

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO

SECTOR VILLA OLIMPICA COSTADO SUR #CARRETERA QUE CONDUCE DE PEREIRA  
A CARTAGO LOTE #10

M.I: 290-157035

R.C: 660010109000001070009000000000

PEREIRA - RISARALDA

1



**SOLICITADO POR:**

**Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER**

**PEREIRA, 4 DE JULIO DE 2023**

# TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR .....	3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR .....	3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE .....	4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	7
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	7
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	8
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE .....	8
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS .....	13
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: .....	13
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN .....	13
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	13
15. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS .....	14
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS .....	14
17. VALUACIÓN .....	17
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....	17
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:.....	17
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES.....	18
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES .....	19
22. REGISTRO FOTOGRAFICO.....	20

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

- 1.1. Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER
- 1.2. Nit: 800019922-1

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

- 2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:
  - 2.1.1. ESTIMAR VALOR COMERCIAL Y DE RENTA A LA FECHA.
- 2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:
  - 2.2.1. Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER.

## 3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- 3.1. La responsabilidad y los deberes del evaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

## 4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

- 4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 30-06-2023
- 4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 04-07-2023

## 5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

### 5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

- 5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:

International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:

“El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada”.

En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología “Estudio Comparativo de Mercado” se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

### 5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:

“El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada.”

Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

**Fuente:** Documento aportado por INFIDER. Nombre del Documento (Estudio de Títulos Lote 10 final)



Estudio de Títulos Lote 10 final.pdf

## II. TRADICIÓN DESDE EL MOMENTO DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL INFIDER.

**2.1 Adquisición:** el Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER – identificado con numero de NIT 800.019.922-1 que para el año 2009 se conocía como Instituto Financiero para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER – adquirió mediante cesión a título gratuito mediante escritura pública número 1210 del 30 de septiembre de 2009 el inmueble anteriormente identificado y cedido por el Departamento de Risaralda, entidad identificada con NIT 891.480.085-7 que para el entonces se encontraba representada legalmente por VICTOR MANUEL TAMAYO VARGAS identificado con cedula número 4.582.036 en su calidad de Gobernador posesionado mediante acta No 001 de enero 1 de 2008 autorizado para ceder mediante ordenanza número 011 de mayo 5 de 2009 de la Honorable Asamblea Departamental.

**2.2 Otras anotaciones:** Una vez revisado el certificado de tradición, posterior a la adquisición del inmueble por parte del INFIDER se encuentran las anotaciones número 005 y 006 las cuales corresponden a:



**2.2.1** Anotación número 005: Resolución 159 de 03 febrero 03 de 2016 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda “CARDER” de Pereira, especificación: otro: DECLARACION, ALINDERACION Y CREACION DE RESERVAS NATURALES DE LA SOCIEDAD CIVIL.

Una vez revisada la resolución 159 se encuentra que la misma se refiere a otorgamiento de permiso de ocupación de cauce, a favor de la Fundación Ciudadanos Nuevo Milenio Nit 816.007.283-1, representada legalmente por el señor Marco Antonio Gutiérrez García. Identificado con cedula de ciudadanía 16.713.832, debidamente autorizada por el Instituto Financiero para el Desarrollo de Risaralda-INFIDER, para adecuación formologica- desarrollo del predio establecido en el concepto técnico número 075 del 26 de enero de 2016. De acuerdo con el parágrafo del artículo primero de la resolución a que se viene haciendo alusión el permiso de ocupación de cause no otorga derechos de

servidumbre, los cuales deben ser adelantados por los usuario con los propietarios de los predios afectados

**2.2.2** Anotación número 006: Cancelación por voluntad de las partes del comodato contenido en la escritura 1661 del 03/4/1989 procedente de la notaria 1 de Pereira.

lo anterior teniendo en cuenta que el comodato de uso lo fue por el termino de 99 años, cuyos linderos y demás especificaciones fueron contenidos en la escritura, y fue realizado entre el titular del derecho real sobre el inmueble, para la fecha la Corporación Deportiva Centenario de Pereira y el presbítero Antonio José Valencia Murillo actuando como comodatario, quien falleció en la ciudad de Pereira, Risaralda, el 10 de octubre de 1990; en razón a su muerte el Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER – mediante escritura 1338 del 28 de septiembre de 2020 declara cancelado el contrato de comodato contenido en la escritura pública 1661 de 1989, quedando libre el inmueble allí alinderado del gravamen real que lo afectaban, en cuyo caso se consolida para el INFIDER el derecho de propiedad, posesión y dominio, sobre el inmueble ya determinado, lo anterior tal y como consta en la escritura inmediatamente mencionada.

