

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

Informe De Avalúo Comercial

Bodega comercial ubicada en la carrera 43ª # 30-91, Unidad de Actuación Urbanística N°68 del Perpetuo Socorro, Macroproyecto Río Centro (Ejercicio Académico)



Fco. Arlex Montoya Arroyave C.C. 15.505.388
Jorge L. Maldonado Gutiérrez C.C. 70.560.011



En alianza con



Especialización en Valoración Inmobiliaria
Trabajo de grado

Medellín
Enero de 2.019

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

Informe De Avalúo Comercial

Bodega comercial ubicada en la carrera 43ª # 30-91, Unidad de Actuación Urbanística N°68 del Perpetuo Socorro, Macroproyecto Río Centro (Ejercicio Académico)



Integrantes



Fco. Arlex Montoya Arroyave
C.C. 15.505.388



Jorge L. Maldonado Gutiérrez
C.C. 70.560.011

Tutora: Carolina Quintero M., Directora De Proyectos de Quintero Arbeláez S.A.S., Administradora de Empresas – Especialista en Finanzas, Evaluación y preparación de Proyectos, Docente de ESUMER y Miembro de la Mesa de Avalúos Corporativos de LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

Medellín
Enero de 2.019

RESUMEN EJECUTIVO: Miércoles 9 de enero de 2.019

Informe de avalúo comercial con dos métodos de una bodega ubicada en la carrera 43ª # 30-91, Unidad de Actuación Urbanística N°68 del Barrio Perpetuo Socorro, Municipio de Medellín

Avalúo primer método: Técnica Residual

AVALÚO COMERCIAL POR TÉCNICA RESIDUAL			
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Área lote, área construcción y valores		
	ÁREAS		VALOR
	Área lote	4.274,51 m2	\$ 11.286.765.000
	Área construcción	5.167,62 m2	\$ 5.599.549.000
	Total avalúo		\$ 16.886.314.000

Avalúo segundo método: Capitalización de rentas o ingresos

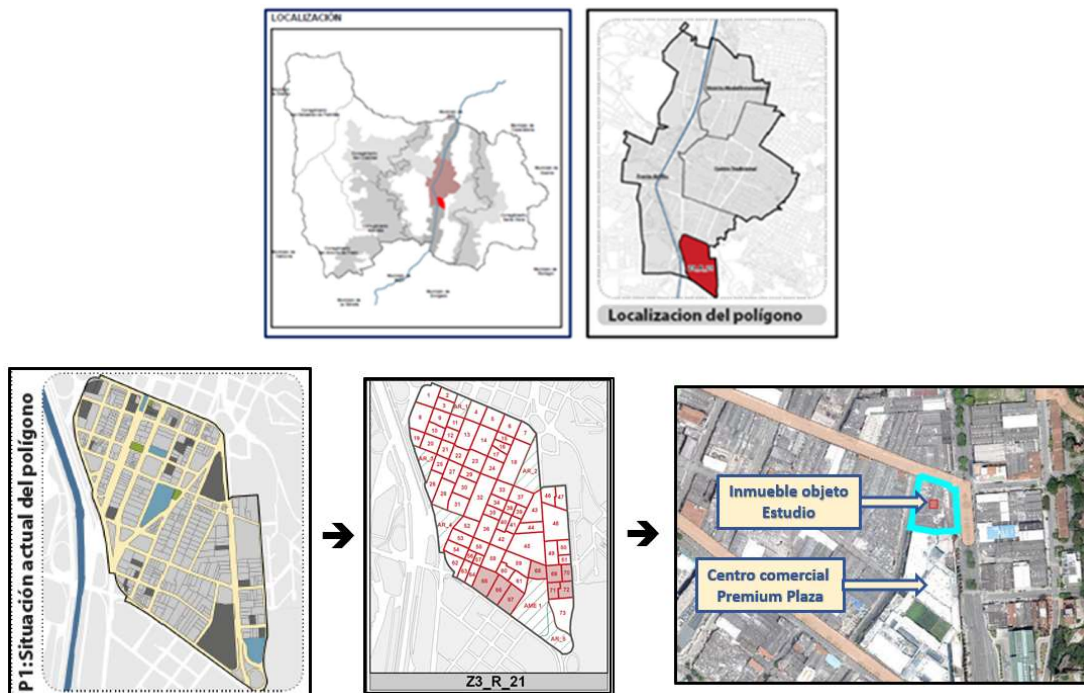
AVALÚO COMERCIAL POR RENTAS O INGRESOS			
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Área lote, área construcción y valor		
	ÁREAS		
	Área lote	4.274,51 m2	
	Área construída	5.167,62 m2	
	Total avalúo		\$ 17.476.593.000

INTRODUCCIÓN:

Teniendo en cuenta que el desarrollo de proyectos inmobiliarios en predios localizados al interior de Macroproyectos ha sido una tarea difícil de implementar, en el presente trabajo de grado analizaremos y valuaremos un inmueble que está ubicado en el Polígono de Tratamiento Z3_R_21, aplicando dos métodos de valoración inmobiliaria, con el objetivo de comparar, interpretar y esbozar sugerencias que permitan un mejor y más progresivo desarrollo de los predios que están ubicados dentro de estas zonas seleccionadas por su potencial.

Para ello hemos seleccionado la bodega comercial donde actualmente funciona el concesionario Ford “VEHÍCULOS DEL CAMINO”, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-516227, lote de terreno y construcciones localizado en la carrera 43ª # 30-91 contiguo al Centro Comercial Premium Plaza, en el sector comúnmente conocido como “Perpetuo Socorro”, bodega que está identificada por la Unidad de Actuación Urbanística número 68, tratamiento de Renovación del Macroproyecto Río Centro de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia en Colombia.

Ubicación del predio



DEDICATORIA

Agradecemos a nuestras familias por su apoyo durante el tiempo que dedicamos al estudio de la Especialización en Valoración Inmobiliaria y por su comprensión en la elaboración e investigación del presente trabajo de grado.

AGRADECIMIENTOS

- A nuestra tutora, Administradora de Empresas, Carolina Quintero M, por su permanente soporte.
- William Fernando Gaviria, abogado y representante de los propietarios del predio.
- Daniel Amézquita Aldana Ingeniero Catastral y Geodesta.
- Juan Carlos Llano Gil, arquitecto.
- María Victoria Naranjo, arquitecta.
- Juan Esteban Agudelo, abogado y arquitecto.
- A la Institución Universitaria ESUMER y LA LONJA.

GLOSARIO GENERAL- Acuerdo 048 de 2.014

ÁREA BRUTA: Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

ÁREA NETA: corresponde al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial.

ÁREA ÚTIL: Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

DENSIDAD HABITACIONAL: Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se fija de manera diferencial para cada polígono. Se aplica sobre área neta.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C): Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote. Se calcula sobre área bruta.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O): Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran.

ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (AME): Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados. En este sentido, su asignación normativa será diferencial a la del resto del polígono, en ningún caso superará la norma definida para el mismo, su delimitación se hará en el marco del plan parcial y/o macroproyecto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU): Corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles. Unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los Servicios Públicos Domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

AME Equipamientos: Corresponde a los predios identificados en el Acuerdo 48 de 2014, como suelo dotacional y que se encuentren consolidados en el territorio, siempre y cuando no tengan potencial de desarrollo. Se les aplicará la norma del componente general del Acuerdo 48 de 2014. Las obligaciones, cuando haya lugar a ellas, se pagarán en dinero, con cargo a los Sistemas Públicos de la Subzona.

TABLA DE CONTENIDO.

	Página	
1	Normatividad	13
1.1	Área bruta, AME (Áreas de Manejo Especial), área neta y vías existentes	17
1.2	Ejes viales estructurantes aplicables a la UAU 68	17
1.3	Beneficios UAU 68	18
1.4	Cargas UAU 68	18
1.5	Exigencias VIP y VIS	19
1.6	Aprovechamientos adicionales UAU 68	20
1.7	Ocupación	21
1.8	Altura	22
1.9	Plataforma	22
1.10	Zócalo Urbano	23
1.11	Retranqueo	24
1.12	Parqueaderos	25
1.13	Usos del suelo	26
1.14	Retiros	27
1.15	Otras exigencias para los predios ubicados en Planes Parciales	29
1.15.1	Honorarios del operador urbano	30
1.15.2	Obligaciones urbanísticas a compensar en dinero	31
2	Identificación del cliente y uso de la valoración	32
2.1	Nombre o razón social del solicitante	32
2.2	Documento de identificación	32
2.3	Identificación del uso que se puede dar a la valuación	32
2.4	Objeto de valuación	32
2.5	Destinatario de la valoración	32
2.6	Responsabilidad del valuador	32
2.7	Cronograma de visitas, reuniones con la tutora, curaduría, asesores y definición del valor	32
2.7.1	Fecha en que se realizaron las visitas	33
2.7.2	Fecha de generación del informe	34
2.7.3	Fecha de aplicación del valor	34
2.8	Bases de la valuación, tipo y determinación de valor	34
2.8.1	Bases de la valuación	34
2.8.2	Definición y tipo de valor	34
2.9	Identificación de los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse	35
2.10	Identificación de las características físicas	36
2.10.1	País de ubicación	36
2.10.2	Departamento	36
2.10.3	Municipio de Ubicación	36
2.10.4	Dirección del bien inmueble	36
2.10.5	Nombre del barrio	36
2.10.6	Coordenadas	36

2.10.7	Información y estado actual del bien inmueble	37
3	Características físicas	41
3.1	Características generales del sector	41
3.2	Vías de comunicación	44
4	Descripción y antecedentes del inmueble	47
4.1	Localización	47
4.2	Características generales del inmueble	47
4.3	Perfil de elevación	48
4.4	Características generales de construcción	48
4.5	Información jurídica	49
4.6	Información catastral	49
4.7	Resumen de áreas del inmueble	49
5	Documentos obtenidos	50
5.1	Certificado de tradición y libertad	50
5.2	Ficha catastral del predio	50
5.3	Impuesto predial	52
5.4	Seguro Multi-riesgo	52
6	Objetivos	53
6.1	Objetivo principal	53
6.2	Objetivos específicos	53
7	Metodología	53
7.1	Descripción del trabajo de valuación	54
7.2	Condiciones restrictivas	54
7.2.1	Impacto ambiental y condiciones de salubridad	54
7.2.2	Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	54
7.2.3	Seguridad	55
7.2.4	Problemática socioeconómica	55
7.2.5	Descripción de condiciones especiales, inusuales o extraordinarias	55
7.3	Metodologías valuatorias empleadas	55
7.3.1	Principios valuatorios	55
7.3.2	Métodos valuatorios	56
7.3.3	Metodología valuatoria específica empleada	58
7.3.4	Justificación de las metodologías	58
7.3.4.1	Método (Técnica) Residual	58
7.3.4.2	Método comparativo de mercado	69
7.3.4.3	Método de costo de reposición	75
7.3.4.4	Método de capitalización de rentas o ingresos	77
8	Análisis de antecedentes	83
9	Consideraciones generales	83
10	Políticas y Notas	83
11	Investigación económica	84
11.1	Investigación Indirecta	84
11.2	Investigación Directa	84
11.3	Obtención del valor	85
12	Resultados	85
12.1	Valor del bien	85

12.1.1	Método (Técnica) Residual	85
12.1.2	Método de capitalización de ingresos o rentas	85
12.2	Nombres de los valuadores y firmas del avalúo	85
12.3	Registro de acreditación pública o privada del evaluador	86
12.4	Vigencia del avalúo	86
12.5	Declaración de cumplimiento	86
12.6	Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación	86
13	Conclusiones	87
14	Bibliografía	88
15	Anexos	89

Listado de tablas

		Página
Tabla 1	Normatividad MapGis	13
Tabla 2	Normas Polígono Z3_R_21 Plan Parcial Perpetuo Socorro	15
Tabla 3	Consolidación Normatividad UAU 68 Macroproyecto RíoCentro	16
Tabla 4	Área bruta, AMES, área neta y vías existentes de la UAU 68	17
Tabla 5	Ejes viales estructurantes Macroproyecto RíoCentro	17
Tabla 6	Beneficios UAU 68	18
Tabla 7	Exigencias VIP y VIS UAU 68	19
Tabla 8	Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcoba, Artículo 370 del acuerdo 048 de 2.014	19
Tabla 9	Aparte artículo 40 de valores VIP y VIS UAU 68, Decreto N°2053 de 2.015	20
Tabla 10	Aprovechamientos adicionales UAU 68	21
Tabla 11	Aparte artículo 282 del acuerdo 048 de 2.014, índice de Ocupación	22
Tabla 12	Altura edificaciones, fuente polígono Z3_R_21	22
Tabla 13	Plataforma, fuente: Normas polígono Z3_R_21	23
Tabla 14	Zócalo urbano en la subzona 1, Normas polígono Z3_R_21	24
Tabla 15	Características del retranqueo en la subzona 1, Normas polígono Z3_R_21	24
Tabla 16	Estacionamientos para uso residencial	26
Tabla 17	Retiro a lindero en edificaciones a partir de los 14 pisos	26
Tabla 18	Determinación honorarios operador urbano, decreto 0893 de 2.017	30
Tabla 19	Liquidación obligaciones urbanísticas, decreto N°1152 del 2.015	31
Tabla 20	Cronograma de visitas y reuniones	33
Tabla 21	Características generales del sector donde está ubicado el inmueble objeto de avalúo	41
Tabla 22	Características generales del inmueble	47
Tabla 23	Características generales de la construcción	48
Tabla 24	Áreas construidas del predio según la ficha catastral	49
Tabla 25	Detalles sótano, semisótano y plataforma	60
Tabla 26	Torre 1, Residencial de 20 pisos	60
Tabla 27	Torre 2, Servicios de 16 pisos	61
Tabla 28	Costos totales adecuación vías y andenes	62

Tabla 29	APU Adecuación vías y andenes	63
Tabla 30	Costos totales cesión y adecuación espacio público	63
Tabla 31	Costos directos de construcción: fuente Elkin Ruíz	64
Tabla 32	Costos directos de construcción, parqueaderos y cuartos útiles. Fuente: LA LOJA	64
Tabla 33	Costos honorarios y gastos de ventas	65
Tabla 34	Porcentaje de compensación del área neta en suelo para VIP	65
Tabla 35	Cálculo derechos por mayor aprovechamiento	66
Tabla 36	Consolidado técnica residual	68
Tabla 37	VPN Inmuebles por concepto de financiación para vivienda	70
Tabla 38	Resultados estadísticos, vivienda	71
Tabla 39	VPN inmuebles por concepto de financiación para servicios	72
Tabla 40	Resultados estadísticos, servicios	73
Tabla 41	VPN Inmuebles por concepto de financiación para comercio	73
Tabla 42	Resultados estadísticos, comercio	74
Tabla 43	Clasificación estado de conservación, Fitto y Corvini	75
Tabla 44	Costos de construcción, Elkin Ruíz	76
Tabla 45	Cálculo valor depreciado de construcción, Fitto y Corvini	76
Tabla 46	Resultados estadísticos, renta bodegas	79
Tabla 47	Información inmuebles comparables, renta	79
Tabla 48	Resultados estadísticos, venta bodegas	80
Tabla 49	Información inmuebles comparables, venta	80
Tabla 50	Tasa inmobiliaria del mercado	81
Tabla 51	Gastos bodega objeto de avalúo	82
Tabla 52	Proyecciones del INO y cálculo del valor a perpetuidad	82
Tabla 53	Resultado valor inmueble método de renta	83
Tabla 54	Políticas	83
Tabla 55	Notas	84
Tabla 56	Resumen resultado técnica Residual	85
Tabla 57	Resumen resultado Método de capitalización por rentas o ingresos	85

Listado de Imágenes

		Página
Imagen 1	Asignación cargas UAU 68	18
Imagen 2	Fórmula para calcular valor a pagar por derechos adicionales	21
Imagen 3	Esquema de Plataforma, zócalo y torre	23
Imagen 4	Plano elaboración propia para determinar huella o cabida (área útil final)	29
Imagen 5	Coordenadas geográficas Google Earth y Google Maps	36
Imagen 6	Comuna 10, LA CANDELARIA, Medellín	37
Imagen 7	Barrios comuna 10 de Medellín	37
Imagen 8	Barrio Perpetuo Socorro	38
Imagen 9	Ubicación UAU 68, polígono Z3_R_21 Perpetuo Socorro	39
Imagen 10	Área UAU 68, de Perpetuo Socorro, fuente MapGis	40
Imagen 11	Fachadas bodega comercial	40

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

Imagen 12	Usos predominantes Perpetuo Socorro	43
Imagen 13	Vías de conexión barrio Perpetuo Socorro	45
Imagen 14	Vías de acceso UAU 68, Google Map	45
Imagen 15	Aparte del certificado de tradición y libertad	50
Imagen 16	Aparte de la ficha catastral del predio	51
Imagen 17	Aparte del impuesto predial	52
Imagen 18	Aparte seguro multirriesgo	52
Imagen 19	Valor metro cuadrado, zona geoeconómica según acuerdo 048 de 2.014. Fuente: MapGis	61

1. NORMATIVIDAD:

La tabla 1 contiene información relacionada con la normatividad aplicable para el predio objeto de estudio, la cual fue extractada y consolidada de la plataforma MapGis de la página web www.medellin.gov.co/MAPGISV5 del Municipio de Medellín.

Tabla 1: Normatividad MapGis

DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIONES	
Dirección	Carrera 43 A # 30-91, Concesionario Ford "VEHÍCULOS DEL CAMINO"	
Matrícula Inmobiliaria	001-516227	
COBAMA	10120010002	
Área lote	4274,51 m2	
Clasificación suelo	Urbano	
Sistema vial	R1	Descripción: Jerárquica, vía arteria existente
	R2	Descripción: Jerárquica, vía arteria existente
	R3	Descripción: Jerárquica, vía arteria existente
Patrimonio	No Aplica	
Administración de Instrumentos de planificación complementaria	Instrumento Macroproyecto Río Centro	
	Instrumento Planes Parciales Renovación Urbana	
Tratamiento Urbano	Código polígono Z3_R_21	
	Renovación Urbana	
Usos Generales del suelo	Categoría de uso	Áreas y corredores de alta mixtura
	Subcategoría de uso	Áreas de actividad económica en transformación
	Porcentaje	100
	Requerimiento de PAU y categorías	Anexos
Aprovechamientos urbanos	Tratamiento	Renovación Urbana
	Densidad (Viviendas / Ha)	330
	Densidad venta derechos (Viviendas / Ha)	400
	I.C. Máximo	3,0
	I.C. Max venta de derechos	4,5
	Altura Normativa	No aplica
	Aprovechamiento e intensidad de usos	Anexos
	índice de Ocupación	Anexos (50% del área neta del lote)
Cesiones públicas en suelo urbano	Código tratamiento	Z3_R_21
Aprovechamientos y cesiones urbanas	Anexos	
Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado	No Aplica	
Proyectos viales	Secciones viales: ANDEN	
Estacionamiento en suelo urbano	Estrato	3
	Norma de parqueaderos	Anexos
Normas volumétrica y de habitabilidad en suelo	Área mínima construida para vivienda	Anexos
	Área y frente mínimos de lote	Anexos
Restricción por amenaza y riesgo	Amenaza movimientos en masa: Muy baja.	
Restricción por ríos y quebrada	Restricción por retiro a quebrada: 10 metros	
Estructura ecológica	No Aplica	

Estimamos necesario realizar una revisión y barrido en la plataforma MapGis con el objetivo de verificar en las diferentes fuentes de consulta que tiene disponible el Municipio, si existe alguna limitación aplicable al predio objeto de estudio como restricciones por amenaza & riesgo, por ríos & quebradas, proyectos viables o estructura ecológica, entre otros. Lo anterior debido a que la estimación del valor comercial, se realiza mediante la aplicación del método (técnica) Residual, en el cual se plantea un proyecto inmobiliario, que combina comercio, servicios y vivienda.

El polígono donde está ubicado el predio con código **Z3_R_21** de Tratamiento de renovación urbana, está delimitado al norte por la calle 37, al sur por la calle 29, al occidente por la carrera 51 (Avenida Regional) y al oriente por la carrera 42B. Dicho polígono incluye parte de los barrios Perpetuo Socorro y San Diego. El Plan Parcial propone una alta densidad con la mixtura de usos, propendiendo por la localización en su interior de usos residenciales y complementarios a la vivienda.

El tratamiento de renovación urbana se asigna a zonas homogéneas identificadas como zonas Deterioradas o en Conflicto Funcional y/o en Transformación cuyas determinaciones están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental o que tienen grandes potenciales de edificación y se encuentran subutilizadas con respecto al actual modelo de ocupación. Igualmente, corresponde a la regulación de las zonas en las que se requiere efectuar una sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas modificando la configuración en los predios mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos.

La administración municipal de Medellín pretende generar un cambio en el patrón urbanístico presente en las zonas de tratamiento de renovación urbana como el Perpetuo Socorro; se trata entonces de promover importantes transformaciones en ellas, dado que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ocupación propuesta por el Plan Parcial, el cumplimiento de los objetivos del mismo y permiten efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización y regeneración que hacen posible la creación de nuevos espacios públicos y privados.

De esta manera, se busca que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo de suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

Las zonas que reciben este tratamiento se localizan principalmente en el ámbito del Río, y en áreas del centro tradicional y representativo metropolitano y sus alrededores, razón por la cual, su renovación se considera fundamental, pues permitirá a partir de la solución paulatina de sus conflictos funcionales y de su adecuada articulación al resto de la ciudad, la recuperación global de la zona más importante de la ciudad y por ende un beneficio de carácter metropolitano de gran incidencia para la productividad y competitividad de Medellín.

Se adjunta la norma general del plan parcial del Macroproyecto Riocentro del polígono Z3_R_21, información extractada del documento: "Normas polígono Z3_R_21 Perpetuo Socorro".

Tabla 2: Normas Polígono Z3_R_21, Plan Parcial Perpetuo Socorro

Norma general del Plan Parcial (después de reparto)	
Área bruta	62.41 ha
Área neta	31.92 ha
I.C Base	3.9
I.C Adicional	Determinado por UAU
Densidad base	404 viv/ha
Densidad adicional	Determinado por UAU
U. de actuación	73 UAU
Á. manejo especial	28 AME
Índice de ocupación	60% plataforma 40% torre

La tabla 3 contiene el resumen consolidado de los indicadores más relevantes que aplican para el inmueble objeto de estudio (UAU 68) incluyendo las áreas, vías, beneficios, cargas, edificabilidad, convertibilidad de usos, aprovechamientos adicionales, exigencias de vivienda VIS, No VIS y VIP, entre otros.

Tabla 3: Consolidación normatividad UAU 68 Macroproyecto Río centro

POLÍGONO Z3_R_21, UAU 68, PERPETUO SOCORRO, MACROPROYECTO RÍOCENTRO CON NORMAS DEL PLAN PARCIAL DESPUÉS DE REPARTO							
Área Bruta	EPE (Espacio Público Existente)	Vías Existentes	Área Neta	I.C. Base (Índice Construcción)	Densidad (Viviendas / Ha)	I.O. Base (Índice de Ocupación)	
6.344,86	-	2.070,35	4.274,51	3,90	404,00	60%	
I.O. Plataforma							40%
BENEFICIOS, CARGAS Y EXIGENCIAS VIVIENDA VIP / VIS PARA UAU 68							
Área Neta	Índice de Construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en uso residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)	
4.274,51	3,98	17.027,04	49%	51%	8.361,14	8.665,90	
CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UAU 68							
VÍAS							
Área de cesión pública para vías, suelo y adecuación (m2)	Área de adecuación vías existentes (m2)	Área de adecuación de andenes (m2)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m2)	Área de adecuación de espacios públicos existentes (m2)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en DINERO (m2)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2)	
1.152,65	-	564,36	76,81	384,81	1.422,05	110,75	
ESPACIO PÚBLICO							
EXIGENCIAS DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UAU							
Viviendas de interés prioritario VIP (Unidades)	Viviendas de interés Social VIS (Unidades)	Total viviendas					
14,16	12,63	113,63	140,41				
CONVERTIBILIDAD DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UAU							
CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UAU							
Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a vivienda (m2)	Índice de Construcción base	Índice de Construcción adicional máximo	Densidad adicional (Viviendas por hectárea)		
3.253,03	58%	1.897,60	3,98	0,52	4,50	70,00	
APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UAU							

1.1 Área bruta, AMES (Áreas de Manejo Especial), área neta y vías existentes:

De acuerdo con los datos oficiales extractados directamente del Acuerdo 048 de 2.014 y cotejados en la ficha normativa del Perpetuo Socorro, el área bruta de la UAU es de 6.344,86 m² con 2.070,35 m² de vías existentes para un área neta de 4.274,51 m².

Tabla 4: Área bruta, AMES, área neta y vías existentes de la UAU 68.

DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.					
UAU	Área Bruta (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público Existente (m ²)	Vías existentes (m ²)	Área Neta (m ²)
63	4.192,14	0,00	0,00	1.755,23	2.436,90
64	4.361,45	1.043,28	0,00	1.744,95	1.573,21
65	10.892,03	0,00	0,00	2.857,84	8.034,19
66	8.808,72	0,00	0,00	1.535,13	7.273,59
67	9.953,39	0,00	0,00	2.321,20	7.632,20
68	6.344,86	0,00	0,00	2.070,35	4.274,51
69	6.056,90	0,00	0,00	1.744,87	4.312,04
70	4.000,19	0,00	0,00	1.133,29	2.866,91
71	4.333,20	0,00	0,00	1.475,68	2.857,52
72	5.287,26	940,52	0,00	1.232,99	3.113,75
73	14.526,48	7.759,46	0,00	4.006,42	2.760,61
A.M.E.1	34.148,55	27.122,34	0,00	7.026,21	0,00
A.R.1	7.027,63	2.523,45	69,86	3.922,17	512,15
A.R.2	19.227,66	12.213,15	0,00	7.014,51	0,00
A.R.3	9.382,47	0,00	0,00	5.317,68	4.064,79
A.R.4	15.534,82	0,00	0,00	13.341,12	2.193,70
A.R.5	15.357,71	0,00	0,00	15.357,71	0,00
TOTAL	624.127,05	83.359,86	3.154,53	218.432,20	319.180,45

1.2 Ejes viales estructurantes aplicables a la UAU 68.

Tal y como se puede apreciar en la siguiente tabla, la UAU 68 es delimitada por dos ejes viales estructurantes: La Avenida El Poblado (Cr. 43ª) y la Avenida 30 (Cl. 30). Debido a lo anterior, se permitirá la plataforma con una altura de hasta cinco (5) pisos.

Tabla 5: Ejes viales estructurantes Macroproyecto RioCentro

	Nombre vía	Nomenclatura	Jerarquía	Tratamiento	N° pisos plataforma
CARRERAS	Cr. 40	Cr. 40	Colectora	CN	3
	Av. Poblado	Cr. 43A	Arteria	R	5
	Cr. 42	Cr. 42	Arteria	CN	3
	Av. Oriental	Cr. 46	Arteria	CN	5
	Patate	Cr. 50	Colectora	R	5
	Bolívar	Cr. 51	Colectora	R	5
	Carabobo	Cr. 52	Colectora	R	3
	Cundinamarca	Cr. 53	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 54	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 55	Servicio	R	3
	Av. Ferrocarril	Cr. 55	Arteria	CN - R	5
	Av. Regional	Cr. 62	Arteria	CN - R	5
	Autopista Sur	Cr. 63	Arteria	CN - R	5
	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	R	5
	Cr. 65	Cr. 65	Arteria	R	5
	Av. 30	Cl. 30	Arteria	R	5
CALLES	Cr. 31	Cl. 31	Arteria	R	3
	Cl. 34	Cl. 34	Servicio	R	3
	Cl. 36	Cl. 36	Arteria	R	5
	Av. 33	Cl. 33 - Cl. 37	Arteria	R	5
	Cl. 38	Cl. 38	Arteria	R	5
	Los Huesos	Cl. 41	Colectora	R	5
	Av. San Juan	Cl. 44	Arteria	CN - R	5
	Maturín	Cl. 46	Servicio	CN	5
	Colombia	Cl. 50	Arteria	CN - R	3
	Boyacá	Cl. 51	Servicio	CN - R	3
	Av. La Playa	Cl. 52 - Cl. 53	Arteria	CN - R	5
	Perú	Cl. 55	Servicio	CN - R	3
	La Paz	Cl. 57	Arteria	CN - R	3
	Echeverri	Cl. 58	Arteria	CN - R	5
Cl. 72	Cl. 72	Servicio	R	3	

1.3 Beneficios UAU 68

Es importante resaltar que para todos los cálculos de edificabilidad será considerada el área neta de 4.274,51 m² mencionada en el numeral anterior. Además, el Índice de Construcción base autorizado para esta UAU es de 3,98 (valor un poco superior al general de 3,90 otorgado al Plan Parcial del Macroproyecto Ríocentro), con una participación del 49% de edificabilidad para uso residencial y 51% para usos diferentes a la vivienda.

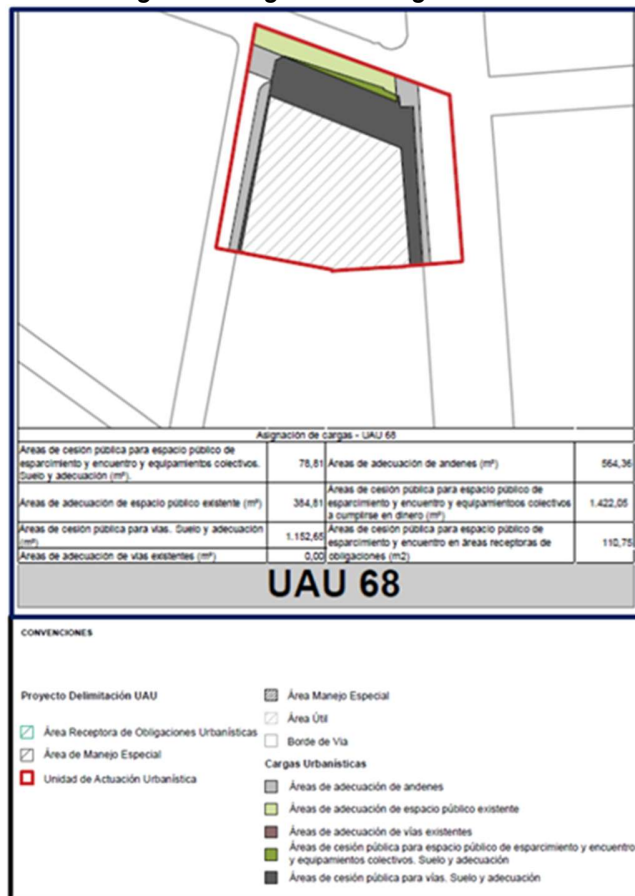
Tabla 6: Beneficios UAU 68

BENEFICIOS UNIDAD ACTUACIÓN URBANÍSTICA 68						
Área Neta	Índice de Construcción	Edificabilidad (m ²)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en uso residencial (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
4.274,51	3,98	17.027,04	49%	51%	8.361,14	8.665,90

1.4 Cargas UAU 68

En lo que respecta a la asignación de cargas y de acuerdo con lo establecido tanto en los planos que contienen las Áreas de Intervención Estratégica del Plan Parcial Z3_R_21 como con las normas del polígono en mención del Perpetuo Socorro, está definido y acotado lo siguiente:

Imagen 1: Asignación cargas UAU 68



Luego de restar del área bruta de la UAU (6.344,86 m²) las correspondientes áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento, las áreas de adecuación, las de cesión pública para vías, las áreas de adecuación de vías existentes, las de adecuación de andenes y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento, se encuentra que el “área final útil” de la “huella o cabida” para el desarrollo del proyecto inmobiliario sería de 2.631,43 m². (Para mayor claridad respecto a lo expuesto, remitirse a la *Imagen 2*).

1.5 Exigencia VIP y VIS

En los predios ubicados en algunos planes parciales de Renovación Urbana de alta mixtura como el del Perpetuo Socorro, es preciso incluir un número definido de VIP y VIS así como las No VIS cuando se vaya a realizar la prefactibilidad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario. La tabla 8 indica las unidades a tener en cuenta para la UAU objeto del presente estudio.

Tabla 7: Exigencias VIP y VIS UAU 68

EXIGENCIAS DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UAU			
Viviendas de interés prioritario VIP (Unidades)	Viviendas de interés Social VIS (Unidades)	Viviendas NO VIS (Unidades)	Total viviendas
14,16	12,63	113,63	140,41

Existe normatividad claramente definida en lo que respecta al área mínima construida para vivienda tipo VIP, VIS y No VIS. Con base en criterios ambientales, sociales y económicos la unidad de vivienda según la tipología por precio de vivienda, tanto en los desarrollos urbanísticos como en las edificaciones aisladas deben ser proyectadas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 370 del acuerdo 048 de 2.014, así:

*Tabla 8: Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcobas.
Artículo 370 del acuerdo 048 de 2.014*

Todas las tipologías	Área mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estudio)	30,00 m ²	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m ²	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m ²	60,00 m ²
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m ² *	80,00 m ²
* Sólo en desarrollo progresivo.		
Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.		

Las viviendas, deberán garantizar que al menos uno de los lados de las alcobas, no sea inferior a 2,8 metros lineales y su área respectiva no esté por debajo de 7,8 m².

Por otro lado y tal y como lo establece el artículo 40 “Tipologías de las viviendas a generar” del Decreto N°2053 de 2015, Gaceta Oficial N°4348 “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona RíoCentro y se dictan otras disposiciones” se determina que las VIS podrían tener un precio superior a los (135 SMMLV), sin superar los (175 SMMLV), mientras que las VIP podrá tener un precio superior a los (70 SMMLV), sin superar los (100 SMMLV), en polígonos de Renovación Urbana.

Tabla 9: Aparte artículo 40 de Valores VIP y VIS UAU 68, Decreto N°2053 de 2.015

- | |
|--|
| <p>3. Vivienda de Interés Social en Polígonos de Renovación Urbana: En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los (135 SMMLV), sin superar los (175 SMMLV).</p> <p>4. Vivienda de Interés Prioritario en Polígonos de Renovación Urbana: En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los (70 SMMLV), sin superar los (100 SMMLV).</p> |
|--|

1.6 Aprovechamientos adicionales UAU 68

Se entiende por aprovechamiento el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma, que regula la edificabilidad y la ocupación física de los lotes privados y bienes fiscales. Los aprovechamientos se fijan en índices de construcción o altura, índices de ocupación y densidades habitacionales. Están supeditados a los retiros y áreas que se establezcan en el Acuerdo 048 de 2.014 y en la norma específica complementaria para las diferentes zonas de la ciudad.

El aprovechamiento urbanístico básico o base es el beneficio urbanístico expresado en densidad, índice de ocupación, índice de construcción o altura, a que tienen derecho los propietarios de los lotes o de un área a desarrollar mediante el plan parcial. El aprovechamiento urbanístico adicional en razón a la aplicación de instrumentos de gestión aplicable a algunos polígonos, entre ellos el de Renovación Urbana al que pertenece la UAU 68 del Perpetuo Socorro.

Si para la valoración del proyecto inmobiliario sólo consideramos el “Índice de Construcción base” de 3,98 (sin aprovechamiento adicional), la edificabilidad total sería de 17.027,04 m² aunque se perdería la posibilidad de aumentar el área vendible e incrementar la facturación. Considerando la premisa de “mayor y mejor uso” en la valoración de todo inmueble, en el presente trabajo de grado se simuló y aplicó el índice de construcción máximo permitido (incluyendo el adicional de 0,52) que por normatividad está establecido para la UAU 68. Por lo anterior, la máxima edificabilidad en el proyecto inmobiliario alcanzaría los 19.235,29 m² de área total

vendible. En relación con la densidad adicional, se podría aumentar en 70 viviendas por hectárea tal y como se especifica en la siguiente tabla.

Tabla 10: Aprovechamientos adicionales UAU 68

APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UAU			
Índice de Construcción base	Índice de Construcción adicional máximo	Índice de Construcción máximo	Densidad adicional (Viviendas por hectárea)
3,98	0,52	4,50	70,00

Apoyados en la convertibilidad de usos y aprovechamientos adicionales que claramente permite la norma, se maximizará el índice de Construcción, por lo que el área de vivienda vendible llegaría hasta los 9.425 m² (I.C. base + I.C. adicional) mientras que el área vendible de otros usos alcanzaría los 9.809 m².

Imagen 2: Fórmula para calcular el valor a pagar por derechos adicionales

<p>En concordancia con lo anterior, la fórmula para establecer el valor a pagar por los derechos adicionales de derechos de construcción y desarrollo, se representa en la siguiente ecuación:</p> $Vp_i = [(Va_i \times Mv_i \times h) + (Mou_i \times Ma_i)] \times (Va_{1is})$ <p>Donde:</p>	<p>Vp_i: Expresa el valor a pagar por los derechos adicionales en el uso residencial y los usos diferentes a vivienda del lote del polígono receptor .</p> <p>Va_i: Corresponde al número de viviendas adicionales a construir del lote(s) en el polígono receptor .</p> <p>Mv_i: Son los m² de suelo a pagar por habitante por vivienda definido en el polígono receptor , establecido en la tabla del artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.</p> <p>h: Es el número promedio de habitantes por vivienda indicado en la Encuesta de Calidad de Vida vigente.</p> <p>Mou_i: Son los m² de suelo a pagar por cada metro cuadrado a construir en usos diferentes a vivienda definido en el polígono receptor , establecido en la tabla del artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.</p> <p>Ma_i: Corresponde a los m² adicionales a construir en usos diferentes a vivienda del lote(s) en el polígono receptor .</p> <p>Va_{1is}: Corresponde al valor del m² de suelo en el proyecto a construir del lote en el polígono receptor de la zona geoeconómica</p>
---	--

La fórmula de la Imagen 4, corresponde al calculo del valor a pagar por los derechos adicionales de construcción y desarrollo, de acuerdo con el Decreto Municipal 1812 de 2.016, Gaceta oficial N°4417.

1.7 Ocupación

Según lo establecido en el Artículo 282 del acuerdo 048 de 2.014, el índice de Ocupación que se debe aplicar en caso del desarrollo de un proyecto Urbanístico

al interior del Macroproyecto RíoCentro y polígonos de renovación será del 80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.

Tabla 11: Aparte Artículo 282 del acuerdo 048 de 2.014, índice de Ocupación

Centro Tradicional y tratamiento de Renovación en todas las zonas	Aplica para el Centro Tradicional delimitado al interior del Macroproyecto Río Centro y polígonos de Renovación al interior de las Áreas de Intervención Estratégica. 80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.
Lotes con frente a la Avenida del	50% del área neta del lote.

Resaltamos que aunque el artículo anterior de la ocupación permitida establece los porcentajes del 80% y 60% sobre el área neta respectivamente para plataforma o torre, para el desarrollo inmobiliario será considerada el área establecida en el numeral 1.4 para una huella o cabida de 2.631,43 m², tal y como está claramente acotado en la AI de la UAU 68 correspondiente al Plan Parcial del Perpetuo Socorro, que equivaldría sólo al 61,56% del área neta de la UAU para la construcción en plataforma.

1.8 Altura

La altura de las futuras edificaciones en polígonos de tratamiento de renovación Urbana al interior del Macroproyecto RíoCentro en la subzona 1 (Frente del Río a la que pertenece la UAU 68), se regirán por las siguientes disposiciones:

Tabla 12: Altura edificaciones, fuente normas Polígono Z3_R_21

<p>1. La altura máxima de las edificaciones localizadas sobre los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 del presente capítulo, no podrá superar los 25 pisos.</p> <p>2. La altura máxima de las edificaciones que no se encuentren localizada sobre los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 del presente capítulo, será de dos punto cinco (2,5) veces la sección pública de la vía (calzada, zona verde o franja de amoblamiento y andén), más el antejardín y/o retiro adicional a eje de vía. En ningún caso, se podrá contabilizar para la definición de la altura, la franja de espacio público existente o proyectado.</p>
--

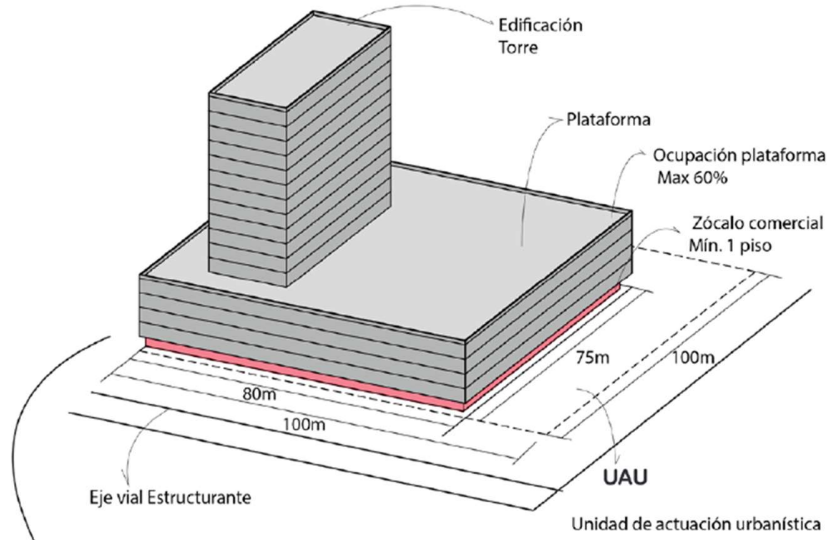
En los 25 pisos señalados están incluidos los máximo cinco (5) pisos de la plataforma, aunque adicionalmente se pueden construir un sótano y un semisótano con destinación para parqueaderos y cuartos útiles.

1.9 Plataforma

Por definición, la plataforma es la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. El índice de ocupación de

la plataforma siempre es superior al de la torre, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 3: Esquema de plataforma, zócalo y torre



Todas las plataformas, independientemente de su ubicación, deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Tabla 13: Plataforma, fuente: normas Polígono Z3_R_21

1. En ninguno de los niveles que conforman la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.
2. En ningún caso, la plataforma podrá alcanzar menos de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística o del lote.

Plataforma en los ejes viales estructurantes.

Se permitirá plataforma con una altura de hasta cinco (5) pisos o veinte (20) metros, en las edificaciones localizadas en los ejes viales a los que se les defina dicha altura en la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 de la presente sección, que ocupen hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación.

1.10 Zócalo Urbano

Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público equivalente, como mínimo, al primer piso de la edificación.

En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, podrá localizarse tanto actividades residenciales como parqueaderos en la parte posterior. En ningún caso podrán localizarse parqueaderos hacia la fachada.

Tabla 14: Zócalo Urbano en la Subzona 1, normas Polígono Z3_R_21

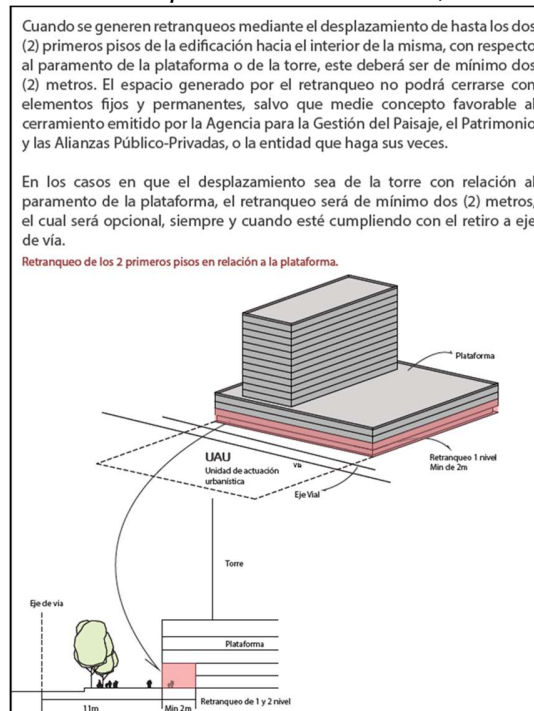
<u>Zócalo urbano en la Subzona 1: Frente del Río.</u>
En aquellos ejes viales de los que trata la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 de la presente sección, que se encuentren dentro de la Subzona 1: Frente del Río se deberá contar con un zócalo urbano en el primer piso, como mínimo.
En todo caso, se cumplirá con la Tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

1.11 Retranqueo

Es el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se encuentre con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

En el cuadro siguiente se especifican las características del retranqueo.

Tabla 15: Características del retranqueo en la Subzona 1, normas Polígono Z3_R_21



1.12 Parqueaderos

Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. Para lo relacionado a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos, se aplicará lo establecido en la norma específica reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los parqueaderos se podrán localizar en cualquier nivel de la plataforma o de la edificación, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración.
- Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos dos niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción, en concordancia con el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no se localicen sobre fachadas, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebrada, tengan destinación de vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.
- En ningún caso serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.
- Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótanos y semisótanos y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT.
 - El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público existente o proyectado y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía. A menos que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso accederá por esta independiente de que cuente con espacio público o no. Adicionalmente se deberá cumplir con lo establecido en la presente subsección en lo referente a fachadas del presente decreto, con relación al espacio público.
- Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

La siguiente tabla indica el número máximo de parqueaderos por vivienda, estableciendo el número de celdas por cada destinación:

Tabla 16: Estacionamientos para uso residencial

Estrato	Privados		Visitantes	
	Vehículo	Motos	Vehículo	Motos
1	1/1	1/1	1/4	1/4
2	1/1	1/1	1/4	1/4
3	1/1	1/1	1/4	1/4
4	1.25/1	1/4	1/3	1/6
5	1.5/1	1/4	1/3	1/6
6	1.5/1	1/4	1/3	1/6

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y número de viviendas, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación

La tabla 17 especifica el máximo número de estacionamientos en usos diferentes al residencial, por cada 100 metros cuadrados construidos totales.

Tabla 17: Estacionamientos para otros usos.

Estrato	Comercio, Oficinas, y Establecimientos Públicos		
	Privado	Visitantes	Motos
1	1/100	1/100	1/50
2	1/100	1/100	1/50
3	1/100	1/100	1/50
4	1/100	1/50	1/100
5	1/100	1/50	1/100
6	1/100	1/50	1/100

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y metros cuadrados construidos, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a los metros cuadrados por cubrir con dicha obligación

1.13 Usos del suelo

Los usos del suelo establecidos para la subzona 1 del polígono Z3_R_21 del Perpetuo Socorro, parten de dar cumplimiento al artículo 240 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, que promueve los objetivos establecidos del marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible y el subsistema de centralidades y que adicionalmente esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

Según lo establecido en el modelo de ocupación del Macroproyecto, la norma de usos del suelo pretende propiciar la cualificación de las nuevas actividades y promover el mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos, en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado.

Los usos para cada uno de los polígonos de la subzona 1, serán los establecidos en los artículos 243, 244 y 245 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos del suelo se clasifican en las siguientes categorías:

- Uso residencial.

- Uso comercial.
- Uso servicios.
- Uso industrial.
- Uso dotacional.
- Espacios públicos existentes.
- Espacios públicos proyectados.

Tal y como se especificó en la primera tabla del presente informe, el predio correspondiente a la UAU 68 está clasificado como suelo Urbano, con una categoría de uso con áreas y corredores de alta mixtura, con una subcategoría de uso con áreas de actividad económica en transformación. En la tabla 6 queda establecido que la edificabilidad en uso residencial es del 49% mientras que en otros usos diferentes a vivienda es del 51%.

1.14 Retiros

Para efectos de la reglamentación de retiros, se entiende por linderos la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística que cuente con un área neta igual o mayor a 2.000 m², deberá dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.

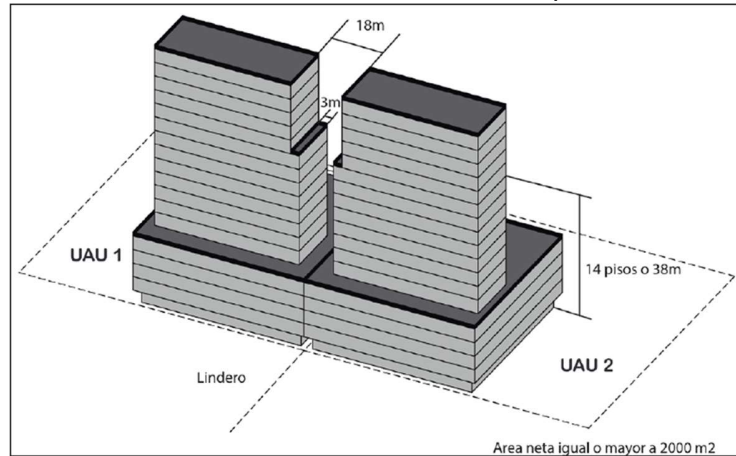
En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.

En los costados por los cuales la UAU límite con un espacio público existente o proyectado, no deberá cumplir con el retiro a lindero en dicho costado.

Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000m² y colinde con un Área de Manejo Especial –AME- (como es el caso de la UAU 68, pues colinda con la AME Centro Comercial Premium Plaza, catalogado como AME de Equipamientos), en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero, sino que se le aplicará el retiro a la AME, que para este caso específico, establece:

- ❖ Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.
- ❖ Si la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo no cuenta con conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6) metros con respecto al lindero.
- ❖ En los casos que a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

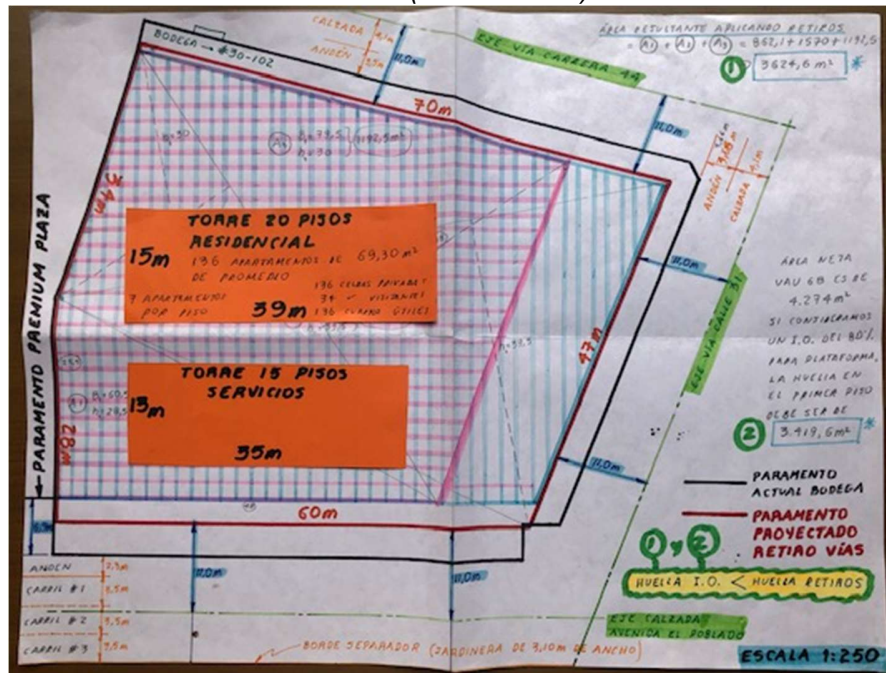
Tabla 17: Retiro a lindero en edificaciones a partir de los 14 pisos



En lo que respecta a retiros sobre el eje de la vía, Toda edificación que sea mayor a cinco (5) pisos o veinte (20) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, según plano de proyectos viales y secciones viales del macroproyecto. En los casos en que den frente a espacio público abierto tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas.

La siguiente imagen corresponde a una foto de un plano de elaboración propia luego de leer, revisar y aplicar lo definido para los retiros a la UAU 68. Podemos decir que posterior a la elaboración del dibujo a escala y cotejarlo con lo establecido tanto en los planos que contienen las Áreas de Intervención Estratégica del Plan Parcial Z3_R_21 como con las normas del polígono en mención del Perpetuo Socorro, el área final útil, huella o cabida que habría que considerar para desarrollar un proyecto urbanístico es la que está acotada en la Imagen 1 de asignación de cargas UAU 68.

Imagen 4: Plano elaboración propia para determinar huella o cabida (área útil final)



1.15 Otras exigencias para los predios ubicados en planes parciales

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 100 en el Decreto N°2053 del 2.015, de la “Gaceta Oficial N°4348”, existen otras exigencias relacionadas con la operación inmobiliaria, las cuales deberán ser incluidas en la estructura de costos de los desarrollos urbanísticos de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión, y deberán ser entregadas al operador urbano, quien se encargara de administrarlas y direccionarlas, bajo las destinaciones específicas que genera cada una de las exigencias. Estas exigencias adicionales hay que considerarlas en el desarrollo inmobiliario que se vaya a realizar en la UAU 68 del predio en estudio.

Estos costos serán pagados una vez se haya ejecutado la licencia de construcción y previa a la ocupación de los inmuebles. Las exigencias son las siguientes:

- Honorarios del operador urbano: Hasta el 3% de los ingresos del proyecto.
- Costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos: Entre el 1% y 1.2% de los ingresos, según las simulaciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte. Este porcentaje podrá ser superior, y será determinado entre los titulares de las licencias de urbanismo, el operador y la empresa prestadora de servicios públicos.
- Obligación especial por cargas sociales: De conformidad con lo establecido en el Artículo 577 del Acuerdo 48 de 2014, este porcentaje será mínimo del 1% de los ingresos del proyecto. Esta exigencia podrá ser precisada por el Operador Urbano, en función de los costos de los programas y proyectos

sociales necesarios para la protección a moradores en los diferentes planes parciales.

1.15.1 Honorarios del operador Urbano:

Debido a la existencia de evidentes vacíos normativos en lo que respecta a la figura del operador urbano, en el Decreto 0893 de 2.017 de Octubre 23, “Por el cual se reglamentan los procesos, instancias y funciones de los operadores urbanos en el Municipio de Medellín y de dictan otras disposiciones”.

En el Artículo 20 del mencionado decreto dice lo siguiente:

“Los operadores urbanos designados, cobrarán por su gestión y con destinación a sufragar sus gastos fijos de operación, hasta el 3% de las ventas totales de los proyectos inmobiliarios.

La presente regulación aplicará para todos los planes parciales, actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas que se desarrollen en la Ciudad, salvo que hayan definido un sistema de gestión diferente, con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto.

En el caso de que las entidades gestoras, promotores inmobiliarios y/o propietarios de los predios, decidan contratar los servicios del operador urbano, para la determinación precisa de los honorarios en cada caso, los dueños del proyecto y el operador, tendrán en cuenta lo establecido en la siguiente tabla.”

Tabla 18: Determinación honorarios operador Urbano, Decreto 0893 de 2.017

Número	ÍTEM	ACTIVIDADES	% SOBRE TOTAL DE VENTAS	
			MINIMO	MAXIMO
1	Estructuración de proyectos	Estructuración de proyectos inmobiliarios en unidades de actuación, gestión y reactivación Arrendamientos, permutas, administraciones, estudios de detalle y complementarios (redes, censos, estudios de títulos etc.)	LIBRE. Se pactan de acuerdo a condiciones de mercado	
2	Acompañamiento al desarrollo unidades de gestión y reactivación. (Suelos con tratamiento de renovación)	Gestión interinstitucional	0,50%	1,00%
		Intermediación en la gestión asociada de inmuebles Asesoría normativa		
3	Gestión social e inmobiliaria (en suelos de consolidación)	Acompañamiento en todas las etapas del proyecto, hasta el recibo de obras y/o cumplimiento de obligaciones	1,00%	2,00%
		Intermediación en la gestión asociada de inmuebles Intermediación en la adquisición de suelo Asesoría normativa Gestión de la documentación requerida Asesoría normativa Reparto a escala de la Unidad Socialización del reparto Gestión interinstitucional Gestión social (protección a moradores)		
4	Adopción y desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística	Aplicación instrumentos de intervención del suelo Enajenación voluntaria y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo Gestión interinstitucional Asesoría normativa acompañamiento en el proceso de licenciamiento y recibo de obra Gestión interinstitucional Administrar y gestionar el cumplimiento de cargas y beneficios	3,00%	
5	Gestión para la ejecución de las infraestructuras públicas	Gestión de la constitución del urbanismo Gestión de la constitución las infraestructuras físicas	1.5%	

1.15.2 Obligaciones urbanísticas a compensar en dinero:

El Decreto número 1152 de 2.015 (Julio 2), Gaceta Oficial N°4307, “Por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero”.

Para tal fin, la estimación del costo directo de la construcción de equipamientos por metro cuadrado (m²) se hará con base en la siguiente tabla:

Tabla 19: Liquidación obligaciones urbanísticas, Decreto número 1152 de 2.015

	Tipología	Valor m ² adoptado
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar alto acabados Premium	\$ 2'200'000
	Unifamiliar alto	\$ 1'700'000
	Unifamiliar medio	\$ 1'200'000
	Unifamiliar medio bajo	\$ 1'300'000
	Unifamiliar mínimo	\$ 700'000
	VIS unifamiliar	\$ 800'000
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar alto acabados Premium	\$ 2'000'000
	Multifamiliar alto	\$ 1'400'000
	Multifamiliar medio alto	\$ 1'200'000
	Multifamiliar medio medio	\$ 1'100'000
	Multifamiliar medio bajo	\$ 1'100'000
	Multifamiliar económico	\$ 1'000'000
	Multifamiliar obra negra	\$ 850'000
	VIP multifamiliar	\$ 700'000
Comercial y servicios	Locales, Oficinas y Centros Comerciales	\$ 1'400'000
	Clínicas	\$ 1'600'000
	Hotel acabados premium	\$ 2'000'000
	Hotel acabado sencillo	\$ 1'400'000
Industrial	Bodegas sencilla y locales grandes	\$ 1'000'000
	Bodegas full	\$ 1'200'000

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE Y DEL USO DE LA VALORACIÓN:

2.1 Nombre o razón social del solicitante



En alianza con



2.2 Documento identificación

NIT: 890.981.796-1.

2.3 Identificación del uso que se pretende dar a la valuación

Este avalúo corresponde al trabajo de grado de: Fco. Arlex Montoya Arroyave con C.C. 15.505.388 y Jorge L. Maldonado Gutiérrez con C.C. 70.560.011, estudiantes de la cohorte 2 de la Especialización en Valoración Inmobiliaria de ESUMER en alianza con LA LONJA.

2.4 Objeto de valuación

El presente informe valuatorio es un ejercicio académico correspondiente al trabajo de grado, cuya finalidad es acreditar a los estudiantes mencionados como Especialistas en Valoración Inmobiliaria. Para ello será necesario aplicar los conocimientos, metodologías y habilidades vistas en clase para determinar el valor del inmueble seleccionado.

2.5 Destinatario de la valuación

Comité académico de la Institución Universitaria ESUMER y el comité de avalúos que LA LONJA designe.

2.6 Responsabilidad del valuador

Este informe valuatorio corresponde al trabajo de grado con fines académicos. No obstante lo anterior, solicitaremos autorización al propietario del inmueble o su representante para socializarlo.

No corresponde a un trabajo de valoración contratado por un tercero, en cuyo caso el evaluador sólo podría revelar y entregar los resultados del mismo a quien lo hubiere contratado.

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 (escritura).

2.7 Cronograma de visitas, reuniones con la tutora, curaduría, asesores y definición del valor

Teniendo en cuenta que luego de leer y consultar las fichas normativas, los decretos, los acuerdos, las gacetas y demás documentos disponibles quedaron evidenciados vacíos normativos y falencias en caso de desarrollar un proyecto inmobiliario en el predio objeto de estudio (Técnica Residual), fue necesario realizar un importante número de visitas, consultas, reuniones y asesorías con diferentes entes Municipales y consultores externos, con la finalidad de conocer, cotejar y aplicar apropiadamente la normatividad y las cargas urbanísticas al predio objeto de estudio y acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), al Área de Intervención Estratégica (AIE) y al Macroproyecto RioCentro del Perpetuo Socorro. La siguiente tabla corresponde al cronograma de visitas y reuniones más representantes:

Tabla 20: Cronograma de visitas y reuniones

Fecha	Descripción	Reunión con:
24 de Agosto / 2.018	Envío propuesta trabajo de grado	N.A.
12 de Septiembre / 2018	Reunión inicial Tutora	1a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
19 de Septiembre / 2018	1a. Consulta curaduría 4a Medellín	Empleada curaduría para resolver inquietudes normativas
27 de septiembre / 2018	Seguimiento trabajo	2a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
30 de septiembre / 2018	Visita bodega	Registro fotográfico exterior
3 de Octubre / 2018	Arquitecto consultor	Asesoría exterior arquitecto Gabriel Rincón
8 de Octubre / 2018	2a. Consulta curaduría 4a Medellín	Empleada curaduría para resolver inquietudes normativas
10 de Octubre / 2018	Seguimiento trabajo	3a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
12 de Octubre / 2018	Consulta normatividad abogado	Consulta arquitecto Juan Esteban Agudelo (Esmer y La Lonja)
17 de Octubre / 2018	Seguimiento trabajo	4a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
23 de Octubre / 2018	3a. Consulta curaduría 3a Medellín	Empleada curaduría para resolver inquietudes normativas (vacío normativos)
24 de Octubre / 2018	Visita inmueble	Verificación retiros, estado de conversación, entre otros.
24 de Octubre / 2018	Seguimiento trabajo	5a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
30 de Octubre / 2018	Unidad de Gestión de la Alcaldía (UGA)	Funcionaria de la alcaldía, María Camila, inquietudes sobre cargas y obligaciones
30 de Octubre / 2018	Seguimiento trabajo	6a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
31 de Octubre / 2018	Consultoría personal normatividad	Consulta Arq. María Victoria Naranjo, Departamento de Planeación de Medellín
2 de Noviembre / 2018	EDU	Ing. Civil David Rodríguez, encargado de las normas del Perpetuo Socorro
2 de Noviembre / 2018	Secretaría de Gestión y Control territorial. Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento	Abogada Camila Marulanda. Consulta normas cargas urbanísticas de espacio público
7 de Noviembre / 2018	Oficina de gestión urbanística. Dependencia de Planeación de Medellín	Consulta normas POT plan parcial Perpetuo Socorro. Ing. Civil Catalina Escobar, Tel 5400221 extensión 401
7 de Noviembre / 2018	Seguimiento trabajo	7a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
12 de Noviembre / 2018	Oficina de gestión urbanística. Dependencia de Planeación de Medellín	Consulta POT plan parcial Perpetuo Socorro. Ing. Civil Carolina Velez, Tel 5400221 extensión 401
21 de Noviembre / 2018	Seguimiento trabajo	8a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
28 de Noviembre / 2018	Seguimiento trabajo	9a Asesoría con Tutora Carolina Quintero
29 de Noviembre / 2018	Consulta de canon de arrendamiento en Punto Clave	Yessica Alejandra Botero Grajales. Directora comercial Punto Clave. Tel 2611536. extensión 107
5 de Diciembre / 2018	Consulta del canon de arrendamiento en torre Punto Clave, en etapa nueva centro de servicios (segunda etapa)	Diana Lucía Pérez G. Directora Comercial Lodoño Gómez S.A.S., celular 312-2952580
10 de Diciembre / 2018	Visita a la curaduría 3ra de Medellín	Funcionaria curaduría para consultar inquietudes normativas
29 de Diciembre / 2018	Visita Inmueble	Registro fotográfico interior de la bodega

2.7.1 Fecha en que se realizaron las visitas

Remitirse a la tabla cronograma de visitas y reuniones.

2.7.2 Fecha de la generación del informe

Miércoles 9 de enero de 2.019.

2.7.3 Fecha de la aplicación del valor

Miércoles 9 de enero de 2.019.

2.8 Bases de la valuación, Tipo y Determinación del Valor

2.8.1 Bases de la Valuación

Para una mejor comprensión del lector aclaramos el concepto de “VALOR DE MERCADO: definido como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”. (Guía Técnica Sectorial GTS G 02 ICONTEC - RNA).

Para la ejecución del encargo valuatorio inicialmente se adoptó el enfoque o método de comparación de mercado, el cual considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, estableciendo una estimación del valor mediante procesos que incluyen la comparación. En general, el bien que se valora se compara con anuncios y ofertas del sector, ventas o transacciones de arriendo o dación en pago de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. (Guía Técnica Sectorial GTS G 02 ICONTEC - RNA).

Las encuestas efectuadas y su análisis estadístico coadyuvan en la afirmación del criterio del valuador y son complemento informativo pero no son el factor determinante de los valores asignados, son las condiciones específicamente encontradas en la inspección de los bienes y el conjunto de las técnicas metodológicas las que conducen a la sustentación plena del informe valuatorio. Se adopta en este informe la Norma Técnica Sectorial NTS I 02 ICONTEC – RNA 19.

2.8.2 Definición y Tipo de Valor

El valor es un concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación.

- **Valor comercial:** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. *(Fuente: Artículo 2 del decreto 1420 de 1.998).*
- **Avalúo comercial:** Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente. *(Fuente: Capítulo 1 de la resolución 0898 de 2014, IGAC.)*
- **Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones, y/o cultivos objeto de adquisición:** Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. *(Fuente: Capítulo 1 de la resolución 0898 de 2014, IGAC).*

Esta valuación se efectúa considerando las condiciones económicas, sociales y culturales encontradas en el momento de la visita del perito; los aspectos normativos de uso del suelo y las afectaciones o servidumbres que inician sobre el predio objeto de la tasación.

El alcance específico es determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio Urbano: valor de la tierra y construcciones. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, el tamaño del predio, la normatividad del uso del suelo y la amenaza por factores de riesgo natural.

2.9 Identificación de los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse

País	Colombia
Departamento	Antioquia
Municipio	Medellín
Nombre del predio	Bodega comercial "VEHÍCULOS DEL CAMINO", concesionario Ford
Nombre de los propietarios y participación	G. HINCAPIÉ S. Y CIA. aunque en el impuesto predial y en la ficha catastral figura como propietario MERCANTIL AGROASOCIADOS S.A.S. con NIT 800.043.390 con el 100% de participación
Naturaleza de los derechos	Derecho real de dominio
Matrícula inmobiliaria	001-516227, certificado de tradición impreso el 9 de agosto de 2.018 a las 09:37:38 am
Número predial / Código catastral	050010103101200010002000000000

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

Escritura	Notaría N°2 de Medellín, Escritura # 2587 del 14 de septiembre de 1988
Área registrada certificado de Libertad	4.615,00 m ²
Área registrada Ficha catastral predio	4274,51 m ²
Coordenadas geográficas	6°13'50,25" N 75°34'12,37" W, Elevación 1.480 m

Nota: Esta información no constituye un estudio de títulos

2.10 Identificación de las características físicas

2.10.1 País de Ubicación

Colombia.

2.10.2 Departamento

Antioquia.

2.10.3 Municipio de Ubicación

Medellín.

2.10.4 Dirección del bien inmueble

Carrera 43ª # 30-91, polígono Z3_R_21, Unidad de Actuación Urbanística N°68, tratamiento de Renovación Urbana del Macroproyecto RíoCentro.

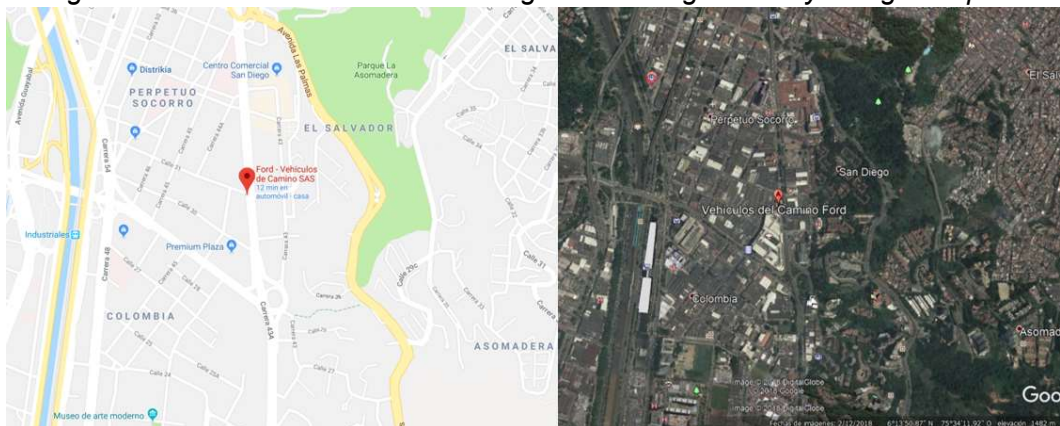
2.10.5 Nombre del Barrio

Perpetuo Socorro.

2.10.6 Coordenadas

6°13'50,25" N 75°34'12,37" O, Elevación 1.480 metros.

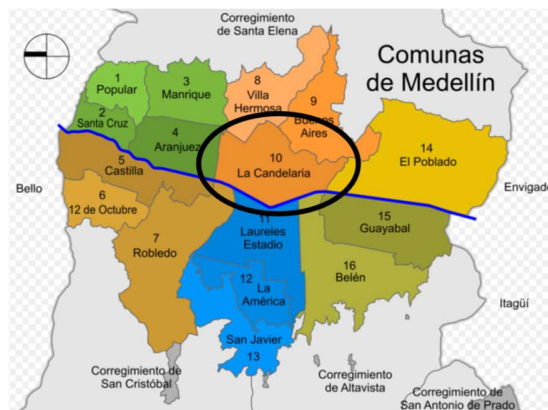
Imagen 5: Ubicación Coordenadas Geográficas Google Earth y Google Maps



2.10.7 Información y estado actual del bien inmueble

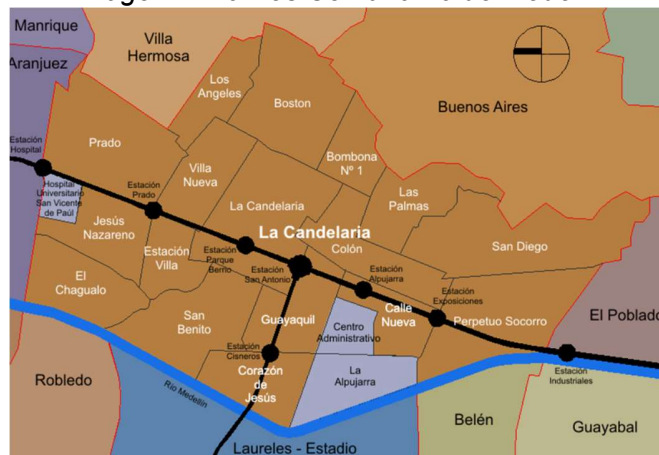
El inmueble objeto de estudio está localizado en la Comuna 10, LA CANDELARIA del Municipio de Medellín, en el Barrio Perpetuo Socorro.

Imagen 6: Comuna 10 LA CANDELARIA, Medellín



La comuna N°10 es una de las 16 comunas de Medellín. Se encuentra ubicada en la zona centro-oriental de la ciudad. Limita por el norte con la comuna N°4 Aranjuez; por el oriente con las comunas N°8 Villa Hermosa y N°9 Buenos Aires; por el sur con la Comuna N°14 El Poblado; y al occidente con las comunas N°7, Robledo, N°11 Laureles – Estadio y N°16 Belén. La Candelaria se caracteriza por ser el centro fundacional, histórico y patrimonial de la ciudad.

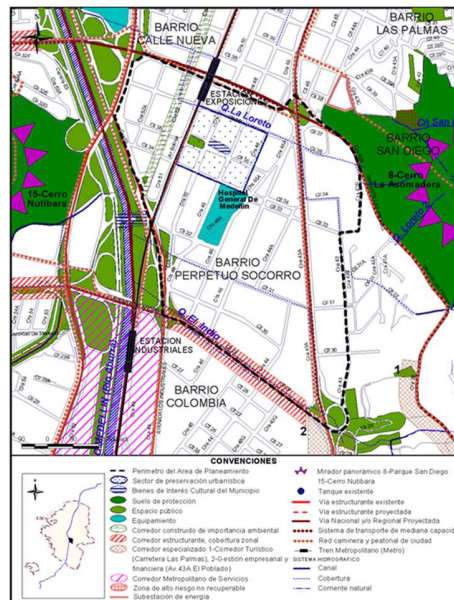
Imagen 7: Barrios Comuna 10 de Medellín



El POT de Medellín define los principales componentes del modelo o proyecto de ciudad. En lo que se refiere a la normativa enfocada a la renovación urbana del Barrio Perpetuo Socorro, las premisas son las siguientes:

- ✓ Crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o Subutilización.
- ✓ Una ciudad con una racional mezcla de usos que permite distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda.

Imagen 8: Barrio Perpetuo Socorro



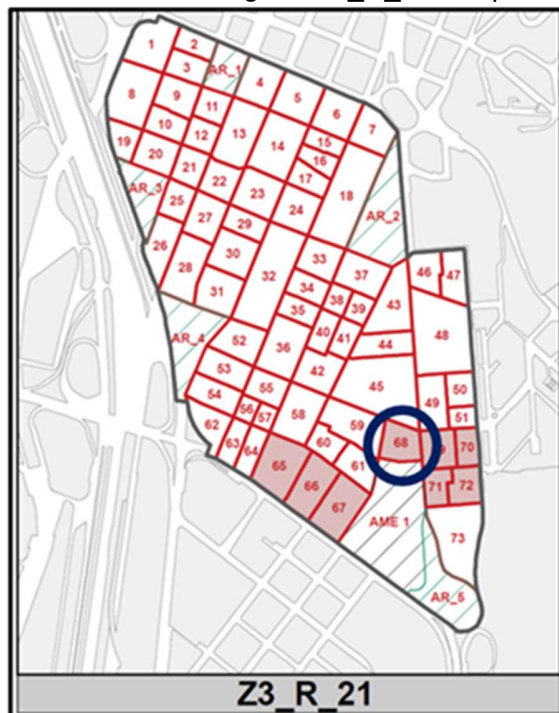
El Barrio Perpetuo Socorro está delimitado por las avenidas 33 y 30, por la Avenida Regional y las carreras 43 y 42B. Por allí pasan 40 rutas de buses, tiene dos estaciones de metro (Industriales y Exposiciones) y su ubicación lo convierte en un lugar estratégico, motivo por el cual las administraciones municipales han decidido desarrollar el Macroproyecto Urbano del mismo nombre, cuyo objetivo es:

- ✓ Implementar la protección de moradores.
- ✓ Redistribuir aprovechamientos y obligaciones.
- ✓ Complementar los sistemas público y colectivo.
- ✓ Promover la coexistencia entre la vivienda, la actividad comercial, industrial y de servicios.
- ✓ Modificar las secciones viales.
- ✓ Articular y adoptar los instrumentos de planificación complementaria.

- ✓ Definir la estructura de gestión del suelo.

Resaltamos además que el predio lo compone una sola Unidad de Actuación Urbanística (UA) designada con el número 68 del Macroproyecto RíoCentro del Perpetuo Socorro situación que, en teoría, permitiría una fácil negociación y trámite más expedito en caso de desarrollarse un proyecto inmobiliario, pues la gran mayoría de las UAUs están compuestas por varios predios, propietarios o matrículas inmobiliarias.

Imagen 9: Ubicación UAU 68, Polígono Z3_R_21, Perpetuo Socorro

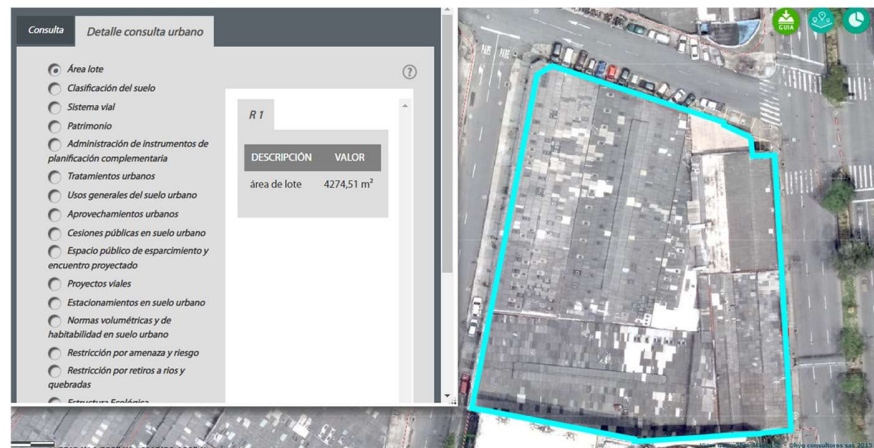


Esta UAU 68 es clasificada de ocupación privada de alta mixtura y se establece un porcentaje máximo de construcción residencial, así como un porcentaje máximo de construcción para otras actividades diferentes a las residenciales. Por ser de alta mixtura se le podría dar un importante uso comercial, de servicios (edificios, hospedaje, restaurantes, banquetes, salones de celebraciones, establecimientos con venta y consumo de licor, servicios generales, entre otros) y de uso Industrial (fami-industria, artesanal, menor, mediana y grande industria, accesorios y repuestos nuevos y usados para automóviles, entre otros).

El predio tiene un área del lote de 4.274,51 m² según información de diferentes fuentes y documentos oficiales del Municipio de Medellín como la

ficha catastral, plataforma MapGis, Normas del polígono Z3_R_21, entre otros, aunque en el Certificado de Tradición y Libertad aparece con un área de 4.615,00 m². Aclaramos que para efectos de los cálculos, análisis y simulaciones consideramos el área neta del lote que se especifica en las diferentes fuentes oficiales municipales de 4.274,51 m².

Imagen 10: Área UAU 68 de Perpetuo Socorro, Fuente MapGis



Como lo hemos comentado, en el predio actualmente funciona un concesionario Ford con vitrinas comerciales localizadas por la carrera 43ª (Avenida El Poblado) para la exposición y promoción de sus vehículos así como talleres de mantenimiento y reparación de los mismos con accesos directos por la calle 31 y la carrera 44. A continuación incluimos algunos registros fotográficos.

Imagen 11: Fachadas bodega comercial



3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

3.1 Características generales del Sector

Esta UAU se encuentra rodeada por varios hitos, entre los cuales podemos destacar por el sector de salud, al Hospital General de Medellín, Salud Total EPS, Clínica Oftalmológica y EPS SURA Almacentro; en el sector de diversión encontramos el Centro Comercial Premium Plaza, el Centro Comercial San Diego, el Centro Comercial Almacentro y un poco más retirado el Centro Comercial Punto Clave. De igual forma encontramos la Parroquia Nuestra Señora del Perpetuo Socorro.

La Unidad de Actuación Urbanística 68 está localizada en un sitio privilegiado en lo que respecta al transporte, pues por la carrera 43ª (Av. El poblado) tenemos muchísimas rutas de transporte público y también cuenta con el bus Integrado del metro; además a pocas cuadras está la Estación Industriales del Metro de Medellín.

Es razonable comprender el motivo por el cual la Administración Municipal planeó a mediano y largo plazo a este sector como uno de los polos de desarrollo para la ciudad, con énfasis hacia un futuro uso residencial y mixto-comercial. Además, por estar ubicado en el corredor del río, no está en la zona de restricciones para la construcción en alturas, razón por la que podría ser atractivo para inversionistas y constructores. Por lo anterior consideramos que este sector es de alta valoración y con todas las posibilidades de desarrollo de cualquier tipo de proyecto inmobiliario.

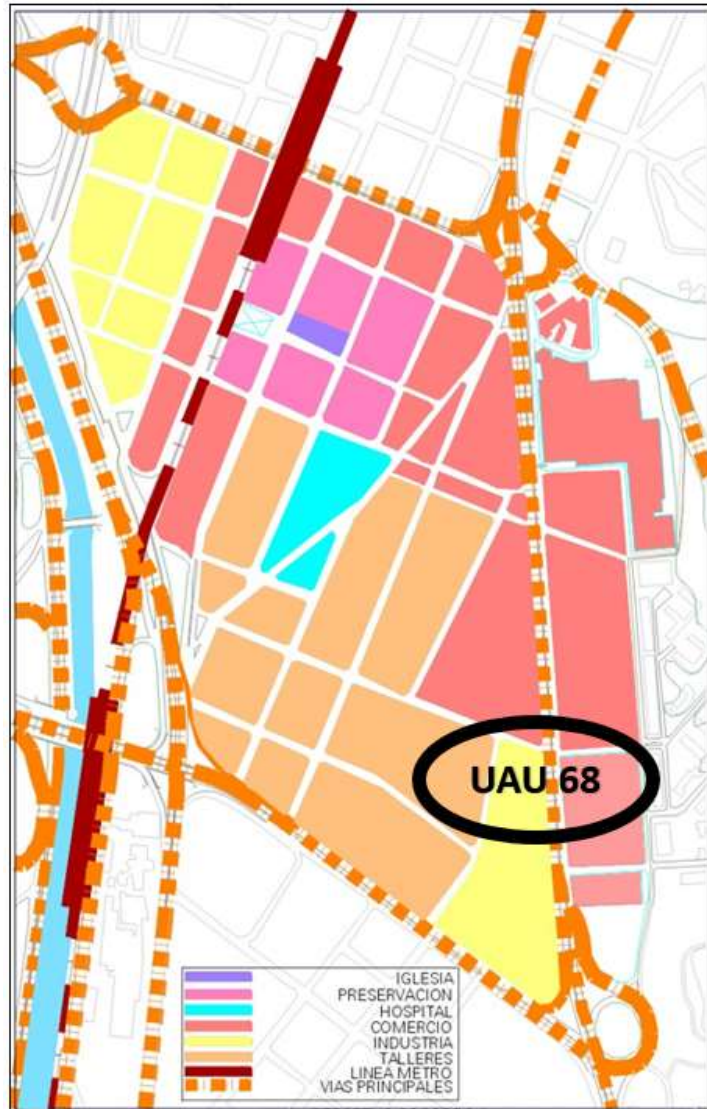
En la tabla 21 se aparecen las características generales del sector donde está localizado el predio.

Tabla 21: Características generales del sector donde está ubicado el inmueble objeto de avalúo.

Delimitación	El predio está localizado en la comuna 10 LA CANDELARIA de Medellín, en el Barrio Perpetuo Socorro. En las diferentes imágenes del numeral “2.10.7 Información y estado actual del bien inmueble” se puede apreciar la ubicación y los barrios que lo delimitan. La UAU 68 que corresponde al inmueble, linda al sur con el Centro Comercial Premium Plaza, al Norte con la calle 31, al occidente con la carrera 44 y al oriente con la carrera 43ª conocida como la Avenida El Poblado.
Usos predominantes	La mayoría de las edificaciones son bodegas a doble altura con piso reforzado con aproximadamente cuarenta años de construidas. Están concentrados varios concesionarios de vehículos de diferentes marcas que funcionan en “bodegas” (bodegas & locales con vitrina) como Chevrolet, Citroën, Hyundai, Nissan, Suzuki, Kia, BYC (Vehículos Eléctricos), Changan así como talleres de reparación y mantenimiento como Taller Excelencia Allianz, Energiteca, Autollantas Nutibara, Taller Autorizado Sura, CDA para vehículos livianos & motos, Renomotriz, entre otros. El uso predominante es de servicios como los descritos, así como como parqueaderos para motos, El Hotel San Diego. Del sector de salud está el Hospital General de Medellín, EPS Sura Almacentro, Clínica Oftalmológica San Diego, Seguros del Estado, Salud Total EPS, Virrey Soli IPS. En servicio de comida están Domino’s Pizza, Pollos Mario, cafeterías. También existe comercio: Centro Comercial Premium Plaza, Centro comercial San Diego, Centro Comercial Almacentro, venta de motos (BMW, Continental, Macbor). Hay bodegas de pequeña y mediana industria como Haby (ropa íntima), mueblerías, PlastiGlas, Pepsico, Linde, Impleseg, Eurosierra, etc. Otro hito muy representativo del sector es La Parroquia Nuestra Señora del Perpetuo Socorro. Existen algunos predios de vivienda en unidades residenciales, aunque localizados hacia el costado oriental de la Avenida El Poblado. En la Imagen 12 se pueden apreciar gráficamente los usos predominantes.
Servicios públicos	El sector cuenta con una excelente cobertura de todos los servicios públicos básicos como: energía, acueducto y alcantarillado y servicios complementarios como gas natural teléfono, internet y televisión por cable.
Estrato socioeconómico	Estrato socioeconómico predominante del sector es 3.
Vías de acceso e influencia en el sector	La Unidad de Actuación Urbanística 68 está localizada en un sitio privilegiado en lo que respecta al transporte, pues por la carrera 43ª (Av. El poblado) tenemos muchísimas rutas de transporte público y también cuenta con el bus Integrado del metro; además a pocas cuadras está la Estación Industriales del Metro de Medellín y un poco más hacia el norte, La estación Exposiciones En términos generales las vías se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación.

Infraestructura Urbana	La infraestructura urbana en el sector es buena con una completa red de salud, servicio del metro, señalización vial, tanto vehicular como peatonal, postes de alumbrado público, andenes (algunos un poco deteriorados) y sardineles todos en concreto. Consideramos que existen falencias en Instituciones Educativas.
Servicios de transporte público	Dada la centralidad del sector en la ciudad, en esta zona se encuentra transporte hacia y desde el sur, el norte, y el occidente y el oriente de la ciudad; además es un lugar estratégico para conseguir transporte. Tiene cercanía a la línea del metro, y acceso a buses de servicio público, centros de acopio de taxis y colectivos. En definitiva, cuenta con rutas a todas las comunas de la ciudad.
Valorización	Su localización estratégica, donde los corredores viales que la rodean, exigen un mejor aprovechamiento de la tierra, que valorizaría y potenciaría la estructura catastral. La valoración del sector es estable en mediano plazo y en crecimiento en un largo plazo.

Imagen 12: Usos predominantes Perpetuo Socorro.



3.2 Vías de Comunicación

Por su céntrica localización y por ser un predio tipo “cabezal” con tres frentes, dispone de muy buenas vías de acceso. En la siguiente imagen se ilustran las vías de acceso y conexión del Barrio Perpetuo Socorro.

Imagen 13: Vías de conexión Barrio Perpetuo Socorro

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

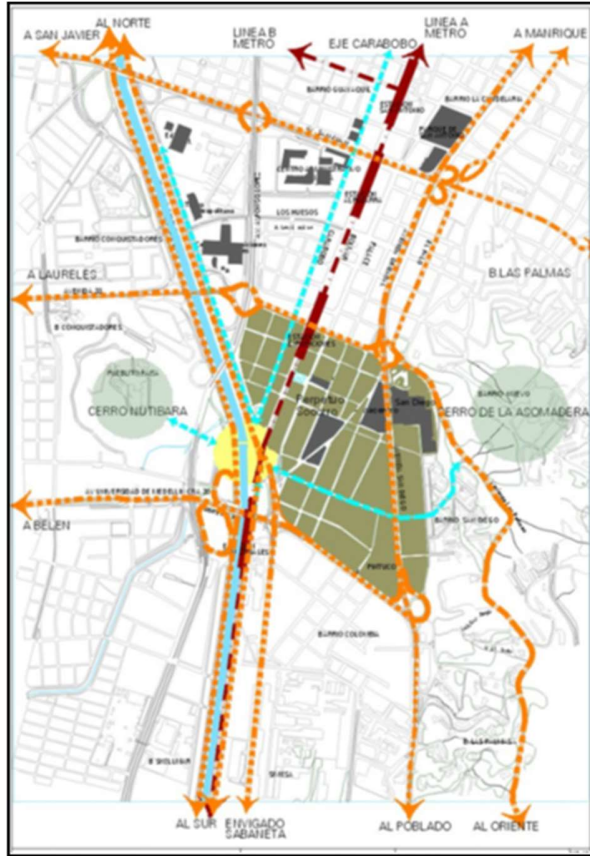
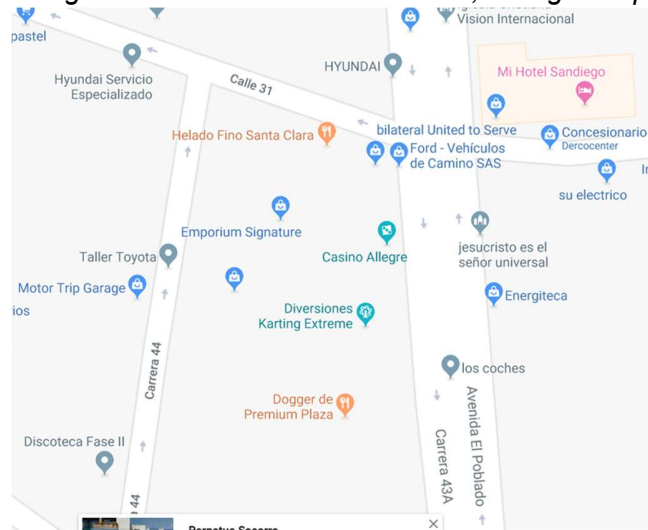


Imagen 14: Vías de acceso UAU 68, Google Map



Las vías alrededor de la manzana donde se ubica el predio son:

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

- Norte: Acceso directo por la calle 31 (eje vial estructurante proyectado)
- Sur: No tiene acceso, pues es el lindero del Centro Comercial Premium Plaza.
- Oriente: Avenida El Poblado correspondiente a la carrera 43ª, eje vial estructurante de doble calzada con separador y sardinel.
- Occidente: Carrera 44.

4. DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:

4.1 Localización

El inmueble objeto de estudio está localizado en la zona Urbana del Municipio de Medellín con Coordenadas de Georreferenciación 6°13'50,25" N 75°34'12,37" W, Elevación 1.480 metros sobre el nivel del mar.

La dirección es: Carrera 43ª # 30-91.
Barrio Perpetuos Socorro, comuna 10
Municipio de Medellín
Departamento de Antioquia.
Colombia

4.2 Características generales del predio

Tabla 22: Características Generales del inmueble

Ubicación	Bodega comercial ubicada en la Comuna 10 del Municipio de Medellín, del Barrio Perpetuo Socorro en la dirección: carrera 43ª # 30-91
Área de terreno	En el certificado de tradición y libertad aparece con un área de 4.615,00 m ² mientras que en la fecha catastral con 4.274,51 m ² . Para los análisis se considera el área de la ficha catastral.
Topografía y relieve	El inmueble, así como su área aledaña es plano y está referenciado a 1.480 metros sobre el nivel del mar.
Servicios públicos domiciliarios	Cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios.
Actividad económica	Uso comercial y de servicios. Es una bodega comercial donde actualmente está funcionando un concesionario de la marca americana Ford (VEHÍCULOS DEL CAMINO). En el costado que da con la avenida El Poblado (carrera 43ª) tiene amplias vitrinas que van de columna a columna para exhibir los nuevos modelos y carros nuevos. También dispone de zonas de servicio para el mantenimiento y reparación de los vehículos que comercializan.
Linderos	<ul style="list-style-type: none"> - Por el Norte: Calle 31 (eje vial estructurante proyectado) - Por el Sur: Centro Comercial Premium Plaza. - Por el Oriente: Avenida El Poblado correspondiente a la carrera 43ª, eje vial estructurante de doble calzada con separador y sardinel. - Por el Occidente: Carrera 44.
Formulación Frente-Fondo	El predio es cabezal (tiene tres frentes) y forma una figura que se asemeja a un polígono irregular de 5 lados con dimensiones proporcionadas. Por la vía principal (Avenida El Poblado Carrera 43ª) tiene un frente de alrededor de 65 metros. Por la calle 31 (futuro eje vial estructurante) es de una dimensión aproximada de 50 metros y por la cerrara 44 es de 75 metros de longitud.
Vía de acceso, clasificación y estado	Por todos los lados posee vías de acceso público vehicular. Las vías están asfaltadas con buen estado de conservación.

4.3 Perfil de elevación.

El inmueble es plano y está a 1.480 metros sobre el nivel del mar. El área aledaña hacia el norte y el occidente mantiene la misma altitud, mientras que hacia el sur aumenta un poco la inclinación entre el 0 y el 3% (escasos 5 metros a 200 metros de distancia) y alrededor de cuatro cuadras hacia el oriente comienza a elevarse.

4.4 Características generales de la construcción.

En la siguiente tabla se describen las características generales de la construcción.

Tabla 23: Características generales de la construcción

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	5.167,62 m ² . Fuente: Ficha catastral
BODEGA	3.180 m ² .
OFICINAS – MEZANINIS	352.4 m ² .
LOCAL – VITRINA	1635.09 m ²
NÚMERO DE PISOS	1
NÚMERO DE SOTANOS	0
VETUSTEZ (EDAD)	40 años
AVANCE DE LA OBRA	100%
ESTRUCTURA	
Armazón	Porticada
Cubierta	Cercha metálica pesada con teja de asbesto
Mampostería	Adobe no carguero
Piso	Placa de contrapiso reforzada
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada principal	Ventanería entre columnas pintada
Fachadas laterales y traseras	Mampostería revocada y pintada
Pisos en área de local - vitrina.	Porcelanato 60x60
Pisos en oficinas	Cerámico 45x45
Bodega	Placa de contrapiso reforzada
Cielo raso en local – vitrina	Reticular en icopor pintado
Cielo en oficinas	Reticular en icopor pintado
Bodega	Cercha metálica y teja de asbesto
Mampostería en local - vitrina	Revocada, estucada y pintada
Mampostería en oficinas	Revocada, estucada y pintada
Mampostería en Bodega	Revocada pintada
Baños	Grandes, con enchape y mobiliario regular
Cocina	Tipo cocineta
Condiciones de iluminación	Regular
Condiciones de ventilación	Regular
Distribución interna	Acondicionada a funcionamiento comercial
Equipamientos especiales	Ninguno
Estado general de conservación	2.5 Regular de acuerdo a la clasificación de Fitto y Corvini

4.5 Información jurídica

Nota: La siguiente información NO constituye un estudio jurídico.

- Matrícula inmobiliaria N°001-516227.
- Propietario: G. HINCAPIÉ S. Y CIA. COMPRAR C.S.C.
- Modo de adquisición: 101 Compraventa
- Escritura: 2587 del 14 de septiembre de 1.988, de la Notaría 2 de Medellín. Radicado 88-46428.

4.6 Información catastral

La siguiente información fue extractada de la ficha catastral y del impuesto predial del inmueble, documentos que fueron suministrados por el representante de los propietarios.

- Ficha predial: N°050010103101200010002000000000.
- Suelo: Urbano.
- Uso: 9.
- Tipo: 14.
- ZHF: 134110441435.
- ZGE: 505.
- CBML actual: 10120010002.
- CBML anterior: 1020010002.
- Dirección: CR 043 A 030 077 00000.
- Avalúo Lote vigente: \$2.895'299.000 pesos.
- Avalúo construcción vigente: \$2.733'294.000 pesos.
- Avalúo total vigente: \$5.628'593.000 pesos.
- Períodos de facturación: 4 trimestres anuales (el documento suministrado corresponde al tercer período).
- Millaje: 15.

4.7 Resumen de áreas del inmueble

La siguiente tabla de áreas del inmueble fue extractada directamente de la ficha catastral del predio aportada por el representante de los propietarios

Tabla 24: Áreas construidas del predio según la ficha catastral

Descripción	Mezanine	Privada	Construida
Local	352,4 m ²	1.635,09 m ²	1.987,49 m ²
Bodega	0,00 m ²	3.180,13 m ²	3.180,13 m ²
Área total Bodega	5.167,62 m²		

Reiteramos que en lo que respecta al área neta del lote, existe una inconsistencia entre lo que reporta el certificado de tradición y libertad versus la ficha catastral (además de los documentos oficiales municipales), motivo por el cual tomamos como área para nuestros análisis lo que se especifica Catastro Municipal y los documentos oficiales del inmueble.

5. DOCUMENTOS OBTENIDOS:

5.1 Certificado de tradición y Libertad

Impreso el 16 de enero de 2.019 a las 04:30:02 am (Anexo 1).

Imagen 15: Aparte del certificado de tradición y libertad

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO del gobierno de la sabana	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 190116677117436859	Nro Matricula: 001-516227
Pagina 1	
Impreso el 16 de Enero de 2019 a las 04:30:02 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN	
FECHA APERTURA: 05-10-1988 RADICACION: 88-48428 CON DOCUMENTO DE: 14-09-1988	
CODIGO CATASTRAL: 050010103101200010002000000000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS	
UN LOTE DE TERRENO CON FRENTE A LA CARRERA SAN DIEGO, O 43A, CON AREA DE 4.615 MTS.2. VER LINDEROS ESCRITURA # 2587 DEL 14-09-88 NOTARIA 2, MEDELLIN.-	
COMPLEMENTACION:	
ADQUIRIERON, LUIS PELAEZ, CLARA ALVAREZ DE PELAEZ, LUIS NORMAN PELAEZ ALVAREZ, Y CLARA BEATRIZ PELAEZ DE MEJIA, ASI:ADQUIRIO, PELAEZ ALVAREZ Y CIA. S. EN C., POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A LUIS PELAEZ RESTREPO, SEGUN LA ESCRITURA NRO. 2364 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 1981 DE LA NOTARIA 2, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 1981, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0267956.LA SOCIEDAD QUE ARRIBA ADQUIERE LE VENDE UN DERECHO DE UNA CUARTA PARTE A LUIS PELAEZ RESTREPO, SEGUN LA ESCRITURA 2425 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 2, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1983, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0267956.LE VENDE OTROS DERECHOS A CLARA ALVAREZ DE PELAEZ, CLARA BEATRIZ PELAEZ DE MEJIA Y LUIS NORMAN PELAEZ ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA NRO. 2426 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 2, DE MEDELLIN.ADQUIRIO LUIS PELAEZ RESTREPO, EN DOS PORCIONES O LOTES Y ANTES DE LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE EL PRESENTE CERTIFICADO.-	

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: URBANO	
8) CARRERA 43 A # 30 - 77 (DIRECCION CATASTRAL)	
5) CARRERA 44 30-112	
4) CALLE 31 43A-3	
3) CALLE 31 43A-53	
2) CARRERA 43A 30-77	
1) CARRERA 43A 30-91	

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)	
001 - 267956	

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-09-1988 Radicación: 88-48428	
Doc: ESCRITURA 2587 del 14-09-1988 NOTARIA 2 de MEDELLIN	VALOR ACTO: \$53,000,000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: ALVAREZ DE PELAEZ CLARA	
DE: PELAEZ ALVAREZ LUIS NORMAN	
DE: PELAEZ DE MEJIA CLARA BEATRIZ	
DE: PELAEZ LUIS	
A: G. HINCAPIE S. Y CIA. COMPRAR C.S.C.	
X	

El certificado de tradición anexo tiene fecha de expedición menor a tres meses, en aras de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 del Decreto 1429 de 1.998.

5.2 Ficha catastral del predio

Documento suministrado por representante de los propietarios, el cual aparece con el último trámite o mutación catastral el 21/02/2013 y resolución R-5805-2.013 el 21/08/2013. (Anexo 2).

Imagen 16: Aparte de la ficha catastral del predio

MUNICIPIO DE MEDELLÍN
 Secretaría de Gestión y Control Territorial
 Subsecretaría de Catastro

FICHA CATASTRAL PREDIO
 Datos vigentes a: 13/08/2018
 Origen Datos: SAP Producción

Alcaldía de Medellín 100012607069952

INFORMACIÓN GENERAL

DEPARTAMENTO: 05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO: 001-MEDELLÍN
COMUNA: 10 - LA CANDELARIA	BARRIO: 12 - PERPETUO SOCORRO
DIRECCIÓN: CR 043 A 030 077 00000	CSM. ACTUAL: 10120010002
NOMBRE: MAZDA DEL CAMINO FORD	CSM. ANTERIOR: 10120010002
SUELO: 01-URBANO	ESCRITURA: 0 DE - NOTARIA 0
ZHF: 134110441435	
USO: 9 TIPO: 14 DESTINACIÓN: CBML C	CARACTERÍSTICA: 03 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H
ZGE: 505	
TIPO AVALÚO: R AVALÚO LOTE: \$2.895.299.000	AVALÚO CONST.: \$2.733.294.000
AVALÚO TOTAL: \$5.628.593.000	
LOTE: 4.274,81	CONSTRUCCIÓN: 6.167,82
COMUN: 0,00	TOTAL PISOS: 2

INFORMACIÓN GRÁFICA

Escala 1:600

5.3 Impuesto predial (Anexo 3)

Imagen 17 Aparte del Impuesto predial

Impuesto Predial Unificado

Municipio de Medellín
NIT. 890.905.211-1
Calle 44 No. 52 - 165 DAM - Aljorja

Fecha de elaboración: 10/07/2018
Documento de cobro No. 01318106854570
Página: 1 de 2
3. TRIM/2018 1633 - 32201

Alcaldía de Medellín

Nombre o razón social: MERCANTIL AGRO ASOCIADOS S.A.S.
Cédula o NIT: 000800043390
Código de propietario: 9540036090
Dirección de cobro: CL 034 043 068 00235
Código de dirección: 53414003000600235
Comuna de cobro: 10
Código Postal: 050016

Referente para el pago

Barrio: R17 Fecha de impresión: 10/07/2018

Información general www.medellin.gov.co

INFORMACIÓN DE PREDIOS		BASE GRAVABLE		TARIFA ANUAL	COBRO
MATRICULA	DIRECCIÓN	ANÁLISIS TOTAL	ANÁLISIS DET.	% DESRECOP (NIV)	VALOR IMPUESTO
000516227	BODEGA CR 043 A 030 077 00000	\$5.628.593.000	\$5.628.593.000	0,00	\$21.107.225

5.4 Seguro Multi-riesgo (Anexo 4)

Imagen 18: Aparte seguro Multi-riesgo

SEGURO MULTI RIESGO CORPORATIVO CERTIFICADO INDIVIDUAL **suramericana**

Ciudad y fecha de expedición: MEDELLIN, 19 DE JULIO DE 2018
Póliza número: 0394966-1/

Informados: GLADYS BEATRIZ REY MENDOZA
Código: 1369 Oficina: 4030 Documento número: 23077860

TOMADOR: VINCULOS COMERCIALES ASOCIADOS S.A.S - EN LIQUIDACION
ASEGURADO: MERCANTIL AGRO ASOCIADOS S.A.
BENEFICIARIO: MERCANTIL AGRO ASOCIADOS S.A.

DIRECCIÓN DE COBRO: CR 43 A # 7 50 A OF 311
CIUDAD: MEDELLIN
TELEFONO: 3113791

DIRECCIÓN DEL PREDIO ASEGURADO: CR 43 A 030 0077
CIUDAD: MEDELLIN DEPARTAMENTO: ANTIQUIA DESCRIPCIÓN DEL SECTOR: SECTOR SERVICIOS

ACTIVIDAD: SERVICIOS PROFESIONALES (ABOGADOS, ARQUITECTOS, CONTADORES, INGENIEROS, PUBLICISTAS Y SIMILARES), CASA CURAL, JUNTA
CODIGO ACTIVIDAD: 9 - 157

CRIPCIÓN DEL PREDIO ASEGURADO: MERCANTIL AGRO
RIESGO No: 2

SUBLIMITES DE LA PÓLIZA							
COBERTURA	VLR. ASEGURADO	VLR. MOVIMIENTO	% L.V.	TASA	PRIMA ANUAL	PRIMA MOVIMIENTO	LVA PRIMA + LVA
COBERTURA GENERAL EDIFICIO	\$3.867.507.750	\$4.254.258.525	10	0,68	\$2.761.401	\$2.761.401	\$524.666 \$3.286.067
RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	\$157.435.052	\$157.435.052	0	0,68	\$107.192	\$107.192	\$20.366 \$127.558
TERREMOTO EDIFICIO	\$3.867.507.750	\$0	10	0,94	\$3.796.924	\$3.796.924	\$721.416 \$4.518.342
RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS X ARRENDAMIENTO TMTD	\$157.435.052	\$0	0	0,94	\$147.389	\$147.389	\$28.004 \$175.393
AMIT Y HMACC EDIFICIO	\$3.867.507.750	\$0	10	0,09	\$345.175	\$345.175	\$45.583 \$410.758
RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS X ARRENDAMIENTO AMIT	\$157.435.052	\$0	0	0,09	\$13.399	\$13.399	\$2.544 \$15.945
SUSTRACCION CON VIOLENCIA	\$1.054.000.000	\$0	0	0,00	\$0	\$0	\$0

VIGENCIA DEL MOVIMIENTO DESDE: 01-JUL-2018 HASTA: 01-JUL-2019
NÚMERO DÍAS: 365 TOTAL VLR MOVIMIENTO: \$4.411.893.577 PRIMA DEL RIESGO: \$7.171.481 LVA DEL RIESGO: \$1.362.581 TOTAL DEL RIESGO: \$8.534.062

VALOR DEL RIESGO EN LETRAS: OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SESENTA Y DOS PESOS M/L

VIGENCIA DEL SEGURO DESDE: 01-JUL-2018 HASTA: 01-JUL-2019
TOTAL VALOR ASEGURADO: \$4.025.142.802 PRIMA ANUAL: \$7.171.481

VALOR DE: VALOR PRIMA DE TERREMOTO: \$3.944.315 VALOR ASEGURADO LUCRO CESANTE: \$0 VALOR PRIMA POR LUCRO CESANTE: \$0

AMIT: ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS.
HMACC: HUELGA, MOTIN, ASONADA Y CONMOCION CIVIL.

6. OBJETIVOS:

6.1 Objetivo principal

El presente informe valuatorio será usado con fines académicos, para su referencia y estudio, como tesis de grado para la obtención del diploma de Especialista en Valoración Inmobiliaria de la Institución Universitaria ESUMER en alianza con La Lonja Propiedad Raíz para Medellín y Antioquia.

6.2 Objetivos específicos

Como no se ha dado la renovación urbanística deseada por la administración municipal, en el Barrio Perpetuo Socorro, previa autorización del Propietario consideramos oportuno seleccionar el inmueble objeto de Avalúo para los siguientes objetivos específicos:

- Determinar la estimación del valor comercial más probable por el m² del inmueble objeto de avalúo donde actualmente funciona un concesionario de Ford "VEHÍCULOS DEL CAMINO", aplicando toda la normatividad vigente, simulando el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario. Para ello será usada la Técnica Residual, buscando maximizar la normatividad urbanística, edificabilidad, considerando las cargas, obligaciones, entre otros y manteniendo siempre alineadas la prefactibilidad técnica, comercial y jurídica del proyecto que se vaya a vislumbrar.
- Determinar el valor comercial del inmueble, mediante la aplicación del método de capitalización de rentas o ingresos.
- En función de los valores comerciales resultantes de la aplicación de las dos Metodologías antes mencionadas (Técnica Residual y Método de Capitalización de Rentas), se procede a realizar un análisis de los resultados, que permita concluir la razón por la cual no se ha logrado materializar la renovación, ni el desarrollo de los predios localizados al interior de los Macroproyectos, a pesar de sus aprovechamientos normativos.
- Esbozar posibles cambios o sugerencias que pudieran predecir una mejor renovación o eficacia.

7. METODOLOGÍA:

La Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Colombiano Agustín Codazzi, es la fuente que establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1.997. En este informe valuatorio usaremos y aplicaremos lo establecido en esta Resolución dada la importancia de tener procedimientos unificados, claros y actualizados para contar con un marco único de ejecución.

Enfatizamos que un avalúo es una estimación del precio más probable en que se negociaría un bien, en una transacción donde intervienen un vendedor dispuesto a vender, y un comprador dispuesto a comprar, sin presiones de ningún tipo y en condiciones normales de mercado.

7.1 Descripción del trabajo de valuación

Para determinar el valor comercial más probable del predio fueron analizadas y aplicadas dos metodologías aprobadas por la Resolución 620 del IGAC, correspondiente al ejercicio académico del proyecto de grado para la Especialización en Valoración Inmobiliaria de la alianza ESUMER – LA LONJA. Para el uso de la técnica residual para determinar el valor del metro cuadrado del inmueble, se hizo una revisión de la normatividad vigente aplicable al predio objeto de estudio, tal y como se describió en el capítulo “Normatividad” del presente informe valuatorio. Lo anterior para poder determinar los detalles, las características y las especificaciones técnicas del proyecto inmobiliario que se podría desarrollar a la luz de lo establecido y aprobado por la municipalidad.

Paralelamente, se aplicó el Método de Capitalización de rentas, a partir de rentas comparables de mercado y de costos reales imputables al inmueble de la referencia.

Con los hallazgos obtenidos, mediante la aplicación de los 2 Métodos de Valoración, se definió el valor comercial para el inmueble y se logró sacar conclusiones referentes a la razón por la cual no se ha generado el desarrollo ni la renovación urbana deseada y esperada en este sector de la ciudad, que cuenta con privilegios, en cuanto a ubicación, urbanismo, factibilidad de servicios públicos, acceso, aprovechamientos constructivos, entre otros.

7.2 Condiciones restrictivas

7.2.1 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

En la revisión y lectura de la documentación, los decretos, la plataforma MapGis disponible del Municipio de Medellín, el acuerdo 048 de 2.014, las fichas normativas del polígono Z3_R_21, las visitas a las curadurías y demás reuniones con expertos y propietarios del sector consultados, no se identificó ni se evidenció alguna problemática de impacto ambiental o condiciones de salubridad desfavorables en caso de desarrollar un nuevo proyecto inmobiliario en la UAU 68.

7.2.2 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

El inmueble no tiene afectaciones por servidumbre. Se revisó el Certificado de Tradición y Libertad impreso el 16 de enero de 2.019 y no se encontró ninguna novedad. En septiembre de 2.015 se reseña una

anotación por el fondo de valorización del Municipio de Medellín – FONDVALMED que fue cancelada.

En lo que se refiere a las cesiones para espacio público y afectaciones viales, este punto fue explicado y documentado en la sección 1.15 Retiros del presente informe.

En definitiva, aplicando las cesiones y afectaciones viales, el área neta útil, cabida o huella es la que se referenció en la Imagen 2 de asignación de cargas.

7.2.3 Seguridad

En las visitas realizadas al predio y teniendo en cuenta que por diferentes circunstancias frecuentamos el sector donde está localizado el inmueble, podemos decir que no se encuentra afectado por aspectos relacionados con la seguridad física ni por alteraciones de orden público.

7.2.4 Problemáticas socioeconómicas

El sector del Perpetuo Socorro no presenta ningún tipo de problemática social a todos sus moradores, entendiéndose por moradores todos los habitantes como son arrendatarios, propietarios, poseedores, comerciantes formales e informales, y todas aquellas personas que se benefician del territorio. Empresas como Mattelsa y Comfama, han visto el potencial del sector para ofrecer servicios a varias escalas que puedan impulsar otras experiencias y por tal motivo se han construidos allí sus sedes. Comfama ve un potencial para la innovación y la creatividad.

7.2.5 Descripción de condiciones especiales, inusuales o extraordinarias

En las innumerables visitas que por razones laborales, profesionales y familiares hechas al sector, no hemos evidenciado condiciones o situaciones especiales inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble objeto de estudio. Además, en las conversaciones con vecinos y propietarios de la zona, ninguno ha manifestado algún comentario al respecto.

7.3 Metodologías valuatorias empleadas

7.3.1 Principios valuatorios

Para la elaboración del presente informe valuatorio, tuvimos permanentemente presente la aplicación de los siguientes principios:

1. Principio de mayor y mejor uso: El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades

- legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.
2. Principio de Sustitución: El valor de un bien inmueble es equivalente al de otros activos de similares características del avaluado.
 3. Principio de uso consistente: El lote y las mejoras deben ser evaluadas en función del mismo uso.
 4. Principio del Valor Residual: El valor atribuible a cada uno de los factores de producción del inmueble, es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto los factores.
 5. Principio de Anticipación de beneficio futuros: El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
 6. Principio de Temporalidad: El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo y varía dependiendo de las condiciones de oferta y demanda.
 7. Principio de Finalidad: La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas valoración a seguir.
 8. Principio de equilibrio: El valor del bien debe considerar las condiciones de su entorno.

7.3.2 Métodos valuatorios

Los siguientes artículos fueron extractados la Resolución 620 de 2.008 del IGAC (Instituto Colombiano Agustín Codazzi).

ARTÍCULO 1o. 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.

ARTÍCULO 2o. 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.

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

ARTÍCULO 3o. 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

- V_c = Valor comercial
- C_t = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

ARTÍCULO 9o. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero

no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

7.3.3 Metodología valuatoria específica empleada

Para determinar el valor comercial más probable del inmueble objeto de avalúo, se aplicaron las cuatro metodologías acordes con la normatividad vigente según la Resolución 620 de 2.008 del IGAC. Los métodos empleados fueron:

- Método de comparación o de mercado (Para determinar el valor por metro cuadrado de las unidades privadas a vender en la estructura del método residual y determinar el valor de renta, que alimenta el flujo de ingresos del Método de Capitalización de rentas)
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Método de costo de reposición (Para determinar el valor comercial de las construcciones existentes sobre el inmueble objeto del presente informe).
- Método (técnica) residual.

7.3.4 Justificación de las Metodologías

A continuación, explicaremos, justificaremos y describiremos las metodologías que fueron empleadas para evaluar el inmueble:

7.3.4.1 Método (técnica) residual: Para determinar el valor del metro cuadrado del suelo donde está el inmueble y aplicando la normatividad que describimos en el primer capítulo, se podría construir un proyecto inmobiliario con las siguientes características, manteniendo el principio de mayor y mejor uso:

- ✓ Aunque el área bruta de la UAU es de 6.344,86 m², el área útil final o huella de 2.631,43 m² que corresponde a la cabina de la plataforma.
- ✓ Edificabilidad de 19.235,29 m² de área vendible equivalente a la aplicación del máximo índice de construcción de 4,5.
- ✓ 136 unidades de vivienda con un área promedio de 69,30 m² de las cuales 13 serían VIS y las 123 residencias restantes serían No VIS. El área total vendible de uso residencial sería de 9.425,29 m². Se

pagaría compensación por no construir las 14,16 unidades VIP exigidas; más adelante cuantificaremos el valor a compensar.

- ✓ 30 locales comerciales con un área promedio de 100,0 m², los cuales estarían localizados en el primero y en el segundo piso de la plataforma. El área total vendible de locales comerciales sería de 2.948,89 m².
- ✓ 64 unidades para servicio (se proyectan sean para oficinas o consultorios) con un área promedio de 107,20 m². El área total vendible para servicios alcanzaría los 6.861,00 m².
- ✓ 430 parqueaderos para vehículos e igual número de parqueaderos para motos repartidas así:
 - 136 celdas de parqueo privadas de vehículos y motos para uso residencial (uno por cada residencia).
 - 34 celdas de parqueo de vehículos y motos para visitantes uso residencial (una por cada 4 residencias).
 - 59 celdas de parqueo de vehículos y motos privadas para comercio, equivalentes a un parqueadero por cada 50 m² de local comercial (la norma exige uno por cada 100 m²).
 - 59 celdas de parqueo visitantes de vehículos y motos para comercio, equivalentes a un parqueadero por cada 50 m² de local comercial para visitantes (la norma exige uno por cada 100 m²).
 - 71 celdas de parqueo de vehículos y motos privadas para locales de servicio (oficinas y consultorios) equivalentes a un parqueadero por cada 96,63 m² de local comercial (la norma exige uno por cada 100 m²).
 - 71 celdas de parqueo de vehículos y motos visitantes para locales de servicio (oficinas y consultorios) equivalentes a un parqueadero por cada 96,63 m² de local comercial (la norma exige uno por cada 100 m²).
- ✓ La siguiente tabla muestra el detalle del número de las celdas de parqueaderos para vehículos, las celdas de parqueo para motos y los cuartos útiles (en total 152) proyectados en el sótano, en el semisótano y en los cinco pisos que conforman la plataforma considerando la huella o área útil disponible de 2.631,43 m².

Tabla 25: Detalles sótano, semisótano y plataforma.

DETALLE SÓTANO, SEMISÓTANO Y PLATAFORMA DE CINCO PISOS PARA PARQUEADEROS Y COMERCIO										
Piso	Área huella total (m2)	Área celda parqueadero vehículo (m2)	Área celda parqueadero motos (m2)	Área cuarto útil (m2)	Número celdas parqueo vehículos	Número celdas parqueo motos	Número cuarto útil	Fórmula cálculo celdas parqueo	Área construida y vendible (m2)	Usos por cada piso
TOTAL					430	430	152		1.948,89	Área de Comercio vendible
										Área de Servicio vendible
Sótano	2.631,43	29,50	2,00	3,00	76	76	76	76	-	Parqueaderos vehículos, motos y cuartos útiles residencial.
Semisótano	2.631,43	29,50	2,00	3,00	76	76	76	76	-	Parqueaderos vehículos, motos y cuartos útiles residencial.
1° Piso (Plataforma)	2.631,43	-	-	-	-	-	-	-	2.631,43	1.948,89 m2 área vendible (100% comercial aunque con 35 % zonas comunes comercio)
2° Piso (Plataforma)	2.631,43	29,50	2,00	-	26	26	-	26	1.350,00	1.000 m2 vendible de comercio. Celdas de parqueo vehículos y motos otros usos.
3° Piso (Plataforma)	2.631,43	29,50	2,00	-	84	84	-	84	-	481,48 m2 vendible de servicios. Celdas de parqueo vehículos y motos otros usos.
4° Piso (Plataforma)	2.631,43	29,50	2,00	-	84	84	-	84	-	Celdas de parqueo vehículos y motos otros usos.
5° Piso (Plataforma)	2.631,43	29,50	2,00	-	84	84	-	84	-	Celdas de parqueo vehículos y motos otros usos.

- ✓ El área por cada celda de parqueadero de vehículos se simuló con 29,5 m² mientras que para las motos fue de 2,0 m². Para los cuartos útiles se consideró un área de 3,0 m².
- ✓ Además de la plataforma descrita anteriormente, se proyectas dos torres, así:
 - Una torre para uso exclusivo residencial, la cual tendría una huella de 585 m² con 20 pisos de altura y 136 unidades de vivienda. La siguiente tabla muestra detalles.

Tabla 26: Torre 1 residencial de 20 pisos

TORRE # 1: RESIDENCIAL (20 PISOS)				
Piso	Área huella total (m2)	Área promedio apartamentos	% Zonas comunes	Número apartamentos por piso
Piso 6°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 7°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 8°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 9°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 10°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 11°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 12°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 13°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 14°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 15°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 16°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 17°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 18°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 19°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 20°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 21°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 22°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 23°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	7
Piso 24°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	5
Piso 25°	15 x 39 = 585 m2	69,30	18%	5
ÁREA TOTAL VENDIBLE		9.425,29		136

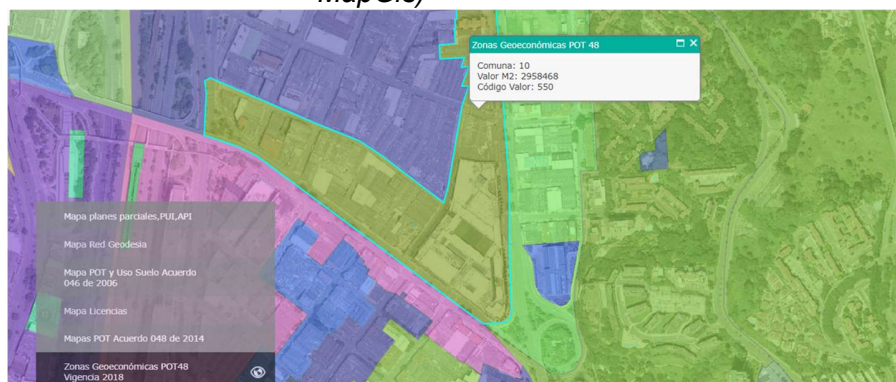
- Una torre para oficinas y consultorios, la cual tendría una huella de 455 m² con 16 pisos de altura y las 64 unidades de comercio descritas.

Tabla 27: Torre 2 servicios de 16 pisos

TORRE # 2: SERVICIOS (14 PISOS OFICINAS Y CONSULTORIOS)				
Piso	Área huella total	Área promedio oficinas y consultorios	% Zonas comunes	Número consultorios y/o oficinas por piso
Piso 6°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 7°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 8°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 9°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 10°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 11°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 12°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 13°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 14°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 15°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 16°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 17°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 18°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 19°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 20°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
Piso 21°	13 x 35 = 455	107,20	18%	4
ÁREA TOTAL	6.861,00			64

- ✓ Se consideró 18% de porcentaje para la zona común de la torre residencial (valor promedio de proyectos comparables), el 35% para las zonas comunes comerciales y 18% para la torre de servicios.
- ✓ Para el urbanismo del lote se considera \$80.000 por cada metro cuadrado del área neta del lote (4.274,51 m²)
- ✓ De acuerdo con información extractada en MapGis, el valor del metro cuadrado del suelo de acuerdo con la zona geoeconómica (ZGE) es de \$2'958.458.

Imagen 19: Valor m2 zona geoeconómica según acuerdo 048 (fuente: MapGis)



- ✓ Sobre las cargas de la UAU 68 por concepto de las vías relacionadas a los 1.152,65 m² de área de cesión pública y los 564,36 m² de área de adecuación de andenes, se tomó como base los costos del análisis de precios unitarios adjunto APU:

Tabla 28: Costos totales adecuación vías y andenes

VÍAS		
Área de cesión pública para vías, suelo y adecuación (m2)	Área de adecuación vías existentes (m2)	Área de adecuación de andenes (m2)
1.152,65	-	564,36
\$ 194.138		\$ 130.131
\$ 223.773.166		\$ 73.440.731
		\$ 297.213.897

Tabla 29: APU adecuación vías y andenes

ANDEN EN CONCRETO E=0,20M				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
ANDÉN CONCRETO 2500 PSI EN SITIO 0.20M	m²	1,000	130.131	130.131
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,200	17.369	20.843
BORDILLO PREFABRICADO A-80	m	0,480	34.251	16.440
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 2500 PSI	m³	0,220	302.794	66.615
CONEXIÓN SALIDA ROCIADOR	un	0,270	68.335	18.450
DESCAPOTE	m²	1,000	4.776	4.776
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m³	0,210	12.174	2.557
REPLANTEO GENERAL	m²	1,000	450	450
Total ANÁLISIS URBANISMO				130.131
TOTAL OBRA x m2			\$ 130.131	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.				
VÍA CONSTRUIDA EN PAVIMENTO ASFÁLTICO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CALZADA EN ASFALTO (INCLUYE BASE Y SUBBASE)	m²	1,000	194.138	194.138
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,400	17.369	6.948
SUBBASE GRANULAR CON CAL	m³	0,230	62.518	14.379
BASE ASFÁLTICA	m³	0,080	1.257.238	100.579
BASE GRANULAR B-600	m³	0,160	90.577	14.492
DESCAPOTE	m²	0,200	4.776	955
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m³	1,170	12.174	14.244
RELLENO TIPO 2 BASE GRANULAR B-200	m³	0,700	60.130	42.091
REPLANTEO GENERAL	m²	1,000	450	450
Redondeo		1,000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				194.138
TOTAL OBRA x m2			\$ 194.138	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.				

- ✓ Respecto a las cargas de la UAU 69 por cesión y adecuación de espacio público, el resumen aparece en la siguiente tabla.

Tabla 30: Costos totales cesión y adecuación espacio público

ESPACIO PÚBLICO			
Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m2)	Área de adecuación de espacios públicos existentes (m2)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en DINERO (m2)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2)
78,81	384,81	1.422,05	110,75
\$ 3.088.599	\$ 130.131	\$ 2.958.468	\$ 2.958.468
\$ 243.412.487	\$ 50.075.710	\$ 4.207.089.419	\$ 327.650.331
			\$ 4.828.227.948

- ✓ Los costos directos de construcción para vivienda y locales comerciales y de servicios son tomados de Elkin Ruíz de la tabla adjunta de febrero de 2018, que aplicando los respectivos ajustes considerando sería de \$1'786.710/m² para vivienda y \$2'366.988/m² para locales comerciales y de servicios oficinas y consultorios).

Tabla 31: Costos directos de construcción (Fuente Elkin Ruíz)

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 2018				
▲ = 8,5%				
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Multifamiliar alto		Tipico-6	1.669.280	1.824.389
Multifamiliar medio-medio		4-5	1.317.599	1.517.561
Multifamiliar medio-bajo		4	1.239.015	1.411.054
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.437.212	1.451.972
Multifamiliar VIS		3	1.052.456	1.231.375
Multifamiliar VIP		2-3	864.536	944.937
Multifamiliar mamposteria estructural sin acabados			984.873	1.132.562
Unifamiliar alta, acabados premium		alto	2.718.716	3.690.251
Unifamiliar alta	2	6	2.039.919	2.488.700
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	1.480.970	1.668.988
Unifamiliar media-baja	2	3 A 4	1.524.580	1.711.202
Unifamiliar minima tipo 1	1		739.466	819.642
Estructura a todo costo en concreto			402.796	463.214
Mamposteria Estructural		2-3	353.380	416.964
V.I.S. Unifamiliar			862.841	985.116
V.I.P. Unifamiliar			804.192	1.035.278
Bodega : 6<ch< 12 m			1.365.539	1.529.402
Oficinas (incluye garaje - ascensor)		con acabados	2.211.420	2.457.347
Oficinas (incluye garaje - ascensor)		con acabados	2.260.078	2.260.078
Clinica, complejidad media			2.898.950	3.476.900
Hospital Local, minima complejidad			1.250.735	1.526.497
Habitacion de hotel, buenos acabados		tipo suite	3.333.953	3.711.121
Ascensor:		parada		17.183.763
Pasillos, circulaciones, escaleras vestibulos,				

- ✓ Los costos directos de construcción del metro cuadrado de los parqueaderos y cuartos útiles que están ubicados en sótano, se tomó el valor del reporte de LA LONJA septiembre de 2.018 por \$892.522/m².

Tabla 32: Costos directos de construcción parqueaderos y cuartos útiles (Fuente LA LONJA)

Costo directo total de construcción					
Los resultados encontrados a marzo de 2018 según las tipologías definidas fueron los siguientes:					
EDIFICACIÓN TIPOLOGÍA	ESTRATO	N° de PISOS	ÁREA	N° VIV	Vr / m ²
Vivienda unifamiliar	Medio	2	93,08	1	\$ 1.598.013
Vivienda multifamiliar	VIS	26	14.884,20	234	\$ 829.332
Vivienda multifamiliar	Medio bajo	22	12.172,96	132	\$ 1.158.277
Vivienda multifamiliar	Medio	5	1.406,07	16	\$ 1.259.706
Vivienda multifamiliar	Medio	13	8.442,50	100	\$ 1.283.570
Vivienda multifamiliar	Alto	22	6.698,21	40	\$ 1.649.026
Parqueadero en sótano en torre de vivienda		4	2.948,59	N.A.	\$ 892.522
Urbanismo parcelación, lotes de 1.500 M2					\$ 45.501

- ✓ Diseños estructurales a \$7.500/m².

- ✓ Estudio de suelos, ambientales, movilidad vías, eléctricos, hidráulicos, topográficos y gas se estimaron en 1,50% de los costos directos de construcción.
- ✓ 1,0% de los costos directos de construcción por concepto de Presupuesto y Control.
- ✓ En lo que se refiere a la supervisión técnica de la estructura y por recomendación de nuestra tutora Carolina Quintero, es preciso considerar un valor por metro cuadrado de \$2.500 para el total de la construcción de aproximadamente 37.200 m².
- ✓ Sobre los honorarios y gastos de venta, se proyectaron los siguientes porcentajes que aparecen en la siguiente tabla de acuerdo a proyectos similares.

Tabla 33: Costos honorarios y gastos de venta

HONORARIOS			
1.	Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS
2.	Construcción	5,00%	% C.D CONSTR
3.	Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR
4.	Gerencia	2,50%	% VENTAS
5.	Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS
7.	Ventas	3,00%	% VENTAS
IVA Honorarios		19,00%	
GASTOS DE VENTA			
1.	Publicidad	3,00%	% VENTAS
2.	Reembolsables	0,50%	% VENTAS

- ✓ Sobre la compensación por no construir VIP y según lo establecido en el artículo 324 del acuerdo 048 de 2.014 para el cumplimiento de los porcentajes de obligaciones de VIP en los tratamientos de renovación urbana y desarrollo, el 10% del suelo neto debe ser destinado a VIP. Para el predio objeto de estudio (UAU 68) será del 10% del área neta que corresponde a 427,45 m².
- ✓ **Tabla 34: % de compensación del área neta en suelo para VIP**

Obligación según tipo de vivienda	Macroproyectos de Río	Macroproyectos de Borde	Macroproyectos Iguañá y Santa Elena	
	Tratamiento de Renovación	Tratamiento de Desarrollo**	Tratamiento Renovación	Tratamiento Desarrollo**
% del suelo neto urbanizable destinado a la localización de VIP o % de la edificabilidad destinada a vivienda construida en VIP	10%	20%	10%	20%
% de la vivienda a generar que debe ser VIS	Variable*	20%	20%	20%

* Para Río Norte la obligación es del 20%, mientras que para Río Centro y Río Sur es del 10%
 ** Tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión.
 Nota: En todos los casos, aplica el derecho de preferencia para compra por parte de la Administración Municipal sin superar el valor máximo de venta establecido tanto para la VIP, como para la VIS, de conformidad al Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Del Decreto nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 48 de 2014 establece en su artículo 533 la compra de derechos fiduciarios como una forma de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para VIS y VIP, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de renovación y desarrollo en el suelo urbano y de expansión.

En el decreto 1674 del 28 de octubre de 2.016, establece que el valor de los derechos fiduciarios, es el resultado de multiplicar los metros cuadrados definidos como obligación por la Curaduría respectiva, por el valor comercial por metro cuadrado del suelo donde se genera la obligación, definido en el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas.

Por lo anterior y de acuerdo a las diferentes reuniones que sostuvimos con funcionario de planeación Municipal, entre ellas con la Ingeniera Civil Catalina Escobar de la Oficina de Gestión Urbana (OGU), el valor a pagar con concepto de compensación por no construir las 14,16 unidades residenciales VIP sería el resultado de multiplicar el 10% del área neta de la UAU (en metros cuadrados) por el valor de la ZGE de \$2'958.458/m². Resaltamos además que los mismos funcionarios dicen que existen vacíos normativos para la aplicación de la normatividad en lo que respecta al pago de compensaciones, aunque aplicando lo expuesto “Es la que menor incertidumbre genera”.

- ✓ En proyecto contempla la construcción de las 13 unidades residenciales VIS (de 30 m² cada una, equivalentes a 390 m² de vivienda VIS con un valor total de venta de 175 SMMLV). Estas viviendas se comercializarían a \$4'557.245/m².
- ✓ Aplicando la fórmula de compra de derechos por mayor aprovechamiento tal y como lo determina el decreto 1812 de 2.016, el pago a pagar sería el siguiente:

Tabla 35: Cálculo derechos por mayor aprovechamiento

ADICIONALES POR I.C. MÁXIMO	
Número de viviendas adicionales	16,0
m2 Adicionales construidos otros usos	1.133,6
FÓRMULA LIQUIDACIÓN DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	
Vpi = ((Vai*Mvi*h)+(Movi*Mai))*(Vais)	
\$	857.695.386

- ✓ Luego de analizar lo que aplicaría a la UAU 68, a continuación se especifica el porcentaje sobre las ventas del operador urbano y todo lo relacionado con su administración, acorde con lo establecido en el decreto 0893 de 2.017:
 - Honorarios operador urbano → 1,0%.
 - Costos de construcción reposición de redes → 1,2%.
 - Costos por obligación especial de cargas sociales → 1,0%.
 - Gestión para la ejecución de las infraestructuras públicas → 1,5%.

- ✓ Se define un 3% sobre las ventas para los gastos legales y seguros, y un 1% para los costos & gastos POSVENTA.
- ✓ Se tuvo en cuenta la devolución del 4% del IVA de las viviendas VIS.
- ✓ Para la utilidad esperada en el proyecto se hizo una ponderación considerando un 6% para residencial y un 10% para otros usos, dando como resultado una utilidad del 8,46%

Como se puede apreciar en la tabla resumen que contiene todo lo expuesto de este método de valoración, el valor residual sería de **\$16.886.314.375.**

Tabla 36: Consolidado técnica residual

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL UAU 68						
Nº UNIDADES VIVIENDA	136				ÁREA BRUTA LOTE	6.344,86
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	69,30					
No. UNIDADES DE COMERCIO	30					
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	98,33					
No. UNIDADES DE SERVICIO	64					
ÁREA PROMEDIO SERVICIO	107,20					
No. PARQ. PRIV.	337					
No. PARQ. # VIS.	93					
No. CUARTOS ÚTILES	152,00					
ÁREA AFECTACIONES	2070,35					
ÁREA NETA	4.274,51				ÁREA NETA	4.274,51
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /
INGRESOS						
VENTAS					\$ 131.499.036.821	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS	9.035,29	m²		\$ 4.871.050	\$ 44.011.371.373	33,47%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS (30 m² CADA UNA, TO	390,00	m²		\$ 4.557.245	\$ 1.777.325.550	1,35%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO 1º PISO	1.948,89	m²		\$ 12.530.672	\$ 24.420.901.354	18,57%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO 2º PISO	1.000,00	m²		\$ 8.144.937	\$ 8.144.936.800	6,19%
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS 3º PISO	0,00	m²		\$ 0	\$ 0	0,00%
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS (CONSULTORIOS Y OFI	6.861,00	m²		\$ 6.184.361	\$ 42.430.901.743	32,27%
No. PARQ. PRIV. VEHÍCULOS VENDIBLES RESIDENC	136	Und		\$ 23.000.000	\$ 3.128.000.000	2,38%
No. PARQ. PRIV. VEHÍCULOS VENDIBLES OTROS US	201	Und		\$ 30.000.000	\$ 6.030.000.000	4,59%
No. PARQ. PRIV. MOTOS VENDIBLES	337	Und		\$ 2.000.000	\$ 674.000.000	0,51%
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	152,00	Und		\$ 5.800.000	\$ 881.600.000	0,67%
TOTAL ÁREA VENDIBLE SIN PARQUEADEROS	19.235,18					
EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					\$ 66.421.182.598	50,51%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	4.274,51	m²		\$ 80.000	\$ 341.960.800	0,26%
2. Área de cesión pública para vías, suelo y adecuac	1.152,65	m²		\$ 194.138	\$ 223.773.166	0,17%
3. Área de adecuación de andenes	564,36	m²		\$ 130.131	\$ 73.440.731	0,06%
4. Área de cesión pública. Suelo y adecuación suelo	78,81	m²		\$ 3.088.599	\$ 243.412.487	0,19%
5. Área de adecuación de espacios públicos existents	384,81	m²		\$ 130.131	\$ 50.075.710	0,04%
6. Área de cesión pública, a cumplirse en dinero	1.422,05	m²		\$ 2.958.468	\$ 4.207.089.419	3,20%
7. Área cesión pública, áreas vías receptoras	110,75	m²		\$ 2.958.468	\$ 327.650.331	0,25%
4. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCC CDC	37.199,83				\$ 0	0,00%
VIVIENDA 18% CDC	11.121,85	m²		\$ 1.786.710	\$ 19.871.511.866	15,11%
1,00 COMERCIO 35% CDC	3.981,00	m²		\$ 2.366.988	\$ 9.422.981.882	7,17%
CONSULTORIOS Y OFICINA 18% CDC	8.095,98	m²		\$ 2.366.988	\$ 19.163.085.684	14,57%
PARQUEADEROS TOTALES 31,5 m²	13.545,00	m²		\$ 892.522	\$ 12.089.210.490	9,19%
CUARTOS ÚTILES 3 m²	456,00	m²		\$ 892.522	\$ 406.990.032	0,31%
TOTAL						
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 2.032.527.856	1,55%
1. Diseños Estructurales	37.199,83	\$/m²		\$ 7.500	\$ 278.998.718	0,21%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTF		\$ 66.421.182.598	\$ 996.317.739	1,50%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTF		\$ 66.421.182.598	\$ 664.211.826	1,00%
4. Supervisión técnica de la estructura	37.199,83			\$ 2.500	\$ 92.999.573	
HONORARIOS						
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.577.988.442	1,20%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTF		\$ 66.421.182.598	\$ 3.321.059.130	2,53%
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTF		\$ 66.421.182.598	\$ 664.211.826	0,51%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 3.287.475.921	2,50%
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.314.990.368	1,00%
7 Ventas	3,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 3.944.971.105	3,00%
IVA Honorarios	19,00%			\$ 14.110.696.791	\$ 2.681.032.390	2,04%
GASTOS DE VENTA						
1. Publicidad	3,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 3.944.971.105	3,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 657.495.184	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS						
1. Fiducia	0,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 0	0,00%
2. Compensación por NO construir VIP	427,45	% SUELO ZGE		\$ 2.958.468	\$ 1.264.600.105	0,96%
3. Compra derechos por mayor aprovechamiento	1			\$ 857.695.386	\$ 857.695.386	0,65%
4. Honorarios Operador Urbano (Hasta 3% ingresos)	1,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.314.990.368	1,00%
5. Costos construcción reposición redes (1,2%)	1,20%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.577.988.442	1,20%
6. Costos obligación especial cargas sociales (mínim	1,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.314.990.368	1,00%
7. Gestión para la ejecución de las infraestructuras p	1,50%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.972.485.552	1,50%
8. Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 3.944.971.105	3,00%
9. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 1.314.990.368	1,00%
COSTOS FINANCIEROS						
1. Prestamo Banca	0,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 0	0,00%
2. Capital Propio	0,00%	% VENTAS		\$ 131.499.036.821	\$ 0	0,00%
TOTAL INGRESOS					\$ 131.499.036.821	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)					\$ 103.410.617.618	78,64%
UTILIDAD					\$ 11.131.011.805	8,46%
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)					\$ 71.093.022	0,054%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)	
	4.274,51	\$ 3.950.468	\$ 3.950.000	\$ 16.886.314.375	12,84%	

7.3.4.2 Método Comparativo de mercado:

El método comparativo de mercado es la comparación de precios de inmuebles similares mediante la técnica de la homogenización.

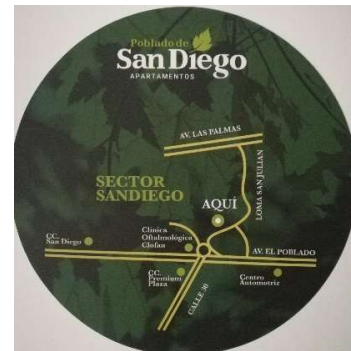
Para determinar el valor de **venta de vivienda** en el sector del Perpetuo Socorro para ser utilizados en los cálculos del método (técnica) residual, se determinó el siguiente criterio: Determinar el factor de varianza entre un sector que tiene características de industria y sin desarrollo urbanístico de vivienda (Perpetuo Socorro) y otro aledaño que tuvo la misma vocación industrial y que en un período de 10 años se ha desarrollado y posicionado como uno de los sectores de mayor dinámica y valorización en el macro proyecto Río Centro (Ciudad del Río). Zonas geoeconómicas homogéneas similares.

En el Perpetuo Socorro sólo hay un proyecto nuevo que está en venta que es Poblado de San Diego ubicado en el inicio de la loma de San Julián, que comercializa Eme Propiedad Raíz.

Foto: Poblado de San Diego



Foto: Localización



En Ciudad del Río en el barrio Colombia, se encuentran dos proyectos inmobiliarios que se están comercializando: La Riviere un proyecto de Coninsa Ramón H y Bosque del Río de Constructora Capital.

Foto: La Riviere



Foto: Localización

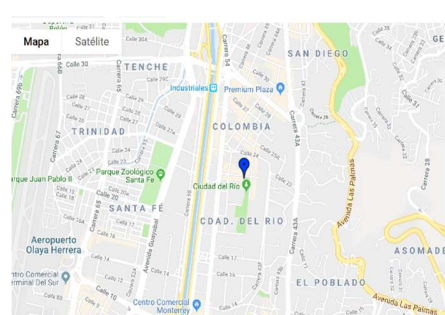
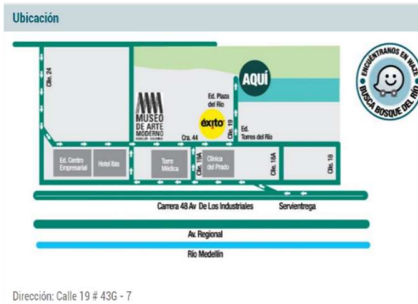


Foto: Bosque del Río



Foto: Localización



A continuación, se muestran los cálculos estadísticos para las muestras seleccionadas en la investigación de mercado, al igual que el cálculo de valor presente neto sobre cada inmueble por el concepto de financiación al realizar un único pago de la cuota inicial, en función de la forma de pago planteada por los proyectos, el tiempo establecido para el pago de la misma, y la tasa de interés.

Tabla 37: VPN inmuebles por concepto de financiación para vivienda

Poblado de SanDiego AP 83 / AC 88 M2			La Rivière AP 64.63 M2 / AC 72.05 M2			La Rivière AP 77.90 M2 / AC 85.40 M2		
Valor apartamento	\$442,817,000		Valor apartamento	\$427,260,000		Valor apartamento	\$516,610,000	
Cuarto útil	\$0		Cuarto útil	\$4,000,000		Cuarto útil	\$6,000,000	
Parqueadero sencillo	\$25,000,000		Parqueadero sencillo	\$23,000,000		Parqueadero doble L	\$38,000,000	
Valor total inmueble	\$467,817,000		Valor total inmueble	\$454,260,000		Valor total inmueble	\$560,610,000	
Valor cuota inicial	\$140,345,100	30%	Valor cuota inicial	\$136,278,000	30%	Valor cuota inicial	\$168,183,000	30%
0 Separación	-\$10,000,000		0 Separación	-\$5,000,000		0 Separación	-\$5,000,000	
1 Valor cuota mes	\$6,517,255		1 Valor cuota mes	\$9,377,000		1 Valor cuota mes	\$6,043,815	
2	\$6,517,255		2	\$9,377,000		2	\$6,043,815	
3	\$6,517,255		3	\$9,377,000		3	\$6,043,815	
4	\$6,517,255		4	\$9,377,000		4	\$6,043,815	
5	\$6,517,255		5	\$9,377,000		5	\$6,043,815	
6	\$6,517,255		6	\$9,377,000		6	\$6,043,815	
7	\$6,517,255		7	\$9,377,000		7	\$6,043,815	
8	\$6,517,255		8	\$9,377,000		8	\$6,043,815	
9	\$6,517,255		9	\$9,377,000		9	\$6,043,815	
10	\$6,517,255		10	\$9,377,000		10	\$6,043,815	
11	\$6,517,255		11	\$9,377,000		11	\$6,043,815	
12	\$6,517,255		12	\$9,377,000		12	\$6,043,815	
13	\$6,517,255		13	\$9,377,000		13	\$6,043,815	
14	\$6,517,255		14	\$9,377,000		14	\$6,043,815	
15	\$6,517,255		15	Crédito \$317,982,000	70%	15	\$6,043,815	
16	\$6,517,255		Tasa de descuento	0.50%		16	\$6,043,815	
17	\$6,517,255		VNA=	\$416,544,477.08		17	\$6,043,815	
18	\$6,517,255		Dto financiero \$	3771552292.19%		18	\$6,043,815	
19	\$6,517,255		Porcentaje de dto	8.30%		19	\$6,043,815	
20	\$6,517,255					20	\$6,043,815	
21	\$327,471,900	70%				21	\$6,043,815	
Tasa de descuento	0.50%					22	\$6,043,815	
VNA=	\$408,653,980.61					23	\$6,043,815	
Descuento financiero \$	\$59,163,019.39					24	\$6,043,815	
Porcentaje de dto	12.65%					25	\$6,043,815	
						26	\$6,043,815	
						27	\$6,043,815	
						28	Crédito \$392,427,000	70%
						Tasa de descuento	0.50%	
						VNA=	\$488,570,892.75	
						Descuento financiero \$	\$72,039,107.25	
						Porcentaje de dto	12.85%	

Bosque del Río AP 59.03 M2 / AC 64.11 M2				Bosque del Río AP 73.27 M2 / AC 79.40 M2				Bosque del Río AP 78.09 M2 / AC 85.30 M2			
Valor apartamento	\$413,100,000			Valor apartamento	\$470,500,000			Valor apartamento	\$504,500,000		
Cuarto útil	\$6,000,000			Cuarto útil	\$7,000,000			Cuarto útil	\$6,000,000		
Parqueadero sencillo	\$27,000,000			Parqueadero sencillo	\$25,000,000			Parqueadero sencillo	\$27,000,000		
Valor total inmueble	\$446,100,000			Valor total inmueble	\$502,500,000			Valor total inmueble	\$537,500,000		
Valor cuota inicial	\$133,830,000	30%		Valor cuota inicial	\$150,750,000	30%		Valor cuota inicial	\$161,250,000	30%	
0 Separación	-\$4,000,000		0	0 Separación	-\$4,000,000		0	0 Separación	-\$4,000,000		0
1 Valor cuota mes	\$4,327,666		1	1 Valor cuota mes	\$4,891,666		1	1 Valor cuota mes	\$5,241,666		1
2	\$4,327,666		2	2	\$4,891,666		2	2	\$5,241,666		2
3	\$4,327,666		3	3	\$4,891,666		3	3	\$5,241,666		3
4	\$4,327,666		4	4	\$4,891,666		4	4	\$5,241,666		4
5	\$4,327,666		5	5	\$4,891,666		5	5	\$5,241,666		5
6	\$4,327,666		6	6	\$4,891,666		6	6	\$5,241,666		6
7	\$4,327,666		7	7	\$4,891,666		7	7	\$5,241,666		7
8	\$4,327,666		8	8	\$4,891,666		8	8	\$5,241,666		8
9	\$4,327,666		9	9	\$4,891,666		9	9	\$5,241,666		9
10	\$4,327,666		10	10	\$4,891,666		10	10	\$5,241,666		10
11	\$4,327,666		11	11	\$4,891,666		11	11	\$5,241,666		11
12	\$4,327,666		12	12	\$4,891,666		12	12	\$5,241,666		12
13	\$4,327,666		13	13	\$4,891,666		13	13	\$5,241,666		13
14	\$4,327,666		14	14	\$4,891,666		14	14	\$5,241,666		14
15	\$4,327,666		15	15	\$4,891,666		15	15	\$5,241,666		15
16	\$4,327,666		16	16	\$4,891,666		16	16	\$5,241,666		16
17	\$4,327,666		17	17	\$4,891,666		17	17	\$5,241,666		17
18	\$4,327,666		18	18	\$4,891,666		18	18	\$5,241,666		18
19	\$4,327,666		19	19	\$4,891,666		19	19	\$5,241,666		19
20	\$4,327,666		20	20	\$4,891,666		20	20	\$5,241,666		20
21	\$4,327,666		21	21	\$4,891,666		21	21	\$5,241,666		21
22	\$4,327,666		22	22	\$4,891,666		22	22	\$5,241,666		22
23	\$4,327,666		23	23	\$4,891,666		23	23	\$5,241,666		23
24	\$4,327,666		24	24	\$4,891,666		24	24	\$5,241,666		24
25	\$4,327,666		25	25	\$4,891,666		25	25	\$5,241,666		25
26	\$4,327,666		26	26	\$4,891,666		26	26	\$5,241,666		26
27	\$4,327,666		27	27	\$4,891,666		27	27	\$5,241,666		27
28	\$4,327,666		28	28	\$4,891,666		28	28	\$5,241,666		28
29	\$4,327,666		29	29	\$4,891,666		29	29	\$5,241,666		29
30	\$4,327,666		30	30	\$4,891,666		30	30	\$5,241,666		30
31 Crédito	\$312,270,000	70%	31	31 Crédito	\$351,750,000	70%	31	31 Crédito	\$376,250,000	70%	31
Tasa de descuento	0.50%			Tasa de descuento	0.50%			Tasa de descuento	0.50%		
VNA=	\$383,819,455.82			VNA=	\$433,319,634.34			VNA=	\$464,037,830.24		
Descuento financiero \$	\$62,280,544.18			Descuento financiero \$	\$69,180,365.66			Descuento financiero \$	\$73,462,169.76		
Porcentaje de dto	13.96%			Porcentaje de dto	13.77%			Porcentaje de dto	13.67%		

Tabla 38: Resultados estadístico, vivienda

$$\text{Factor(Tamaño)} = \left(0,25 \cdot \frac{\text{Área Muestra}}{\text{Área Objeto}} \right) + 0,75$$

N°	PROYECTO	ESTADO	VALOR OFERTA	VALOR APTO VPN	VALOR ÚTIL	VALOR PARQUEADERO	VALOR OFERTA DEPURADO	VALOR OFERTA VPN DEPURADO	ÁREA M2	FACTOR ÁREA	VALOR INMUEBLE HOMOGENIZADO	VALOR M2 HOMOGENIZADO
1	La Riviere	Nuevo	\$454.280.000	\$416.544.477	\$4.000.000	\$23.000.000	\$427.260.000	\$389.544.477	64,63	0,99	\$384.311.577	\$5.946.334
2	La Riviere	Nuevo	\$560.610.000	\$488.570.893	\$6.000.000	\$38.000.000	\$516.610.000	\$444.570.893	77,90	1,04	\$460.192.710	\$5.907.480
3	Bosque del río	Nuevo	\$446.100.000	\$383.819.456	\$6.000.000	\$27.000.000	\$413.100.000	\$350.819.456	59,03	0,97	\$338.915.736	\$5.741.415
4	Bosque del río	Nuevo	\$502.500.000	\$433.319.634	\$7.000.000	\$25.000.000	\$470.500.000	\$401.319.634	73,27	1,02	\$408.620.361	\$5.676.912
5	Bosque del río	Nuevo	\$537.500.000	\$464.037.830	\$6.000.000	\$27.000.000	\$504.500.000	\$431.037.830	78,09	1,04	\$446.483.878	\$5.717.555
											PROMEDIO	\$ 5.777.939
											DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 150.441
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,60%
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 5.928.380
											LÍMITE INFERIOR	\$ 5.627.499
											COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,1766903
N°	PROYECTO	ESTADO	VALOR OFERTA	VALOR APTO VPN	VALOR ÚTIL	VALOR PARQUEADERO	VALOR OFERTA DEPURADO	VALOR OFERTA VPN DEPURADO	ÁREA M2	FACTOR ÁREA	VALOR INMUEBLE HOMOGENIZADO	VALOR M2 HOMOGENIZADO
6	Poblado de SanDiego	Nuevo	\$467.817.000	\$408.653.981	\$0	\$25.000.000	\$442.817.000	\$383.653.981	83,00	1,05	\$404.297.149	\$4.871.050

Las muestras de la investigación de mercado también se homogenizaron por el factor de área utilizando el criterio lbape.

La variación del metro cuadrado de vivienda entre ambos sectores es un 15,70% inferior en el Perpetuo Socorro con respecto a Ciudad del Río

Se considera, de acuerdo a la cercanía de ambos planes parciales y que el Perpetuo Socorro solo tiene un proyecto en desarrollo con un valor de

\$4.871.050 por metro cuadrado, como el valor que determinará las ventas de la vivienda NO VIS en el método (técnica) residual.

Para determinar el valor del **valor del metro cuadrado de servicios**, se realizó la investigación de mercado en el sector del poblado arrojando los siguientes resultados.

Tabla 39: VPN inmuebles por concepto de financiación para servicios

PLAZA GRACIA			PLAZA GRACIA			AMSTERDAM PLAZA		
Valor oficina	\$246.626.000		Valor oficina	\$440.433.000		Valor oficina	\$528.000.000	
Parqueadero sencillo	\$38.000.000		Parqueadero doble	\$76.000.000		Parqueadero doble	\$70.000.000	
Valor total inmueble	\$284.626.000		Valor total inmueble	\$516.433.000		Útil	\$18.000.000	
Valor cuota inicial	\$113.850.400	40%	Valor cuota inicial	\$206.573.200	40%	Valor total inmueble	\$616.000.000	
0 Separación	-\$7.590.027,00		0 Separación	-\$13.771.547,00		0 Valor cuota inicial	-\$431.200.000	70%
1 Valor cuota mes	\$7.590.027,00		1 Valor cuota mes	\$13.771.547,00		0 Separación	-\$25.364.705,88	
2	\$7.590.027,00		2	\$13.771.547,00		1 Valor cuota mes	\$25.364.705,88	
3	\$7.590.027,00		3	\$13.771.547,00		2	\$25.364.705,88	
4	\$7.590.027,00		4	\$13.771.547,00		3	\$25.364.705,88	
5	\$7.590.027,00		5	\$13.771.547,00		4	\$25.364.705,88	
6	\$7.590.027,00		6	\$13.771.547,00		5	\$25.364.705,88	
7	\$7.590.027,00		7	\$13.771.547,00		6	\$25.364.705,88	
8	\$7.590.027,00		8	\$13.771.547,00		7	\$25.364.705,88	
9	\$7.590.027,00		9	\$13.771.547,00		8	\$25.364.705,88	
10	\$7.590.027,00		10	\$13.771.547,00		9	\$25.364.705,88	
11	\$7.590.027,00		11	\$13.771.547,00		10	\$25.364.705,88	
12	\$7.590.027,00		12	\$13.771.547,00		11	\$25.364.705,88	
13	\$7.590.027,00		13	\$13.771.547,00		12	\$25.364.705,88	
14	\$7.590.027,00		14	\$13.771.547,00		13	\$25.364.705,88	
15	\$170.775.600	60%	15	\$309.859.800	60%	14	\$25.364.705,88	
Tasa de descuento	0,50%		Tasa de descuento	0,50%		15	\$25.364.705,88	
VNA=	\$253.255.190,56		VNA=	\$459.512.963,89		16	\$25.364.705,88	
Descuento financiero \$	\$31.370.809,44		Descuento financiero \$	\$56.920.036,11		17	\$184.800.000,00	30%
Porcentaje de dto	11,02%		Porcentaje de dto	11,02%		Tasa de descuento	0,50%	
						VNA=	\$533.505.004,71	
						Descuento financiero \$	\$82.494.995,29	
						Porcentaje de dto	13,39%	

Foto: Plaza Gracia



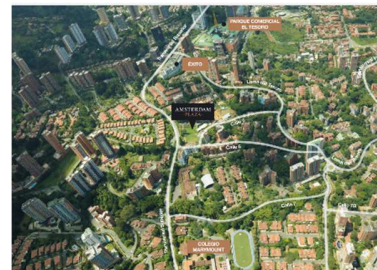
Foto: Localización



Foto: Amsterdam Plaza



Foto: Amsterdam Plaza



De acuerdo al cluster de servicios que se empieza a ofrecer en el nuevo proyecto Torre Punto Clave y Punto Clave Centro de Servicios, el promedio de área de lo locales es 100 m². Por ésta razón, el área que se define para el cálculo de valor en el método (técnica) residual, será de 107.20 m².

Tabla 40: Resultados estadísticos, servicios.

SERVICIOS													
Área objeto de avalúo		107,20	M2									$Factor(Tamaño) = \left(0,25 \cdot \frac{Área Muestra}{Área Objeto}\right) + 0,75$	
Nº	PROYECTO	ESTADO	VALOR OFERTA	VALOR OFICINA VPN	VALOR PARQUEADERO	VALOR OFERTA DEPURADO	VALOR OFERTA VPN DEPURADO	ÁREA M2	FACTOR ÁREA	VALOR INMUEBLE HOMOGENIZADO	VALOR M2 HOMOGENIZADO		
4	Plaza Gracia	Nuevo	\$284.626.000	\$253.255.191	\$38.000.000	\$246.626.000	\$215.255.191	27,30	0,81	\$175.145.440	\$6.415.584		
5	Plaza Gracia	Nuevo	\$516.433.000	\$459.512.964	\$76.000.000	\$440.433.000	\$383.512.964	52,04	0,87	\$334.177.244	\$6.421.546		
6	Amsterdam Plaza	Nuevo	\$634.000.000	\$533.505.005	\$70.000.000	\$564.000.000	\$463.505.005	75,00	0,92	\$428.696.529	\$5.715.954		
PROMEDIO											\$ 6.184.361		
DESVIACIÓN ESTANDAR											\$ 405.664		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN											6,56%		
LÍMITE SUPERIOR											\$ 6.590.026		
LÍMITE INFERIOR											\$ 5.778.697		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA											-173%		

Las muestras de la investigación de mercado también se homogenizaron por el factor de área utilizando el criterio lbape. Se determina el valor del metro cuadrado para servicios en **\$6.184.361**.

Para determinar el valor del **metro cuadrado de comercio** por el método comparativo de mercado, se realizó la investigación de mercado en el sector del poblado arrojando los siguientes resultados

Tabla 41: VPN inmueble por concepto de financiación para comercio

AMSTERDAM PLAZA			CROSS BUSINESS CENTER		
	Valor local	\$1.520.000.000		Valor local	\$1.800.716.000
	Parqueadero doble			Parqueadero sencillo	
	Útil			Valor total inmueble	\$1.800.716.000
	Valor total inmueble	\$1.520.000.000		Valor cuota inicial	\$900.358.000 50%
	Valor cuota inicial		1	Separación	-\$45.017.900,00
1	Separación	-\$89.411.764,71	2	Valor cuota mes	\$45.017.900
2	Valor cuota mes	\$89.411.764,71	3		\$45.017.900
3		\$89.411.764,71	4		\$45.017.900
4		\$89.411.764,71	5		\$45.017.900
5		\$89.411.764,71	6		\$45.017.900
6		\$89.411.764,71	7		\$45.017.900
7		\$89.411.764,71	8		\$45.017.900
8		\$89.411.764,71	9		\$45.017.900
9		\$89.411.764,71	10		\$45.017.900
10		\$89.411.764,71	11		\$45.017.900
11		\$89.411.764,71	12		\$45.017.900
12		\$89.411.764,71	13		\$45.017.900
13		\$89.411.764,71	14		\$45.017.900
14		\$89.411.764,71	15		\$45.017.900
15		\$89.411.764,71	16		\$45.017.900
16		\$89.411.764,71	17		\$45.017.900
17		\$89.411.764,71	18		\$45.017.900
	Tasa de descuento	0,50%	19		\$45.017.900
	VNA=	\$1.282.158.002,06	20		\$45.017.900
	Descuento financiero \$	\$237.841.997,94	21		\$900.358.000 50%
	Porcentaje de dto	15,65%		Tasa de descuento	0,50%
				VNA=	\$1.583.892.431,44
				Descuento financiero \$	\$216.823.568,56
				Porcentaje de dto	12,04%

Bodega Comercial
 Carrera 43ª # 30-91
 UAU N°68, Perpetuo Socorro

El proyecto de 35 Palms Avenue, no ofrece ningún descuento financiero debido a que está prácticamente vendido en su totalidad.

Foto: 35 Palms Avenue



Foto: Localización



Foto: Amsterdam Plaza



Foto: Cross Business



Foto: Localización

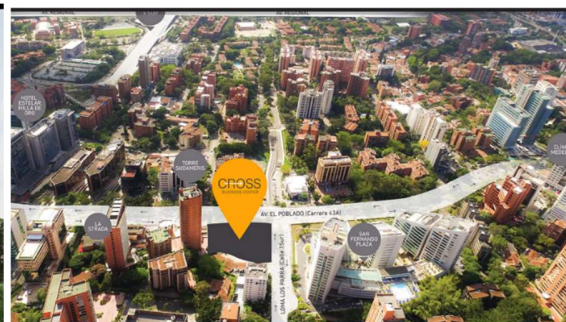


Tabla 42: Resultados estadísticos. Comercio.

COMERCIO		Área objeto de avalúo		Factor(Tamaño) = $\left(0,25 \cdot \frac{\text{Área Muestra}}{\text{Área Objeto}}\right) + 0,75$				
Nº	PROYECTO	ESTADO	VALOR OFERTA	VALOR LOCAL VPN	ÁREA M2	FACTOR ÁREA	VALOR INMUEBLE HOMOGENIZADO	VALOR M2 HOMOGENIZADO
3	35 Palms Business	Nuevo	\$1.174.819.800	\$1.174.819.800	85,46	0,96	\$1.132.115.100	\$13.247.309,86
6	Amsterdam Plaza	Nuevo	\$1.520.000.000	\$1.282.158.002	113,87	1,03	\$1.326.616.831	\$11.650.275
7	Cross Business	Nuevo	\$1.800.716.000	\$1.583.892.431	136,00	1,09	\$1.726.442.750	\$12.694.432
PROMEDIO								\$ 12.530.672,33
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 811.013
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								6,47%
LÍMITE SUPERIOR								\$ 13.341.686
LÍMITE INFERIOR								\$ 11.719.659
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								-0,87159

Las muestras de la investigación de mercado también se homogenizaron por el factor de área utilizando el criterio Ibape. Se determina el valor del metro cuadrado para comercio en **\$12.530.672**.

7.3.4.3 Método de costo de reposición:

Mediante esta metodología, se determina el valor de la construcción actual de acuerdo a los años y estado de conservación de la construcción basados en las tablas de Fitto y Corvini para determinar la depreciación del inmueble.

La clasificación del inmueble se determina según la siguiente tabla:

Tabla 43: clasificación estado de conservación Fitto y Corvini

<p>Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.</p> <p>Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</p> <p>Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.</p> <p>Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.</p> <p>Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.</p> <p>NOTA: SE PUEDEN ASIGNAR ESTADOS INTERMEDIOS</p>
--

La tipología del inmueble objeto de avalúo, se clasifica en comercial – bodega tipo 3, que se caracteriza así:

- **ESTRUCTURA:** Sistema porticado, distancia entre apoyos de 6 a 10 mt, comparte oficinas, cubierta de asbesto, cercha metálica pesada, canaletas y bajantes.
- **ACABADOS:** Fachada regular >12 metros, piso en concreto reforzada, (cerámica o baldosa en la parte de oficinas), cubrimiento de muros en pañete liso y pintura, iluminación.
- **BAÑOS:** Varios baños, baterías de varios sanitarios, tamaño grande, enchape en cerámica o en baldosín común, mobiliario regular a sencillo, conservación regular.
- **COCINA:** No tiene o no es representativa (Cocineta)

Las características generales de la construcción son las descritas en el capítulo 4.4. Características generales de la construcción.

Fotos bodega objeto de avalúo

 <p>NOMENCLATURA</p>	 <p>FACHADA PRINCIPAL</p>
 <p>FACHADA LATERAL</p>	 <p>FACHADA POSTERIOR</p>
 <p>BODEGA</p>	 <p>BODEGA MEZANINI</p>
 <p>LOCAL – VITRINA – OFICINAS</p>	 <p>OFICINAS</p>

Tabla 44: Costos de construcción Ingeniero Elkin Ruíz, febrero 2018

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 2018				
▲ = 8,5%				
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
MULTIFAMILIAR ALTO		FULL ACABADO-6	2.518.061	2.908.709
Multifamiliar alto		Típico-6	1.669.280	1.824.389
Multifamiliar medio alto		5-6	1.395.394	1.560.602
Multifamiliar medio -medio		4-5	1.317.599	1.517.561
Multifamiliar medio -bajo		4	1.239.015	1.411.054
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.437.212	1.451.972
Multifamiliar VIS		3	1.052.456	1.231.375
Multifamiliar VIP		2-3	864.536	944.937
Multifamiliar mampostería estructural sin acabados			984.873	1.132.562
Unifamiliar alta, acabados premium		alto	2.718.716	3.690.251
Unifamiliar alta	2	6	2.039.919	2.488.700
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	1.480.970	1.668.988
Unifamiliar media- baja	2	3 A 4	1.524.580	1.711.202
Unifamiliar mínima tipo 1	1		739.466	819.642
Estructura a todo costo en concreto			402.796	463.214
Mampostería Estructural		2-3	353.380	416.964
V.I.S. Unifamiliar			862.841	985.116
Bodega : 6<-h< 12 m			1.365.539	1.529.402
Oficinas (incluye garaje - ascensor)		con acabados	2.211.420	2.457.347
Oficinas (incluye garaje - ascensor)		sin acabados	2.015.827	2.260.078
Clinica, complejidad media			2.898.950	3.476.900
Hospital Local, mínima complejidad			1.250.735	1.526.497
Habitación de hotel, buenos acabados		tipo suite	3.333.953	3.711.121
Ascensor.	parada			17.183.763
Pasillos, circulaciones, escaleras vestíbulos,				

De la tabla, se obtiene que el costo total de construcción para una bodega es de \$1.529.402. Aplicando el delta del 8.5% en febrero e indexando a diciembre de 2018 da un valor de 7.03% que, llevando el valor a diciembre de 2018 el costo total de construcción es de \$1.636.606 pesos por metro cuadrado.

Tabla 45: Cálculo valor depreciado de construcción Fitto y Corvini

CALCULO DE VALOR DEPRECIADO CONSTRUCCIÓN					
FITTO Y CORVINI			EDAD	40	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	1.636.606
1	40,00	1600,00	28,00%	\$	1.178.407
1,5	40,00	1600,00	28,02%	\$	1.178.059
2	40,00	1600,00	29,82%	\$	1.148.493
2,5	40,00	1600,00	33,79%	\$	1.083.584
3	40,00	1600,00	41,03%	\$	965.072
3,5	40,00	1600,00	51,84%	\$	788.140
4	40,00	1600,00	65,81%	\$	559.598
4,5	40,00	1600,00	82,17%	\$	291.758

El estado de conservación de la bodega, de acuerdo a la tabla se define en 2.5. Por lo tanto, el valor actual de la construcción es igual a: $5.167.52 \times \$1.083.584 = \$5.599.549.749$.

7.3.4.4 Método de capitalización de rentas o ingresos:

El macroproyecto Río Centro que tiene como objetivo ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales

a escala local, metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido, con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana.

El macroproyecto Río Centro abarca el plan parcial del Perpetúo Socorro, zona en la cual se encuentra el inmueble objeto de avalúo.

El sector del Perpetúo Socorro se caracteriza desde los años setenta, como un sector de vocación industrial y comercial, donde conviven ferreterías, restaurantes, cafeterías, talleres, concesionarios, centros comerciales, etc. y solo hoy en día dos familias lo habitan (<https://www.vivirenel poblado.com/el-perpetuo-socorro-districto-creativo/>). Lo atienden dos estaciones del metro, Industriales y Exposiciones, y su ubicación estratégica dentro la ciudad, hacen que su vocación industrial y comercial se afiance.

De acuerdo a lo anterior y el concepto que el valor económico de un activo se fundamenta en la percepción actual de beneficios futuros, el método de capitalización de rentas o ingresos, se adapta favorablemente para determinar el valor del inmueble objeto de avalúo.

Para el desarrollo del método de capitalización de rentas o ingresos se tuvo como principio, los enunciados de la resolución IGAC 620:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Se determinó construir la tasa inmobiliaria del sector que es igual al cociente del valor de renta del sector entre el valor de venta del sector por metro cuadrado.

Ti = Valor promedio de renta / Valor promedio de venta

El cálculo de la renta promedio del sector se calculó con la siguiente información:

Tabla 46: Resultados estadísticos renta bodegas

N°	VALOR RENTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR RENTA DEPURADO	ÁREA	FACTOR ÁREA	VALOR POR M2	VALOR M2 CON FACTOR
3	\$ 30.600.000,00	5%	\$ 29.070.000,00	1.020	0,79935	\$28.500	\$22.781
11	\$ 39.000.000,00	5%	\$ 37.050.000,00	1.350	0,81531	\$28.889	\$23.553
14	\$ 45.000.000,00	5%	\$ 42.750.000,00	1.742	0,83427	\$25.832	\$21.551
16	\$ 25.000.000,00	5%	\$ 23.750.000,00	820	0,78967	\$30.488	\$24.075
						Media aritmética	\$22.990
						Desviación estándar	\$1.097
						Coefficiente de variación	4,77%
						Límite superior	\$24.087
						Límite inferior	\$21.894
						Coefficiente de asimetría	-0,7749

Tabla 47: Información inmuebles comparables para renta

FOTO	FUENTE
 <p>No. 3</p>	<p>Enrique Vallejo Tel: 262-2877 Dirección: CARRERA 48 # 35-98</p>
 <p>No 11</p>	<p>https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-bodegas-perpetuo-socorro</p>
 <p>No 14</p>	<p>Inmobiliaria Alberto Álvarez Código 594-18069 https://albertoalvarez.com/inmuebles/detalle/arrendamientos/bodegas/594-18069/barrio-colombia-medellin</p>
 <p>No 16</p>	<p>Inmobiliaria Coltebienes Código 37978 https://www.coltebienes.com/Propiedad/arriendo-bodega-barrio-colombia-820/</p>

Las muestras seleccionadas, tiene morfología muy similar al inmueble objeto avalúo, pues sus características permiten ser arrendadas por un concesionario de vehículos.

Bodega Comercial
Carrera 43ª # 30-91
UAU N°68, Perpetuo Socorro

El cálculo de la venta promedio del sector se calculó con la siguiente información:


Tabla 48: Resultados estadísticos venta bodegas

N°	VALOR VENTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR VENTA DEPURADO	ÁREA	FACTOR ÁREA	VALOR POR M2	VALOR M2 CON FACTOR
1	\$ 6.500.000.000	5%	\$ 6.175.000.000	1.692	0,84896	\$3.649.527	\$3.098.298
3	\$ 5.200.000.000	5%	\$ 4.940.000.000	1.200	0,82018	\$4.116.667	\$3.376.422
4	\$ 1.000.000.000	5%	\$ 950.000.000	223	0,76304	\$4.260.090	\$3.250.629
5	\$ 1.499.499.000	5%	\$ 1.424.524.050	380	0,77222	\$3.748.748	\$2.894.876
6	\$ 5.200.000.000	5%	\$ 4.940.000.000	1.286	0,82521	\$3.841.369	\$3.169.948
7	\$ 990.000.000	5%	\$ 940.500.000	227	0,76328	\$4.143.172	\$3.162.385
						Media aritmética	\$3.158.760
						Desviación estándar	\$160.777
						Coefficiente de variación	5,09%
						Límite superior	\$3.319.536
						Límite inferior	\$2.997.983
						Coefficiente de asimetría	-0,5419

Tabla 49: Información inmuebles comparable, venta

FOTO	FUENTE
 <p>No. 1</p>	<p>Justine Osorio Cel: 312-292-6290 Dirección: Carrera 45 #31-114</p>
 <p>No 3</p>	<p>Metro cuadrado código 3221-4908 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-medellin-perpetuo-socorro/3221-4908</p>
 <p>No 4</p>	<p>Metro cuadrado código 3137-M1981481 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-medellin-perpetuo-socorro/3137-M1981481</p>

Bodega Comercial
 Carrera 43ª # 30-91
 UAU N°68, Perpetuo Socorro

 <p>BODEGA EN VENTA, MEDÉLLIN, PERPETUO SOCORRO</p> <p>No 5</p>	<p>Metro cuadrado código 4534-1721 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-medellin-perpetuo-socorro/4534-1721</p>
 <p>BODEGA EN VENTA, MEDÉLLIN, BARRIO COLOMBIA</p> <p>No 6</p>	<p>Metro cuadrado código 2364-9330 https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-medellin-perpetuo-socorro/2364-9330</p>
 <p>No7</p>	<p>Andrés Mejía Cel: 310-441-6987 Dirección: Calle 30 # 44 - 73</p>

Teniendo el valor de la renta y venta promedio por metro cuadrado la tasa inmobiliaria es

Tabla 50: tasa inmobiliaria del mercado

La tasa inmobiliaria de mercado	Ti
Mes	0,73%
Año	9,09%

Con la información obtenida y los gastos inherentes a la bodega objeto de avalúo, se procede a los cálculos de ingreso neto operativo (INO), la proyección de éste en 10 períodos, el valor presente neto de los INO proyectados y el cálculo del valor a perpetuidad traído a valor presente.

Tabla 51: Gastos de la bodega objeto de avalúo

INFORMACIÓN DE LOS GASTOS INHERENTES A LA BODEGA OBJETO DE AVALÚO	VALORES	
VALOR TOTAL RENTA BRUTA SIN IVA		
RENTA DE MERCADO (\$/M2)	\$ 22.990	
ÁREA TOTAL EN M2	5.167,62	
AVALÚO CATASTRAL PREDIAL	\$ 5.628.593.000	
PREDIAL TRIMESTRAL	\$ 21.107.225	
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	10,00%	
SEGURO	\$ 8.534.062	
IPC APLICADO AVALÚO	5,69%	IPC+2% (IPC=3.69%)
VACANCIA (%IBP)		
RIESGO CRÉDITO (%IBP)	0,00%	
VIGENCIA DEL CONTRATO		60 Meses
VACANCIA		6 Meses
	Vacancia=	# meses desocupado
		# meses de contrato + # meses desocupado
VACANCIA		9,09%
MANTENIMIENTO	\$ 3.000.000	mes

Tabla 52: Proyecciones del INO y cálculo del valor a perpetuidad

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingreso Bruto Potencial	\$ 1.425.664.349	\$ 1.506.784.650	\$ 1.592.520.697	\$ 1.683.135.124	\$ 1.778.905.513	\$ 1.880.125.237
Vacancia	\$ 129.605.850	\$ 136.980.423	\$ 144.774.609	\$ 153.012.284	\$ 161.718.683	\$ 170.920.476
Riesgo de crédito	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Subtotal	\$ 129.605.850	\$ 136.980.423	\$ 144.774.609	\$ 153.012.284	\$ 161.718.683	\$ 170.920.476
Ingreso Bruto Efectivo	\$ 1.296.058.499	\$ 1.369.804.227	\$ 1.447.746.088	\$ 1.530.122.840	\$ 1.617.186.830	\$ 1.709.204.761
Impuesto predial anual	\$ 84.428.900	\$ 89.232.904,41	\$ 94.310.256,67	\$ 99.676.510,28	\$ 105.348.103,71	\$ 111.342.410,81
Administración inmobiliaria	\$ 142.566.435	\$ 150.678.465	\$ 159.252.070	\$ 168.313.512	\$ 177.890.551	\$ 188.012.524
Mantenimiento	\$ 36.000.000	\$ 38.048.400	\$ 40.213.354	\$ 42.501.494	\$ 44.919.829	\$ 47.475.767
Seguro	\$ 8.534.062	\$ 9.019.650	\$ 9.532.868	\$ 10.075.288	\$ 10.648.572	\$ 11.254.476
Subtotal	\$ 271.529.397	\$ 286.979.420	\$ 303.308.549	\$ 320.566.805	\$ 338.807.056	\$ 358.085.178
Ingreso Neto Operativo	\$ 1.024.529.102	\$ 1.082.824.808	\$ 1.144.437.539	\$ 1.209.556.035	\$ 1.278.379.774	\$ 1.351.119.583
Perpetuidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingreso Bruto Potencial	\$ 1.987.104.363	\$ 2.100.170.601	\$ 2.219.670.308	\$ 2.345.969.549	\$ 2.479.455.216	\$ 2.620.536.218
Vacancia	\$ 180.645.851	\$ 190.924.600	\$ 201.788.210	\$ 213.269.959	\$ 225.405.020	\$ 238.230.565
Riesgo de crédito	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Subtotal	\$ 180.645.851	\$ 190.924.600	\$ 201.788.210	\$ 213.269.959	\$ 225.405.020	\$ 238.230.565
Ingreso Bruto Efectivo	\$ 1.806.458.511	\$ 1.909.246.001	\$ 2.017.882.098	\$ 2.132.699.590	\$ 2.254.050.196	\$ 2.382.305.652
Impuesto predial anual	\$ 117.677.793,99	\$ 124.373.660,46	\$ 131.450.521,74	\$ 138.930.056,43	\$ 146.835.176,64	\$ 155.190.098,19
Administración inmobiliaria	\$ 198.710.436	\$ 210.017.060	\$ 221.967.031	\$ 234.596.955	\$ 247.945.522	\$ 262.053.622
Mantenimiento	\$ 50.177.138	\$ 53.032.217	\$ 56.049.751	\$ 59.238.981	\$ 62.609.679	\$ 66.172.170
Seguro	\$ 11.894.856	\$ 12.571.673	\$ 13.287.001	\$ 14.043.032	\$ 14.842.080	\$ 15.686.595
Subtotal	\$ 378.460.224	\$ 399.994.611	\$ 422.754.304	\$ 446.809.024	\$ 472.232.458	\$ 499.102.485
Ingreso Neto Operativo	\$ 1.427.998.287	\$ 1.509.251.390	\$ 1.595.127.794	\$ 1.685.890.565	\$ 1.781.817.739	\$ 1.883.203.168
Perpetuidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.712.326.584,08

Obtenidos los datos de la proyección del ingreso neto operativo y el valor a perpetuidad, se descuenta los flujos de ambos, con la tasa inmobiliaria construida y la sumatoria de ambos resultados arrojan el valor del inmueble por el método de capitalización de rentas o ingresos.

Tabla 53: Resultado valor inmueble método de renta o ingresos

VALOR PRESENTE FLUJOS CAJA	\$	9.524.182.258
VALOR PRESENTE PERPETUIDAD	\$	7.952.410.998
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$	17.476.593.256
ÁREA CONSTRUIDA	\$	5.167,62
VALOR / M2	\$	3.381.942

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES:

De acuerdo con los representantes de los propietarios que son dueños del inmueble desde hace más de 30 años, no reportan ni han solicitado avalúos anteriores.

9. CONSIDERACIONES GENERALES:

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en los enfoques y procedimientos empleados en la valoración:

- ❖ La ubicación estratégica del polígono del Perpetuo Socorro, genera un rechazo para que empresas de comercio e industria, quieran salir del sector.
- ❖ La compra por parte de Constructora Capital del lote del IDEA, con la intención de desarrollar un proyecto al estilo de Ciudad del Río, a un valor de metro cuadrado de \$3.176.937 (\$49.700.000.000/15.644), genera una expectativa alta en la valoración de los inmuebles y del suelo.
- ❖ Tratar de comprender el porqué el plan parcial del Perpetuo Socorro, si bien se ve como un sector muy atractivo para su desarrollo, éste no se ha dado.

10. POLÍTICAS Y NOTAS:

Tabla 54: Políticas

POLÍTICAS
El precio que asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el equipo evaluador, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el equipo evaluador, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan el equipo evaluador.

Tabla 55: Notas

NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el equipo evaluador, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales 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 el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del 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.
Se certifica que el equipo evaluador, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:

11.1 Investigación indirecta:

Arquitecto Juan Carlos Llano Gil. Cel 310-447-1233. arqujanllano@gmail.com
30 años de experiencia en el sector Perpetuo Socorro.

11.2 Investigación directa:

En las secciones 7.3.4.2, 7.3.4.3. y 7.3.4.4 fueron incluidos para cada caso y metodología, la investigación realizada tomada directamente del mercado

11.3 Obtención del Valor:

En las secciones 7.3.4.1 hasta la sección 7.3.4.4 se describe el procedimiento llevado a cabo para la obtención del valor por los dos métodos, aplicando la resolución número 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

12. RESULTADOS:

12.1 Valor del bien:

12.1.1 Método (Técnica) Residual

Tabla 56: Resumen resultado Técnica Residual

AVALÚO COMERCIAL POR TÉCNICA RESIDUAL		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Área lote, área construcción y valores	
	ÁREAS	
	Área lote y valor	4.274,51 m2 \$ 11.286.765.000
	Área construcción y valor	5.167,62 m2 \$ 5.599.549.000
	Total avalúo \$ 16.886.314.000	

Son: Dieciséis mil ochocientos ochenta y seis millones trescientos catorce mil pesos Moneda Corriente Colombiana.

12.1.2 Método de capitalización de ingresos o rentas

Tabla 57: Resumen resultado Método de capitalización por rentas o ingresos

AVALÚO COMERCIAL POR RENTAS O INGRESOS		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Área lote, área construcción y valor	
	ÁREAS	
	Área lote	4.274,51 m2
	Área construída	5.167,62 m2
	Total avalúo \$ 17.476.593.000	

Son: Diecisiete mil cuatrocientos setenta y seis millones quinientos noventa y tres mil pesos Moneda Corriente Colombiana.

12.2 Nombres de los Valuadores y Firmas del Avalúo.



Fco. Arlex Montoya Arroyave
C.C. 15.505.388



Jorge L. Maldonado Gutiérrez
C.C. 70.560.011

12.3 Registro de acreditación pública o privada del evaluador.

Estudiante de la Especialización en Valoración Inmobiliaria, con la acreditación en proceso luego de la graduación.



En alianza con



12.4 Vigencia del avalúo.

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

12.5 Declaración de cumplimiento.

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el equipo 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 equipo 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 equipo valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El equipo evaluador hace este informe como ejercicio académico para el trabajo de grado de la Especialización en Valoración Inmobiliaria de la Institución ESUMER en alianza con LA LONJA.
- El equipo valuador realizó varias visitas personales al bien inmueble objeto de valuación.
- Este avalúo se hizo con la ayuda y apoyo profesional de una tutora.

12.6 Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación

Se deja constancia que los evaluadores que realizaron el presente estudio, no tienen relación directa o indirecta con el solicitante ni con el (los) propietario(s) del inmueble

13. CONCLUSIONES:

- ❖ La complejidad de la normatividad del plan parcial en el Perpetuo Socorro hace del método (técnica) residual muy dispendioso que desestimula el desarrollo del sector. La renovación del suelo ha tenido dificultades por la aplicación normativa, por la inexperiencia pública & privada, por la complejidad con la integración predial y por el manejo de los propietarios.
- ❖ Existen algunas ambigüedades y falta de claridad en el procedimiento a seguir para el pago de las cargas, de las obligaciones y de las compensaciones urbanísticas. Para el caso específico de este ejercicio académico, algunos de los funcionarios nos mencionaron en las reuniones que sostuvimos, frases como: “existe un vacío normativo”, “se aplica lo que menor incertidumbre normativa genere”, “ante ese vacío normativo, se está generando un nuevo decreto o resolución”, “desconozco la norma”, entre otros.
- ❖ Con sólo este ejercicio académico, queda demostrado que la renovación del plan parcial Perpetuo Socorro es exigente, debido a que se hace sobre un suelo ya ocupado, por lo que se requiere de una gestión y compromiso adicional.
- ❖ Recudir las cargas & obligaciones actuales de las UAU para que el valor resultante de la Técnica Residual de los predios se equipare o supere el valor de las rentas, con el objetivo de incentivar a los propietarios para que se animen a desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios y se genere la renovación de la zona. Analizar qué se podría implementar para mitigar las exigencias vigentes respecto al número de unidades o áreas residenciales VIP y VIS.
- ❖ La valoración de inmuebles en planes parciales en Medellín, implica que el profesional perito valuador, tenga que estudiar y consultar profundamente el acuerdo 048 del 2014 de Medellín, así como las resoluciones y reglamentos complementarios que apliquen.
- ❖ El polígono del Perpetuo Socorro es una zona consolidada con vocación comercial e industrial de muchos años que favorece que el método valuatorio más acertado sea el de capitalización de rentas o ingresos.
- ❖ Por estar localizado en un sector estratégico de la ciudad, como consecuencia de 40 rutas de buses, dos estaciones de metro (Industriales y Exposiciones) que lo atienden y su ubicación, se crea un ambiente especulativo en los valores de renta y venta de los inmuebles.
- ❖ Esa misma complejidad normativa, puede conducir al perito valuador a error.
- ❖ Aunque Perpetuo Socorro es un Barrio con baja ocupación residencial, consideramos que será un poco dispendioso revertir esta situación debido a que en este sector se desarrollan actividades de alto valor comercial e industrial, que encarecen el precio de venta del suelo, y por ende, su renovación.
- ❖ La poca experiencia, el desconocimiento, los vacíos e incertidumbres normativas y falta de claridad que existe entre los actores que podrían estar interesados en desarrollar el sector, tanto en lo público como en lo privado, no ha permitido que la renovación se haya dado a la velocidad deseada.

- ❖ Considerando que la mayoría de las UAU están compuestas por varios predios de diferentes dueños que tienen diferentes intereses, perspectivas y necesidades, hace que sea difícil el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Se necesita de una gestión adicional, ya sea pública, privada o mixta, para integrarlos y lograr sacarlos adelante.
- ❖ Como los proyectos que se podrían desarrollar en cada UAU son relativamente grandes, sólo los constructores o desarrolladores con músculo financiero, experiencia y reconocimiento serían los llamados a la tarea de renovar el sector.
- ❖ La elaboración del Plan Parcial del Perpetuo Socorro y de otros planes parciales, demandó un gran esfuerzo de la administración municipal en su análisis, diseño y planeación, aunque la realidad, es compleja su ejecución.
- ❖ Estimamos necesario mayor apoyo y compromiso por parte de la administración municipal, pues en nuestro caso en particular, tuvimos que realizar muchas visitas con diferentes entidades y funcionarios para resolver inquietudes que se nos presentaron. Por su complejidad, consideramos que debería existir alguna entidad exclusiva que acompañe a los interesados en desarrollar proyectos inmobiliarios en planes parciales. Si esta entidad existe, no tuvimos la oportunidad de conocerla.

14. BIBLIOGRAFÍA:

- Finca Raiz.com. Venta y Arriendo de Apartamentos, Casas y otros inmuebles en Colombia (2018), Medellín, Colombia: <https://www.fincaraiz.com.co>
- Metro Cuadrado.com. Inmuebles en venta y arriendo, Medellín, Colombia: <https://www.metrocuadrado.com>
- Mitula (2018), Medellín, Colombia: <https://www.casasmitula.com.co>
- Revista Inmobiliaria Espacio Urbano (2018), Medellín Colombia: <https://www.espaciourbano.com>
- Inmobiliaria Alberto Álvarez. <https://albertoalvarez.com>
- Inmobiliaria Coltebienes. <https://www.coltebienes.com>
- Iván Darío Restrepo. (2018) Memorias Módulo Método Técnica Residual. Medellín Colombia.
- Jorge Medrano. (2018) Memorias Módulo Método de Costo de reposición. Medellín Colombia.
- Santiago Palacio. (2017) Memorias Módulo Método de Comparación o de Mercado. Medellín Colombia
- David Alzate Yepez. (2018) Memorias Módulo de Método Capitalización o Renta.

15. ANEXOS:

❖ Certificado de tradición y libertad.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.srbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190116677117436859 Nro Matricula: 001-516227
Pagina 1

Impreso el 16 de Enero de 2019 a las 04:30:02 AM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 05-10-1988 RADICACION: 88-46428 CON: DOCUMENTO DE: 14-09-1988
CODIGO CATASTRAL: 05001010310120001000200000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO CON FRENTE A LA CARRERA SAN DIEGO, O 43A, CON AREA DE 4.615 MTS.2. VER LINDEROS ESCRITURA # 2587 DEL 14-09-88 NOTARIA 2. MEDELLIN.-
COMPLEMENTACION:
ADQUIRIERON, LUIS PELAEZ, CLARA ALVAREZ DE PELAEZ, LUIS NORMAN PELAEZ ALVAREZ, Y CLARA BEATRIZ PELAEZ DE MEJIA, ASI ADQUIRIO, PELAEZ ALVAREZ Y CIA. S. EN C., POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A LUIS PELAEZ RESTREPO, SEGUN LA ESCRITURA NRO. 2364 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 1981 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 1981, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0267956 LA SOCIEDAD QUE ARRIBA ADQUIERE LE VENDE UN DERECHO DE UNA CUARTA PARTE A LUIS PELAEZ RESTREPO, SEGUN LA ESCRITURA 2425 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1983, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0267956 LE VENDE OTROS DERECHOS A CLARA ALVAREZ DE PELAEZ, CLARA BEATRIZ PELAEZ DE MEJIA Y LUIS NORMAN PELAEZ ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA NRO. 2426 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN ADQUIRIO LUIS PELAEZ RESTREPO, EN DOS PORCIONES O LOTES Y ANTES DE LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE EL PRESENTE CERTIFICADO.-

=====

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
6) CARRERA 43 A # 30 - 77 (DIRECCION CATASTRAL)
5) CARRERA 44 30-112
4) CALLE 31 43A-3
3) CALLE 31 43A-53
2) CARRERA 43A 30-77
1) CARRERA 43A 30-91

=====

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
001 - 267956

=====

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-09-1988 Radicación: 88-46428
Doc: ESCRITURA 2587 del 14-09-1988 NOTARIA 2 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$53,000,000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ DE PELAEZ CLARA
DE: PELAEZ ALVAREZ LUIS NORMAN
DE: PELAEZ DE MEJIA CLARA BEATRIZ
DE: PELAEZ LUIS
A: G. HINCAPIE S. Y CIA. COMPRAR C.S.C. X

=====

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-09-2015 Radicación: 2015-70455
Doc: OFICIO 1046 del 18-09-2015 FONVALMED de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION ESTE Y OTROS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondopago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190116677117436859

Nro Matricula: 001-516227

Página 2

Impreso el 16 de Enero de 2019 a las 04:30:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN-FONVALMED

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 25-08-1982
001- EN DIRECCION NOMENCLATURA AGREGADA SI VALE

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-11920 FECHA: 16-01-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

Bodega Comercial
 Carrera 43ª # 30-91
 UAU N°68, Perpetuo Socorro

❖ Ficha catastral del predio.

MUNICIPIO DE MEDELLÍN
 Secretaría de Gestión y Control Territorial
 Subsecretaría de Catastro

FICHA CATASTRAL PREDIO
 Datos vigentes a: 13/05/2018
 Origen Datos: SIAP Producción

No. Certificado
100012907069852

Aldcía de Medellín

INFORMACIÓN GENERAL

DEPARTAMENTO: 05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO: 001-MEDELLÍN			
COMUNA: 10 - LA CANDELARIA	BARRIO: 12 - PERPETUO SOCORRO			
DIRECCIÓN: CR 043 A 030 077 00000	CSML ACTUAL: 10120010002			
NOMBRE: MAZDA DEL CAMINO FORD	CSML ANTERIOR: 10120010002			
SUELO: 01-URBANO	ESCRITURA: 0 DE - NOTARIA 0	ZHF: 134110441435		
USO: 9	TIPO: 14	DESTINACIÓN: CBML C	CARACTERÍSTICA: 03 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H	ZGE: 505
TIPO AVALÚO: R	AVALÚO LOTE: \$2.895.296.000	AVALÚO CONST.: \$2.733.294.000	AVALÚO TOTAL: \$5.628.590.000	
LOTE: 4.274,51	CONSTRUCCIÓN: 5.167,82	COMUNE: 0,00	TOTAL PISOS: 2	
CÓDIGO PREDIO: 518227 - MATRÍCULA	TIPO PREDIO: CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%)	NDSQ: 100,000	ESTRATO: SIN ESTRATO	
UBICACIÓN PISO: 0	NÚMERO PREDIAL: 0500101031012000100X0000000000	NUIP: 000000000000	IEP: 0	MEJORA: 0

INFORMACIÓN GRÁFICA

CONVERSIONES

GENERALES		PLANTAS TÍPICAS (REP)		SISTEMA DE COORDENADAS	
Lote	Área construida (m. de plant)	Área Cobierta - Ám	Adosado de S. - Am	Tipo	Plano Geométrico
Modo	Construcción Transversal	Resistencia - Ám	Arco de S. - Am	Plano Geométrico	(Según Reglas Ant. Medellín)
Límites	Faltos, Áreas Blancas	Cobertura - Área	Cobertura - Área	Proyección	Transverso Mediano
Diferencia: Construido a Lote	Edificio, Construido	Cuenta IM - Cta	Paredes Cuen - Pm	Datada	Según
Mapas	Mapa	Área Libre - Pm, Tm	Perforaciones - Pm, Pm	Falso Norte	Falso Este
Rio, Cauce	Fluvia	Paredes - Pm	Paredes - Pm	Unidad Local Norte	Unidad Local Este
		Paredes - Pm	Paredes - Pm	Unidad de superficie: m²	

FICHA CATASTRAL PREDIO
 NRO. CERTIFICADO: 100012907069852

Escala 1:3.900

NRO. CERTIFICADO: 100012907069852 - MATRÍCULA 518227

Página 1 de 1

DESTINACIONES PREDIO												
CD	CD	LOCAL	AREA	INDICADOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
02	040	LOCAL	44	1	352,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1.635,09	1.987,49	0,00
03	098	BODEGA	54	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.180,13	3.180,13	0,00

DETALLE CALIFICACION												
ARMAZÓN:	-	0	FACHADA:	-	0	TAMAÑO:	-	0	TAMAÑO:	-	0	
MUROS:	-	0	CUBRIMIENTO MUROS:	-	0	ENCHAPES:	-	0	ENCHAPES:	-	0	
CUBIERTA:	-	0	PISO:	-	0	MOBILIARIO:	-	0	MOBILIARIO:	-	0	
CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	-	0	
SUBTOTAL			SUBTOTAL			SUBTOTAL			SUBTOTAL			0

PISOS:	0	HABITACIONES:	0	BAÑOS:	0	LOCALES:	0	ACUEDUCTO:	NO	ALCANTARILLADO:	NO
ENERGIA ELECTRICA:	NO	TELEFONO:	NO	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			

ARMAZÓN:	-	0	FACHADA:	-	0	CERCHAS:	-	0
MUROS:	-	0	CUBRIMIENTO MUROS:	-	0	ALTURA:	NO TIENE	0
CUBIERTA:	-	0	PISO:	-	0	SUBTOTAL		0
CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	-	0	SUBTOTAL		0

PISOS:	0	HABITACIONES:	0	BAÑOS:	0	LOCALES:	0	ACUEDUCTO:	NO	ALCANTARILLADO:	NO
ENERGIA ELECTRICA:	NO	TELEFONO:	NO	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			


INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES												
INDICANTE PARA LA CADASTRO												
RAE		0960	100,00	800,000,000	CIRRELA DE CASADAMA	9				28/04/2017		

MUTACIONES												
1201300221173		21/02/2013		QUINTA		R-2806-2013		21/08/2013				

NOTAS												
<p>La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni surten los valores de que adolece la inscripción presentada o la posesión del inmueble, y no surten ninguna como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 42 Resolución 670 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi.</p> <p>Este documento puede verificarse digitalmente con el número (100012207100002) a través del portal de la Alcaldía de Medellín.</p> <p>Este documento fue diseñado para ser impreso en tamaño Oficio (8,5 x 13"). Las medidas tomadas a escala sobre el dibujo sólo son válidas para este tamaño de impresión.</p>											<p>FIRMA AUTORIZADA</p> <p><i>Luan Carrillo</i></p> <p>ELABORADO POR</p> <p>LUAN STEFFANEE CARRILLO ARISMENDY</p>	



❖ Ficha catastral del predio.



Impuesto Predial Unificado

Municipio de Medellín
NIT. 890.905.211-1
Calle 44 No. 52 - 185 CAM - Alpujarra

Fecha de elaboración: 10/07/2018

Documento de cobro
No. 01318106854570

Página: 1 de 2 Info: 0

3. TRIM/2018 1633 - 322801

Nombre o razón social: **MERCANTIL AGRO ASOCIADOS S.A.S.**

Cédula o Nit: 000800043390

Código de propietario: 9540036090

Dirección de cobro: CL 034 043 068 00235

Código de dirección: 534140030006600235

Comuna de cobro: 10

Código Postal: 050016

Sin Recargo


Qu	Mes	Año
08	08	2018

Con Recargo

Qu	Mes	Año
27	09	2018

Referente para el pago

Barrio: R17 Fecha de impresión: 10/07/2018



COLEGIO
COMBAMOS CON NOS

Información general Paga tus impuestos en www.medellin.gov.co

INFORMACIÓN DE PREDIOS				BASE GRAVABLE			TARIFA ANUAL		COBRO	
MATRÍCULA	DESTINACIÓN	DIRECCIÓN	PROC	AVANZO TOTAL	AVANZO DER.	% DERECHO	INCV	MILIAJE ANUAL	ESTRATO	VALOR IMPUESTO
000204358	PARQ.	CR 064 038 100 98022		\$10.920.000	\$10.920.000	100,000	0,000	8,00		\$24.570
000204387	PARQ.	CR 064 038 100 98021		\$10.920.000	\$10.920.000	100,000	0,000	8,00		\$24.570
000204450	C. UTI	CL 042 063 107 98202		\$3.027.000	\$3.027.000	100,000	0,000	8,00		\$8.812
000204468	RESIDE	CL 042 063 107 0613		\$262.722.000	\$262.722.000	001,318	106,854,570	21,852,823,00		\$689.646
000516227	BODEGA	CR 043A 030 077 00000		\$5.628.593.000	\$5.628.593.000	001,318	106,854,570	21,852,823,00		\$21.107.225

CONCEPTO	VALOR TRIMESTRE	ND / NC	VALOR VENCIDO	VALOR REARGOS	TOTAL COBROS
Predial Unificado	\$21.852.823	\$0	\$0	\$0	\$21.852.823
Área Metropolitana	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Corantioquia	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Línea Única de Atención Ciudadana **444 41 44** **TOTAL A PAGAR** \$ **21.852.823**

❖ Ficha catastral del predio.

SEGURO MULTI RIESGO CORPORATIVO
CERTIFICADO INDIVIDUAL



CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN MEDELLIN, 19 DE JULIO DE 2018			PÓLIZA NÚMERO 0394966-1/		
INTERMEDIARIO GLADYS BEATRIZ REY MENDOZA		CÓDIGO 1369	OFICINA 4030	DOCUMENTO NÚMERO 23077860	
TOMADOR VINCULOS COMERCIALES ASOCIADOS S.A.S - EN LIQUIDACION					NIT 8001641652
ASEGURADO MERCANTIL AGRO ASOCIADOS S.A.					NIT 8000433904
BENEFICIARIO MERCANTIL AGRO ASOCIADOS S.A.					NIT 8000433904
DIRECCIÓN DE COBRO CR 43 A # 750 A OF 311			CIUDAD MEDELLIN	TELÉFONO 3113791	
DIRECCIÓN DEL PREDIO ASEGURADO CRO43 A 030 0077		CIUDAD MEDELLIN	DEPARTAMENTO ANTIOQUIA	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR SECTOR SERVICIOS	
ACTIVIDAD OFICINAS Y/O DESPACHOS PROFESIONALES (ABOGADOS, ARQUITECTOS, CONTADORES, INGENIEROS, PUBLICISTAS Y SIMILARES), CASA CURAL, JUNTA					CÓDIGO ACTIVIDAD 9 - 157
DESCRIPCIÓN DEL PREDIO ASEGURADO MERCANTIL AGRO					RIESGO No 2

SUBLIMITES DE LA PÓLIZA								
COBERTURA	VLR. ASEGURADO	VLR. MOVIMIENTO	% I.V.	TASA	PRIMA ANUAL	PRIMA MOVIMIENTO	I.V.A.	PRIMA + I.V.A.
COBERTURA GENERAL EDIFICIO	\$3.867.507.750	\$4.254.258.525	10	0,68	\$2.761.401	\$2.761.401	\$524.666	\$3.286.067
RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	\$157.635.052	\$157.635.052	0	0,68	\$107.192	\$107.192	\$20.366	\$127.558
TERREMOTO EDIFICIO	\$3.867.507.750	\$0	10	0,94	\$3.796.926	\$3.796.926	\$721.416	\$4.518.342
RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS X ARRENDAMIENTO TMT0	\$157.635.052	\$0	0	0,94	\$147.389	\$147.389	\$28.004	\$175.393
AMIT Y HMACC EDIFICIO	\$3.867.507.750	\$0	10	0,09	\$345.175	\$345.175	\$65.583	\$410.758
RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS X ARRENDAMIENTO AMIT	\$157.635.052	\$0	0	0,09	\$13.399	\$13.399	\$2.544	\$15.945
SUSTRACCION CON VIOLENCIA	\$1.056.000.000	\$0	0	0,00	\$0	\$0	\$0	\$0

VIGENCIA DEL MOVIMIENTO DESDE 01-JUL-2018	HASTA 01-JUL-2019	NÚMERO DÍAS 365	TOTAL VLR MOVIMIENTO \$4.411.893.577	PRIMA DEL RIESGO \$7.171.481	I.V.A DEL RIESGO \$1.362.581	TOTAL DEL RIESGO \$8.534.062
VALOR DEL RIESGO EN LETRAS OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SESENTA Y DOS PESOS M/L						

VIGENCIA DEL SEGURO DESDE 01-JUL-2018	HASTA 01-JUL-2019	TOTAL VALOR ASEGURADO \$4.025.142.802	PRIMA ANUAL \$7.171.481
MOMENTO DE EMISIÓN DE PÓLIZA		VALOR PRIMA DE TERREMOTO \$3.944.315	VALOR ASEGURADO LUCRO CESANTE \$0
		VALOR PRIMA POR LUCRO CESANTE \$0	
AMIT: ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS. HMACC: HUELGA, MOTIN, ASONADA Y CONMOCION CIVIL.			

DEDUCIBLES	
*Deducible Para Incendio COBERTURA GENERAL: 10% de la pérdida, mínimo 30 SMDLV. TERREMOTO: 3% del valor asegurable, mínimo 90 SMDLV. SUSTRACCION CON VIOLENCIA: 10% de la pérdida, mínimo 60 SMDLV. AMIT Y HMACC: 10% de la pérdida, mínimo 90 SMDLV.	
* Limite de Responsabilidad para Terremoto - Terremoto, Temblor de tierra y/o erupción volcánica: 100% del valor de la pérdida en daños materiales sin exceder el valor asegurado por este concepto.	
* Deducibles para Renta y Pérdida de ingresos por arrendamiento RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO: 10% de la pérdida, mínimo 60 SMDLV. RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS X ARRENDAMIENTO TMT0: 3% del valor asegurable, mínimo 90 SMDLV. RENTA Y PERDIDA DE INGRESOS X ARRENDAMIENTO AMIT: 10% de la pérdida, mínimo 90 SMDLV.	