

INFORME DE AVALÚO

Tipo de avalúo	Comercial	Solicitante	MARTA CECILIA TRIVIÑO DELGADILLO
Perito	Carlos Felipe Montes Posada	Fecha de inspección	18/12/2017
Dirección	LOTE 16 URBANIZACION SANTA ISABEL	Urbanización	
Municipio	Dosquebradas	Localidad	
Departamento	Risaralda		
Área Lote gral	27,830.00 m²		
Área afectada	2,570.00 m²		
Valor razonable	\$ 143,907,150		

Factores de valor

El sector dentro del cual se encuentran localizado el inmueble objeto del presente avalúo, corresponde a una zona residencial, es un lote urbano no urbanizado. Destinado para zona educativa

Observaciones

Es un lote urbano no urbanizado

1 - Información General

Propósito del avalúo	Avaluo comercial afectación via publica Plan de Ordenamiento Territorial
Tipo de Inmueble	Lote
Destinación	Lote urbano sin urbanizar
A.S.N.M.M.	1425
Longitud	-75.68133
Latitud	4.837738
Localización	Lote 16 Urbanización Santa Isabel
Estrato	3
Forma	Irregular
Topografía	Plana
Transporte	busetas y taxis sobre las vías de los barrios
Servicios Públicos	Con posibilidad de conexión a los servicios basicos mas complementarios

Supuestos

Se asume que las áreas especificadas en el Certificado de tradición , son correctas. Se deja constancia que no se efectuó estudio jurídico sobre la titularidad de los inmuebles. Se presume que el estado de los suelos donde se localiza el predio están en buenas condiciones. El area catastral figura en 27.830 metros cuadrados, en el Folio figura 27.830 metros cuadrados

Solicitante	MARTA CECILIA TRIVIÑO DELGADILLO		
Nombre	MARTA CECILIA TRIVIÑO DELGADILLO	NIT/CC	35461220
Teléfono	3107870667	Empresa	
Email			

2 - Inmueble

Áreas				
Lote General	27,830.00 m ²	Tipo	Area de Terreno	Fuente
Afectación	2,570.00 m ²	Tipo	Area de Terreno	Fuente
Remante	25,260.00 m ²	Tipo	Area de Terreno	Fuente
Altura libre				
Frente	Indefinido			
A.S.N.M.M.	1425.00 m2			
# de pisos				

3 - Aspecto Jurídico

Propietario	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA	NIT/CC	Participación
Matriculas inmobiliarias	294-33674		
Fecha de expedición certificado de libertad	14/12/2017		
Escritura			
Número	2964	Acto	Enajenamiento Cuerpo Cierta Teniendo derecho de cuotas
Fecha	29-nov-90	Notaría	1 de Santa Rosa
Linderos			
Contenidos en la escritura Nro 2964 del 29/11/1990 en la Notaria Primera de Santa Rosa			
Cédula catastral o Chip	010300950116001	Avalúo catastral	n.d.
Impuesto predial	n.d.	Frecuencia de cobro	Trimestral
Normatividad urbanística			
Acuerdo 14 de 2000			
Usos			
Principal	Educativa		
Mejor y mayor uso			
Educativa			

4 - Sector

Barrios y sectores vecinos

Campestre A, El Poblado - Santa Isabel, Santa Isabel

Vías de acceso

Diagonal 27A

5 - Aspecto económico y consideraciones

Análisis del mercado

El sector dentro del cual se encuentra localizado el inmueble objeto del presente avalúo, corresponde a una zona predominantemente residencial, con un desarrollo comercial sobre las vías principales del sector.

Análisis del entorno

En general los inmuebles existentes presentan unas buenas características arquitectónicas y constructivas y están dirigidas a los estratos medio. Los inmuebles existentes al interior del barrio son viviendas unifamiliares de uno y dos pisos de altura, con más de 40 años de vetustez y edificios relativamente nuevos con alturas de 10 pisos, los sectores aledaños tienen una vocación residencial en algunos casos a cambio de usos debido a su ubicación sobre las vías principales.

Análisis del inmueble

El inmueble se valora como lote urbano sin urbanizar.