### III. SITUACIONES JUDICIALES QUE VERSAN SOBRE EL INMUEBLE.

Actualmente existen dos (02) procesos judiciales, relacionados o que tuvieron origen en el lote cuya venta en este momento se pretende realizar, a saber:

#### Síntesis:

PROCESO JUDICIAL RADICADO 2017- 407 INFIDER (PARTE DEMANDADA)	PROCESO JUDICIAL RADICADO 2016-920 INFIDER (PARTE DEMANDANTE)
- <b>Autoridad de conocimiento:</b> Juzgado Segundo Administrativo de Pereira	- <b>Autoridad de conocimiento:</b> Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.
<b>DEMANDANTE:</b> Fundación Ciudadanos Nuevo Milenio. Nit. 816007.283-1	<b>DEMANDANTE:</b> INFIDER
<b>DEMANDADOS:</b> INFIDER E INMOBILIARIA VILLEGAS & ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN.	<b>DEMANDADOS:</b> INMOBILIARIA VILLEGAS & ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN, FUNDACIÓN CIUDADANOS NUEVO MILENIO Y SOCIEDAD TU BAÑO S.A.S.
<b>PRETENSIONES:</b>  Declaración de la existencia del contrato y en consecuencia al pago de una indemnización de perjuicios por daño emergente y lucro cesante pasado y futuro.  <b>CUANTÍA: (Aproximada. Por tasaciones, indexaciones, etc.)</b>  -Contractuales: \$809.263.434 -Reparación directa: \$1.685.288.668 -Existen pretensiones pendientes por estimar, debido a que requieren peritaje.	<b>PRETENSÓN SOLICITADA:</b>  Nulidad del Contrato de Administración suscrito entre el INFIDER y la Inmobiliaria Villegas & Asociados Ltda. En Liquidación.  <b>CUANTÍA:</b>  Sin Cuantía: No obstante, el efecto de esta nulidad trae consecuencias para el proceso de Controversias contractuales – Reparación Directa, radicado N° 2017-407 que adelanta el Juzgado Segundo Administrativo de Pereira.



ESTADO ACTUAL	ESTADO ACTUAL
<p>Según la información suministrada por la apoderada externa del INFIDER Doctora Martha Erika Vargas, 20/02/2020 se celebra la audiencia inicial, la conciliación se declaró fallida, se ordenó decreto de pruebas 15/09/2020 se envía memorial solicitando el expediente digitalizado 07/10/2020 ya se tiene el expediente digitalizado, se envió correo con todos los mapas de CURADURIA URBANA Numero 2 PENDIENTE: celebración audiencia de pruebas la cual se llevará a cabo el día jueves 01 de Julio de 2021, posiblemente se hará de manera virtual como todas las demás audiencias que se están realizando en el 2021 a través de la rama judicial.</p>	<p>Según la información suministrada por la apoderada externa del INFIDER Doctora Martha Erika Vargas, 21/02/2020 se envía poder para representación legal por parte de la apoderada MARTHA VARGAS 16/09/2020 se envía correo al juzgado solicitando expediente digital 25/09/2020 Juzgado solicita notificar a el demandado, Publicar el aviso emplazatorio a la sociedad Inmobiliaria Villegas y Asociados Ltda., en el periódico El Espectador del día domingo 01/10/2020 tramite con el cual ya se cumplió. Ya se cuenta con el expediente digitalizado. pendiente: NOTIFICAR SEGUN ESTADO DEL 25/09 a la otra demandada.</p>

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 7.1. PAIS DE UBICACIÓN: Colombia.
- 7.2. DEPARTAMENTO: Risaralda.
- 7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Pereira.
- 7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: Lote No. 10.
- 7.5. NOMBRE DE SECTOR: Sector Villa Olímpica Costado Sur, Carretera Que Conduce De Pereira A Cartago.
- 7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO: No Aplica.

## 8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 8.1. LOCALIZACIÓN: Se encuentra localizado en la zona sur occidental de la Ciudad de Pereira, delimitado por el Norte con la avenida 30 de agosto, por el Oriente con el Barrio Gama, por el Occidente con el barrio Belmonte y por el Sur con el rio Consotá, sector Villa Olímpica costado Sur, Municipio de Pereira – Departamento de Risaralda.
- 8.2. VÍAS DE ACCESO: Vía 30 de Agosto seguido de vía Villa Olímpica, Vía pavimentada En buen estado de conservación.
- 8.3. AMOBLAMIENTO URBANO: Andenes, zonas verdes, alumbrado público.
- 8.4. TOPOGRAFÍA: Levemente Ondulada.

## 9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

- 9.1. TIPO DE TRANSPORTE: Servicio público Urbano y Taxis.
- 9.2. CUBRIMIENTO: 100%
- 9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR: Centros Educativos.  
Templos religiosos.  
Centros Médicos.  
Centros comerciales.  
Parques.  
Estadio Hernán Ramírez Villegas  
Aeropuerto Internacional Matecaña.

8

## 10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

- 10.1. TIPO DEL BIEN INMUEBLE: Lote de Terreno.
- 10.2. UBICACIÓN: Vía al Cerro de oro, sector de Bella Vista,  
Municipio de Manizales – Caldas.
- 10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



Fuente: [Google Earth](#)



## 10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN



Coordenadas: 4°48'22.0"N 75°45'13.0"W

Fuente: [Google Earth](#)

## 10.3. TERRENO

- 10.3.1. LINDEROS: Contenidos en Escritura Nro 4774 de fecha 30-12-2005 en NOTARIA 5 de PEREIRA.
- 10.3.2. TOPOGRAFIA: Levemente Ondulada.
- 10.3.3. CERRAMIENTOS: Sin Cerramiento.
- 10.3.4. FORMA: Irregular.
- 10.3.5. SUPERFICIE: Área Total: 14.870.99 m2 (Área tomada documentos suministrados – Certificado de tradición y Geoportal IDEAMCO)

### 10.3.6. Reglamentación:

#### 10.3.6.1. **NORMATIVIDAD**

- 10.3.6.1.1. Sector: PLAN PARCIAL AUI VILLA OLIMPICA
- 10.3.6.1.2. Área de Actividad: COMERCIO Y SERVICIOS

10.3.6.1.3. Tratamiento Urbanístico: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION

(PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PEREIRA POT ACUERDO 035/2016)

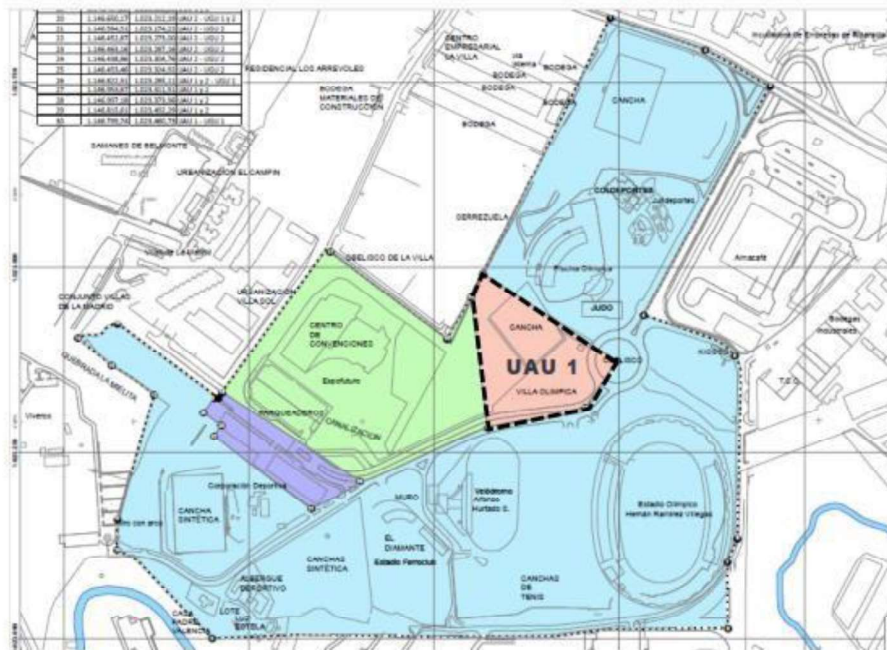
PLAN PARCIAL AUI VILLA OLÍMPICA  
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1

GENERALIDADES

ÁREA DE ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS  
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION

LOCALIZACIÓN UNIDAD ACTUACIÓN 1



VOCACIÓN

CONSOLIDAR LA UNIDAD DE ACTUACION 1 PERMITIENDO EL DESARROLLO DE USOS COMERCIALES, DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.

PROPICIAR LA CONSOLIDACIÓN DE MÚLTIPLES ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS DE LA ZONA

FORTALECER ESTA UNIDAD CON USOS QUE PERMITAN DINAMICAS MULTIPLES Y ESPECIALIZADAS.

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	54 m2		
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	6 metros		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2: 88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2: 65% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
	ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	NO APLICA		
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil.		
VOLADIZO	50% del ancho del andén de la vía pública.	Sobre antejardín: 50% del ancho del antejardín a una altura mínima de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	Sobre espacio público (parque): 2 m máximo a una altura mínima de 3 m del punto más desfavorable.
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial		
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero (Anexos Acuerdo 35 de 2016)		



<p><b>DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE</b></p>	<p>Ver parámetros en Ficha Cero (Anexos Acuerdo 35 de 2016)</p>
<p><b>OTRAS CONSIDERACIONES GENERALES DE NORMA URBANÍSTICA</b></p>	<p>Ver parámetros en Ficha Cero (Anexos Acuerdo 35 de 2016)</p>
<p><b>CONDICIONES GENERALES DEBERES URBANISTICOS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el caso de los desarrollos de comercio y/o servicios privados, éstos deberán liquidar el área correspondiente al 8% del área total construida. Dicha área podrá ser compensada en dinero o entregada en otro sitio que sólo podrá estar ubicado en las zonas receptoras ubicadas sobre suelo urbano identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".</li> <li>• Ver parámetros Capítulo Cesiones y Deberes Urbanísticos para Suelo Urbano Acuerdo 35 de 2016</li> </ul>
<p><b>CONDICIONES GENERALES DE MOVILIDAD, VIAS Y TRANSPORTE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se exige calzada de servicio, sin embargo al desarrollarse en esta UAU1 usos mayores de 1.200 metros cuadrados sobre el eje vial de la Avenida Villa Olímpica, debe implementar Criterios de Implantación con el fin de mitigar todos los impactos de movilidad que puedan llegar a presentarse en cuanto a accesos y salidas del proyecto y demás consideraciones.</li> <li>• Las zonas de cargue y descargue serán valoradas e implementadas por los Criterios de Implantación dependiendo de los requerimientos específicos de las actividades del proyecto.</li> <li>• Los demás parámetros se encuentran en la Ficha Cero, estatuto de usos del suelo y Acuerdo 35 de 2016.</li> </ul>

10.4.	CONSTRUCCIÓN:	No Aplica.
10.4.1.	NÚMERO DE PISOS:	No Aplica.
10.4.2.	NÚMERO DE SÓTANOS:	No Aplica.
10.4.3.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	No Aplica.
10.4.4.	VETUSTEZ:	No Aplica.
10.4.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	No Aplica.
10.4.6.	ESTRUCTURA:	No Aplica.
10.4.7.	FACHADA:	No Aplica..
10.4.8.	CUBIERTA:	No Aplica..
10.4.9.	DEPENDENCIAS:	No aplica
10.4.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.12.	ACABADOS:	No Aplica.
10.4.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	No Aplica.

## 11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	290-157035
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Escritura 1210 del 2009-09-30 Notaria Séptima de Pereira.
11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	0121 Cesión A Título Gratuito De Bienes Fiscales
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	660010109000001070009000000000
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica

## 12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

## 13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

- 13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:
  - 13.1.1. Objeto: Determinar el valor comercial y de renta del Lote de terreno.

## 14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 14.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
- 14.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
- 14.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

- 14.4. SEGURIDAD: El sector no evidencia problemas de seguridad significativos, diferentes a la delincuencia común ocasional.
- 14.5. PROBLEMAS SOCIOECONÓMICAS: El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

**15. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.**

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector.

**16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**

**16.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:**

Dadas las condiciones del predio, se aplica inicialmente el Método de comparación o de mercado en donde se busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Posteriormente una vez determinada la variable de valor del m<sup>2</sup> como variable necesaria para la metodología de desarrollo potencial o Técnica Residual, aplicando el principio de mayor y mejor uso. (Fuente: Resolución 0620/2008 del IGAC).

**JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:**

Se parte de un presupuesto de Ventas o ingresos del proyecto, determinando a través de “estudio comparativo de mercado” cual es el valor de oficinas de un proyecto modelado para aplicar la técnica residual. Como lo recomienda la Resolución 620/2008 IGAC, se aplica la metodología desarrollo potencial o técnica residual para encontrar el valor razonable del lote de terreno.

**16.1.1. MEMORIAS DE CÁLCULOS:**

Para determinar el valor de la tierra bruta (sin urbanizar) podría utilizarse el Método Estudio Comparativo de mercado (pero sería necesario homogenizarlo por área,



distancia, topografía y otros factores, ya que difícilmente se encontrarán predios comparables con el sometido a estudio) pero se prefiere el Método de Desarrollo Potencial o Técnica Residual puesto que se cuenta con la información requerida y su producto es precisamente el valor de la tierra en bruto, urbanizable pero no urbanizada. Se tendrá en cuenta que el valor resultante puede ser lote urbanizable con la advertencia de que ahora, dadas las nuevas circunstancias, esta parte del lote no es urbanizable para proyectos urbanístico-habitacionales aunque se haga uso de un proyecto hipotético que nunca podrá construirse, aplicando el principio de mayor y mejor uso.

En el siguiente cuadro se presenta el estudio comparativo de mercado de OFICINAS en diferentes lugares de PEREIRA, debido a que no existen proyectos de nuevos en el sector, por lo cual se considera acertado tomar información de diferentes lugares de la ciudad:

ESTUDIO DE MERCADO 2023				
INMUEBLES COMPARABLES CON OFICINAS UBICADAS EN LA CIUDAD DE PEREIRA				
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	VALOR m <sup>2</sup>	FUENTES DE INFORMACIÓN
Oficina en venta Pereira, Risaralda	48,00	\$ 300.000.000	\$ 6.250.000	<a href="#">Oficina en Venta - Los angeles, Pinares, Travesura-la churria, Terminal - Pereira   Código: 6710198 (fincaraiz.com.co)</a>
Oficina en venta Pereira, Risaralda	42,00	\$ 250.000.000	\$ 5.952.381	<a href="#">Oficina en Venta - San jose sur, San jose - Pereira   Código: 8007885 (fincaraiz.com.co)</a>
Oficina en venta Pereira, Risaralda	56,00	\$ 370.000.000	\$ 6.607.143	<a href="#">Oficina en Venta - Los alamos, Los angeles - Pereira   Código: 10139657 (fincaraiz.com.co)</a>
<b>SUMAS</b>	<b>146</b>	<b>\$ 920.000.000</b>		
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>	Como el coeficiente de desviación <7,5% no es necesario homogenizar los valores y se aplica directamente la media aritmética obtenida		\$ 6.269.841	
<b>DESVIACIÓN TÍPICA</b>			\$ 327.832	
<b>COEFICIENTE DE DESVIACIÓN</b>			5,23%	
<b>OFICINAS DE 54 MTS</b>	<b>50</b>	<b>\$ 313.492.063</b>	<b>\$ 6.269.841</b>	

Este método se utiliza de manera especial por la aplicación de lo que indica el Art. 28 de la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

A partir del estudio de mercado correspondiente a Oficinas de 50 m<sup>2</sup> aproximadamente, procedemos a efectuar el cálculo del valor del terreno con el método residual contenido de la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

<b>METODO RESIDUAL o DESARROLLO POTENCIAL</b>				
<b>MAYOR Y MEJOR USO : ACTIVIDADES COMERCIALES</b>				
<b>M.I. 290-157035</b>				
<b>FICHA CATASTRAL : 660010109000001070009000000000</b>				
ITEM	CONCEPTO	m <sup>2</sup>	%	La información sobre las áreas construidas y áreas de retiro son tomadas del Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira POT acuerdo 035/2016 y del Plan Parcial AUI VILLA OLIMPICA
1	AREAS			
2	AREA BRUTA DE LOS LOTES	14.870,99	100,00%	
3	RETIROS	2.230,65	15,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO PARA OFICINAS	12.640,34	85,00%	
5	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	1,50	88,00%	
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL U.A.U.	-		
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	12.640,34		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	18.960,51		
10	(MENOS) AREAS COMUNES	1.896,05	10,00%	
11	AREA VENDIBLE TOTAL	17.064,46		
12	PRECIO DE VENTA POR m <sup>2</sup>	<b>6.269.841,27</b>		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2023			\$ 106.991.449.286
La construcción corresponde a un edificio de 1,5 pisos				
14	PRESUPUESTO DE COSTOS			
15	OFICINAS DE 54 m <sup>2</sup>			
16	COSTOS	COSTO TOTAL	%	
17	COSTOS DIRECTOS	\$ 48.146.152.179	45,00%	
18	COSTOS INDIRECTOS	\$ 8.024.358.696	7,50%	
19	COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.744.700.725	3,50%	
20	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	\$ 8.559.315.943	8,00%	
21	COSTOS DE ADMINSTRACION Y GERENCIA	\$ 6.419.486.957	6,00%	
23	UTILIDAD ESPERADA DEL PROYECTISTA FACTOR β	\$ 17.118.631.886	16,00%	
24	RESIDUO: VALOR DEL TERRENO FACTOR α	\$ 14.978.802.900	14,00%	
	TOTALES	<b>\$106.991.449.286</b>	<b>100,00%</b>	
<b>RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS</b>				
	DESCRIPCION DEL BIEN			VALORES
1	Area del lote de terreno			14.870,99
2	Valor comercial del terreno			14.978.804.678
3	Valor del m <sup>2</sup>			1.007.250

16.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:  
Medianas

16.3. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

**17. VALUACIÓN**

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:  
Lote de terreno.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1. Área Lote de Terreno: 14.870,99 m2 (Área tomada documentos suministrados – Geoportal IDEAMCO)

17.3. VALORES UNITARIOS TERRENO (m²): \$1.007.250,00

17.4. VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	M <sup>2</sup>	14.870,99	\$1.007.250	\$ 14.978.804.678
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 14.978.804.678</b>

**SON: CATORCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS.**

**17.5 CALCULO DEL ARRENDAMIENTO**

VALOR TOTAL DEL TERRENO	PORCENTAJE DE ARRENDAMIENTO ANUAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL
\$14.978.804.678	0.75%	\$ 112.341.035

**18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones del evaluador, y para un objeto distinto al del contrato y para los fines del INFIDER.

**19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:**



- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico.
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## 20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

- 20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
- 20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
- 20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

## 21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

- 21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ



### **GUSTAVO FORERO GONZALEZ**

Contador. Esp. Negocios Internacionales

Registro Abierto de Avaluadores

RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

## DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

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

- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

## 22. REGISTRO FOTOGRAFICO







LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



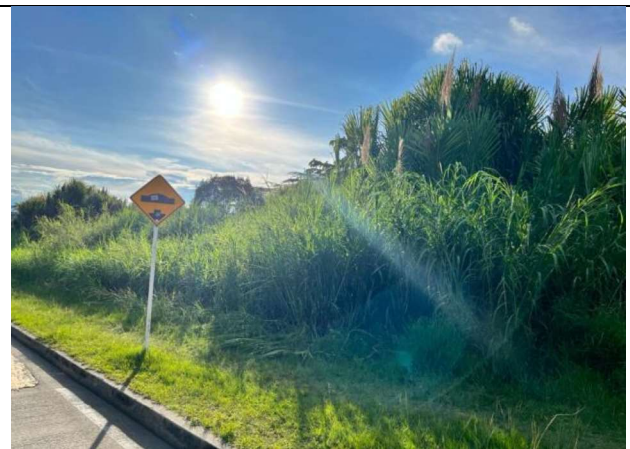
LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO