



AVALÚO COMERCIAL

DIRECCIÓN INMUEBLE

Calle 32F # 65D-124 Medellín Barrio Fátima

VALORACIONES EMPRESARIALES

BOGOTÁ D.C NOVIEMBRE DE 2022



INDICE

1. INFORMACION GENERAL
2. INFORMACIÓN JURIDICA
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
7. MÈTODO DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÒN DE RESULTADOS
8. CONSIDERACIONES GENERALES
9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS
10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
13. AVALÚO
14. VALOR AVALÚO



®



TASADOR

VALORACIONES EMPRESARIALES

Somos una compañía con talento colombiano que trabaja en la creación y desarrollo de consultorías y asesorías con valor agregado en los campos de valoración técnica empresarial y de activos, ofreciendo nuestros servicios con un alto sentido ético, oportunidad y calidad requerida por nuestros clientes para ayudar a lograr una mejor gestión administrativa y contribuir a su crecimiento.

Hacemos sinergia y encontramos soluciones integradas al desarrollo de la actividad específica de cada cliente hasta convertirnos en profundos conocedores de su negocio. Estamos siempre en la búsqueda de valores intrínsecos en los activos de nuestros clientes con el propósito de optimizar su productividad.

Cultura de calidad y excelencia en el servicio son los pilares de la cultura corporativa de Valoraciones Empresariales. Gracias a la formación especializada de nuestro talento humano, ofrecemos asesorías profesionales de alto nivel y valor agregado, convirtiéndonos en el aliado estratégico de cada uno de nuestros clientes.

Somos líderes en Colombia donde nos hemos posicionado como una firma de asesorías y consultorías en valoraciones. Nuestro know how va más allá y busca la excelencia profesional, basándose en los recursos, capacidad y experiencia institucional de sus socios; así como del staff profesional a su servicio.

- Más de 200 clientes activos.
- Hemos realizado trabajo de activos fijos y valuaciones en todos los departamentos de Colombia.
- Hemos realizado inventarios de activos fijos por encima del 1'000.000 de unidades.
- Nuestra experiencia en valoraciones es de 15 años y supera los 35.000 millones de dólares.

Somos una Compañía con amplia experiencia profesional en el área de gestión de activos fijos a nivel nacional, capitalizando nuestro expertise por más de 15 años en:

- VALORACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS EMPRESARIALES.
- INVENTARIOS Y AUDITORÍA DE ACTIVOS FIJOS.
- AVALÚO Y CONCILIACIÓN DE ACTIVOS.
- VALORACIONES ESPECIALES.



®



- SOFTWARE CONTROL DE ACTIVOS.
- ESTUDIO Y ACTUALIZACIÓN CONTABLE DE ACTIVOS.
- POLÍTICAS CONTABLES DE ACTIVOS PARA NIIF.
- SANAMIENTO CONTABLE DE LOS ACTIVOS.
- VALORACION DE EMPRESAS E INTANGIBLES Y ESPECIALES

Brindamos nuestros servicios a nivel nacional con representación directa en Bogotá. Barranquilla, Cali y Medellín

CONTAMOS CON CERTIFICADOS EN:

- RNA (Registro Nacional de Avaluadores)
- RAA (Registro Abierto de Avaluadores)
- CORPOLONJAS DE BOGOTA

INSCRITOS EN:

- INCP (Instituto Nacional de Contadores Públicos)
- JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

EQUIPO DE TRABAJO

JORGE WILSON GARCIA DUSSAN fundador, Gerente general de Valoraciones Empresariales SAS, Contador Público titulado, Especialista en Revisoría Fiscal y Contraloría, Especialista en Alta Gerencia Financiera, con diplomado en auditoría financiera, evaluador profesional, bajo registro N°08078 RNA de la Superintendencia De Industria y Comercio.

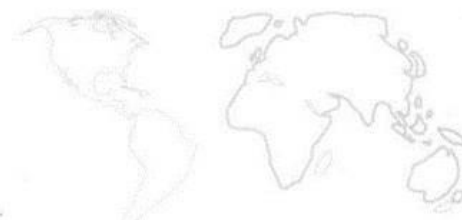
Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores N°3686 en las categorías de: Inmuebles Urbano y Rurales y Maquinaria y Equipo y en el Registro Abierto de Avaluadores-RAA-AVAL 93391108 en las siguientes categorías como son: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Maquinaria y Equipo, Activos Operaciones y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.

