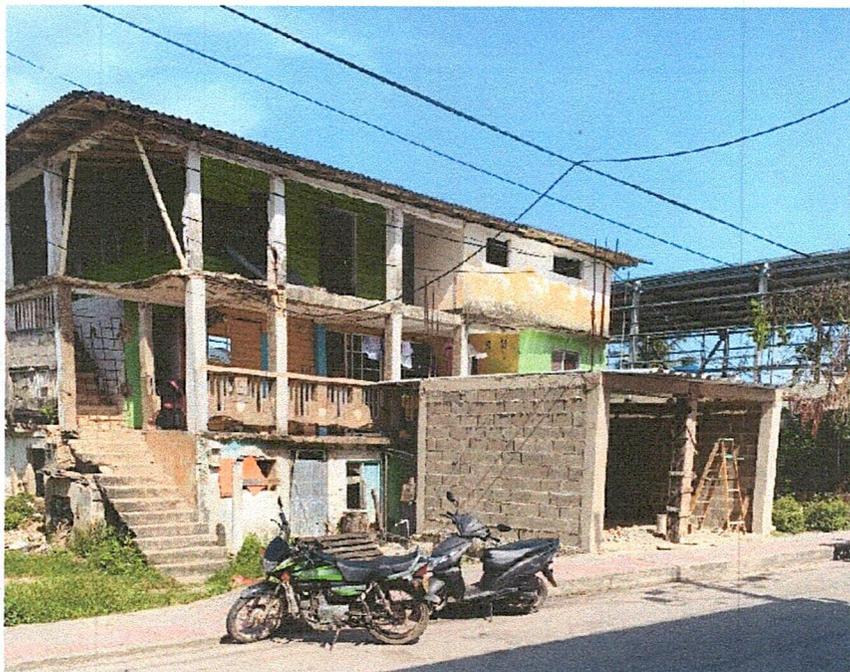

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO
K 6 4 96
SECTOR DE FRANCIS
MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA
DEPARTAMENTO ARCHIPIEALGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA



PROPIETARIO
SHEILA ELENA SMITH POMARE – EULALIA PAMINA SMITH POMARE

VALUADOR
DURCEY STEPHENS LEVER
Perito RNA. 1700
R.A.A AVAL 7.164.399
Miembro Lonja Propiedad Raíz de SAI

San Andrés, Septiembre de 2022



DURCEY STEPHENS LEVER

INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



RESULTAOS DEL AVALÚO

K 6 4 96 ROCK HOLE
SECTOR DE FRANCIS
MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

Solicitado por:
SHEILA SMITH POMARE

VALOR DEL TERRENO

Unidad	AREA (m ²)	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno	536	\$ 800,516.00	\$ 429,076,576.00
TOTAL			\$ 429,076,576.00

VALOR CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
Casa principal	300	\$ 905,000.00	\$ 271,500,000.00
Segunda cosntrucción	179	\$ 1,119,750.00	\$ 200,435,250.00
Local coomercial	30	\$ 1,662,250.00	\$ 49,867,500.00
TOTAL			\$ 521,802,750.00

VALOR TOTAL

VALOR COMERCIAL	\$ 950,879,326.00
------------------------	--------------------------

SON: NOVECIENTOS CIINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTI SEIS PESOS MCTE

Cordialmente,

DURCEY STEPHENS LEVER

Perito RNA. 1700

R.A.A AVAL 7.164.399

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 valuator

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



DURCEY STEPHENS LEVER

INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL

ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

ALONJA

de Ingenieros Públicos San Andrés, Providencia y Santa Catalina

Miembro de **FEDELONJAS**

- 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 público
 - 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

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



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



18. INDEPENDENCIA

19. VIGENCIA DEL AVALUO

20. ANEXOS



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Identificación del cliente

1.1.1 Nombre o razón social del solicitante

Solicitud efectuada por la Sra. SHEILA ELENA SMITH POMARE.

1.1.2 Documento de identificación

Cedula de ciudadanía No. 39.153.883

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, cuyo uso es residencial, con destino a un proceso judicial de división de bienes.

2.2 Destinatario de la valuación

El presente informe de avalúo se realizará a petición de la señora SHEILA ELENA SITH POMARE, con destino a un proceso judicial de división de bienesl.

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 avaluada 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 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 1 de septiembre de la presente anualidad, por el valuador DURC EY STEPHENS LEVER en compañía del solicitante.

3.2 Fecha del informe y de aplicación del valor

El presente informe se elabora con fecha de 13 de septiembre 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 Valuadora 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 valuator, 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

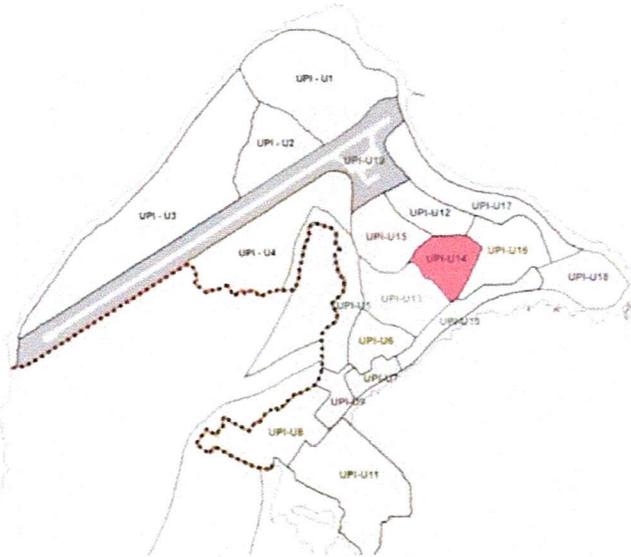
El país donde se efectúa la presente valuación es COLOMBIA.