Perspectivas de valorización

El sector presenta buenas perspectivas de valorización debido a proyectos nuevos que vienen desarrollándose en la zona por su ubicación.

6 - Metodología de Valoración

El valor razonable se define en las normas internacionales de información financiera (NIIF) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. La base del valor razonable es el mercado.

Método Residual

Técnica valuatoria que establece el valor comercial de un terreno a partir del potencial de desarrollo acorde con la reglamentación urbanística y el mercado. Se descuentan los costos totales y la utilidad esperada del proyecto.

7 - Jerarquía de los datos

Nivel 1

Valores de transacciones u ofertas en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

Nivel 2

Valores de transacciones u ofertas de inmuebles similares, deben ser observables directa o indirectamente.

Nivel 3

Datos no observables en el mercado, como conceptos y encuestas a expertos.

En este avalúo los datos de entrada utilizados para calcular el valor razonable son nivel 2 y 3. Corresponden a precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente en el mercado y que han sido ajustados u homogeneizados por factores como área, ubicación, vitrina, relación frente – fondo, visibilidad, mejoras, entre otros. Lo anterior para sustentar los precios de venta en el método residual.

8 - Política del avalúo

Carlos Felipe Montes Posada, es un Perito independiente, miembro activo de La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda. El presente informe es realizado por el mismo, experto en el mercado e inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y el Registro Abierto de Avalúes R.A.A. El perito declara que no tiene interés alguno en el inmueble objeto del presente informe de avalúo, ni vínculo que implique impedimento para adelantar la labor de perito evaluador. En la elaboración del presente avalúo no se han tenido en cuenta, 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. Se hace responsable por el concepto y la incidencia que tengan sobre el valor comercial de los bienes descritos, las servidumbres que hayan sido detectadas en la visita practicada al inmueble, de lo cual se deja expresa constancia en el capítulo aspecto jurídico del presente informe. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, desechamos evaluar tales criterios en el análisis y consideramos que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de éste se deriven. Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor razonable del inmueble. De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

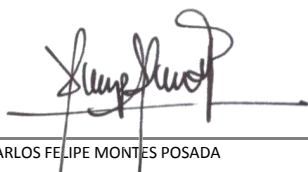
9 - Cuadro de valores

Concepto	Área	Valor (\$m2)	Valor total (\$)	
Lote General	27,830.00 m ²	\$ -	\$ -	0.00%
Afectación	2,570.00 m ²	\$ 55,995	\$ 143,907,150	100.00%
Remante	25,260.00 m ²	\$ -	\$ -	0.00%
0	0.00 m ²	\$ -	\$ -	0.00%
Total			\$ 143,907,150	100.00%

Terreno (30%)	\$ -	Valor residual	\$ -
		Valor reconstrucción	\$ -
Valor metro cuadrado	\$ 55,995		
Fecha estimación del valor	20/01/2018	Garantía	Cumple con los parámetros