Experto en Planeación estratégica, con experiencia directiva y administrativa en el sector público y privado empresarial, alta experiencia laboral en las siguientes áreas:

Contable, Financiera, Tributaria, Auditoría y Control Interno, Valoración de Empresas, Marcas e Intangibles, Estructuración y Venta de compañías, Modelación financiera para toma de decisiones, Banca de Inversión, Gerencia de proyectos Inmobiliarios



®



Con amplia experiencia liderando y desarrollando diversos proyectos de inventario y valuación de activos fijos y de intangibles, manifiesta experiencia en varios sectores productivos fuerte competencia en el sector público con entidades nacionales como el SENA, 4-72, Alcaldía de Cartagena entre otras y con participación en entidades privadas de valiosa importancia para la economía (Sector Industrial – Construcción e Hidrocarburos: COLOMBIANA DE HIDROCARBUROS, RECAMIC, HL INGENIEROS S.A., MAMUT, Sector Farmacéutico: BAYER S.A., AVENTIS, COASPHARMA S.A.S., FARMACOOOP, COSMEPOP, ETC); Valoraciones Empresariales en Cabeza de Jorge García y con el trabajo de un comprometido equipo de profesionales, ha adquirido en la valoración bajo estándar NIIF, favoreciendo clientes como: TIPIEL, URBANAS, SYMRISE, MAMUT, LA RIVIERA, CINEMARK, CHEVYPLAN, PDVSA GAS-COLOMBIA, FUNDACION PLAN, DEXSON – SCHNEIDER ELECTRIC COLOMBIA, demostrando así su amplia trayectoria en más de 15 años, periodo durante el cual ha crecido y se ha fortalecido reorganizando y estandarizando sus procesos con el fin de ofrecer y garantizar a sus clientes la mayor calidad del servicio.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- SOLICITANTE: MEDIMAS EN LIQUIDACIÓN
- PROPÓSITO DEL AVALÚO: El propósito del presente trabajo es realizar la valoración de los inmuebles que comprende la matrícula 001-527468 predio que se encuentra desocupado en la ciudad de Medellín.
- TIPO DE INMUEBLE: Comercial
- DIRECCIÓN: Calle 32F # 65D-124
- DESTINO ECONÓMICO: Comercial.
- FECHA DE VISITA: 19 octubre 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- PROPIETARIO:
Medimas EPS SAS
- MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-527468
- Documentos suministrados: certificado de libertad tradición, impuesto predial y certificado catastral.



3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: CARRERA 68B, CALLE 30 Y AV 33



- ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

categoría de uso	Subcategoría de uso
Área y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores de alta mixtura

- ACTIVIDAD EDIFICADORA: el sector se caracteriza predios de uso dotación, viviendas multifamiliar y locales.
- ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA: No tiene estrato
- VÍAS DE ACCESO: Calle 32F, AV 33 y carrera 65.
- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

VIAS : Pavimentadas, en buen estado.

ANDENES : Amplios, en concreto y bien utilizados

SARDINELES : En concreto, en buen estado

ALUMBRADO PÚBLICO : Bueno

TRANSPORTE PUBLICO : Cuanta con transporte público



4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

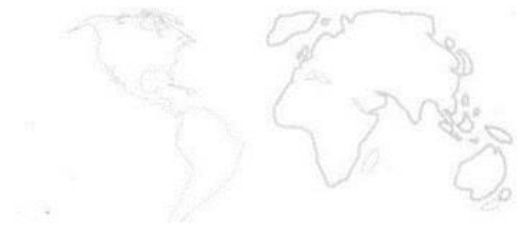
CONSOLIDACIÓN NIVEL 1 -CN1-. ORDENACIÓN Y MANTENIMIENTO. Corresponde a sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial y urbana, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan y con una dotación de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos adecuada. La mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento, tienen la posibilidad de redensificarse mediante el desarrollo constructivo de predios que aún no han aprovechado el suelo de acuerdo con los aprovechamientos e intensidad de usos determinados en este plan y de igual forma lograr la dotación de espacio público y equipamientos requeridos para la nueva población.

Tabla 26. Tratamiento Consolidación Nivel 1 (CN1).

No	CÓDIGO	TIPO	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de los Barrios o Sector)
1	Z2_CN1_20	CN1	23,106	La Pilarica
2	Z3_CN1_1	CN1	14,590	Guayaquil San Benito
3	Z3_CN1_2	CN1	45,971	Centro Tradicional
4	Z4_CN1_12	CN1	36,022	Los Conquistadores
5	Z4_CN1_13	CN1	31,690	Los Conquistadores
6	Z4_CN1_14	CN1	106,795	San Joaquín, Bolivariana, Lorena
7	Z4_CN1_15	CN1	124,247	Las Acacias, La Castellana, Simón Bolívar, Santa Teresita
8	Z4_CN1_18	CN1	108,068	Estadio, Calasanz, La Floresta, La América
9	Z4_CN1_24	CN1	23,140	Los Colores, Ferrini
10	Z4_CN1_25	CN1	15,499	Lorena, Los Pinos
11	Z4_CN1_27	CN1	24,461	Suramericana y parte de Carlos E. Restrepo
12	Z4_CN1_28	CN1	5,739	Campo Alegre, El Danubio
13	Z6_CN1_5	CN1	24,844	Cristo Rey
14	Z6_CN1_6	CN1	61,448	Fátima, Rosales
15	Z6_CN1_8	CN1	26,390	La Palma
16	Z6_CN1_10	CN1	79,894	Miravalle, Los Almendros, Rosales
17	Z6_CN1_23	CN1	28,293	Granada
18	Z6_CN1_29	CN1	54,614	Cristo Rey, Campo Amor
19	SA_CN1_7	CN1	64,015	San Antonio de Prado
20	SA_CN1_22	CN1	140,561	San Antonio de Prado
TOTAL			1039,387	



8



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- UBICACIÓN:



- TOPOGRAFÍA: El inmueble posee topografía plana
- ÁREA TERRENO: 1353,76 M2
- SERVICIOS PÚBLICOS: el predio cuenta con servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 2182,89 M2
- DESCRIPCIÓN:

Sótano

- Espacios de parqueo
- Subestación eléctrica
- Cuarto de almacenaje de aseo

Primer Piso

- 12 oficinas
- 2 zonas de recepción

Bogotá:
(1) 226 14 92

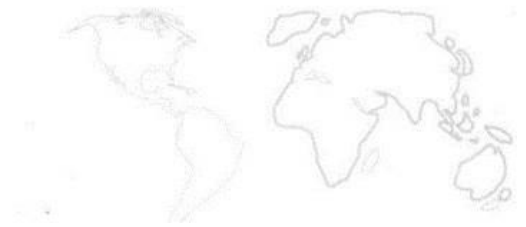
Barranquilla:
(5) 360 48 88

Cali:
(2) 328 77 43

www.valoracionesempresariales.com
servicioalcliente@valoracionesempresariales.com



®



- 2 bodegas
- Baños de hombres y mujeres

Segundo Piso

- Comedor de empleados
- 2 cocinas
- Baños de hombres y mujeres
- Zona de lavado
- Patio
- Espacio de oficinas con cubículos
- 8 oficinas
- Oficina con baño privado
- 2 recepciones
- Cuarto de aire acondicionado

Tercer Piso

- 2 oficinas con baño privado
- Espacio de oficinas con cubículos
- Baños de hombres y mujeres
- Cuarto de limpieza
- Cuarto de aire acondicionado
- Recepción

Cuarto Piso

- Oficina con baño privado
- Espacio de oficinas con cubículos
- Baños para hombres y mujeres
- Cuarto de aire acondicionado



7. MÈTODO DE AVALÙO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÒN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo. en particular al lote de terreno. se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008

IGAC "Artículo 10. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien. a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas., analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Se ofrecen varias opciones en consideración del evaluador para homogenizar las muestras aplicando criterios, que pueden castigar o favorecer determinado valor frente a determinadas características del bien sujeto de estudio, variables denominadas, variables independientes y la variable dependiente que es el valor m² de venta en las muestras:

Variable 1. USO

Esta variable corresponde al grado de nivelación que posee el predio, es decir, si su nivel topográfico es plano, inclinado o elevado

1. Mixto 2. Comercial 3. Residencial

Variable 2. UBICACIÓN

Esta variable corresponde a la ubicación del sector, refiere las distancias y condiciones geoespaciales que podría afectar el valor para no establecer una referencia directa al predio, conforme lo observado por el perito hasta 5%

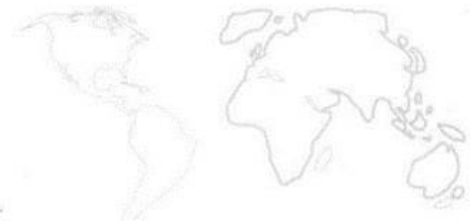
1. Mala 2. Normal 3. Buena

Con las variables anteriores se procede a modelar, mediante estadística descriptiva (bajo una regresión lineal múltiple), realizando varias iteraciones con diferentes variables independientes con el objetivo de modelar la variable dependiente; en este análisis pueden establecerse otros parámetros de comparación, que bajo la interpretación de la jerarquía de valor aplicado en este proceso de valoración se presenta los tres niveles de jerarquía y sobre estos exponemos el aplicado:

- Los datos de entrada de Nivel 1, son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición



®



- Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada nivel 3, comprende datos de entrada no observables (incluyendo los datos propios de la entidad que se ajustan si fuera necesario para reflejar los supuestos que los participantes de mercado utilizarían dadas las circunstancias).

La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3) por lo que se acude a otros elementos; como la homogenización de áreas, que es un mayor influyente en la comparación de los predios bajo circunstancias de diferencias entre los estudios de mercado, para su cálculo se corre el procedimiento vinculado a las medidas de tendencia central estadísticas, sugerido por el IGAC (resolución 620 de 2008 - por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), a tener en cuenta que el primer paso para realizar el estudio es enfocarse en un estudio de mercado de similares características, las muestras tomadas de una población por lo general no mayor a 10 elementos, se reduce mediante medida de estadística descriptiva considerando la desviación estándar que permita filtrar las muestras que se alejan de una tendencia, y en este proceso se deben considerar que factores han de influenciar en el resultado al compararse con el predio objeto de estudio.

Existen bastantes factores que se ponderan para castigar o favorecer una comparación de una muestra contra el objeto de estudio, se considera ubicación, vetustez, acabados, áreas, construcciones, sector, estrato, baños y cocinas, nivel, etc.

Dichos factores se analizan calificando las muestras y definiendo para el estudio final de límite inferior y superior, n muestras finales, sobre las cuales se realiza para un caso en particular el estudio de homogenización de áreas, dado que el área del sujeto de estudio no se puede estandarizar se establece un promedio, pero todas las muestras son homogenizables bajo ese parámetro. Por lo general a menor área mayor valor por metro cuadrado, por cuestiones de transacciones comerciales es normal que se observe que entre más grande el área menor ha de ser el precio por metro cuadrado, así como a mayor nivel de altura más costoso es el predio, en casos de propiedad horizontal, el método residual viene de las ventas y los costos por la cual tiene bastantes hipótesis y supuestos, entre ellos las ventas de unidades residenciales aplicando el uso principal de la zona, dado que para el cambio implica parcelación del predio, pero es un caso hipotético las bases del valor razonable aplicaría a un nivel jerárquico 3 generando o brindando incertidumbre en los valores razonables por lo que recurrimos a un valor directo enfocado en el nivel 1 y 2 bajo el método de mercado.



®



La metodología que se utilizará es la recomendada por la Comisión Internacional de Normas de Avalúos, la cual forma parte de las Naciones Unidas y establece las normas para las técnicas de avalúos a nivel mundial y cuyas últimas recomendaciones de julio del 2000 han sido aceptadas y adoptadas por organismos que prestan asesoría a la Comisión Internacional de Normas de Valuación, como la Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (Institución Real de Peritos Titulados de la Gran Bretaña, La Sociedad de Corredores de Bienes Raíces Industriales etc. Y que a su vez han sido adoptadas en el último trimestre por la Unión de Avaluadores Pan-Americanos (UAPA). Igualmente haciendo uso de las Normas Técnicas Sectoriales ICONTEC NTS I 01 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos, NTS I 02 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales, NTS S 01 Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado, NTS S 02 Bases Para La Determinación De Valores Distintos Del Valor Del Mercado, NTS S 03 Contenido De Informes De Valuación, NTS S 04 Código De Conducta Del Valuador, GTS G 02 Conceptos Y Principios Generales De Valuación, GTS E 01 Valuación De Bienes Inmuebles, GTS E 02 Valuación De Derechos De Arrendamiento, GTS E 03 Valuación De Maquinaria, Planta Y Equipo, GTS E 05 Valuación De Activos Intangibles, las cuales dan los lineamientos para la elaboración de valuaciones de inmuebles y maquinaria, planta y equipo.

En Colombia bajo los parámetros que se encuentran establecidos en lo que viene desarrollando, La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos USN-AVSA, que depende del Organismo de Acreditación ONAC, a la vez dependiente del Ministerio de Comercio, de las cuales ANDID e ION son afiliados y las normas técnicas sectoriales ICONTEC.

Igualmente, el avalúo se acoge y refuerza en todas las normas privadas y públicas existentes en el departamento de Cundinamarca y la República de Colombia para valoración de inmuebles

En este caso el avalúo que se realizará de cada propiedad consistirá en Valor en el Mercado Libre a los precios de hoy.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en el estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto N.º 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la presidencia de la Republica, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria N.º 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

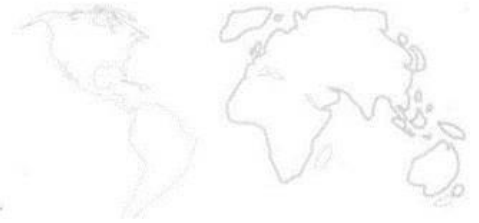
8. CONSIDERACIONES GENERALES

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial.



®



-Las características físicas del terreno en cuanto a cabida superficial, forma, topografía y linderos generales son acordes a la prediación del sector.

- El valor asignado se entiende como el valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un (1) año de acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998. Siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

-El mercado analizado muestra el nivel de precios en el que se ubica el inmueble objeto de estudio dado que se utilizaron ofertas sobre vías vehiculares y ubicadas dentro del mismo sector de localización.

-Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

9.1 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

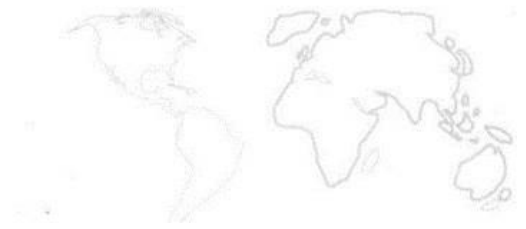
Corresponde básicamente al estudio de las normas urbanísticas definidas en los planes o esquemas de ordenamiento territorial de cada municipio y sus decretos reglamentarios. El análisis se centra en el cumplimiento o no, de los usos determinados para la zona en que se ubica el inmueble.

Existe diferencia entre si se trata de entidades públicas o privadas. En las primeras el uso puede ser asignado con anterioridad a la construcción de la edificación y su duración es permanente, en donde la mayoría de los casos y según la escala del comercial o industrial, busca suplir una necesidad de la comunidad, para cumplir con una función social. Mientras en los segundos, el desarrollo se hace porque la norma lo permite generalmente en una zona de usos múltiples, donde busca suplir la demanda de servicios sociales con algún lucro correspondiente al servicio prestado, pero su destinación industrial la definió el propietario. Lo que ocurre con el privado, es que existe también la posibilidad que sea declarado como de uso comercial después de estar construido y destinado a dichos usos garantizando así su permanencia.

Lo anterior quiere decir que el uso industrial puede ser determinado antes o después de la respectiva construcción, volviéndolo permanentemente y reduciendo las posibilidades del nicho de mercado. Por esto, el uso permitido suele confundirse con la destinación y generalmente los predios tienden a ser “castigados” en el valor del terreno por el tipo de construcción que soporta y su calidad de permanencia.



®



10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

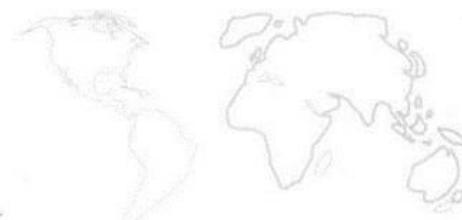
11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores de A.N.A y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- 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 presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.



®



- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13. AVALÚO:

13.1 VALOR DEL TERRENO:

Del mercado como población se infieren las consideraciones que permiten tomar una muestra afín con la tendencia y a la que se aplican y evalúan factores con los que se establecerá el valor por metro cuadrado correspondiente, que será una base para las disposiciones del cliente.

ANÁLISIS ESTADÍSTICA TENDENCIA CENTRAL

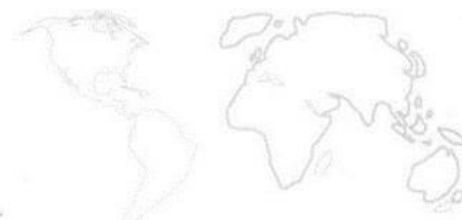
LINK	AREA LOTE	VALOR	VALOR M2
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/laureles/medellin/7557113	746,00	\$ 3.300.000.000,00	\$ 4.423.592,49
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/conquistadores/medellin/6873047	1.349,00	\$ 6.482.000.000,00	\$ 4.805.040,77
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/conquistadores/medellin/6789653	700,00	\$ 3.300.000.000,00	\$ 4.714.285,71
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/conquistadores/medellin/7664174	1.710,00	\$ 7.200.000.000,00	\$ 4.210.526,32

El nivel descriptivo está referido al estudio y análisis de los datos obtenidos en una muestra (n) y como su nombre lo indica describen y resumen las observaciones obtenidas sobre un fenómeno un suceso o un hecho.

Las medidas de tendencia central o de resumen son indicadores que tienden a sintetizar o describir de la manera más representativa las características de un conjunto de datos.



®



Un modo de resumir un único conjunto de datos numéricos es a través de un número que debería ser típico para el grupo. No debería ser ni demasiado grande, ni demasiado pequeño y debería estar tan cerca del “centro” de la distribución como sea posible. Por lo tanto, una medida de posición es un número que pretende indicar dónde se encuentra el centro de la distribución de un conjunto de datos. La media aritmética es la clase que determina el centro de gravedad de un conjunto de datos, es decir es el valor más representativo,

Media aritmética

Formula:
$$X = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Donde:

xi : clase

n : número de clases

Σ : Sumatoria (desde i = 1 , hasta i = n)

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética

xi = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

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

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

En donde:

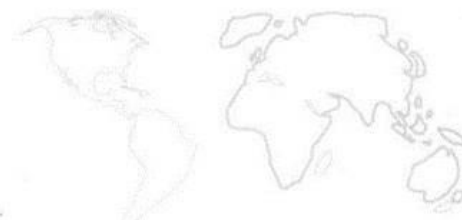
V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

El desarrollo del análisis estadístico va ligado al criterio del evaluador quien establece los parámetros de búsqueda, y que infiere sobre los datos recolectados la directriz más acorde al estudio y que



8



permita establecer una tendencia aplicada al valor razonable. Como el estudio es proporcional pero no directo se deben realizar ajustes a demerito sobre el valor con consideración del criterio del avaluados y determinar el valor final.

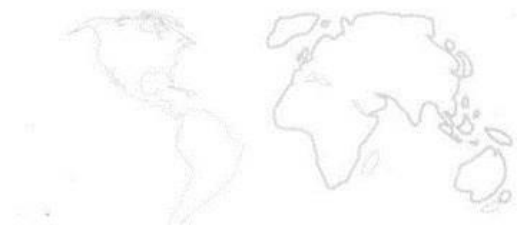
AREA LOTE	VARIACION AREAS	POTENCIA	FACTOR	FACTOR COMERCIALIZACION	VR M2 FACTORIZADO	DESVIACION)2
746,00	0,45	1/8	0,9282	1,00	\$ 4.106.055	\$ 103.620.322.907
1.349,00	0,00	1/4	0,9991	1,00	\$ 4.800.811	\$ 139.021.113.231
700,00	0,48	1/8	0,9209	1,00	\$ 4.341.207	\$ 7.525.483.149
1.710,00	0,26	1/4	1,0601	1,00	\$ 4.463.751	\$ 1.281.303.385

AREA ESTUDIO	1.353,76	COMENTARIO
N MUESTRAS	4	
PROMEDIO	\$ 4.427.956	
DESVIACION	\$ 289.510	
COEFICIENTE	6,54%	
LIM INFERIOR	4.138.446	
LIM SUPERIOR	4.717.466	
VALOR HOMOGENIZADO	\$ 4.427.956	OK

VALOR INTEGRAL CON ESTUDIO	\$ 4.427.956	2182,89	\$ 9.665.740.978,00
VALOR CONSTRUCCION CON BASE EN FITTO	\$ 1.839.660,34	2182,89	\$4.015.776.163,95
DIFERENCIA CONSTRUIDO CON VR INTEGRAL	\$ 9.665.740.978,00	\$4.015.776.163,95	\$ 5.649.964.814,05
VALOR M2 TERRENO	\$ 5.649.964.814,05		\$2.588.295,71
AREA DE CONSTRUCCION	2.182,89		
AREA DE TERRENO	1.353,76		



®



FACTOR DE HOMOGENIZACION DE ÁREAS

La corrección de las áreas como lo menciona el Ing., Sergio Antonio Abunahman en el presente caso se realizará para áreas superiores al 30% y se aplica la siguiente formula: $F_a = (\text{área promedio del mercado} / \text{área predio avalúo})^{1/8}$

La homogenización de áreas es un mayor factor influyente en la comparación de los predios bajo circunstancias de diferencias entre los estudios de mercado, para su cálculo se corre el procedimiento vinculado a las medidas de tendencia central estadísticas, sugerido por el IGAC (resolución 620 de 2008 - por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), a tener en cuenta que el primer paso para realizar el estudio es enfocarse en un estudio de mercado de similares características, las muestras tomadas de una población por lo general no mayor a 10 elementos, se reduce mediante medida de estadística descriptiva considerando la desviación estándar que permita filtrar las muestras que se alejan de una tendencia, y en este proceso se deben considerar que factores han de influenciar en el resultado al compararse con el predio objeto de estudio.

Existen bastantes factores que se ponderan para castigar o favorecer una comparación de una muestra contra el objeto de estudio, se considera ubicación, vetustez, acabados, áreas, construcciones, sector, estrato, baños y cocinas, nivel, etc.

*Existe un factor de negociación o de fuente que se vincula a un % del valor de mercado sobre el que se especulan los valores de las transacciones por lo general están por debajo de los precios manifestados, dadas las negociaciones que se establecen entorno a estas fuentes de información. Hasta 5%.

- Factor de Corrección de Área

Ciertamente los valores unitarios para áreas menores deberán ser mayores

$$F_a = \left[\frac{\text{Área del elemento investigado}}{\text{Área del elemento tasable}} \right]^{1/8} \rightarrow \text{cuando la diferencia sea superior a 30\%}$$

$$F_a = \left[\frac{\text{Área del elemento investigado}}{\text{Área del elemento tasable}} \right]^{1/4} \rightarrow \text{cuando la diferencia sea inferior a 30\%}$$



®



13.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor actual de las construcciones se partió de un valor estimado de nuevo, afectándolo por la respectiva depreciación, para tal efecto se utilizó la fórmula de depreciación (Fito y Corvini), consignada en el artículo 35 de la resolución 0762 del 23 de octubre de 1993, del instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

$$Y = 0,0052 * X^2 + 0,47 * X - 0,160$$

X= es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez), por la vida útil en %

Y= es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor de nuevo

Clase 2: El inmueble está bien conservado y pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

$$Y = 0,0052 * X^2 + 0,47 * X - 0,1603$$

X= es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez), por la vida útil en %

Y= es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor de nuevo

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

$$Y = 0,0052 * X^2 + 0,47 * X - 0,1603$$

X= es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez), por la vida útil en %

Y= es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor de nuevo

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

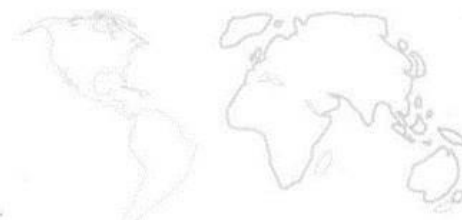
$$Y = 0,0052 * X^2 + 0,47 * X - 0,1603$$

X= es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez), por la vida útil en %

Y= es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor de nuevo



8



Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

$$Y = 0,0052 * X^2 + 0,47 * X - 0,1603$$

X= es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez), por la vida útil en %

Y= es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor de nuevo

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Edificio para OFICINAS 4 pisos		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 74.983.494,73
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 111.124.466,90
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 41.742.797,91
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 801.094.493,42
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 362.233.209,48
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 113.049.377,16
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 522.984.646,96
8	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 54.078.138,15
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 526.809.324,90
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 151.816.071,46
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 111.539.514,04
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 112.254.806,33
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 2.190.244,70
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 125.372.649,10
16	CERRAJERIA	\$ 13.825.170,90
17	EXTERIORES	\$ 4.569.429,92
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 190.468.572,61
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 254.881.655,22
Valor total costo directo		\$ 3.575.018.063,90
Valor metro costo directo		\$ 2.158.827,33
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 259.059,28
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 2.417.886,61
Costo total redondeado sugerido		\$ 2.418.000,00

CONSTRUCCIONES	EDAD DEL INMUEBLE	VIDA UTIL	CLASE	VALOR A NUEVO M2	CLASE 2
					VALOR
CONSTRUCCION	33	100	CLASE 2	\$ 2.418.000,00	\$ 1.839.660,34

Bogotá:
(1) 226 14 92

Barranquilla:
(5) 360 48 88

Cali:
(2) 328 77 43

www.valoracionesempresariales.com
servicioalcliente@valoracionesempresariales.com



®



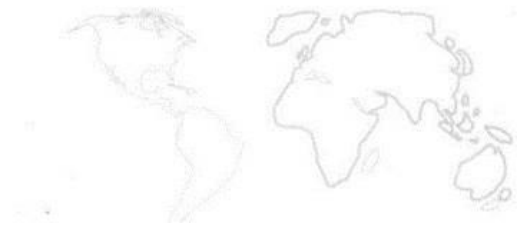
14. AVALÚO
CALLE 32F # 65D-124
MEDELLÍN

DESCRIPCION	AREA A VALORAR	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
TERRENO	1353,76	\$2.588.295,71	\$ 3.503.931.195
CONSTRUCCIONES	2.182,89	\$ 1.839.660,34	\$ 4.015.776.163
TOTAL VALOR			\$ 7.519.707.359

VALOR EN LETRAS: SIETE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MCTE



®

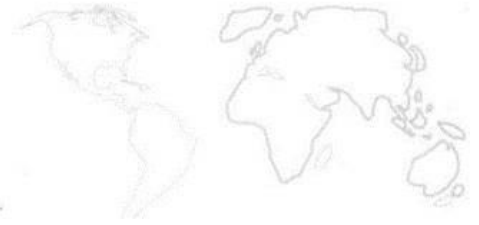


Bibliografía

- Certificado de libertad y tradición
- Resolución 620 de 2008 IGAC
- Transacciones de activos realizados en el país
- Base de datos de información VAOLORACIONES EMPRESARIALES
- Ingeniería de tasaciones dantas, Rubén Alves – Miguel Camacho Ediciones
- Construdata



®



CERTIFICACION

El suscrito Gerente de la firma VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S., con Nit. 830.097.305 – 9 y con Matrícula de Avaluador Profesional, R.N.A. y R.A.A certificados, ubicado en la dirección calle 32F # 65D-124, en la ciudad de Medellín, en los siguientes términos:

1. Que no existe ningún interés por parte de nuestra empresa ni por el equipo evaluador designado por la misma en el inmueble objeto del avalúo.
2. Que el presente trabajo de Valoración se realizó bajo los principios de la independencia e imparcialidad, ya que no existe parentesco con las directivas de la compañía.
3. Que la metodología aplicada en la valoración está acorde a las normas internacionales de valuación emitidas por IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COUNCIL), aplicando la metodología con enfoque de mercado.
4. Que hemos realizado el presente trabajo bajo los lineamientos del código de ética del valuador, obrando todo el tiempo con integridad, imparcialidad, objetividad, independencia, capacidad y sin ningún interés personal
5. Que tenemos el conocimiento y la experiencia suficiente para realizar valoraciones a este tipo de activos.
6. Que la empresa VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S. Posee experiencia por más de 16 años como valoradores a nivel nacional y con experiencia en valoraciones para NIIF, IFRS y US GAAP para compañías a nivel nacional.

Atentamente,

JORGE WILSON GARCIA DUSSAN

Gerente General

Matricula Avaluador Profesional 08-078

Registro Nacional de Avaluadores N° 3686

Registro Abierto de Avaluadores N°93391108