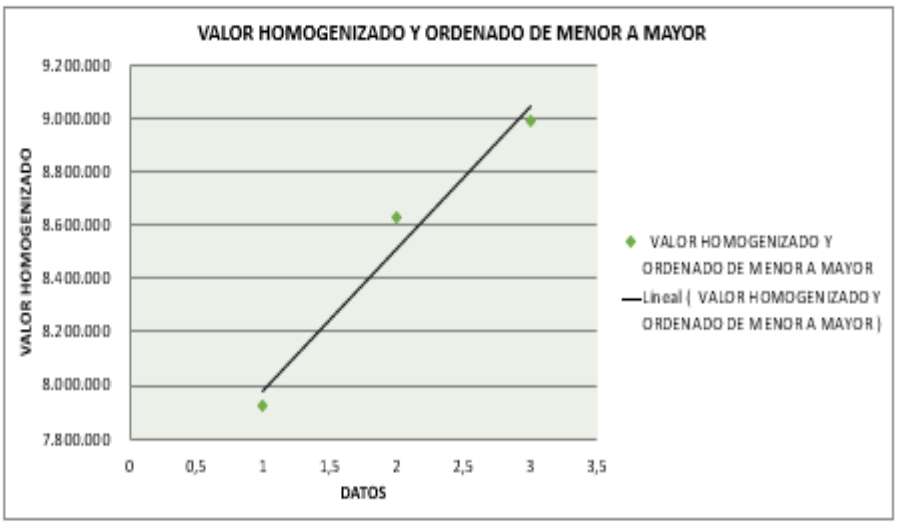
VALOR HOMOGENIZADO Y ORDENADO DE MENOR A MAYOR	DISTIBUCIÓN NORMAL
5.100.000	0,00000000
5.500.000	0,00000000
5.900.000	0,00000000
6.300.000	0,00000000
6.700.000	0,00000000
7.100.000	0,00000002
7.500.000	0,00000013
7.900.000	0,00000039
8.300.000	0,00000068
8.700.000	0,00000069
9.100.000	0,00000041
9.500.000	0,00000014
9.900.000	0,00000003



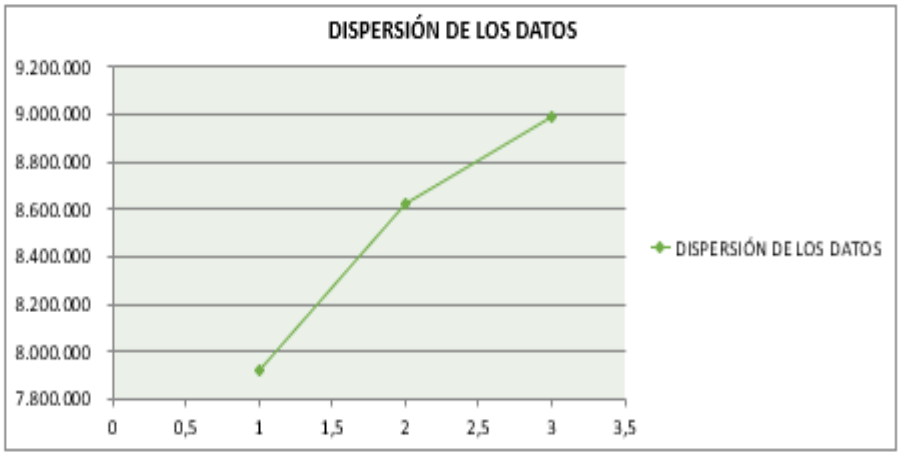
VALOR HOMOGENIZADO Y ORDENADO DE MENOR A MAYOR

Media	8.512.288,60
Error típico	312.577,80
Mediana	8.625.000,00
Moda	#N/D
Desviación estándar	541.400,64
Varianza de la muestra	293.114.649.211,63
Curtosis	#¡DIV/0!
Coeficiente de asimetría	- 0,90
Rango	1.065.057,28
Mínimo	7.923.404,26
Máximo	8.988.461,54
Suma	25.536.865,79
Cuenta	3,00
Mayor (1)	8.988.461,54
Menor(1)	7.923.404,26
Nivel de confianza(95,0%)	1.344.913,74

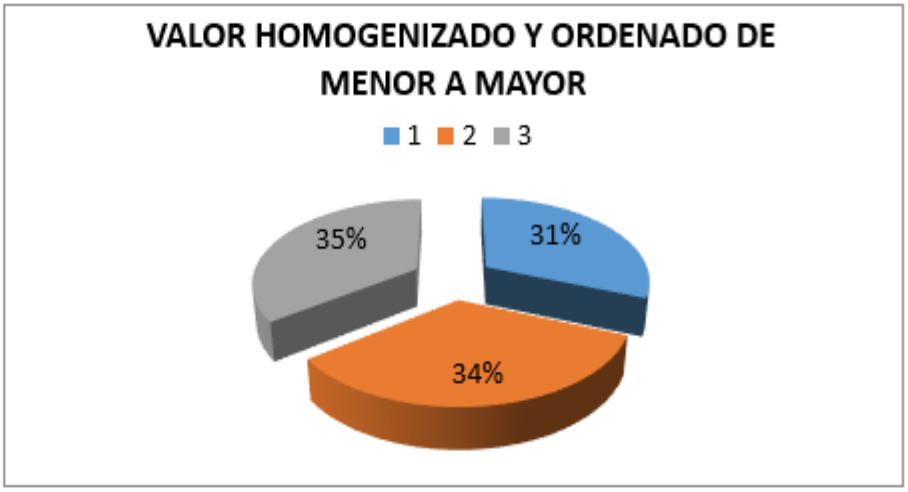
VALOR HOMOGENIZADO Y ORDENADO DE MENOR A MAYOR
7.923.404
8.625.000
8.988.462



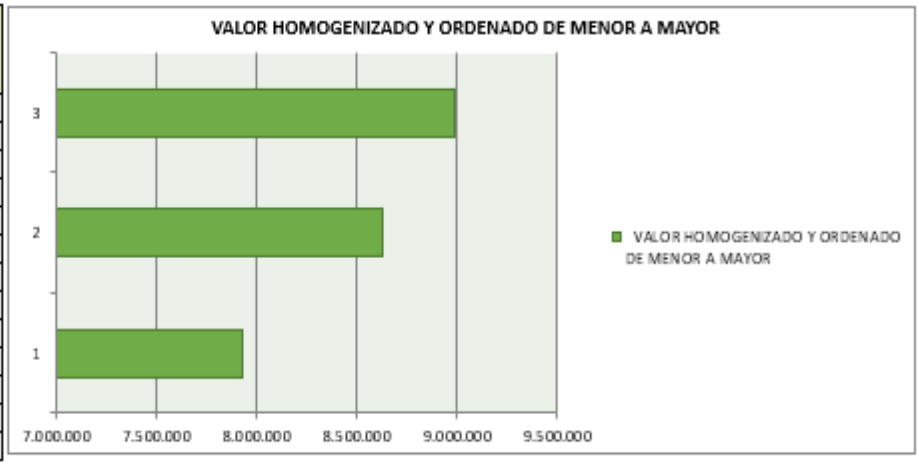
DISPERSIÓN DE LOS
7.923.404
8.625.000
8.988.462
-



VALOR HOMOGENIZADO Y ORDENADO DE MENOR A MAYOR
7.923.404
8.625.000
8.988.462
-



VALOR HOMOGENIZADO Y ORDENADO DE MENOR A MAYOR
7.923.404
8.625.000
8.988.462
-



PIN de Validación: a9c70a2f

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72187576, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72187576.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	27 Abr 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	15 Nov 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	15 Nov 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	• Avances de obras	15 Nov 2019	Régimen Académico

Página 1 de 2

PIN de Validación: acb80a2d

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CARRERA 46 # 76-158
Teléfono: 301-4935927
Correo Electrónico: hbarraza72@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano - COMPUESTUDIO
Arquitecto - Universidad del Atlántico.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HENRY BARRAZA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72187576.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

acb80a2d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2

ANEXO 4
AUTORIZACIÓN DE INGRESO A PREDIO

Se presenta la siguiente complementación a solicitud del contratante y de deja como constancia de la trazabilidad en la obtención de los permisos para ingresas a los predios.

El ingreso a este predio fue autorizado por el señor Mario Huertas en representación del ente liquidador–CORPOSER una vez la Súper Intendencia de Sociedades en diligencia de secuestre del inmueble realizada el 20 de Mayo del 2021 se las entregó.

Acto seguido a esta diligencia se nos autorizó el ingreso al inmueble.

En el local funcionan las oficinas de COLCAPITAL, Sin embrago no se brindó información si eran arrendatarios o en calidad de que ocupaban el inmueble

ASÍ MISMO, SI SON ARRENDATARIOS DE IGUAL MANERA NO SE SOLICITA EL CONTARATO DE ARRIENDO DEBIDO A QUE NO HACEN PARTE DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA FORMULACIÓN DE AVALÚOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008, QUE ES LA NORMA BAJO LA CUAL SE SUSCRIBIÓ EL CONTRATO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTOS INFORMES VALUATORTIOS.

HENRY BARRAZA RESTREPO
Arquitecto
Registro Abierto de Avaluadores
RAA AVAL 72.187.576
Registro Nacional de Avaluadores
RNA-MI 1531
Presidente de comité de avalúos CIB