Valor razonable \$ 143,907,150

CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS



CARLOS FELIPE MONTES POSADA

R.N.A. No. 2092

R.A.A. : AVAL-10124669

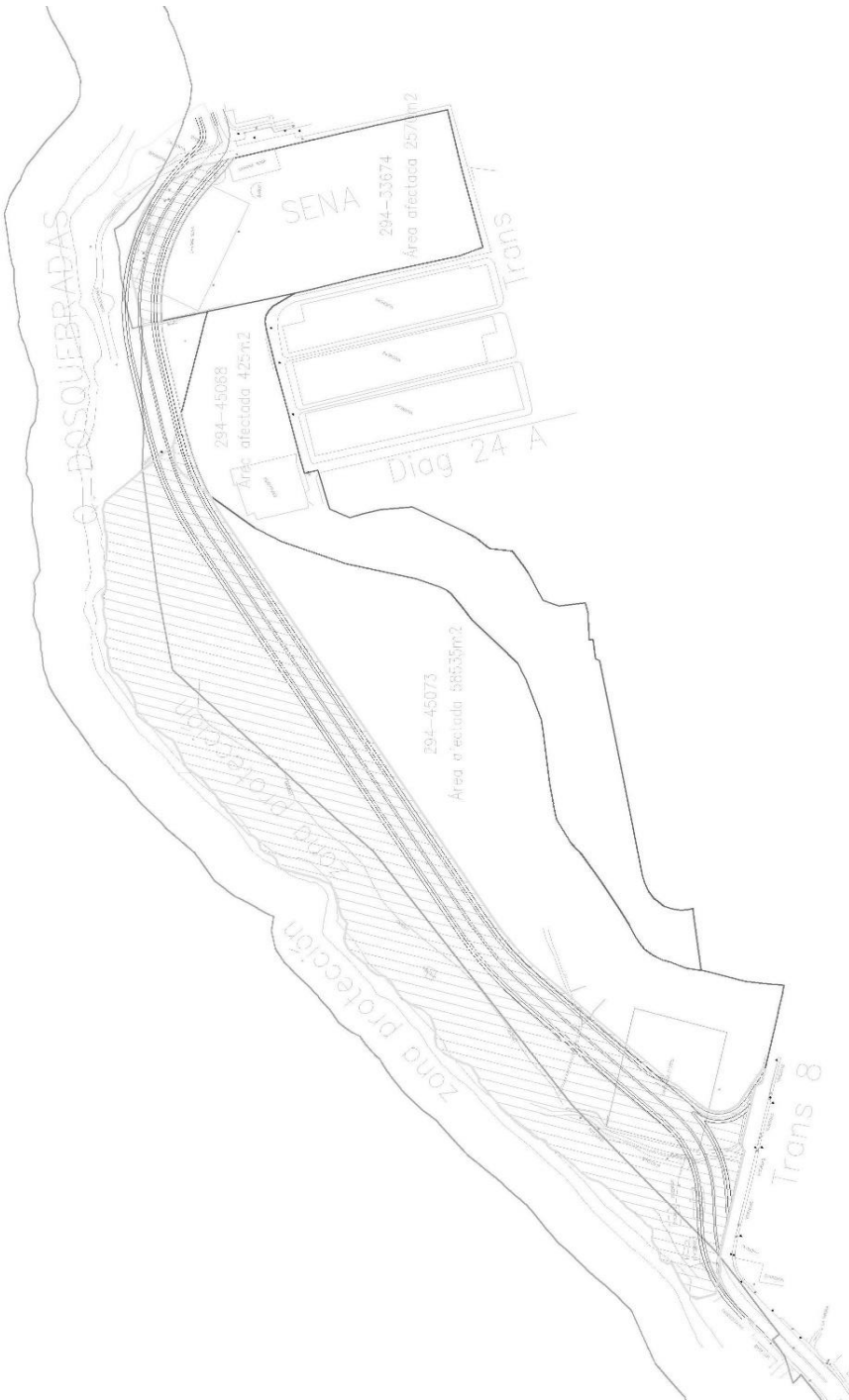
ANÁLISIS RESIDUAL POR HOMOLOGACION PREDIO VECINO

Norma Residencial

Ingresos		Vlr. Unit		Vlr Total \$	% ventas
Area del Lote	79,685 m²				
Area retiro quebrada	32,910 m²	\$ -	\$ -	-	0.00%
Area Vias internas y espacio publico	24,463 m²	\$ -	\$ -	-	0.00%
Area Util Viviendas 413 unidades por 54 m² de Lote	22,312 m²	\$ 2,045,894	\$	45,647,576,686	100.00%
Total Ingresos	159,370 m²	286,425	\$	45,647,576,686	100.00%
Egresos					
Costo urbanismo					
Urbanismo y amoblamiento	22,312 m²	\$ 129,573	\$	2,891,000,000	6.33%
Total costo urbanismo			\$	2,891,000,000	6.33%
Indirectos					
Honorarios					
Arquitectura (3% de CDC, más IVA)		3.0%	\$	808,333,890	1.77%
Interventoría (2,5% de CDC, más IVA)		2.5%	\$	673,611,575	1.48%
Presupuesto y control presupuestal (1% de CDC, más IVA)		1.0%	\$	269,444,630	0.59%
Construcción (7% de CDC, más IVA)		7.0%	\$	1,886,112,411	4.13%
Estructurales (\$ 7,500 por m2 construido, más IVA)		\$ 7,500	\$	165,943,946	0.36%
Suelos (\$ 2,200 por m2 construido, más IVA)		\$ 2,200	\$	48,676,891	0.11%
Eléctricos (0,07% sobre CDC, más IVA)		0.07%	\$	16,452,921	0.04%
Hidráulicos (0,07% sobre CDC, más IVA)		0.07%	\$	16,452,921	0.04%
Gas (0,07% sobre CDC, más IVA)		0.07%	\$	16,452,921	0.04%
Ventas (3% sobre ventas, más IVA)		3.0%	\$	1,629,618,488	3.57%
Publicidad (2% sobre ventas, más IVA)		2.0%	\$	1,086,412,325	2.38%
Gerencia (2,5% sobre ventas, más IVA))		2.5%	\$	1,358,015,406	2.98%
Promoción (0,5% sobre ventas, más IVA)		0.5%	\$	271,603,081	0.60%
Fiducia (0,5% sobre ventas, más IVA)		0.5%	\$	271,603,081	0.60%
Total honorarios			\$	8,518,734,488	18.66%
Otros indirectos					
Impuesto de construcción			\$	267,741,493	0.59%
Expensas			\$	49,359,527	0.11%
Obligaciones urbanísticas (Suelo)			\$	-	0.00%
Obligaciones urbanísticas (Equipamiento)			\$	-	0.00%
Predial (0,5% sobre ventas)		0.5%	\$	228,237,883	0.50%
Industria y comercio (0,5% sobre ventas)		0.5%	\$	228,237,883	0.50%
Gastos legales (1,5% sobre ventas)		1.5%	\$	684,713,650	1.50%
Seguros (0,5% del CDC más IVA)		0.5%	\$	117,520,865	0.26%
Imprevistos (2% sobre ventas)		2.0%	\$	912,951,534	2.00%
Total otros indirectos			\$	2,488,762,836	5.45%
Total costos indirectos			\$	13,898,497,324	30.45%
Costos Directos de Construcción					
Comercio	0 m²	\$ -	\$	-	0.00%
Oficinas	0 m²	\$ -	\$	-	0.00%
Residencial	18,593 m²	\$ 1,062,294	\$	19,751,405,889	43.27%
Parqueaderos	0 m²		\$	-	0.00%
Total Costos Directos de Construcción	18,593 m²	1,062,294	\$	19,751,405,889	43.27%
Costos Financieros			\$	1,444,866,651	3.17%
Total Egresos			\$	37,985,769,864	83.22%
Utilidad				\$ 3,199,806,998	7.01%
Valor residual lote	79,685 m²	\$ 55,995	\$	4,461,999,824	9.77%



GEOMETRICO AV DEL RIO





**LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ
DE RISARALDA**

CERTIFICACION

El Gerente de la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA**, se permite certificar:

Que el Señor **CARLOS FELIPE MONTES POSADA**, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 10.124.669 de Pereira, realiza avalúos urbanos, rurales, de maquinaria y equipo y avalúos especiales para la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, como evaluador externo desde el 01 de Junio de 2.009; realizando avalúos para Entidades Públicas; Entidades Privadas; Bancos, y Entidades Financieras; Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda no responde por conceptos emitidos a título personal por el afiliado o por sus funcionarios.

La presente certificación se expide en la Ciudad de Pereira a los nueve (09) días del mes de Enero del año Dos mil dieciocho (2.018).

Atentamente,

JAIRO DELGADO OCHOA
Gerente



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CARLOS FELIPE MONTES POSADA
C.C. 10124669

R.N.A. 2092

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbanos
	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	

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

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

Fecha de aprobación: 1/6/2016

Fecha de vencimiento: 30/6/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008



PIN de Validación: b9400aec



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) CARLOS FELIPE MONTES POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10124669, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10124669.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS FELIPE MONTES POSADA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Agosto de 2021.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 5 NUMERO 22 -17

Teléfono: 3155328868

Correo Electrónico: montespo@yahoo.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS FELIPE MONTES POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10124669.

El(la) señor(a) CARLOS FELIPE MONTES POSADA 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.



PIN de Validación: b9400aec



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

b9400aec

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 once (11) días del mes de Enero del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal