

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO
CALLE 5 No. 5 – 36
APARTAMENTOS 203 Y 204
EDIFICIO HERRERA
MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA
DEPARTAMENTO ARCHIPIEALGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA



SOLICTADO POR
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DEPARTAMENTO DE SAN ANDRES,
PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
88-001-31-03- 002-2013-00268-01

VALUADORES
DURCEY ALISON STEPHENS LEVER
Perito RNA. 1700
Miembro Lonja Propiedad Raíz de SAI

San Andrés, Diciembre de 2021



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



RESULTAOS DEL AVALÚO

CALLE 5 No. 5 – 36
APARTAMENTOS 203 Y 204
EDIFICIO HERRERA
MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

Solicitado por:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DEPARTAMENTO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA
CATALINA
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
88-001-31-03- 002-2013-00268-01

Descripción	Vr M2	Area - M2	Vr Total
Apartamento 203 Edificio Herrera	2,560,470	78.60	201,250,382
Apartamento 204 Edificio Herrera	2,571,157	94.47	242,897,202
VALOR ESTIMADO PREDIO			444,147,583

**SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO
CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE**

Cordialmente,

DURCEY ALISON STEPHENS LEVER
Perito RNA. 1700
Miembro Lonja Propiedad Raíz de SAI

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de el informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.



TABLA DE CONTENIDO

ITEM

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Identificación del cliente

1.1.1 Nombre o razón social del solicitante

1.1.2 Documento de identificación

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

2.1 Objetivo de la valuación

2.2 Destinatario de la valuación

2.3 Responsabilidad del valuador

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

3.1 Fecha de la visita o verificación al inmueble

3.2 Fecha del informe y de aplicación del valor

4. BASES DE LA VALORACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

4.1 Base de la valuación

4.2 Definición y tipo de valor

5. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

5.1 País de ubicación

5.2 Departamento



5.3 Municipio de ubicación

5.4 Dirección del inmueble

5.5 Nombre del barrio

5.6 Nombre del conjunto o edificio

5.7 Información del sector

5.7.1 Localización

5.7.2 Servicios públicos

5.7.3 Usos predominantes

5.7.4 Normatividad urbanística del sector

5.7.5 Vías de acceso

5.7.5.1 Elementos

5.7.5.2 Estado de conservación

5.7.6 Amoblamiento urbano

5.7.7 Estrato socioeconómico

5.7.8 Legalidad de la urbanización

5.7.9 Topografía

5.7.10 Servicio de transporte publico

5.7.10.1 Tipo de transporte

5.7.10.2 Cubrimiento

5.7.10.3 Frecuencia

5.7.11 Edificaciones importantes del sector

6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

6.1 Tipo de bien inmueble

6.2 Uso actual

6.3 Ubicación

6.4 Terreno

6.4.1 Linderos

6.4.2 Topografía

6.4.3 Cerramiento

6.4.4 Forma

6.4.5 Superficie



6.4.6 Reglamentación uso del suelo

7. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

7.1 Descripción

7.2 Especificaciones constructivas

7.3 Cuadro de areas

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICA

8.1 Matricula inmobiliaria

8.2 Escritura de propiedad

8.3 Cedula catastral

8.4 *Licencia de construcción*

9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTAS A LA CATEGORIA PRINCIPAL

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 *Problemas de estabilidad y suelos*

11.2 *Impacto ambiental y condiciones de salubridad*

11.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones

11.4 Seguridad

11.5 Problemáticas socioeconómicas



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



12. DESCRIPCION DE HIPOTESIS EPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

- 13.1 Metodología valuatoria empelada
- 13.2 Justificación de la metodología
- 13.3 Memoria de cálculos
- 13.4 Comportamiento de la oferta y la demanda
- 13.5 Perspectivas de valorización
- 13.6 Concepto de garantía

14. DETERMINACION DEL AVALÚO

15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

16. DECALRACION DE CUMPLIMIENTO

17. CERTIFICACION PROFESIONAL

18. INDEPENDENCIA

19. VIGENCIA DEL AVALUO

20. ANEXOS



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Identificación del cliente

1.1.1 Nombre o razón social del solicitante

Solicitud efectuada por el Tribunal Superior, dentro del proceso verbal de pertenencia con No. de Radicado 88-001-31-03- 002-2013-00268-01.

1.1.2 Documento de identificación

N/A

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

2.1 Objetivo de la valuación

Se efectuará el presente avalúo para establecer el valor comercial del inmueble que se identifica con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios inicialmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir negativa o positivamente en el resultado final.