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

k 6 4 96 Rock Hole

5.5 Nombre del barrio

Sector de Francis



Carrera 15 No. 3 – 182 Barrio Sarie Bay, Teléfonos 5127871, Celular No. 311 – 2325093, San Andrés Isla. Email durcey@gmail.com



Localización del barrio en el casco urbano

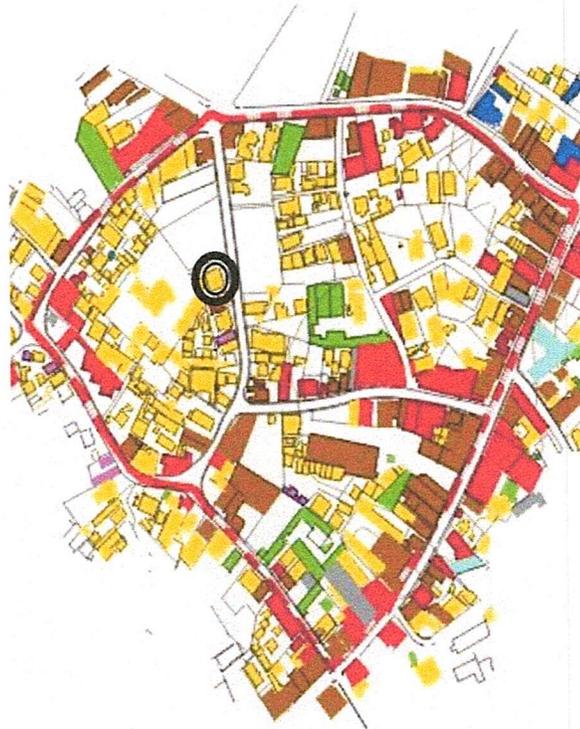
5.6 Nombre del conjunto o edificio

No aplica al presente informe

5.7 Información del sector

5.7.1 Localización

Este sector está localizado en el límite territorial del Sector de North End, en inmediaciones de la pesquera en el sector de Francis. El sector se localiza en el sector norte y central de la isla, entre la avenida 20 de Julio, calle cuarta y sexta.



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

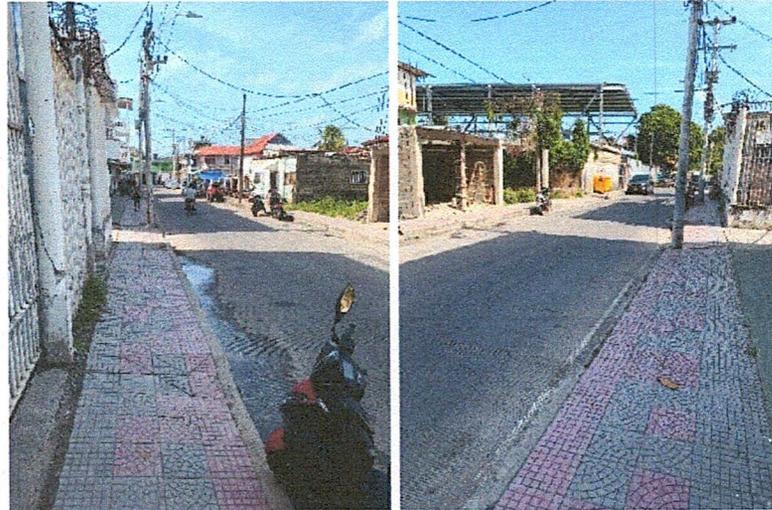
El vecindario comprende una de las más definidas zonas comerciales de la isla, abarca la zona comprendida entre la avenida 20 de Julio, calle 4, calle 6 y carreteras 5 y 6. En la actualidad el uso y distribución del espacio presenta una configuración uniforme, distribuidos alrededor de las vías de acceso, 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 carrera 6 4; no obstante, al interior del sector las vías principales son las carreteras 5^a y 5^b.



Detalle de la calle 4 y Carrera 6, 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 Cuatro.

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 público

- 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 carrera 6 se observa el tránsito de buses.
- 5.7.10.2 Cubrimiento. El transporte público 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. 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, la carrera 6 y las calles 4, 5 y 6.

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 carrera 6; y de la edificación sobre ella construida, que corresponde a una edificación de tres pisos, no sometida a régimen de propiedad horizontal.

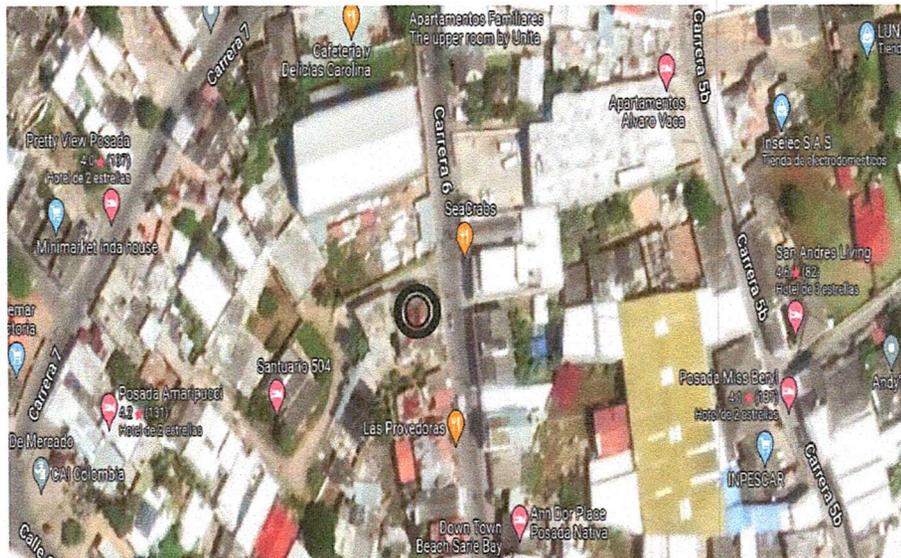
6.2 Uso actual

En la actualidad el uso que se presenta es de una vivienda multifamiliar de uso residencial.



6.3 Ubicación

Lote de terreno medianero, de topografía plana, con buena ubicación en el sector, con acceso directo por la carrera 6.



Ver ubicación del inmueble en el sector

6.4 Terreno

6.4.1 Linderos.

Norte: Linda con los sucesores de Milton Smith, en extensión de veintiocho metros con ochenta centímetros (28,80 m).

Sur: Linda con los sucesores de Peter Bryan, en extensión de diez y siete metros con diez centímetros (17,10 m).

Oriente: Linda con calle pública, en extensión de diez y ocho metros (18,00 m).

Occidente: Linda con sucesores de Antonio de Armas, en extensión de diez y ocho metros (18,00 m).

Fuente: Sentencia SN del 20-02-2001 Juzgado promiscuo de Familia de San Andrés Isla

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 utilizará la contenida en el certificado catastral No. 9769-674052-92926-0, del 02 de agosto de 2022, de acuerdo a lo anterior el lote tendrá unos 536.00 M2.

Fuente: certificado catastral No. 9769-674052-92926-0, del 02 de agosto de 2022.

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.

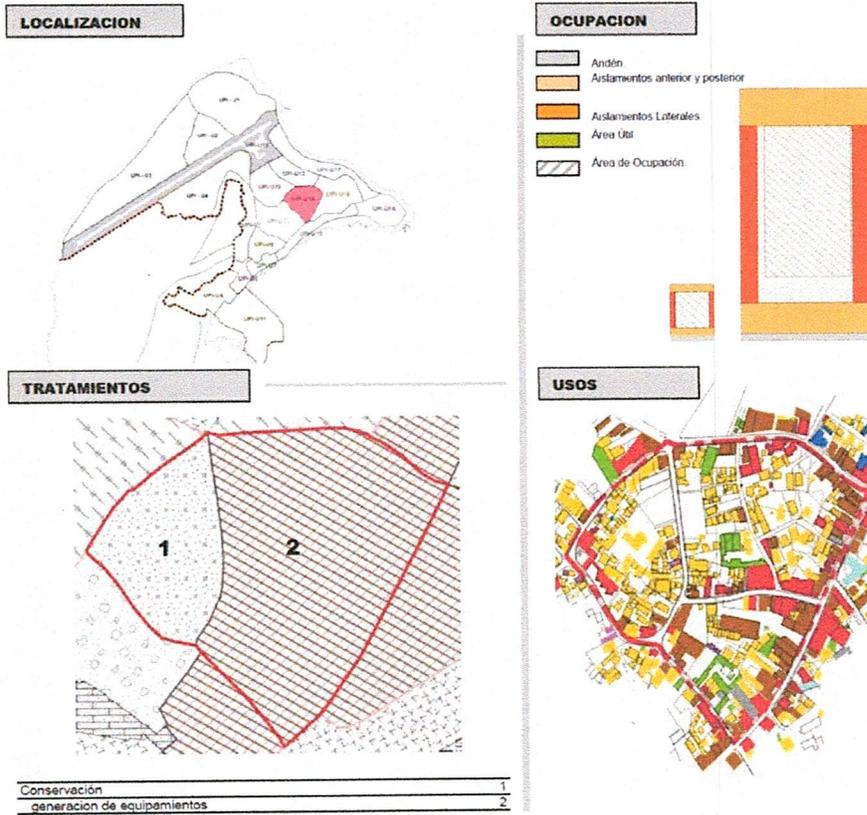
USO PRINCIPAL. Comercio

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 retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altílo



7. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

7.1 Descripción

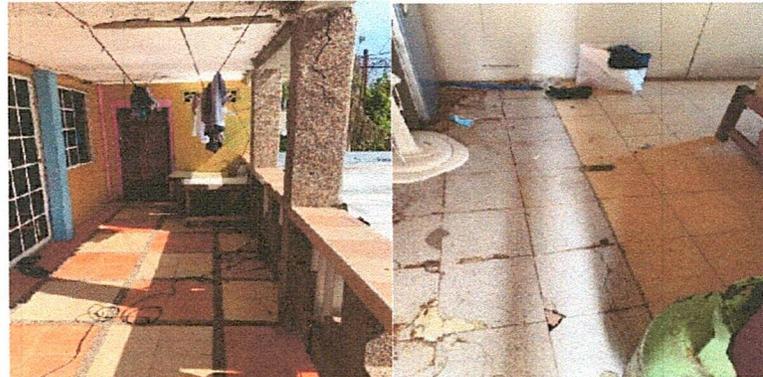
Se trata de una edificación de tres (3) pisos, construida mediante un sistema de pórtico de columnas y vigas de concreto, con entre pisos en placa aligerada con acabados en cerámica; paredes del primer y segundo nivel en mampostería o bloques de cemento pañetados y con acabados en vinilo; mientras que el tercer nivel las paredes externas e interiores están construidas en siding o madera de pino, con acabados en pintura de aceite o esmalte; la cubierta está construida en tejas de zinc con entramado de madera de pino que la soportan.



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



Ver fachada de vivienda principal



Ver acabados de pisos del primer y segundo nivel



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



Ver acabado y detalles de muros internos

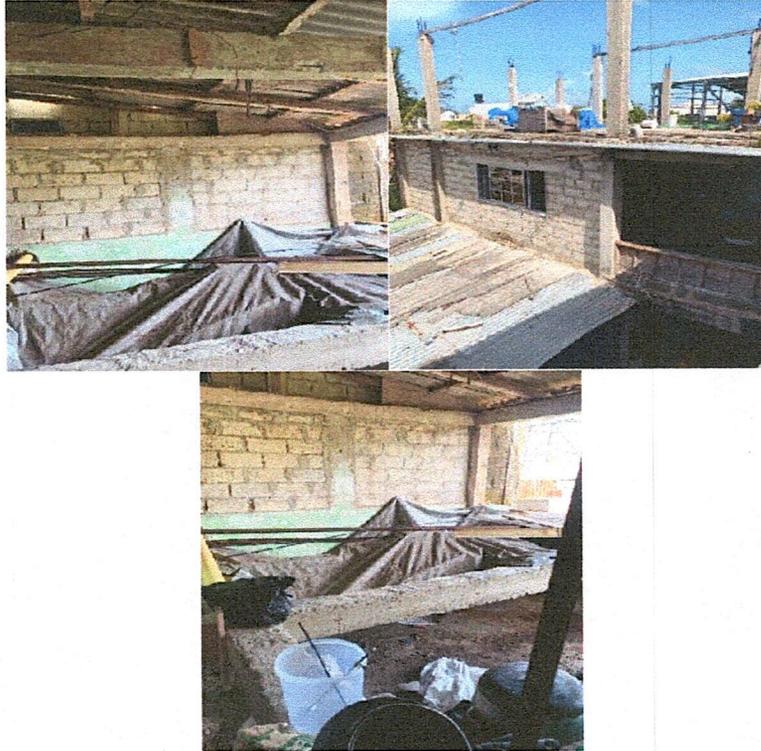


Ver acabados y detalles constructivos de baño y cocina

La edificación ha tenido serias intervenciones en los últimos años, se puede observar trabajo de reforzamientos estructurales en vigas y columnas del primer piso y parte del segundo y cambio de material, en una buena porción



(45%), se observa un pobre mantenimiento y un estado de conservación regular. Esta construcción tiene aproximadamente 300 m².

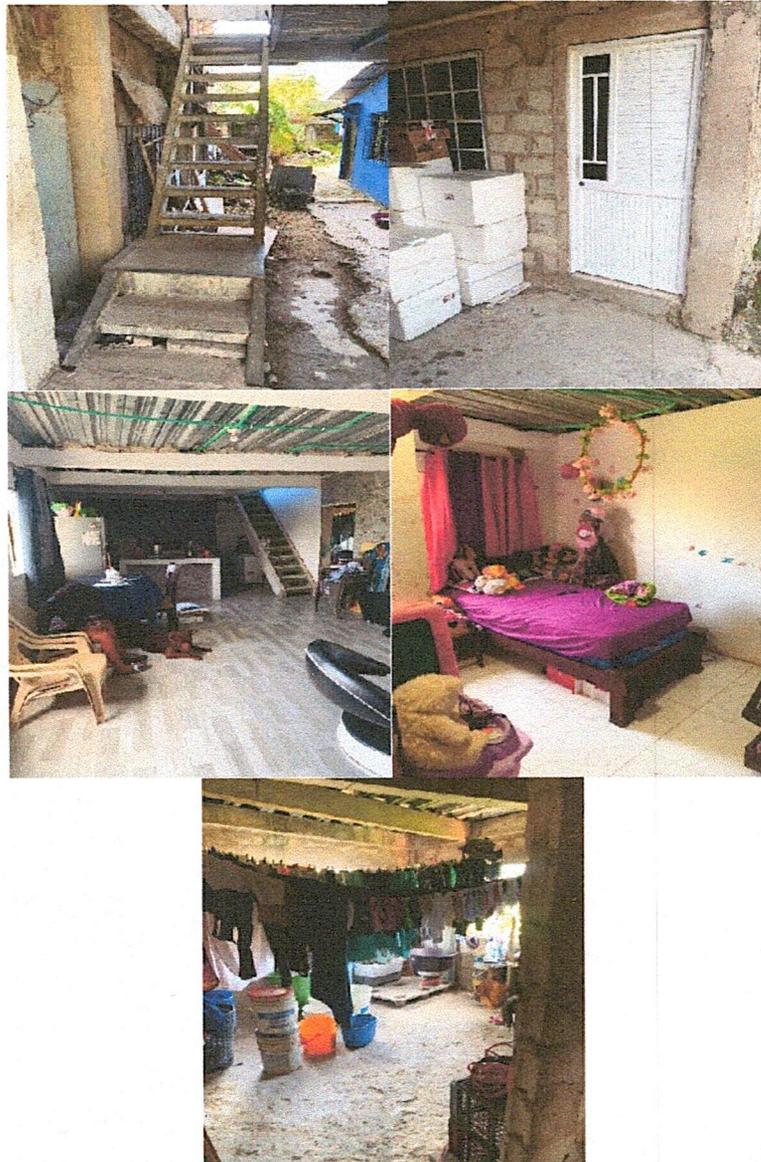


Ver estructuras intervenidas y reforzadas de la vivienda principal

También se pudo identificar en la parte de atrás de la vivienda una nueva edificación, en proceso de construcción, que maneja el mismo concepto de estructura de pórticos en vigas y columnas de concreto, entre piso sobre metaldeck y acabado en concreto y cerámica; los muros son en mampostería con acabados en estuco y pintura de vinilo. Esta construcción tiene aproximadamente 179 m².



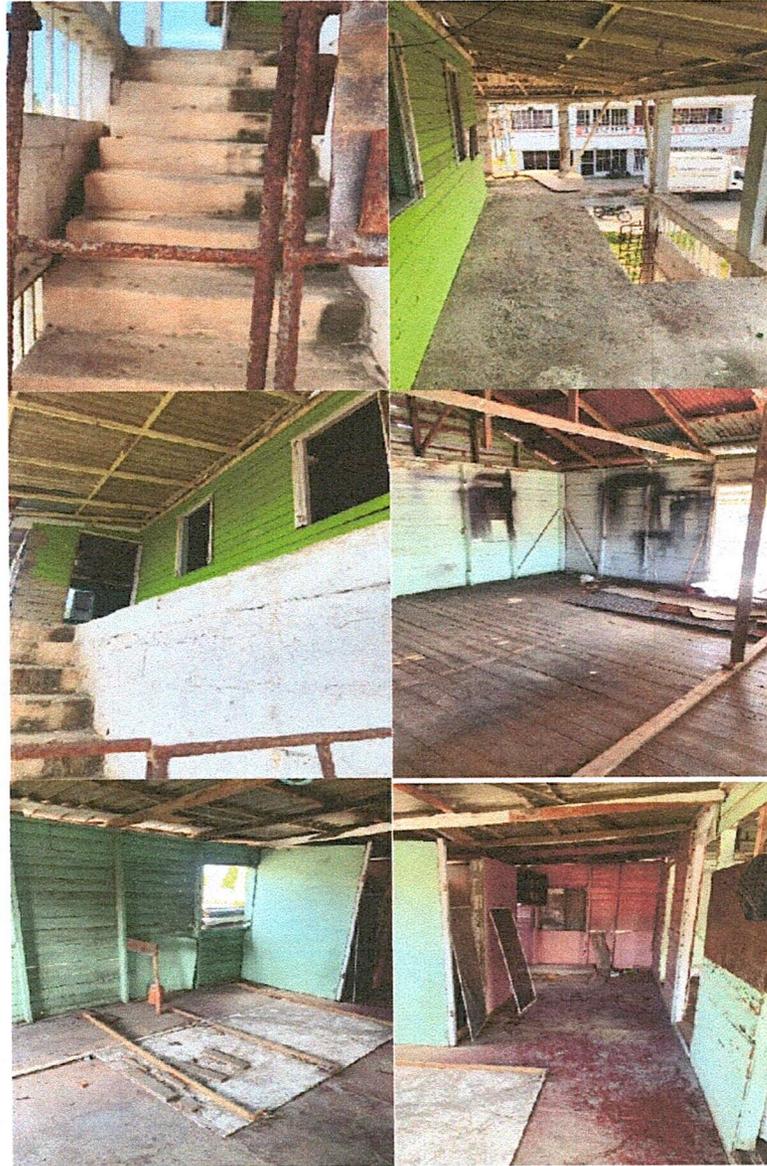
DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Ver acabados y detalles constructivos de la segunda edificación en proceso de construcción



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



Ver acabados de pisos y muros del tercer nivel de la casa principal



Ver detalle y acabado de techo y vista panorámica desde el tercer nivel

Por último, se observa la construcción de un local comercial, en la actualidad solo tiene adelantado la estructura de concreto, vigas y columnas y las paredes en mampostería y la placa de entre piso que hace de cubierta.



Ver detalle constructivo de local comercial



7.3 Cuadro de áreas

<i>Descripción</i>	<i>Área M²</i>
<i>Casa principal</i>	<i>300</i>
<i>Construcción anexa</i>	<i>179</i>
<i>Local comercial</i>	<i>30</i>
TOTAL	778

Los datos aquí presentados son los tomados por el valuador en la visita al inmueble y pueden presentar errores, teniendo en cuenta que el ejercicio desarrollado no corresponde a un levantamiento topográfico o a un levantamiento arquitectónico.

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICA

8.1 Matricula inmobiliaria

450-0009584

8.2 Escritura de propiedad

Sentencia SN del 20-02-2001 Juzgado promiscuo de Familia de San Andrés Isla.

8.3 Cedula catastral

88-001-01-00-00-00-0026-0003-0-00-00-0000

8.5 Licencia de construcción

Información no suministrada por parte del solicitante.



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 la señora MARIA DEL ROSARIO FANDIÑO MORENO con fines comerciales.

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.

No obstante lo anterior, por su geoforma (zona mas deprimida en el sector) la vía, calle 4 se encuentra alrededor de 60 centímetros por encima el nivel de piso del inmueble.

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

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 Francis.
- 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 Carreras 6, 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 carrera 6.
- 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 hecho importante que el predio se encuentra en un sector de uso mixto sobre un eje vial.
- 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 comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que 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.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

13.2 Justificación de la metodología

Por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, los métodos más convenientes para determinar su valor comercial son: el método de comparación o de mercado, para obtener así el valor del terreno y el método de costo de reposición para obtener el valor de las construcciones. Para establecer el valor del terreno se aplicó el Método de Comparación de Mercado, en donde se encontraron ofertas en el mismo sector de localización y en sectores aledaños, las cuales se constituye como las más comparable al inmueble objeto de avalúo, por sus condiciones de ubicación y cabida superficial.

Para el valor de la construcción se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se consultó el valor de construcción de viviendas unifamiliares de acabados económicos, en la revista especializada Construdata. A este valor se le aplica la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

13.3 Memoria de cálculos INVESTIGACIÓN DIRECTA

Se realizaron encuestas directas a personas conocedoras del mercado inmobiliario para el predio en cuestión y para otros inmuebles con características semejantes en la zona, indagando sobre los valores por hectárea para esta clase de unidades fisiográficas.



1. INVESTIGACION DE MERCADO			
Se encontraron inmuebles de características similares en oferta más no transacciones recientes. Las mencionadas ofertas fueron las siguiente:			
FUENTE DE INFORMACION	AREA (M ²)	LOCALIZACION	VALOR M2 TERRENO
Leonor Agudelo - Inmobiliaria Lonja	150	Rock Hole	\$ 1,050,000.00
Durcey Stephens - Ing. Lonja SAI	150	Rock Hole	\$ 1,100,000.00
Luz Marina Echeveria - Inmobiliaria	150	Rock Hole	\$ 1,100,000.00
David Peterson - Arq. Lonja SAI	150	Rock Hole	\$ 950,000.00
Alejandro Gomez Arq. Lonja SAI	150	Rock Hole	\$ 1,000,000.00
PROMEDIO ARITMETICO			1,040,000.00
DESVIACION ESTANDAR			65,192.02
VARIANZA			6.27

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 \$ 1.040.000/m² para el terreno, 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.



SUSTENTACION DEL VALOR DEL LOTE		
DATOS PARA AJUSTE		
a =	Frente del predio que se avalúa (m)	18.00
s =	Área en metros cuadrados del predio que se avalúa (m ²)	536.00
f =	Fondo equivalente	
	f = (s/a)	29.78
ar =	Frente del lote tipo de la zona	10.00
Mi =	Fondo mínimo de la zona	15.00
Ma =	Fondo máximo de la zona	30.00
Vum =	Valor unitario medio (\$/m ²)	1,040,000.00

FACTOR DE FONDO				
Mi = 15	<	29.78	<	Ma = 30
Como el Fondo equivalente es mayor al Fondo mínimo y menor al Fondo Máximo de la zona, se utilizará como factor de fondo el valor de 1				
Fp =	$\sqrt{f/Mi}$		1	
Donde:				
Fp =	Influencia del fondo			
f =	Fondo equivalente	29.78		
Mi =	Fondo mínimo	15.00		

FACTOR DE FRENTE			
a =	18.00	ar =	10.00
Como el Frente del lote es mayor al Frente mínimo de la zona, se utilizará la hipótesis			
t =	$\sqrt[4]{a/ar}$		0.92
Donde:			
t =	Influencia del frente		
a =	Frente del lote	18.00	
ar =	Frente mínimo de la zona	10.00	



FACTOR DE IRREGULARIDAD

$$\text{Fir} = \sqrt[2]{(\text{Srec}/\text{Stot})} \quad 0.837$$

Donde:

Fir =	Factor de irregularidad	
Srec =	Area de mayor rectangulo	375.20
Stot =	Area total lote	536.00

VALOR TERRENO

$$\text{Vup} = \text{Vum} \times \text{Fp} \times \text{t} \times \text{Fir}$$

Donde

Vup =	Valor unotario para el predio avaluado (\$/m ²)
Vum =	Valor unitario medio (\$/m ²)
Fp =	Influencia del fondo
t =	Influencia del frente
Fir =	Factor de irregularidad

$$\text{VT} = 800,516.31$$

Ahora, al tener en cuenta que el inmueble objeto de estudio corresponde a un predio con condiciones diferentes al establecido en la normativa vigente - POT para los lotes tipos del sector, se indica que se debe corregir el valor unitario del lote calculado anteriormente, ya sea por premio o castigo, por su relación de frente y fondo, así como la irregularidad que presenta el lote. Como resultado de los ajustes y correcciones al valor del terreno, obtenemos que el predio bajo estudio tendrá un valor unitario por metro cuadrado de OCHOCIENTOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y SEIS PESOS (\$ 1.662.203)

Método de costo de reposición. Éste método consiste en tomar los datos suministrados por los profesionales de la construcción, con un valor de referencia que represente las condiciones vistas en la visita técnica, adoptando un costo directo de \$ 3.700.000 por metro cuadrado para la construcción de inmueble, teniendo en cuenta los acabados y características actuales del inmueble, más un 20% de costos indirectos dando como resultado \$ 4.200.000 por metro cuadrado de construcción para la edificación



en las condiciones observadas en la visita técnica si se construyera en la actualidad.

Se deprecian este valor según el estado de conservación y la edad de la construcción, que para el presente caso se tendrá en cuenta la edad aparente del inmueble, teniendo presente que el inmueble ha tenido remodelaciones desde su construcción, para lo cual se presenta la siguiente metodología valuatoria:

- a. Se realiza el cociente entre la edad aproximada de la construcción y la vida útil de una edificación de estas características. $(\text{Edad} / \text{Vida Útil}) = \% \text{ de Vida}$.
- b. Se evalúa la edificación asignando un valor dependiendo del estado de conservación según la clasificación Heidecke, que para este caso es de 3.0, lo que indica que el inmueble se encuentra bien conservado y El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- c. Ya teniendo esta información se identifica en la tabla de Fitto y Corvinni el porcentaje de depreciación. La cual se identifica en el presente estudio con la letra "d".
- d. Tomando el Coeficiente de depreciación para el presente estudio (literal c) y conociendo el valor asignado como nuevo, se procede al cálculo del valor por metro cuadrado depreciado.



SUSTENTO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION

CASA PRINCIPAL		SEGUNDA CONSTRUCCION	
Valor de Reposición M2	2,500,000.00	Valor de Reposición M2	2,500,000.00
Vida Económica en Años	100.00	Vida Económica en Años	100.00
Edad Actual del Inmueble	35.00	Edad Actual del Inmueble	10.00
Porcentaje de Vida	35.00	Porcentaje de Vida	10.00
Estado	4.00	Estado	4.00
Castigo	63.80	Castigo	55.21
Depreciación	1,595,000.00	Depreciación	1,380,250.00
Area en M2	300.00	Area en M2	179.00
Valor de la Construcción	905,000.00	Valor de la Construcción	1,119,750.00
VALOR CASA PRINCIPAL	271,500,000.00	VALOR SEGUNDA CONST	200,435,250.00
LOCAL COMERCIAL			
Valor de Reposición M2	2,500,000.00	Valor de Reposición M2	
Vida Económica en Años	100.00	Vida Económica en Años	
Edad Actual del Inmueble	1.00	Edad Actual del Inmueble	
Porcentaje de Vida	1.00	Porcentaje de Vida	
Estado	3.50	Estado	
Castigo	33.51	Castigo	
Depreciación	837,750.00	Depreciación	
Area en M2	30.00	Area en M2	
Valor de la Construcción	1,662,250.00	Valor de la Construcción	
VALOR LOCAL COMERCIAL	49,867,500.00		
VALOR TOTAL CONSTRUCCION			521,802,750.00

13.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una media oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

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 al 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

VALOR DEL TERRENO

Lote de terreno	536	\$ 800,516.00	\$ 429,076,576.00
		TOTAL	\$ 429,076,576.00

VALOR CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
Casa principal	300	\$ 905,000.00	\$ 271,500,000.00
Segunda construcción	179	\$ 1,119,750.00	\$ 200,435,250.00
Local comercial	30	\$ 1,662,250.00	\$ 49,867,500.00
		TOTAL	\$ 521,802,750.00

VALOR TOTAL

VALOR COMERCIAL	\$ 950,879,326.00
------------------------	--------------------------

SON: NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTI SEIS 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.



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



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.
- La firma avaluadora 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

El presente estudio estuvo a cargo del valuador, Ing. DURCEY STEPHENS LEVER, perito - avaluador miembros de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas R.N.A y en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.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.



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



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.

Dr. DURCEY STEPHENS LEVER
Perito RNA. 1700
R.A.A AVAL 7.164.339
Miembro Lonja Propiedad Raíz de SAI



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



20. ANEXOS

CARTOGRAFICOS

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

FOTOGRAFICOS

1. Documento fotográfico general.

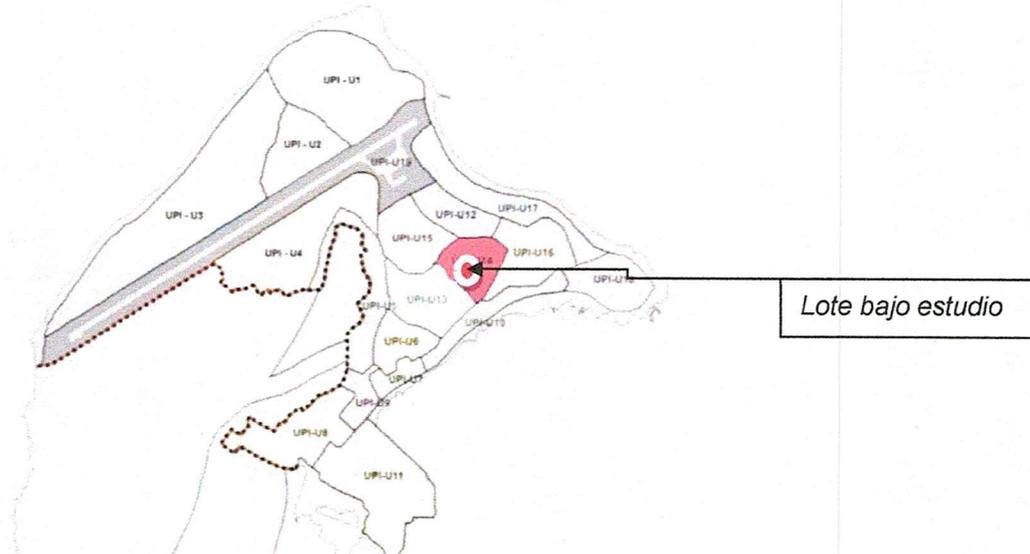
DOCUMENTALES

1. Copia certificado de tradición y libertad
2. Copia del impuesto predial

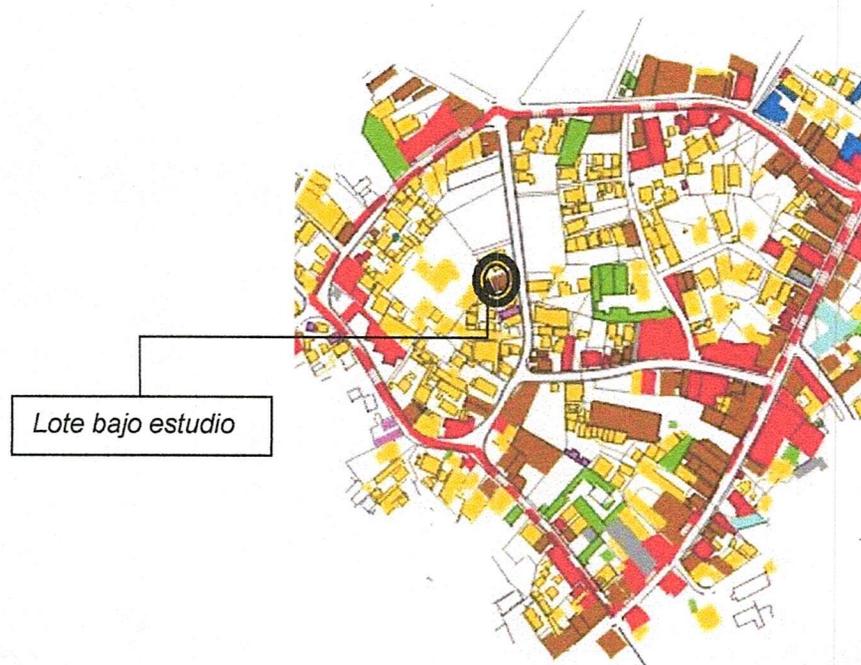


ANEXO CARTOGRAFICO

1. Plano de localización del inmueble dentro del municipio.



2. Plano de localización catastral.





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



ANEXO FOTOGRAFICO

1. Documento fotografico general.



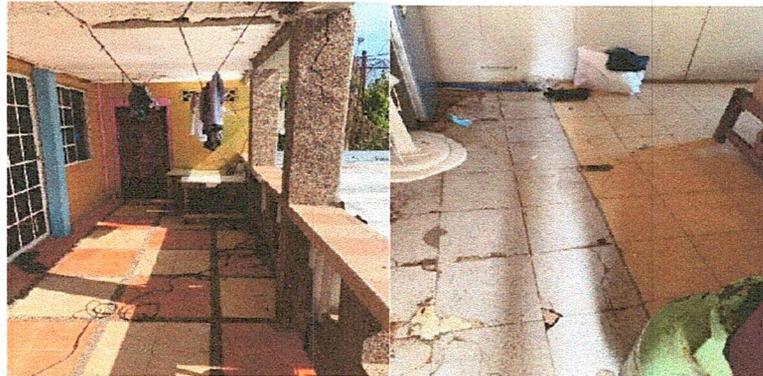
Carrera 15 No. 3 – 182 Barrio Sarie Bay. Teléfonos 5127871. Celular No. 311 – 2325093. San Andrés Isla. Email durcey@gmail.com



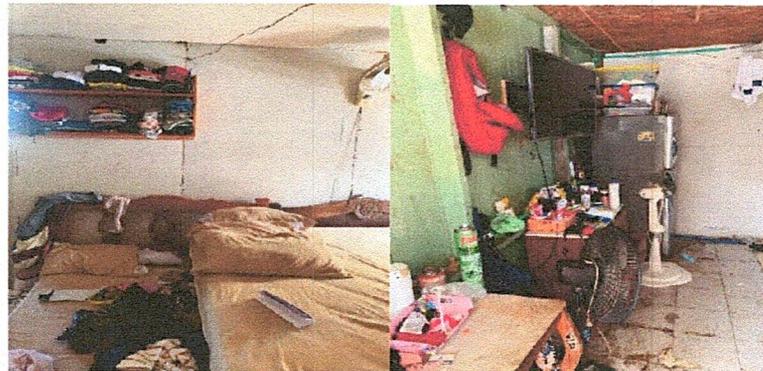
DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Ver fachada de vivienda principal



Ver acabados de pisos del primer y segundo nivel





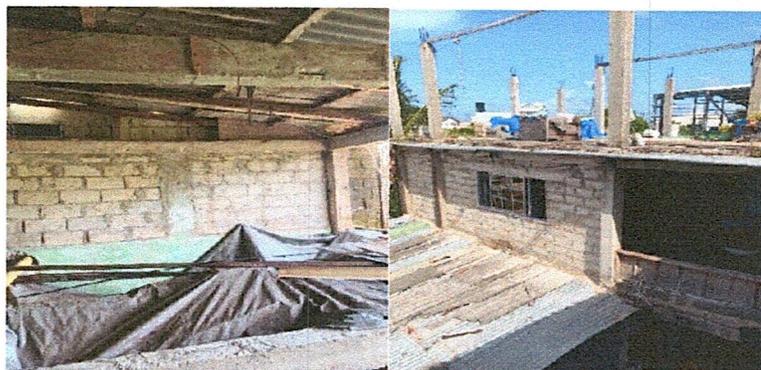
DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Ver acabado y detalles de muros internos

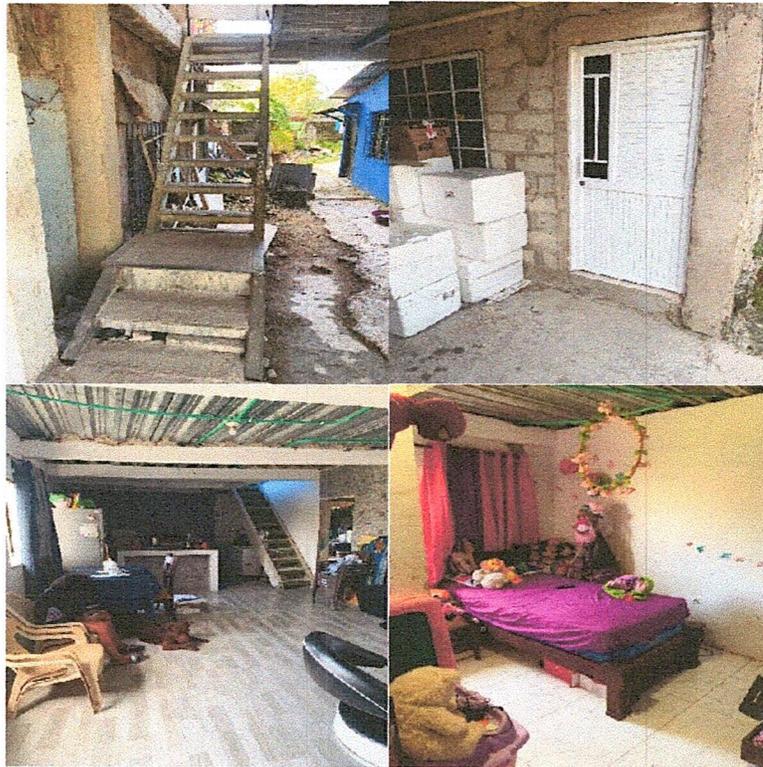


Ver acabados y detalles constructivos de baño y cocina





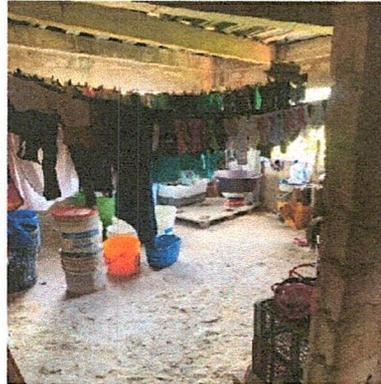
DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Carrera 15 No. 3 – 182 Barrio Sarie Bay. Teléfonos 5127871. Celular No. 311 – 2325093. San Andrés Isla. Email durcey@gmail.com



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



Ver acabados y detalles constructivos de la segunda edificación en proceso de construcción



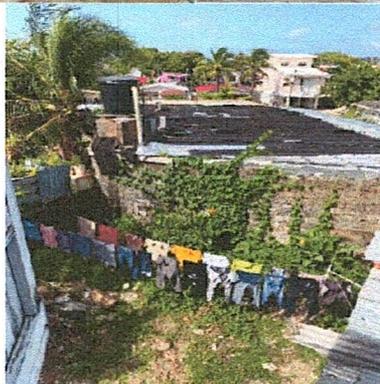
Carrera 15 No. 3 – 182 Barrio Sarie Bay. Teléfonos 5127871. Celular No. 311 – 2325093. San Andrés Isla. Email durcey@gmail.com



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



Ver acabados de pisos y muros del tercer nivel de la casa principal



Ver detalle y acabado de techo y vista panorámica desde el tercer nivel



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



Ver detalle constructivo de local comercial



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 del certificado catastral
3. Copia de fallo de Juzgado promiscuo de San Andrés