Esta valuación tiene por objeto determinar el valor del predio: lote y las edificaciones en ella levantadas, sometida a régimen de propiedad horizontal dentro de un proceso verbal de pertenencia.

2.2 Destinatario de la valuación

El presente informe de avalúo se realizará a petición del Tribunal Superior del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, dentro del proceso verbal de pertenencia con No. de radicado 88-001-31-03- 002-2013-00268-01.

2.3 Responsabilidad del valuador

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



- La propiedad es evaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- 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 “GoodWill”, 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.
El valuador no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

3.1 Fecha de la visita o verificación al inmueble

La visita al inmueble se realizó el 26 de noviembre de la presente anualidad, por el valuador DURCEY STEPHENS LEVER, en compañía del solicitante y su apoderado.

3.2 Fecha del informe y de aplicación del valor

El presente informe se elabora con fecha de 26 de diciembre de la presente anualidad.

4. BASES DE LA VALORACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

4.1 Base de la valuación

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de



Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

4.2 Definición y tipo de valor

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

5. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

5.1 País de ubicación

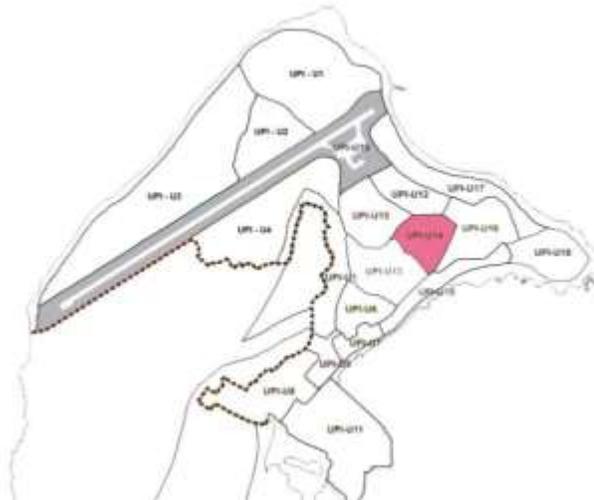
El país donde se efectúa la presente valuación es COLOMBIA.

5.2 Departamento

El inmueble bajo estudio se encuentra ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

5.3 Municipio de ubicación

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de San Andrés Isla.



Localización de unidad de planificación donde se encuentra el inmueble

5.4 Dirección del inmueble

Calle 5 No. 5 – 36, Apartamentos 203 y 204, Edificio Herrera

5.5 Nombre del barrio

Sprat Peace, avenida Boyacá



Localización del predio en el casco urbano



5.6 Nombre del conjunto o edificio

Edificio Herrera

5.7 Información del sector

5.7.1 Localización

Este sector está localizado en el límite territorial del North End, en el sector de Sprat Peace, avenida Boyacá. El sector se localiza en la zona norte y central de la isla, entre los sectores de Francis y Port Arthur por el norte, avenida las Américas de por medio; al sur con el sector Carpinter Yard Avenida 20 de Julio de por medio; al este con el sector de Cotton Piece y por el oeste con el sector de Rock Hole; avenida 20 de Julio, calle Cuarta, carreteras 5^a y 5^b.



Ver detalle urbanístico del sector

5.7.2 Servicios públicos

La zona cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. La telefonía se realiza principalmente por teléfonos fijos, aunque existen en el sector afluencia de telefonía satelital y celulares.

5.7.3 Usos predominantes

El vecindario comprende una de las más definidas zonas comerciales de la isla, abarca la zona comprendida entre la avenida 20 de Julio, calle 4, carreteras 5^a y 5^b. En la actualidad el uso y distribución del espacio presenta una configuración uniforme, distribuidos alrededor de las vías de acceso, dando creación a un corredor comercial en cercanías a la vías y en su interior predomina el uso residencial, con predominio al sector turístico; con una gran



demanda de infraestructura de servicios públicos, situación que la fueron consolidando.

5.7.4 Normatividad urbanística del sector

De acuerdo con el POT Decreto No 325 del 18 de Noviembre de 2003 y Decreto Reglamentario No. 265 de Diciembre de 2007, Vigentes para el municipio de San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, la reglamentación para el predio objeto de estudio corresponde a Unidad de Planificación Insular UPI-U 14 RENOVACION GRANDES EQUIPAMIENTOS, ROCK HOLE.

5.7.5 Vías de acceso

Con relación a las vías de acceso, podemos mencionar que pasan la avenida 20 de Julio y la calle 4 o calle de las proveedoras; no obstante, al interior del sector las vías son las carrearas 5^a y 5^b.



Detalle de la calle 4 o calle de las Provedoras y Av. 20 de Julio, vía de acceso principal del inmueble

5.7.5.1 Elementos. Presenta una buena distribución de andenes a lo largo y ancho del sector. Se cuenta con buena iluminación pública

5.7.5.2 Estado de conservación. la calle 4 y la Avenida 20 de Julio, las cuales se encuentran en buen estado. Por su parte la calle secundaria que fluye o atraviesa el sector está en regulares condiciones.

5.7.6 Amoblamiento urbano

El sector aledaño al predio cuenta con señalización vial, buena iluminación pública, canecas de basura en polietileno de alta densidad en aceras y lotes.



5.7.7 Estrato socioeconómico

Conforme a las disposiciones de la Secretaria de Planeación de la Gobernación, y a la última actualización de la estratificación socioeconómica urbana adopta en el Departamento se determina su aplicación, el sector de localización se encuentra clasificado dentro del estrato comercial medio.

5.7.8 Legalidad de la urbanización

No aplica para el ejercicio que se está desarrollando.

5.7.9 Topografía

La topografía del sector es plana, con pendientes hasta del 3%.

5.7.10 Servicio de transporte publico

5.7.10.1 Tipo de transporte. El transporte público más predominante en el sector son los taxis, mientras que sobre la calle 4 y la Av. 20 de Julio se observa el tránsito de buses.

5.7.10.2 Cubrimiento. El transporte publico de taxi cubre todo el sector, no obstante, el servicio de buses cubre la ruta de norte a sur de la isla.

5.7.10.3 Frecuencia. La frecuencia del servicio de taxi es alta, esta se mejora con las llamadas a los servicios de despachos; mientras que la frecuencia de los buses es cada media hora.

5.7.11 Edificaciones importantes del sector

El vecindario comprende una de las más definidas zonas comerciales de la isla, para la venta de alimentos de consumo local tales como Supermercados, Proveedoras, Tiendas de abarrotes, algunas bodegas, panaderías, carnicerías, etc. En cuanto a las edificaciones, predominan las construcciones de uso mixto (primer piso local comercial y segundo piso vivienda habitacional) abarca la zona comprendida entre la avenida 20 de Julio, calle 4, carreteras 5^a y 5^b.

6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



6.1 Tipo de bien inmueble

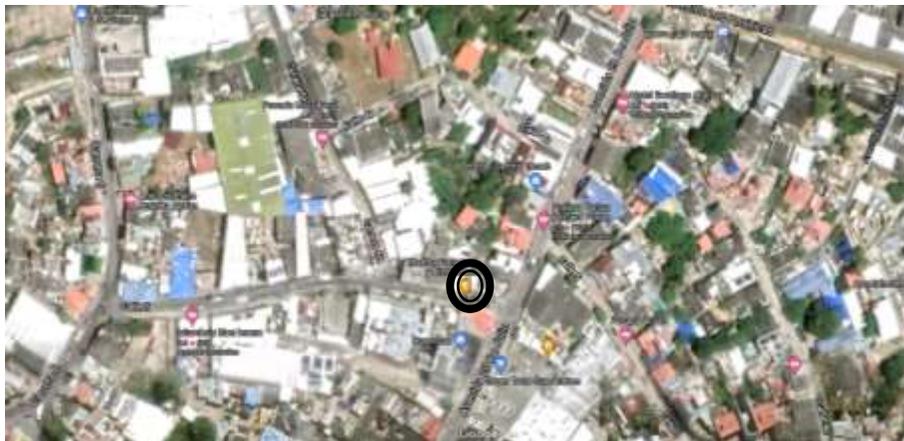
Se trata de un Inmueble, lote de terreno medianero, de topografía plana, con buena ubicación en el sector, con acceso directo por la calle 4; y de la edificación sobre ella construida, que corresponde a un local comercial, sometida a régimen de propiedad horizontal.

6.2 Uso actual

En la actualidad el uso que se presenta es de un establecimiento comercial, en la cual funciona el área de producción de una panadería y repostería, así como una bodega en la cual se almacenan insumos para panadería, se encuentra con carros escabiladeros para el reposo de pan, una mesa en aluminio, baldes, canastos.

6.3 Ubicación

Lote de terreno medianero, de topografía plana, con buena ubicación en el sector, con acceso directo por la calle 4.



Ver ubicación del inmueble en el sector

6.4 Terreno

6.4.1 Linderos.

Norte: Con predios que son o fueron de Hravie Bernard, Soledad Herrera y Natalia Archbold (herederos) en extensión de 39.31 mts

Sur: Con Av Boyacá en extensión de 36.57 mts



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Este: Con predios que son o fueron de Ines Mitchell de Smith, en extensión de 24.67 mts

Oeste: Con predios que son o fueron de Arfa Lucil de Armas viuda de Herrera (herederos), hoy Carrera 5B, en extensión de 5.40 mts.

Fuente: Escritura No. 76 del 24 de febrero de 1982, Notaria Unica del Circulo de San Andrés.

6.4.2 Topografía. Lote de terreno medianero, de topografía plana

6.4.3 Cerramiento. No aplica.

6.4.4 Forma. Lote de terreno de forma irregular, con tendencia a un rectángulo.

6.4.5 Superficie. Para la determinación del área del inmueble el valuador reviso las siguientes fuentes:

- Contenida en la escritura pública No. 76 del 24 de febrero de 1982, Notaria Unica del Circulo de San Andrés, de acuerdo a lo anterior el lote tendrá unos 452 M2.
- Sacada por triangulación según los linderos del RPH, de acuerdo a lo anterior el lote tendrá unos 570 M2.

Nota: Para efecto del presente ejercicio, utilizaremos las áreas establecidas en la Escritura No. 76 del 24 de febrero de 1982, Notaria Unica del Circulo de San Andrés, es decir 452 m2. Este dato se presume correcto y no se asume ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que pudieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales del inmueble.

6.4.6 Reglamentación uso del suelo. UPI-U 14 RENOVACION GRANDES EQUIPAMIENTOS, ROCK HOLE.

USO PRINCIPAL. Comercio

USO SECUNDARIO. Comercio y vivienda.

USOS PROHIBIDOS. Todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

OTRAS DISPOSICIONES

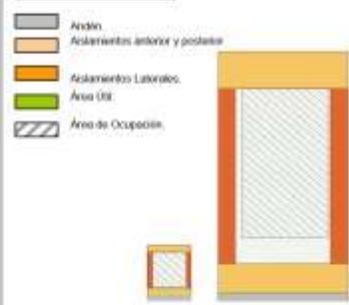


Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	150 M ²
Frente mínimo de lote:	10 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 2.0 m Lateral: 1 m. a cada lado Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	2000 M ²
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.40
Índice de construcción máximo:	1.60
Aislamientos:	frente: 8.00 m Lateral: 4.00m a cada lado Posterior: 10.00 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altílo

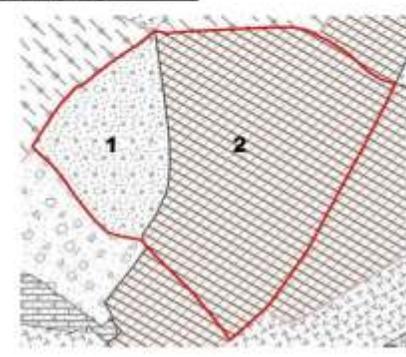
LOCALIZACION



OCUPACION



TRATAMIENTOS



USOS



Conservación
 generación de equipamientos



7. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

7.1 Descripción

7.1.1 Descripción del edificio

El edificio Herrera, construcción de uso mixto donde funcionan locales comerciales en el primer piso y apartamentos en el segundo y tercer piso, se encuentra ubicado en la Av Boyacá Calle 5 No. 5-404. El edificio se encuentra conformado por un bloque de tres (3) pisos, sometido al régimen de propiedad horizontal. Las especificaciones constructivas y arquitectónicas son regulares y típicas del sector de localización, presenta buen estado de conservación en general.

7.1.2 Número de torres

El edificio solo consta de un (1) bloque.

7.1.3 Dotación comunal

El edificio cuenta con una escalera de acceso para los pisos dos y tres, una terraza que sirve de hall para acceder a cada uno de los apartamentos del segundo nivel.

7.1.4 Ubicación del inmueble en estudio dentro del edificio

Los apartamentos se ubican en el segundo (2) nivel, presenta disposición interior en el edificio.

7.2 Características generales del inmueble

Consta de diez unidades privadas distribuidas en tres pisos:

- Primer piso: Locales No. 1, 2, 3, 4 y 5
- Segundo Piso: Apartamento 201, 202, 203, y 204
- Tercer Piso: Apartamento 301

Nota: Los apartamentos 203 y 204 fueron unidos y convertidos en bodega, actualmente.

7.2.1 Relación de áreas



DESCRIPCION	AREA/M2
Local 1	79.644
Local 2	62.764
Local 3	73.539
Local 4	84.314
Local 5	97.268
Apartamento 201	103.936
Apartamento 202	69.184
Apartamento 203	78.599
Apartamento 204	94.470
Apartamento 301	69.184
TOTAL AREA PRIVADA	812.902

FUENTE: Escritura Pública No. 76 del 24 de febrero de 1982, Notaria Única del Circulo de San Andrés.

7.2.2 Destinación

Actualmente el inmueble se encuentra destinado para Comercio y vivienda según RPH; Comercio, Vivienda y Bodega según observaciones del perito.

7.2.3 Distribución interior.

Al momento de la visita, se pudo observar que el inmueble se encuentra distribuido en cuatro (4) zonas principalmente, una zona de procesamiento de tortas, una zona de producción y empaquetado de los productos, una zona de lavado y una zona de bodega, diferentes a las inicialmente planteadas al momento de la construcción del edificio.

7.2.4 Edad de la edificación

El inmueble objeto de avalúo presenta una vetustez treinta y un años (31) de construido, según constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, no obstante, se observan obras de remodelación y redistribución que datan poco más de un año según la información recolectada en la visita.

7.2.4 Estado de conservación

El edificio fue construido con una cimentación tradicional mixto de zapatas en concreto reforzado, con columnas y vigas en concreto construidas bajo el



sistema de pórticos y muros de carga en bloque de cemento, los muros son en mampostería pañetadas y acabados en vinilo. Al respecto del estado de conservación del edificio Herrera, se puede mencionar que este se encuentra en regular estado de conservación, a pesar que se conoce que se han efectuado procesos de remodelación, esto debido a las sencillas especificaciones constructivas y los buenos acabados y calidad de los materiales que se observaron al momento de la vista.



7.3 Especificaciones constructivas generales

7.3.1 Estructura

En concreto reforzado, tipo pórticos, con placas de entrepiso en concreto, construido con materiales pétreos coralinos.

7.3.2 Cimentación

Cimientos y zapatas en concreto reforzado.

7.3.3 Entrepisos

Placa de concreto aligerada.

7.3.4 Cubierta

En teja ondulada de asbesto cemento



7.3.5 Fachada

En bloque con pañete y pintura en esgrafiado.

7.4 Características generales de los apartamentos

7.4.1 Generalidades

Los apartamentos 203 y 204 se encuentran ubicado desde la mitad del lote hasta el lindero este, con fachada y acceso sobre la avenida de las Proveedoras, El apartamento 203, actualmente se han cambiado sus usos y funcionan como bodegas donde almacenan insumos para panadería y la zona de lavado de los elementos de trabajo; mientras que en el apartamento 204 se encuentra dividido en tres áreas, en la principal se encuentra funcionando el área e producción, la segunda área obedece espacio donde funciona un elevador por medio del cual se distribuye la producción entre primer y segundo piso; por ultimo la tercera área funciona la repostería.



7.4.2 Acabados del apartamento

DETALLE	APARTAMENTO 203	APARTAMENTO 204
PISOS	Cerámica.	Cerámica.
MAMPOSTERÍA	Bloque de cemento estucado y con acabado final en pintura. Existe una pared interior que esta construida en superboar, estucada y pintada en vinilo	Bloque de cemento estucado y con acabado final en pintura Existe una pared interior que esta construida en superboar, estucada y pintada en vinilo.
CIELO RASO	Laminas de superboard	Laminas de superboard



DURCEY STEPHENS LEVER

INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL

ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



CARPINTERÍA MADERA	Puerta principal e internas	Puerta principal e internas
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos ventanearía externas en aluminio y muebles del área de lavado.	Marcos ventanearía externas en aluminio y muebles del área de repostería.
ZONA DE PRODUCCION		Pisos en cerámicas y muros acabados en estuco y pintados en vinilo; mesón en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores en aglomerado de madera.
ZONA DE RESPOSTERIA		Pisos y muros en cerámicas y enchape respectivamente paredes internas acabados en estuco y pintados en vinilo; techos en estuco y pintura
ZONA DE LAVADO	Con paredes y pisos enchapados y cerámica respectivamente, instalaciones hidrosanitarias	
ZONA DE BODEGA	Pisos en cerámicas y muros acabados en estuco y pintados en vinilo; estanterías mesón en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores en aglomerado de madera.	



Ver detalle de piso y acabados muros interiores



Ver acabados zona de bodega y área de lavado



Ver acabados de zona de repostería y zona de empaque y producción



Ver acabados de zona de producción y de empaque



7.4.3 Linderos, Cabida y Coeficiente de Copropiedad de los inmuebles

LINDEROS	APARTAMENTO 203	APARTAMENTO 204
Norte	En extensión de 6.895 metros, desde el punto 7 al 8 con muro de uso común que demarca la Fachada con predios de los locales 3 y 4	En extensión de 7.05 metros, desde el punto 8 al 9 con muro de uso común que demarca la fachada que da hacia los predios que son del local 4 y del local 6
Sur	En extensión de 6.895 metros. desde el punto 13 al 14 con muro de uso común que demarca el límite con la circulación o corredor que da hacia la avenida Boyacá,	En extensión de 7.05 metros. Desde el punto 10 al Punto 11, con muro de uso común que demarca la fachada del edificio que da hacia la avenida Boyacá
Este	En extensión de 11.40 metros, desde el punto 8 al punto 13, muro de uso común que demarca el límite con el apartamento 204.	En extensión de 13.40 metros, desde el punto 9 al punto 10, con muro de uso común que demarca el límite del edificio con los predios que son o fueron de Inés Mitchell de Smith
Oeste	En extensión de 11.40 metros, desde el punto 7 al 14 con muro de uso común que demarca el límite con el apartamento 202	En extensión de 11.40 metros, desde el punto 8 al 11 con muro de uso común que demarca el límite con el apartamento 203
Nadir	Con placa de uso común que sirve de cubierta a los locales 3 y 4	Con placa de uso común que sirve de cubierta a los locales 4 y 5,
Cenit	Con la placa de uso común que sirve de piso al apartamento 301. Tiene una altura libre de 2.40 metros.	Con la techumbre de uso común, tiene una altura libre de 2.40 metros.
FUENTE	Certificado de tradición y Matricula Inmobiliaria 450-4125	Certificado de tradición y Matricula Inmobiliaria 450-4126
CABIDA O AREA	78.599 m2	94.470 m2
FUENTE	Certificado de tradición y Matricula Inmobiliaria 450-4125	Certificado de tradición y Matricula Inmobiliaria 450-4126
COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD	7.99 %	9.61 %
FUENTE	Escritura publica No. 76 de 1982	Escritura pública No. 76 de 1982

7.4.4 Servicios público

7.4.4.1 Acueducto: SI

7.4.4.2 Alcantarillado: SI

7.4.4.3 Energía eléctrica: SI

7.4.4.4 Red telefónica: SI



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICA

8.1 Matricula inmobiliaria

450-0002620 del Predío Matriz
450-0004125 del Apartamento 203
450-0004126 del Apartamento 204

8.2 Escritura de propiedad

Sentencia SN del Juzgado Quinto Penal del Circuito de Bogotá del 10 de Mayo de 2004 – Extension del Derecho de Dominio Privado.

8.3 Cedula catastral

0100 0251 0015 901

8.5 Reglamento de Propiedad Horizontal

El edificio Herrera, fue sometida a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 076 de fecha 29 de febrero de 1989 de la Notaria Única del Circuito de San Andrés.

9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTAS A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

El presente avalúo comercial de terreno y construcción, se realiza a petición de por el Tribunal Superior, dentro del proceso verbal de pertenencia con No. de Radicado 88-001-31-03- 002-2013-00268-01.



11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 Problemas de estabilidad y suelos

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación del Departamento, en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial, disponible en la Web, el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa.

11.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales, cuenta con un flujo vehicular moderado, lo cual puede generar niveles considerables de contaminación atmosférica y auditiva.

11.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

11.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

11.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

12. DESCRIPCION DE HIPOTESIS EPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS



DURCEY STEPHENS LEVER

INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL

ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Adicionalmente a las características más relevantes de los inmuebles expuestas en los Capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial. Las siguientes consideraciones generales:

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso múltiple de la isla, en el sector que se conoce como Sprat Peace, avenida Boyacá.
- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados.
- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías arterias y zonales que hacen parte de la malla vial y de transporte de la isla, entre ellas la calle 4 y la avenida 20 de julio, la primera ubicada frente al predio objeto de estudio.
- Las básicas especificaciones constructivas y arquitectónicas de la construcción, levantado sobre un predio regular y de disposición medianera dentro de la manzana, con frente sobre la calle 4.
- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El regular estado de conservación en que se encuentra el inmueble.
- La oferta y demanda media de inmuebles de similares características ubicados en el sector.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado por la entidad, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes,
- La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.



13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

13.1 Metodología valuatoria empelada

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

13.2 Justificación de la metodología

Por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, y estar sometida a Régimen de Propiedad Horizontal el método más conveniente para determinar su valor comercial es el método de Capitalización de rentas o ingresos. Para establecer el valor del inmueble se investigaron seis locales con características similares al bien objeto del avalúo, las cuales se constituye como las más comparable al inmueble objeto de avalúo, por sus condiciones de ubicación y cabida superficiaria.

13.3 Memoria de cálculos

Se realizo la investigación de arriendo que pagan inmuebles con características semejantes en la zona, indagando sobre los valores de arriendo mensual, area del local, estado de conservación y edad.



LOCAL No.	DESCRIPCIÓN	AREA M2	CANON MENSUAL	RENTA / M2
Local/Bod	Distrifruver (Local 1er y "2do piso)	200.00	6,500,000	32,500
Local 3	Distribuidora Alexa	165.00	5,000,000	30,303
Local	Supermercado Food Place	260.00	8,200,000	31,538
Local 1	Venta de aguacates	50.00	1,500,000	30,000
Local 1	Venta de Queso	50.00	1,500,000	30,000
Local 1	Drogas La Rebaja	79.64	2,500,000	31,391
MEDIA ARITMETICA				30,955
DESVIACION ESTANDAR				1,016
COEFICIENTE DE VARIACION				3.28

De tal modo, se encuentra que los análisis estadísticos presentan un coeficiente de variación de aceptabilidad de información, en razón a que existe una homogeneidad representativa de los resultados estadísticos para cada categoría de información y se adopta un valor por metro cuadrado de \$ 30.955/m², siendo este una aproximación al valor unitario del promedio del análisis estadístico, dando análisis a cada muestra de manera independiente para lo cual se establece que el valor más probable para el inmueble objeto de estudio por su localización específica dentro del sector corresponde al promedio del análisis estadístico.



RESULTADOS				Apart 203	Apart 204
MEDIA ARITMETICA				30,955	
MODA				30,000	
INGRESO BRUTO ANUAL POTENCIAL (IBP) M2				371,464	371,464
PERDIDAS POR CARTERA O VACANCIA	2.00%			7,429	7,429
INGRESO BRUTO ANUAL EFECTIVO (IBE) M2				364,035	364,035
VALOR BRUTO MENSUAL DE RENTA POR M2				30,336	30,336
AREA M2				78.599	94.470
VALOR BRUTO MENSUAL DE RENTA LOCAL				2,384,397	2,865,863
INGRESO BRUTO ANUAL EFECTIVO (IBE) LOCAL				28,612,765	34,390,360
GASTOS ANUALES APARTAMENTO				Apart 203	Apart 204
IMPUESTO PREDIAL (DEL IBP)				600,000	600,000
SEGURO DE LA PROPIEDAD (DEL IBP)				0.00%	0
RESERVAS DE REEMPLAZO				0.00%	0
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES				2.00%	572,255
MATERIALES Y SUMINISTROS				1.50%	429,191
COMISION DE ARRIENDO				10.00%	2,861,276
CUOTA DE ADMINISTRACION				0.00%	0
VARIOS				0.00%	0
TOTAL GASTOS PROMEDIO ANUAL				4,462,723	5,242,699
NOTA: ** El local no paga cuotas de administracion					
INGRESO NETO OPERATIVO (INO)				Apart 203	Apart 204
INGRESO NETO ANUAL				24,150,042	29,147,661
INGRESO MENSUAL NETO				2,012,503	2,428,972
VALOR NETO MENSUAL DE RENTA POR M2				25,605	25,712

13.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

Que la demanda de locales en este edificio para actividades de comercio local es alta por encontrarse en la via mas importante de comercio de víveres y similares de la ciudad.

13.5 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector consolidado para el mixto, se prevé una valorización positiva y estable en términos de mediano plazo, y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor.



13.6 Concepto de garantía

Si el encargo valuatorio requiere de una opinión del valuador respecto a la calidad del bien inmueble objeto de la valuación como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, esta puede ser realizada con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio.

14. DETERMINACION DEL AVALÚO

Descripción	Vr M2	Area - M2	Vr Total
Apartamento 203 Edificio Herrera	2,560,470	78.60	201,250,382
Apartamento 204 Edificio Herrera	2,571,157	94.47	242,897,202
VALOR ESTIMADO PREDIO			444,147,583

SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE

15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador, sin consentimiento escrito de la misma.

16. DECALRACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- 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.



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



- La firma evaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

17. CERTIFICACION PROFESIONAL

Ing. DURCEY ALISON STEPHENS LEVER, perito - evaluador miembros de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas R.N.A debidamente acreditados en la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), en el Registro Nacional de Avaluadores.

18. INDEPENDENCIA

La valuadora manifiesta que no tienen ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los resultados obtenidos en este estudio son confidenciales y solo serán publicados con la autorización escrita del solicitante o ante requerimientos legales. Cualquier aclaración adicional estaremos dispuestos a suministrarla.

19. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Ing. DURCEY ALISON STEPHENS LEVER
Avaluador RNA. 1700
Miembro Lonja Propiedad Raíz de SAI



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



20. ANEXOS

CARTOGRÁFICOS

1. Plano de localización del inmueble dentro del municipio.
2. Plano de localización catastral.

FOTOGRAFICOS

1. Documento fotográfico general.

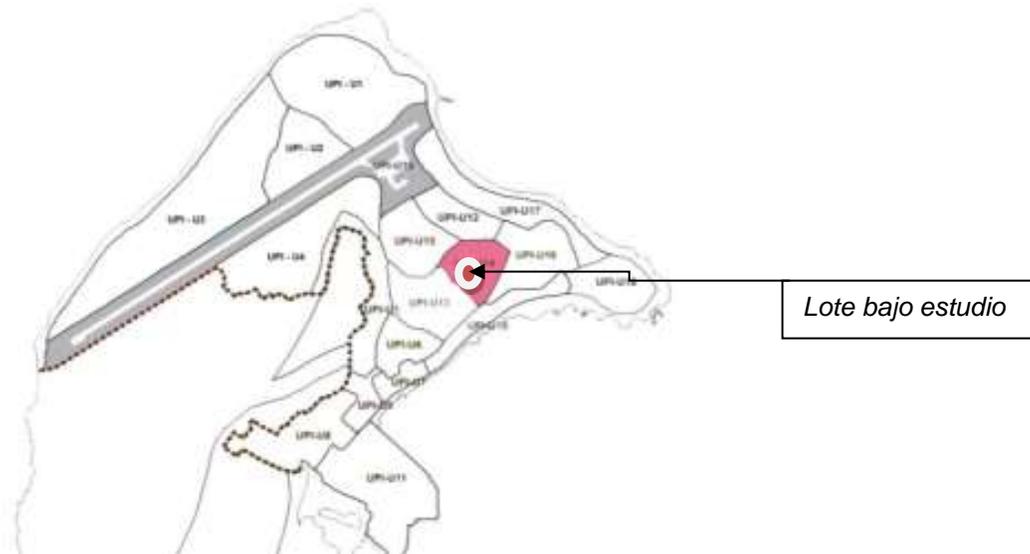
DOCUMENTALES

1. Copia certificado de tradición y libertad
2. Copia de escritura publica

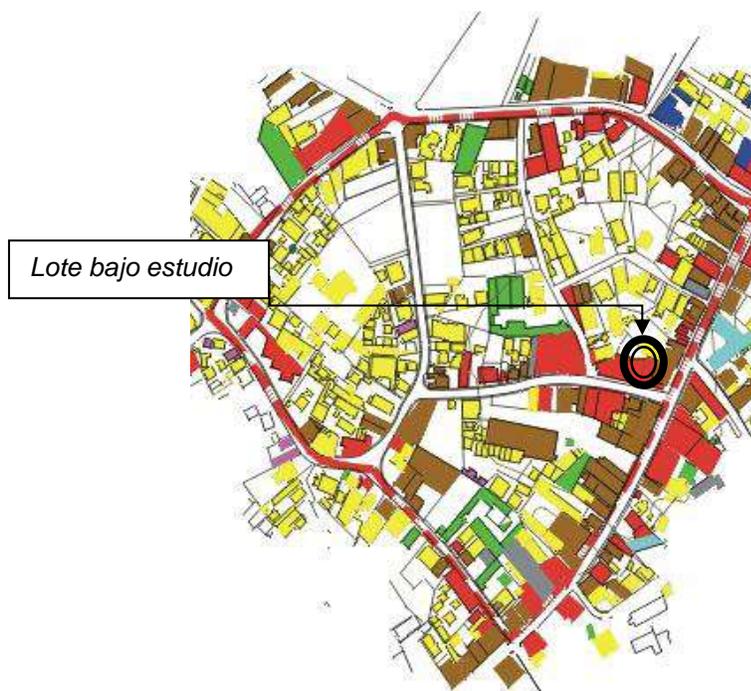


ANEXO CARTOGRAFICO

1. Plano de localización del inmueble dentro del municipio.



2. Plano de localización catastral.





ANEXO FOTOGRAFICO

1. Documento fotografico general.



Detalle de la calle 4 o calle de las Provedoras vía de acceso del inmueble



Ver distribución general de Apartamentos 203 y 204



Ver detalle de piso y acabados muros interiores



Ver acabados zona de bodega y área de lavado



Ver acabados de zona de repostería y zona de empaque y producción



Ver acabados de zona de producción y de empaque



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



ANEXOS DOCUMENTALES

1. Copia certificado de tradición y libertad
2. Copia de la escritura publica No. 076 de 1982