

“VALORACIÓN COMERCIAL INMUEBLE DE USO MIXTO
GENERADOR DE RENTA EN MARINILLA- ANTIOQUIA A
TRAVÉS DEL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN
DEPRECIADO Y EL MÉTODO DE RENTA FLUJO DE CAJA”

Trabajo de grado para optar título de “Especialista en
Valoración Inmobiliaria”

Estudiante: Paula Cristina Ramírez Loaiza
Asesor: Jorge Alberto Medrano Vega

Institución Universitaria Esumer – Lonja de Propiedad Raíz de
Medellín y Antioquia.

Medellín-Antioquia

07 de septiembre de 2018

Tabla de contenido

TÍTULO	1
RESUMEN	1
INTRODUCCIÓN	2
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	4
JUSTIFICACIÓN	4
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL	7
1) REFERENCIAS NORMATIVAS	7
2) IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	7
3) IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:	7
4) RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:	8
5) FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	8
6) BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR	9
7) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	13
8) REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO	23
9) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	41
10) CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN O CONJUNTO	47
11) DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN	47
12) OBJETIVOS DE LA VALORACIÓN	47
13) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	48
14) CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	56
15) ALCANCE	57
16) HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	57
17) HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	58
18) METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	58

19) JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).....	59
20) ANTECEDENTES	61
21) MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)	61
MÉTODO DE LA RENTA.....	61
LOCALES	63
HOTEL Y APARTAHOTELES.....	65
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO	76
HOTEL.....	76
LOCALES Y APARTAMENTOS	84
TERRENO	88
22) COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	91
ERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	92
23) CONCEPTO DE LA GARANTÍA.....	92
24) VALUACIÓN	92
25) VIGENCIA DEL AVALÚO	94
26) NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.....	94
27) CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	94
28) DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	94
29) DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	95
30) ANÁLISIS.....	96
31) CONCLUSIONES.....	96
32) RECOMENDACIONES	98
33) REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	99
34) ANEXOS	103

Cuadro de tablas

Tabla 1. Matrículas inmobiliarias y áreas	20
Tabla 2. Linderos	21
Tabla 3. Forma y relación frente/fondo.....	21
Tabla 4. Consulta predios en Cornare. Coordenada geográfica aproximada.....	22
Tabla 5. Usos del suelo; desarrollo urbano-corredor agropaisa.....	24
Tabla 6. Cuadro de áreas. Fuente: Planos 2/7 Aprobados Lic. N°6110 de 2014	42

Cuadro de ilustraciones

Ilustración 1. Modificación de la licencia de construcción	12
Ilustración 2. Imagen tomada de google earth	17
Ilustración 3. Forma de los lotes. Tomado de aplicativo Arsgis de la Sec. Planeación de Marinilla y editado en paint.....	22
Ilustración 4. Mapa turístico de Marinilla	55
Ilustración 5. Localización muestras de renta mercado locales	62
Ilustración 6. Hotel por Calle 27	74

TÍTULO

“Valoración comercial inmueble de uso mixto generador de renta en Marinilla a través del método de Costo de Reposición Depreciado y el método de renta Flujo de Caja”

RESUMEN

El presente ejercicio consistió en la elaboración de un informe de avalúo para optar el título de “Especialista en Valoración Inmobiliaria”, de la Institución Universitaria Esumer de la ciudad de Medellín en el departamento de Antioquia.

Para el desarrollo del avalúo se contó con un asesor docente, se desarrolló el trabajo por etapas de acuerdo a un cronograma general. Se identificó el inmueble en sus cuatro aspectos básicos: físico, jurídico, económico y normativo, se comparó con el mercado de renta del sector, se proyectó el costo total del retorno de la inversión y se calculó el valor por su costo de producción más el valor del terreno de la zona; el cual se halló por método de costo de reposición depreciado, de proyectos inmobiliarios nuevos, todos con el mismo potencial normativo en diferentes puntos con las mismas áreas de influencia, con los valores residuales o alfas de los diferentes proyectos, se obtuvo un valor comercial para el terreno, con un coeficiente de variación inferior al 7.5% y acorde al mercado local, lo que estaría dispuesto a pagar un constructor en estas zonas para desarrollar este tipo de proyectos que son los más atractivos en la actualidad (ver anexo de Excel con hoja del estudio. Nota: Este estudio fue un dato adicional).

Se utilizaron diferentes métodos de manera que el inmueble pudiera reflejar su mayor y mejor uso, dar cuenta de su costo de construcción de acuerdo a las tipologías identificadas, reflejarse en el mercado inmobiliario de los tres tipos de destinaciones que actualmente posee y generar una visión del negocio en marcha en un futuro de acuerdo al análisis del sector específico.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo está enmarcado en la “Especialización en Valoración Inmobiliaria” ofertada por la Institución Universitaria Esumer en convenio con la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, quienes para facilitar el cumplimiento de las normas establecidas para el gremio evaluador, mediante la Ley 1673 de 2013 y otros instrumentos, han logrado reunir en torno a la ética, la técnica, el conocimiento interdisciplinario, el análisis permanente del sector, una visión prospectiva de la actividad inmobiliaria y específicamente de la dimensión de las valoraciones, campo de las finanzas y la economía de los pueblos, una ciencia social combinada con las matemáticas financieras, la ingeniería económica y el derecho inmobiliario y urbanístico, que por su alto impacto en la sociedad desde el nivel del ordenamiento territorial, hasta la vida cotidiana de las personas, se aprecian las innumerables decisiones que dependen de estar bien asesorados, respaldados y legitimados respecto a un valor de un bien que representa un capital de inversión para metas personales, familiares, empresariales y del estado. Por ello, ante la variada gama de posibilidades que

ofrece el mundo de los avalúos, se debe contar con el respaldo de profesionales idóneos que cargados de bases conceptuales homologadas por sus pares, experiencia en el sector, espíritu investigador, ética profesional y rigor, puedan asumir con seguridad, autonomía y creatividad la manera de responder a las demandas y necesidades de cada encargo valuatorio. En ese sentido, las instituciones mencionadas asumieron el compromiso de formar una generación por venir de profesionales y especialistas empoderados de sus capacidades y con las herramientas e instrumentos necesarios para hacer frente al mundo competitivo y cada vez más acelerado de hoy.

Por una transformación especializada de la actividad valuatoria con enfoque territorial y visión prospectiva, este trabajo se presenta con el objetivo de demostrar las capacidades adquiridas durante la etapa de formación en la “Especialización en Valoración Inmobiliaria”.

Para su ejecución se presentaron unas fechas programadas para reunirse con el asesor, quien en un ejercicio de docencia con énfasis en el encargo valuatorio, presentaba unos lineamientos y pautas para la correcta ejecución de las etapas del desarrollo del proyecto académico. Dentro del cronograma también se establecieron las fechas en que las actividades debían estar ejecutadas. De esa manera se logró un adecuado desarrollo de la propuesta y se cumplió el pacto académico convocado por las partes.

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En el presente estudio se abordó un inmueble ubicado en el km 39 de la doble calzada Medellín-Bogotá a la altura del municipio de Marinilla. Este inmueble está en un polígono de tratamiento de media mixtura y presenta varios usos: industrial, comercio, servicios y residencial. Se trata de un terreno compuesto por tres matrículas inmobiliarias de áreas diferentes integradas, sobre él se levanta, visto desde la doble calzada, un edificio de siete pisos y dos sótanos; visto desde la calle 27 se aprecia, cuatro niveles de hotel como modificación a los sótanos y siete pisos más sobre ellos, de los niveles dos a siete el inmueble solamente tiene la estructura y algunas partes con mampostería, la cubierta de la construcción es una terraza. El inmueble cuenta con certificación hotelera y en la actualidad opera el establecimiento “Hotel Sueño Real”, tiene cuatro locales comerciales rentando al valor de mercado y al finalizar la obra los apartamentos se destinarán a aparta hoteles, el inmueble no tiene englobes de matrícula ni reglamento de propiedad horizontal. Los métodos utilizados fueron el de Costo de Reposición Depreciado (CRD) y el de renta Flujo de Caja, los resultados tuvieron una variación del 8% aproximadamente entre ellos, se adopta el valor del método de la renta como el valor comercial más adecuado para un inversionista.

JUSTIFICACIÓN

Por las favorables condiciones de la calidad de vida que ofrecen los municipios del altiplano del oriente antioqueño, Marinilla con su ubicación estratégica,

alianza en Provincia con otros Municipios del oriente antioqueño (Mi oriente, 2018) y las políticas, programas y proyectos de turismo sostenible encabezados por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño (CEDOA, 2017), otras entidades afines, representantes del sector hotelero (Cotelco, 2018), alimentos y bebidas y otros sectores del comercio beneficiados con el crecimiento del sector turístico que es paralelo al crecimiento de restaurantes y espacios de alojamiento, así mismo los sistemas de transporte, sus tarifas, el estado de las vías, la percepción de seguridad en el territorio y el auge de la protección por los recursos naturales, permite al turismo, la gastronomía, el sector hotelero y comercio y servicios complementarios, peluquerías, tiendas de remate, pequeños y medianos almacenes y todo tipo de golosinas, tener períodos de vacancia cada vez menores como lo reflejan análisis del sector (El Herald, 2017; ICTRC,. 2017; CEDOA, 2017) teniendo en cuenta también que dependiendo del adecuado marketing territorial, políticas de estados, tratados de libre comercio, nuevas inversiones en la bolsa, el ciclo energético que continúa, (CCOA, 2010) el oriente antioqueño cada vez tiene más vías de comunicación con el departamento, el país y el mundo entero, gracias a que tiene después del área metropolitana mayor área cubierta en vías pavimentadas o con adecuadas dimensiones más, la conexión con el aeropuerto, la unión de dos ciudades importantes del país, Medellín y Bogotá, las cercanías de los valles, y otros aspectos que se quedan sin mencionar, pueden atraer al turista extranjero (El Colombiano, 2018), siempre y cuando las políticas y programas, así como el

gobierno, las instituciones educativas, la empresa privada, corporaciones y organizaciones de todo tipo, le empiecen a apostar de manera asertiva al aprendizaje de una segunda lengua ya que esto es una de las principales dificultades en la atención al turista no hispanohablante, lo cual repercutiría favorablemente en la competitividad de las regiones (ICTRC. 2017), del servicio al cliente, de dejar la marca de región y seguir contribuyendo al producto interno bruto del departamento de Antioquia y del país como se ha venido reportando especialmente durante los últimos años. (Ministerio de Comercio Industria y Turismo, 2018; CCOA, 2010).

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

1) REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente trabajo está direccionado a nivel académico, bajo las normas APA y para la presentación del avalúo se estructuró conforme se establece en las NTS de contenido mínimo de informes de avalúos. Para las metodologías, conceptos básicos, ecuaciones e interpretaciones del informe valuatorio se trabajó bajo la Resolución 620 de 2008 y demás, así mismo bajo los estándares de conducta y ética profesional establecidos para el gremio evaluador.

2) IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1) NOMBRE O RAZÓN SOLICITANTE:

Sergio de Jesús Giraldo Ceballos y Gerardo Javier Sánchez Castro

2.2) IDENTIFICACIÓN:

70902849 y 70900234

3) IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:

Para venta comercial entre particulares

3.1) OBJETO DE LA VALORACIÓN:

Edificación incompleta con destinaciones mixtas: hotelería, comercio, vivienda.

3.2. DESTINATARIO DE LA VALORACIÓN:

Los particulares citados en el numeral 1.1. de este documento y la Institución Universitaria Esumer y la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en representación de la academia a la cual pertenece el desarrollo del presente trabajo.

4) RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5) FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

5.1) FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:

Junio 26 de 2018 con acompañamiento de uno de los propietarios, el señor Sergio de Jesús Giraldo Ceballos y con autorización del otro propietario citado puntos atrás.

Julio 23 de 2018 solo con los arrendatarios de los locales.

Varias visitas por el sector desde, la fecha 26 de junio de 2018, que inició la investigación.

5.2) FECHA DE LA GENERACIÓN DEL INFORME:

07 de septiembre de 2018

5.3) FECHA DE LA APLICACIÓN DE VALOR:

24 de agosto de 2018 y 06 de septiembre de 2018

6) BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

6.1) BASES DE LA VALUACIÓN

Para la realización de este informe se tienen los siguientes supuestos de base:

- Inmueble localizado sobre corredor industrial (vía arteria) y sobre vía secundaria de impacto regional (Corredor parque vía los Sauces corredor Rionegro-Marinilla)
- Destinaciones mixtas: industria, comercio, servicios y vivienda (corredor agropaisa)
- Consolidación del sector hotelero en la región (fortalecimiento del turismo)
- Excelente accesibilidad
- Vitrina comercial
- Excelente transporte
- Comportamiento adecuado de la oferta y la demanda en el sector
- Proyectos de región en desarrollo (Marinilla-Rionegro, Marinilla-Embalses)
- Sana mezcla de usos.

6.2) DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

VALOR FÍSICO O VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR): Valor actual de un bien, considerando su depreciación por antigüedad, estado de conservación funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia. Se añade la investigación del valor del terreno.

VALOR DE MERCADO: Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR COMERCIAL: Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.

6.3) DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Se valorará la edificación construida con licencia de construcción N°6110, bajo Resolución N°0882 del 15 de mayo de 2014 y Resolución N°0768 del 20 de abril de 2016 dada sobre un lote de terreno identificado con las siguientes matrículas inmobiliarias: 018-116101, 018-116103 y 018-135978 y que pertenecen a los propietarios citados en este documento. El objeto de avalúo se encuentra catastralmente en el barrio 06, manzana 20, predios 04, 05 y 06. Clase de suelo urbano.

De acuerdo a la Resolución 0882 del 15 de mayo de 2014, en las consideraciones para otorgar la licencia, se encuentra:

“(…) TERCERO: Que la edificación consta de **VEINTICUATRO** unidades prediales: **Seis** unidades de parqueadero en sótano, **Cuatro** unidades de comercio en Sótano, Cuatro unidades de comercio en Primer piso, **Dos** unidades de vivienda en Segundo piso, **Dos** unidades de vivienda en Tercer piso, **Dos** unidades de vivienda en Cuarto piso, **Dos** unidades de vivienda en Quinto piso, **Dos** unidades de vivienda en Sexto piso, **Dos** unidades de vivienda en Séptimo. Esto para darle cumplimiento a la Resolución Nro. 18-0466 del Ministerio de Minas y Energía “por el cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE “

NOTAS: - El inmueble en su estado actual presenta una modificación de la licencia otorgada, es decir, no siguieron lo establecido en la resolución citada. El inmueble cumple con las directrices de la licencia a partir del primer piso hasta el sexto, ya que en el nivel de sótanos, desarrollaron una infraestructura hotelera y en el séptimo, tiene un cerramiento con plancha y debería ser techo. – La obra actualmente no se encuentra terminada. – El hotel se conforma en los locales de los sótanos, con unas adecuaciones específicas para su destinación.

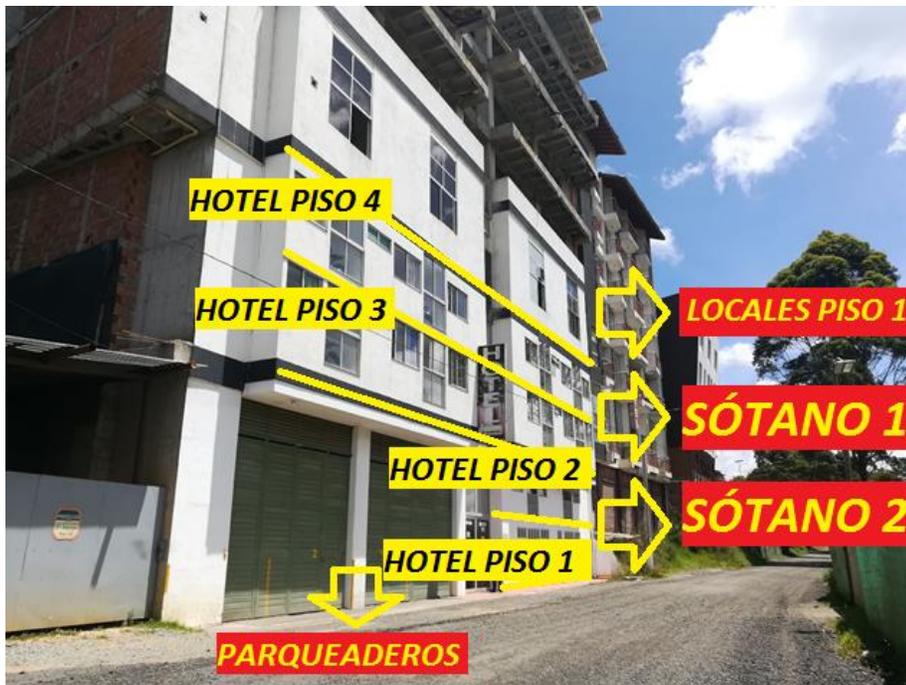


Ilustración 1. Modificación de la licencia de construcción

Al respecto, tras investigar con el Jefe de desarrollo local de la Secretaría de Planeación, se refiere al pago de los metros adicionales construidos fuera de los otorgados en la licencia, como derechos de construcción normal, sin recargo, siempre y cuando se certifique que los usos dados son coherentes con las normas establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, en este caso el Acuerdo 062 de 2010.

Tras revisar el inmueble dentro de su polígono de tratamiento, la Z.5, corredor agropaisa, sus actividades se encuentran reglamentadas dentro de los usos otorgados a desarrollar en esta zona. En el capítulo 7 de este documento se aborda de manera específica cada uso y su clase y se encuentra resumido en una tabla también.

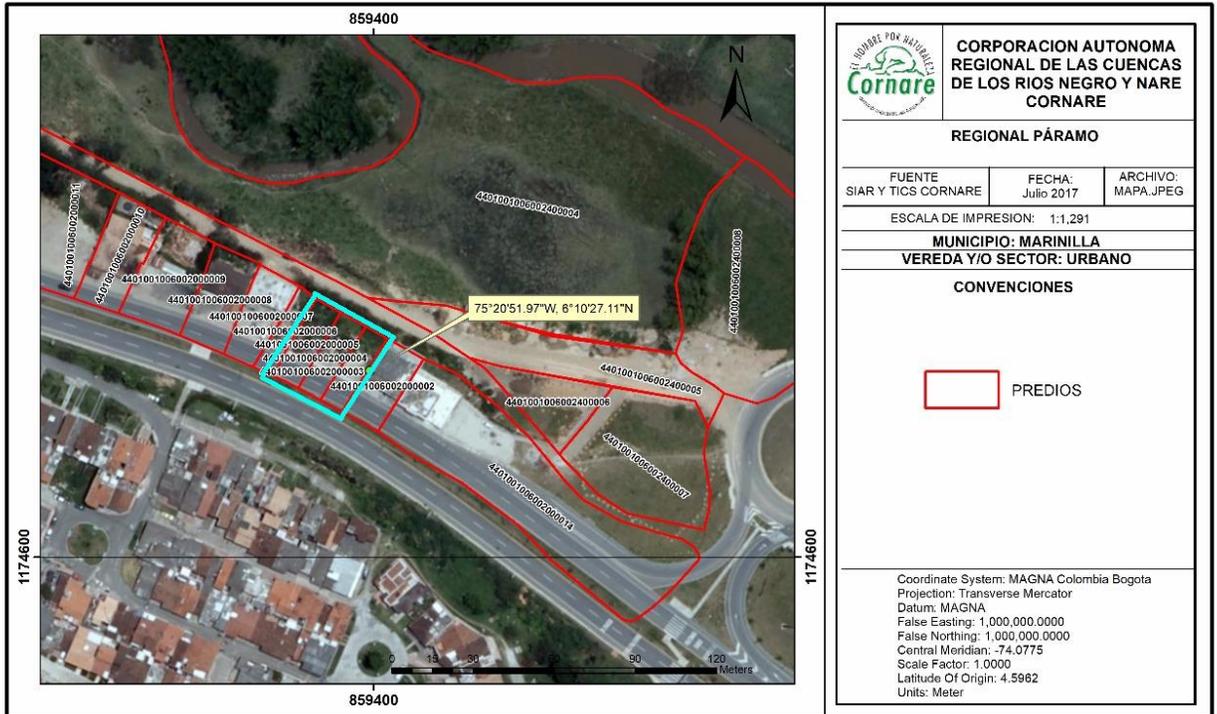
7) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1) CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Las siguientes son las características generales que inciden directa o indirectamente al inmueble objeto de avalúo.

El objeto de avalúo a nivel de **terreno**, es la sumatoria de áreas de tres inmuebles con matrículas inmobiliarias diferentes, con los mismos propietarios compartidos.





A nivel de **construcciones**, se puede dividir en tres capítulos: Infraestructura con función hotelera, 4 locales comerciales y avance de obra de apartamentos (Todo desarrollado sobre el terreno en mención).





7.2) INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.2.1. USOS PREDOMINANTES:

Comercio, servicios, industria y vivienda.

7.2.2. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de Marinilla, adoptado mediante Acuerdo Municipal N°062 de 2010, se adopta la Z.5 Suelo urbano, tratamiento desarrollo urbano, corredor agropaisa

con las norma de usos del suelo que genera y se expone en el capítulo siguiente.

7.2.3. VÍAS DE ACCESO:

Calle 27, corredor parque vía los Sauces (vía Alcaravanes – Vía el Tranvía) y
Calle 22, doble calzada Bogotá-Medellín (autopista).

7.2.4. ELEMENTOS:

Señales de tránsito, bahías vehiculares, puente peatonal, glorieta (Viaducto Roberto Hoyos Castaño)

7.2.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Excelente

7.2.6. AMOBLAMIENTO URBANO: Adecuado para la localización del inmueble.

7.2.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Estrato 3.

7.2.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:N/A

7.2.9. TOPOGRAFÍA: Plana

7.2.10. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:

Intra e intermunicipal, departamental y nacional. Arteria nacional.

7.2.11. TIPO DE TRANSPORTE:

MEDIO: Desde taxis hasta transporte ejecutivo.

CUBRIMIENTO: Urbano – rural, urbano – urbano.

FRECUENCIA: De acuerdo al tipo de servicio, un aproximado de 10 minutos para intra e intermunicipal, dos veces al día departamental por municipio y de acuerdo a itinerarios nacional.

7.2.12. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Viaducto Roberto Hoyos Castaño, Seminario Diocesano Nuestra Señora, Monumento de la histórica batalla de Cascajo, Colegio Seminario Corazonistas, Vestimundo, Grifiit, Argos, Parque recreativo Alcaravanes, Sede NOPCO (nunca operó), Incoomar, Devimed, unidad deportiva de Marinilla, otras como estaciones de servicio, industrias, bodegas, hoteles, restaurantes y unidades cerradas y abiertas de vivienda.

7.3. LOCALIZACIÓN

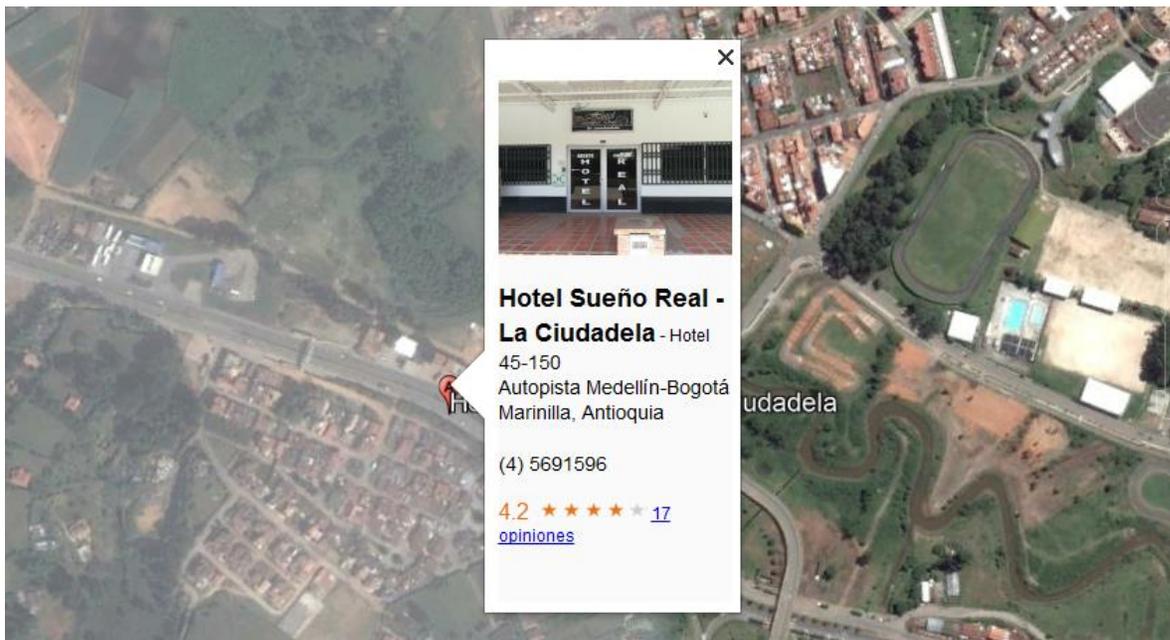


Ilustración 2. Imagen tomada de google earth

7.3.1. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO: N/A

7.3.2. NOMBRE DEL BARRIO:

La Ciudadela Artesanal

7.3.3. LOCALIDAD: N/A

7.3.4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Calle 22 N° 44-148/158/168 Autopista Medellín – Bogotá KM. 39, Ciudadela Artesanal.

7.3.5. MUNICIPIO:

Marinilla

Límites del Municipio (Del Art. 17 del Acuerdo 062 de 2010 PBOT del municipio de Marinilla):

OCCIDENTE: Con el Municipio de Rionegro, sirve de límite el Río Negro y la Quebrada Cimarronas.

NORTE: Con el municipio de San Vicente, sirve de límite el Río negro.

ORIENTE: Con el Municipio de El Peñol, mediante la Quebrada Pozo, con el Municipio de El Santuario mediante la Quebrada Pavas y con El Carmen de Viboral mediante la Quebrada El Chocho.

SUR: Con el Municipio de El Carmen de Viboral mediante la Quebrada La Rivera y la Quebrada El Chocho.

7.3.6. **DEPARTAMENTO:** Antioquia

7.3.7. **PAÍS:** Colombia

7.4. SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL SECTOR

- Energía
- Acueducto
- Alcantarillado
- Telecomunicaciones
- Gas en red

7.5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE: Edificio

USO ACTUAL: Industria, comercio, servicios, vivienda (en marcha).

7.5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.5.1.1. ÁREA DEL TERRENO:

Existen para el terreno del inmueble 3 matrículas inmobiliarias, en el certificado de tradición y libertad de una de ellas, se habla de 307,60 m², en los otros certificados no aparecen áreas.

A continuación se relacionan las matrículas inmobiliarias y sus respectivas áreas, de acuerdo a las fichas prediales, otorgadas por la oficina de Catastro Municipal de Marinilla – Antioquia.

N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA EN FICHA PREDIAL
018- 0116103	321 m2
018- 0116101	239 m2
018- 0135978	180 m2
TOTAL	740 m2

Tabla 1. Matrículas inmobiliarias y áreas

NOTA: “Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria”.

7.5.1.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Comercial, servicios, industrial y residencial.

7.5.2. LINDEROS

Dado que el inmueble está dividido en 3 matrículas, como se ha mencionado anteriormente, cada una posee un alindamiento como se especifica a continuación:

N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	018- 0116103
NORTE	4401001006002000005 / Clle 27
ORIENTE	Clle 27 / 4401001006002000003
SUR	4401001006002000003 / Clle 22
OCCIDENTE	Clle 22 / 4401001006002000005
N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	018- 0116101
NORTE	4401001006002000006 / Clle 27
ORIENTE	Clle 27 / 4401001006002000004
SUR	4401001006002000004 / Clle 22

OCCIDENTE	Clle 22 / 4401001006002000006
N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	018- 0135978
NORTE	4401001006002000007 / Clle 27
ORIENTE	Clle 27 / 4401001006002000005
SUR	4401001006002000005 / Clle 22
OCCIDENTE	Clle 22 / 4401001006002000007

Tabla 2. Linderos

7.5.3. **FORMA:** Regular

RELACIÓN - FRENTE FONDO:

MATRÍCULA N°	FRENTE	FONDO	RELACIÓN
018- 0116103	9,32	34,44	1/3
018- 0116101	10,7	22,33	1/2
018- 0135978	7,8	23,07	1/3

Tabla 3. Forma y relación frente/fondo

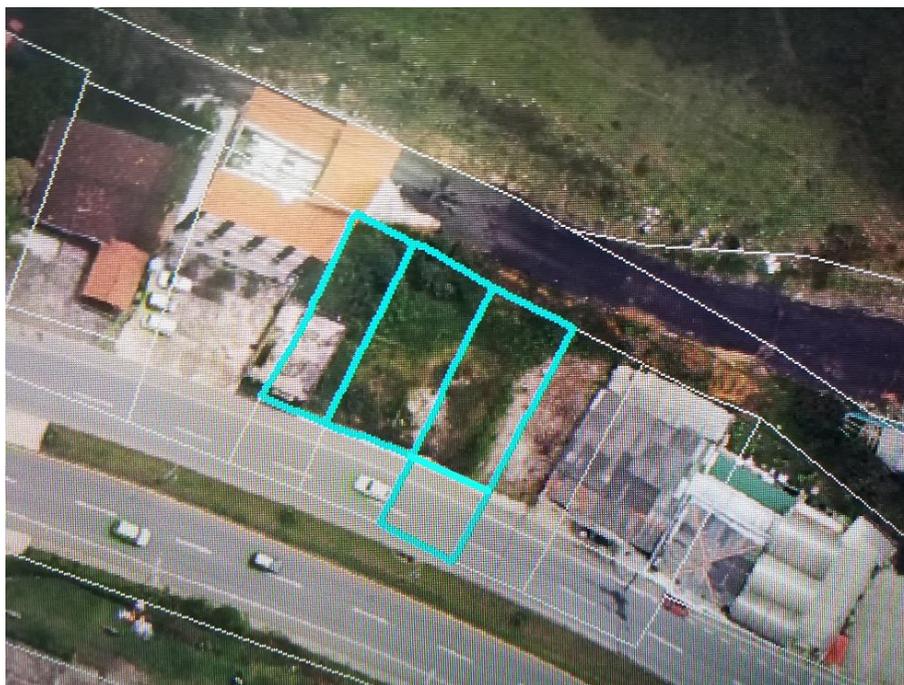


Ilustración 3. Forma de los lotes. Tomado de aplicativo Arsgis de la Sec. Planeación de Marinilla y editado en paint.

NOTA: Se observa que de acuerdo al croquis de los predios, uno de ellos ocupa parte de la doble calzada, al consultar en planeación y catastro, dicen que al parecer todo el predio es de los particulares, así tenga parte de la doble calzada, es un error digital ya que en una consulta a predios, con un funcionario de Cornare, se estableció que eso ya está dividido. Los propietarios señalan el predio sin la parte que corresponde a la doble calzada, como se señala a continuación.



Tabla 4. Consulta predios en Cornare. Coordinada geográfica aproximada.

7.5.4. TOPOGRAFÍA: Plana

7.5.5. CERRAMIENTOS: En los “sótanos” (hotel) y locales del primer piso, sistema tradicional, del segundo piso al último, no se ha cerrado la construcción, solo tiene la estructura y una terraza en el último nivel.

8) REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Marinilla, adoptado mediante Acuerdo 062 de 2010. A continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el inmueble motivo de estudio.

8.1) POLÍGONO:

El inmueble se encuentra en “zona urbana”, polígono de tratamiento “desarrollo urbano”, corredor agropaisa.

8.2) USO DEL SUELO:

De acuerdo al Acuerdo 062 de 2010, PBOT de Marinilla, se presenta a continuación una tabla con los datos que corresponden a la normatividad vigente para el inmueble objeto de estudio:

Suelo urbano en polígono de tratamiento de desarrollo urbano.

Urbano Servicio Z.5

NOMBRE ZONA	URBANO SERVICIOS
CLASE SUELO	DESARROLLO URBANO
LUGAR	CORREDOR AGROPAISA
AVALUO DICIEMBRE	100.000
PLUSVALIA INFRAESTRUCTURA	SI
PLUSVALIA ALTURA	SI
PLUSVALIA EXPANSION	SI
PRINCIPAL RECURSOS NATURALES	-
RESTRICCIÓN RECURSOS	-
PRINCIPAL INDUSTRIAL	I3, I5
RESTRICCIÓN INDUSTRIAL	I2, .
PRINCIPAL URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES	UC1, UC2, UC5, UC6
RESTRICCIÓN- URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES	-
PRINCIPAL TRANSPORTE	-
RESTRICCIÓN TRANSPORTE	TC
PRINCIPAL RESIDENCIAL	R1, R2, R3, R6-
RESTRICCIONES RESIDENCIAL	
PRINCIPAL COMERCIAL	- C1, C2, C4, C8, CC,
RESTRICCIÓN COMERCIAL	C3, C5, C7, C8, C9, C10, C11, CAD, CMV, CME
PRINCIPAL SOCIAL	O1, O2, O3, O4, O5. RC
RESTRICCIONES SOCIAL	O6
PRINCIPAL SERVICIOS	S9, S10, S11
RESTRICCIÓN SERVICIOS	S1, S2, S3, S4, S5, S6,S7, S8, S14, S15
NIVELES	7
INDICE CONSTRUCCION	4.9
INDICE DE OCUPACION %	70

Tabla 5. Usos del suelo; desarrollo urbano-corredor agropaisa

Del cuadro anterior a continuación, se extrae la información correspondiente al potencial de desarrollo:

Observaciones: - En el municipio de Marinilla no se trabaja con densidades urbanas, es decir, no existe un tope de viviendas por hectárea. – Tampoco se

utiliza para hallar el área edificable el índice de construcción, en ese caso, el área ocupable en primer piso, se multiplica por el número de niveles permitidos según la reglamentación específica de cada zona. – El inmueble objeto de avalúo se encuentra en la zona “URBANO SERVICIOS Z.5” sobre el corredor agropaisa (sobre la doble calzada Medellín-Bogotá).

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.): 70%

NIVELES (N.): 7

Presenta varios usos principales y sus restricciones, no tienen explícitamente usos prohibidos.

PRINCIPAL INDUSTRIAL:

(I.3) Industria Mediana (restringido al tamaño del local para su operación)

(I.5) Industria Artesanal.

Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

Envasado y conservación de frutas y legumbres.

Fabricación de productos de panadería.

Productos alimenticios diversos.

Artículos confeccionados de materias textiles, excepto prendas de vestir.

Fabricación de tapices y alfombras.

Cordelería excepto con procesos de tintorería.

Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.

Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero; excepto calzado y otras prendas de vestir.

Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado, o moldeado de plástico.

Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña.

Fabricación de productos de madera y corcho (no especificados).

Litografías.

Fabricación de joyas y artículos conexos.

Fabricación de instrumentos de música.

RESTRICCIÓN INDUSTRIAL:

(I.2) Industria pesada (Restringidos a su operación).

Integran esta tipología actividades como las que se especifican a continuación y/o similares:

Fabricación de productos lácteos.

Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos.

Fabricación de aceites, grasas vegetales y animales.

Fábricas y refinería de azúcar.

Elaboración de alimentos preparados para animales.

Destilación, rectificación y mezclas de bebidas espirituosas.

Industria Vinícola.

Bebidas malteadas y malta.

Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.

Hilado, tejido y acabado de textiles.

Fabricación de tapices y alfombras con proceso de tintorería.

Aserraderos, talleres de cepilladura y otros talleres para trabajar la madera.

Fabricación de envases, cajas de papel y cartón a partir de pulpa.

Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón (no especificados).

Fabricación de pinturas, barnices y lacas.

Fabricación de jabones a partir de grasas animales.

Industria de llantas y cámaras.

Fabricación de productos de caucho (no especificados).

Fabricación de productos plásticos (no especificados).

Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.

Fabricación de vidrio y productos de vidrio.

Fabricación de productos minerales (no especificados).

Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.

Construcción de motores y turbinas.

Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.

Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.

Construcción de maquinaria y equipo especial para la industria, excepto maquinaria para trabajar metales y madera

Construcción de equipo ferroviario.

Fabricación de vehículos automóviles.

Fabricación de motocicletas y bicicletas.

Fabricación de aeronaves.

PRINCIPAL URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES

(U.C.1) Construcción de redes de infraestructura pública, (Acueducto, alcantarillado, energía, comunicaciones, gas, vías, peatonales), Equipamiento público.

(U.C.2) Construcción d redes de infraestructura privada.

(U.C.5) Construcción de edificaciones individuales con destino al comercio y servicios.

(U.C.6) Construcción de edificación con destino a complejos o conjuntos de actividades de vivienda, comercio y servicios.

SIN RESTRICCIÓN U.C.

PRINCIPAL RESIDENCIAL

(R) Uso Residencial (Vivienda).

(R.1) Viviendas Particulares (independientes).

(R.2) Conjuntos y unidades residenciales.

(R.3) Condominios.

(R.6) Hogares Privados con Servicio Doméstico.

SIN RESTRICCIÓN R.

PRINCIPAL COMERCIAL

(C.1) Comercio minorista básico, de índole cotidiano (abastecimiento)

Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas:

1. Graneros y expendios de víveres.
2. Expendio de carnes y pescado.

3. Expendio de huevos, verduras y frutas.
4. Salsamentarias.
5. Expendio de cigarrillos, dulces, productos de panadería.
6. Almacén de misceláneas.
7. Almacén de confecciones.
8. Almacén de artículos para la limpieza y aseo del hogar.
9. Farmacias.

Se admite combinaciones de varias actividades, siempre que no sean incompatibles y se cumplan las reglamentaciones específicas.

(C.2) Comercio minorista medio, uso frecuente.

Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a ésta.

1. Almacenes de productos tales como: Telas, vestidos, hilos, lencería, zapatos, carteras, sombreros, cosméticos, artículos para niños, accesorios y adornos para modistería; alfombras, tapetes, cortinas, muebles; artículos livianos de uso doméstico; discos y cintas grabadas (con cabina cerrada para escuchar), cintas sin grabar; accesorios eléctricos para el hogar y sus repuestos; floristerías, plantas ornamentales, materas y jardinería (viveros); pájaros y peces.
2. Estancos y agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento.

3. Papelerías y librerías y distribución de periódicos y revistas.
4. Mercados de tipo medio (mini-mercados).
5. Ferretería menor: Herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños; cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas.

(C.4) Comercio Industrial liviano (Industrial y de la construcción).

Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo.

1. Almacenes o agencias de: Ferretería menor. Según la descripción de la tipología C-2; aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos; pinturas, lacas, barnices, resinas, gomas, bronces, pasamanos, biseles, adornos metálicos, placas; accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas; máquinas medianas; repuestos y accesorios livianos para maquinaria agrícola y especializada, repuestos livianos y accesorios para vehículos automotores y motos; grifería y accesorios de plomería; mangueras y tuberías menores de plásticos o caucho; telas plásticas para tapicería; empaques, fibras, retales, encerado; cueros y pieles curtidas; monturas, encauchados, enjalmas y sus accesorios; laminados en plástico, fibra o madera, bicicletas, triciclos y similares,

sus repuestos y accesorios; insecticidas, abonos y artículos veterinarios; alimentos empacados, cuidados empacados para animales.

(C.S.) Comercio de Supermercados.

(C.C.) Pasajes Comerciales.

Integran esta tipología las edificaciones que presentan agrupaciones de locales dedicados para la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios a lo largo de un espacio articulador de calidad interior que comunica dos o más vías externas y que dispone de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

Centros comerciales. Integran esta tipología la edificación o conjunto de edificaciones en que se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento y que ubicados por fuera del área central comercial o de actividad múltiple, requieren la dotación de suficiente de área para parqueadero de visitantes, de zonas francas para cargue y descargue de productos y mercancías, y de espacio público articulador (construcción de andenes y amoblamiento urbano anexo).

RESTRICCIÓN COMERCIAL

(C.3) Comercio minorista suntuario.

Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas.

1. Almacenes de productos tales como: regalos, novedades, adornos, juguetes y artículos para niños, discos y cintas fonográficas; artículos para cinematografía, fotografía y similares, artículos de cuero, cigarrería, rancho y licores; cuadro, estatuas, porcelanas; artículos ortopédicos, equipos de topografía, geodesia y agrimensura; equipos de oficina y sus repuestos; antigüedades, objeto de arte, decoraciones; aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos, telas y tejidos, hilos, cordeles y fibras; vidrios, espejos, loza, pedernales; artículos deportivos, bronces, pasamanos, biseles; adornos metálicos, placas, láminas, artículos para el culto religioso; pinturas, barnices, lacas, resinas, gomas; quincallería y artículos de plásticos; trajes, confecciones, carteras, zapatos, sombreros; cacharrería; instrumentos musicales, equipos y reactivos para el laboratorio químico.

2. Joyería y relojería.

3. Todas las actividades señaladas en las tipologías C-1 y C-2.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, o similares, siempre que no se presente una clara incompatibilidad y se cumplan las reglamentaciones especiales para efecto del funcionamiento de las actividades que así lo tuvieran establecido específicamente.

(C.5) Comercio Industrial pesado (Industrial y de la construcción desarrollo).

Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a estas de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo:

1. Repuestos y accesorios para vehículos automotores.
2. Repuestos y accesorios para maquinaria agrícola.
3. Repuestos y accesorios para maquinaria industrial y de construcción.
4. Materiales de construcción y de tuberías.
5. Andamios y estructuras metálicas y de madera.
6. Materiales nuevos y chatarras de metales, alambres y cables.
7. Maderas aserradas y laminadas.
8. Productos químicos y materias primas industriales.
9. Productos alimenticios.
10. Cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas.
11. Casas prefabricadas y cerraduras de madera.
12. Vehículos para navegación, sus repuestos y accesorios.
13. Implementos agrícolas y para granjas avícolas y de ganadería.

14. Grasas, solventes, combustibles, asfalto.
15. Almacenamiento y expendio minorista de pipetas de gas (GLP)
16. Insecticidas. Productos veterinarios y abonos.
17. Frigoríficos.
18. Motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, torres de separación, hornos, materiales incombustibles y refractarios.,
19. Papeles y cartones en resmas, rollos, bobinas.
20. Los productos de la clasificación C-4, con sujeción a las áreas establecidas en este artículo.

El almacenamiento y venta de pipetas de gas (GLP), estará sujeto, además, a las normas que para dicha actividad establece el Ministerio de Minas y Energía.

(C.7) Comercio de vehículos, maquinaria y equipos con sala de exhibición.

Integran esta tipología actividades tales como las dedicadas a la exhibición y venta de los artículos especificados a continuación y similares a éstas.

1. Vehículos automotores.
2. Maquinaria de construcción.
3. Maquinaria agrícola e industrial.
4. Motores y plantas eléctricas.

(C.8) Comercio mayorista de tipo C.1, C.2, C.3.

Integran esta tipología actividades tales como las organizadas en forma de comercio mayorista, con almacenamiento anexo y relacionado con las tipologías C-1, C-2 y C-3 y similares. Excluye el expendio al por mayor de víveres, frutas y carnes.

(C.9) Comercio mayorista de exposición.

Integran esta tipología actividades tales como las de negociaciones mayores mediante la exhibición de productos, distintos de los provistos en la tipología C-7, sin almacenamiento anexo ni expendio directo.

(C.10) Comercio de alto riesgo (colectivo).

Integran esta tipología actividades tales como las dedicadas al expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones y similares y expendio al por mayor de combustibles líquidos y gaseosos.

(C.11) Comercio estacionario.

La tipología de organización espacial puede tener la siguiente expresión (expresión de agrupación) y mezclar actividades y usos:

(C.M.E.) Centrales mayoristas de exposición.

Integran esta tipología actividades tales como las de negociaciones mayores mediante la exhibición de productos, distintos de los provistos en la tipología C-7, sin almacenamiento anexo ni expendio directo.

(C.M.V.) Centrales mayoristas de víveres.

Integran esta tipología actividades tales como las de negociaciones mayores mediante la exhibición de productos, distintos de los provistos en la tipología C-7, sin almacenamiento anexo ni expendio directo.

(C.A.D.) Comercio de Almacenes por Departamentos.

Integran esta tipología actividades tales como las dedicadas al expendio al por menor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, organizado en locales y por tanto, requieren de zona de parqueadero para visitantes.

PRINCIPAL SERVICIOS

(S.9) Servicios básicos (Administración pública, institucional, financieros, educativos).

Integran esta tipología actividades tales como los servicios necesarios para el funcionamiento de la administración pública, los de carácter religioso, educativo, los que prestan las entidades bancarias y crediticias y/o similares.

(S.10) Servicios generales de depósito (almacenamiento).

Integran esta tipología actividades tales como el servicio de almacenamiento de materias primas y de toda clase de productos, y/o similares.

(S.11) Servicio de alistamiento al vehículo liviano.

Integran esta tipología actividades de servicio que se prestan a los vehículos en establecimientos tales como estaciones de servicio clase A o B, servitecas, cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas y afinación de motores, parqueaderos en altura y a nivel, y/o similares, para vehículos cuyo peso no exceda de tres (3) toneladas.

RESTRICCIÓN SERVICIOS

(S.1) Servicios mayores de reparación y mantenimiento (vehículos y maquinaria) (restringido).

Integran esta tipología actividades tales como los talleres para reparación de vehículos automotores, los relacionados con maquinaria agrícola y para la construcción.

(S.2) Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial (restringido).

Integran esta tipología actividades que se desarrollan en establecimientos en los que predomina servicios de reparación y mantenimiento de equipos industriales, tales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales; y/o actividades similares a éstas.

(S.3) Talleres industriales en escala media. Reconstrucción de piezas de maquinaria.

Integran esta tipología actividades tales como las de reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes para maquinaria, cerrajerías, talleres de pintura al horno y a pistola, así como labores de soldadura, niquelado vulcanización y cromado y/o actividades similares a éstas.

(S.4) Talleres de servicios livianos (Maquinaria menores).

Integran esta tipología actividades tales como los servicios mixtos comerciales y para el consumidor, de reparación de maquinarias menores, lavadoras y neveras, , equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual, y de actividades similares a éstas.

(S.5) Servicios medios y específicos (servicios complementarios u otras actividades).

Integran esta tipología actividades tales como los servicios de lavandería, copias heliográficas y mimeográficas, impresión de membretes y tarjetas, de alquiler de implementos para banquetes y recepciones, de fotograbado y/o actividades similares a éstas.

(S.6) Servicios Personales especiales (Hoteles, teatros y esparcimiento).

Integran esta tipología actividades tales como los servicios de hotelería, moteles, pensiones y similares, cines y teatros, y aquellos establecimientos de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas, de conformidad con las disposiciones contempladas en el Código Departamental de Policía.

(S.7) Servicios personales generales (Servicios a las personas).

Integran esta tipología actividades tales como los servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, estética capilar, gimnasios, baños sauna y turcos, reparación de prendas de vestir y de calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, y aquellos establecimientos de esparcimiento público que como salones de té, cafeterías, reposterías y fuentes de soda, no expendan bebidas alcohólicas; y/o actividades similares a éstas.

(S.8) Oficinas (Servicios oficios liberales).

Integran esta tipología actividades tales como los servicios propios de las oficinas en general y/o similares, sin destinación específica en la restante clasificación del uso de servicios.

(S.14) Reciclaje (Recuperación de materiales).

Integra esta topología actividades orientadas a procesar materiales recuperados con el fin incorporarlos a un proceso de producción posterior.

(S.15) Servicios de salubridad.

Integran esta tipología clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.

De la información anterior se observa que aunque la destinación del inmueble es habitacional el valor de uso que se le da actualmente es acorde a los usos permitidos por el PBOT y este es el mayor y mejor uso que puede darse en este inmueble.

9) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

9.1) ÁREA CONSTRUIDA:

De conformidad con los planos aprobados por licencia de construcción N°6110, citada anteriormente en este documento, se extrae el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS.			
AREA DEL LOTE: 814.00 m².			
I.O: 30.40 %			
S.2.	CELDA. 9801	12.50 m²	12.50 m ²
	CELDA. 9802	12.50 m²	12.50 m ²
	LOCAL 9803	12.50 m²	12.50 m ²
	CELDA. 9804	12.50 m²	12.50 m ²
	CELDA. 9805	12.50 m²	12.50 m ²
	LOCAL 9806	58.95 m²	58.95 m ²
	CIRCULACIÓN.	106.73 m²	106.73 m ²
AREA COMÚN (Escalas) Sótano 2. a Sótano 1.			19.32 m²
S.1.	LOCAL 9901.	116.98 m²	116.98 m ²
	LOCAL 9902.	121.30 m²	121.30 m ²
AREA COMÚN (Escalas) Sótano 1. a 1er. PISO.			22.50 m²
1.	LOCAL. 101.	60.05 m²	60.05 m ²
	LOCAL. 102.	58.87 m²	58.87 m ²
	LOCAL. 103.	63.19 m²	63.19 m ²
	LOCAL. 104.	60.05 m²	60.05 m ²
AREA COMÚN (Escalas) 1er. a 2do. PISO.			19.71 m²
2.	APARTAMENTO. A.	128.28 m²	128.28 m ²
	APARTAMENTO. B.	132.60 m²	132.60 m ²
AREA COMÚN (Escalas) 2do. a 3er. PISO.			18.58 m²
3.	APARTAMENTO. C.	128.28 m²	128.28 m ²
	APARTAMENTO. D.	132.60 m²	132.60 m ²
AREA COMÚN (Escalas) 3er. a 4to. PISO.			18.58 m²
4.	APARTAMENTO. E.	128.28 m²	128.28 m ²
	APARTAMENTO. F.	132.60 m²	132.60 m ²
AREA COMÚN (Escalas) 4to. a 5to. PISO.			18.58 m²
5.	APARTAMENTO. G.	128.28 m²	128.28 m ²
	APARTAMENTO. H.	132.60 m²	132.60 m ²
AREA COMÚN (Escalas) 5to. a 6to. PISO.			18.58 m²
6.	APARTAMENTO. I.	128.28 m²	128.28 m ²
	APARTAMENTO. J.	132.60 m²	132.60 m ²
AREA COMÚN (Escalas) 6to. a 7mo. PISO.			18.58 m²
7.	APARTAMENTO. K.	128.28 m²	128.28 m ²
	APARTAMENTO. L.	132.60 m²	132.60 m ²
AREA COMÚN (Circulación) 7mo. PISO.			11.01 m²
A. TOTAL CONSTRUIDA.		2439.34 m²	
AREA TOTAL.			2439.34 m²

Tabla 6. Cuadro de áreas. Fuente: Planos 2/7 Aprobados Lic. N°6110 de 2014

OBSERVACIONES: - Según el plano, el lote tiene 814.00 m², de acuerdo al cálculo de la sumatoria de las áreas de los tres lotes, a partir de las fichas prediales, tendría 740.00 m². – El índice de ocupación que mencionan en el plano es de 30,40%, la norma establece 70%. – El área total construida no corresponde al cálculo del área ocupable en primer piso multiplicado por el número de niveles. – En ese orden de ideas, la norma establece que se deben evaluar las áreas legales, es decir: 814.00 m² para el lote y 2439.34 m² para las construcciones. – El estado actual del inmueble es incompleto en su construcción, de los niveles 2 a 7, solo se encuentra la estructura del inmueble, donde la licencia aprueba dos apartamentos por nivel. – En la actualidad el inmueble tiene una modificación en las áreas de los sótanos, presenta una adecuación para infraestructura hotelera, se adicionó un nivel intermedio a cada sótano, completamente en el sótano 1 y solo la mitad del sótano 2, (quedaron 4 niveles donde eran 2) y la otra mitad del sótano 1 tiene las celdas obligatorias de los parqueaderos – Para efectos del avalúo comercial, se realizará el avalúo del proyecto licenciado de acuerdo a comparativo de mercado con otros proyectos inmobiliarios de la zona, paralelo se realiza el descuento por el avance de obra. – Para la valoración de la infraestructura hotelera. Se valorará por costo, el cual incluye todo el mobiliario para el funcionamiento del establecimiento comercial. – El establecimiento tiene certificación hotelera, es uno de los 5 hoteles certificados en el Municipio, existen otros sin este documento.

9.1.1. NÚMERO DE PISOS: 7 pisos (y terraza)

9.1.2. NÚMERO DE SÓTANO: 2 sótanos

9.1.3. AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN: El inmueble presenta los capítulos hotel y locales 100% terminados y el capítulo apartamentos en sistema estructural aproximadamente el 40% de avance de obra.

9.1.4. VETUSTEZ O EDAD: 4 años

9.1.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: Terminado y en obra

9.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Clase 2

9.1.7. ESTRUCTURA: Concreto

9.1.8. FACHADA: Revoque y pintura

9.1.9. CUBIERTA: Terraza

9.1.10. DEPENDENCIAS: a) De acuerdo a la resolución de la licencia:

La edificación consta de veinticuatro (24) unidades prediales:

- Seis unidades de parqueadero en sótano,
- Cuatro unidades de comercio en Sótano,
- Cuatro unidades de comercio en Primer piso
- Dos unidades de vivienda en Segundo piso
- Dos unidades de vivienda en Tercer piso
- Dos unidades de vivienda en Cuarto piso
- Dos unidades de vivienda en Quinto piso
- Dos unidades de vivienda en Sexto piso

- Dos unidades de vivienda en Séptimo

Nota: La información anterior es de acuerdo a la licencia otorgada. En el sótano existe una modificación de la licencia, la cual es susceptible de pagar.

- b) De acuerdo a la lectura de planos y las visitas al inmueble se relacionan a continuación las áreas actuales del inmueble:

CUADRO DE ÁREAS ADOPTADO

HOTEL

HOTEL				
HABITACIONES	"SÓTANOS"	ÁREA TOTAL	# HABITACIONES X PISO	PROMEDIO DE ÁREA DE HABITACIÓN X PISO
401-416	Piso 4	291,5	16	18,22
301-314	Piso 3	291,5	14	20,82
201-211	Piso 2	145,7	11	13,25
101-111	Piso 1	145,7	11	13,25
TOTAL		874,4	52	16,38

LOCALES

Locales	
ÁREAS	60,05
	58,86
	63,18
	60,05
TOTAL	242,14

APARTAHOTELES

APARTAHOTELES		
ÍTEM	NIVEL	ÁREAS
Apartamento A	Piso 2	128,28
Apartamento B	Piso 2	132,60
Apartamento A	Piso 3	128,28

PARQUEADEROS

N° Parqueaderos	Nivel	Área total	Área de parqueadero promedio
4	Sótano 1	145,7	36,425

FUENTE SUMINISTRADA

Lectura de planos

Apartamento B	Piso 3	132,60
Apartamento A	Piso 4	128,28
Apartamento B	Piso 4	132,60
Apartamento A	Piso 5	128,28
Apartamento B	Piso 5	132,60
Apartamento A	Piso 6	128,28
Apartamento B	Piso 6	132,60
Apartamento A	Piso 7	128,28
Apartamento B	Piso 7	132,60
TOTAL		1565,28

9.1.11. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Adecuadas.

9.1.12. CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Adecuadas

9.1.13. ACABADOS: Full acabados

9.1.14. DISTRIBUCIÓN INTERNA: Adecuada estructural y arquitectónicamente.

9.1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Todos los prestados en el sector: energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, gas en red, internet, telefonía, televisión.

9.1.16. INMUEBLES INCLUIDOS EN LA VALUACIÓN DIFERENTES A LA CATEGORÍA PRINCIPAL: Existe un espacio destinado a venta de merengones, fresas con crema y otros alimentos y bebidas, no se valorará.

10) CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN O CONJUNTO

10.1. NÚMERO DE EDIFICIOS: 1

10.2. NÚMERO DE UNIDADES: 24 unidades

10.3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE AVALUADO DENTRO DE LA URBANIZACIÓN
O CONJUNTO: N/A

10.4. DOTACIÓN COMUNAL: N/A

11) DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

Los documentos que se suministraron para la realización del avalúo fueron los siguientes:

- Certificados de tradición y libertad: 018-116101, 018-116103, 018-135978
- Escritura N° 1288 del 01 del 08 de 2012 de la Notaría Única de Marinilla
- Escritura N° 1822 del 25 del 10 de 2012 de la Notaría Única de Marinilla
- Licencia de construcción N°6110 de 2014
- Fichas prediales
- Impuesto predial
- Planos

NOTA: La valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo. Ver anexos para el detalle de la información.

12) OBJETIVOS DE LA VALORACIÓN

- 1) Identificar el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, sano y conocedor de las características intrínsecas y extrínsecas de la propiedad raíz.
- 2) Estimar dos escenarios de valor a través del desarrollo de dos métodos valuatorios diferentes homologados en el gremio y por la normatividad que aplique.

13) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 13.1) DELIMITACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el barrio Ciudadela Artesanal, el cual limita al norte con los barrios El Hato, El Pinar, Alcaravanes y María Auxiliadora al oriente con el barrio Santa Ana, al sur con la vereda Belén, y finalmente al occidente limita con los sectores: Belén Sur y Belén Norte.



El sector en el cual se ubica el predio en cuestión, es de gran importancia en materia de conexión vial para el municipio de Marinilla, éste se encuentra situado sobre la vía de conexión nacional: doble calzada Medellín – Bogotá, por la cual transitan diariamente gran cantidad de vehículos de transporte público, carga pesada y particulares.



El predio cuenta con dos vías de acceso las cuales se distribuyen de la siguiente forma, al norte una vía de servicio en afirmado con buena sección vial y sin andenes que conecta con el sector Belén del norte y Alcaravanes, y al sur la vía doble calzada Medellín – Bogotá.





El inmueble se encuentra contiguo a uno de los principales accesos al perímetro urbano del municipio de Marinilla desde la doble calzada Medellín - Bogotá, lo que lo convierte en una vitrina comercial idónea para los servicios hoteleros que allí se prestan.



13.2) USOS PREDOMINANTES:

El sector sobre el cual se encuentra ubicado el objeto de estudio (costado norte de la doble calzada Medellín – Bogotá), se encuentra conformado principalmente por infraestructuras dedicadas al comercio (restaurantes y tiendas especializadas) y a la prestación de servicios hoteleros, por lo que se pueden apreciar grandes construcciones con amplios espacios para estacionamiento de vehículos. La máxima altura de las edificaciones de este sector es de 7 niveles, sin contar los sótanos.



Considerando que este sector se encuentra en los límites del perímetro urbano del municipio (costado sur-occidente) y debido a su lejanía con la centralidad de Marinilla, en este sector no se tiene acceso a servicios médicos/ hospitalarios, ni tecnológicos, los servicios bancarios se encuentran en los corresponsales bancarios y los sitios donde reciben tarjetas bancarias, en ese caso casi todos los establecimientos del sector, excepto las tiendas pequeñas de barrio.



En el mismo barrio, sobre el costado sur de la doble calzada Medellín – Bogotá, se encuentra la mayor densidad poblacional del sector Ciudadela Artesanal, en este lugar se pueden encontrar viviendas de hasta 3 pisos de altura e infraestructuras de hasta 5 niveles dedicadas a la prestación de servicios hoteleros; estas edificaciones se encuentran rodeadas de zonas verdes y de vías de servicio con una sección estrecha y material de rodamiento deteriorado, mayormente en afirmado y sin infraestructura para la circulación peatonal. Particularmente este sector del municipio cuenta con una deficiente cobertura en materia de equipamientos urbanos.



Al mismo tiempo existe una relativa cercanía con la mayor área de espacio público con la que cuenta el municipio y se desarrolla desde la Cra 43 con calle 27, hasta encontrarse con la calle 28 y dirigirse en dirección oriente hasta la carrera 38, este polígono se abre hacia la calle 29 y 30 y forman todo el sector deportivo, recreativo, educativo y paisajístico del municipio.

A continuación se comparte un mapa turístico de Marinilla que permite identificar los atractivos del municipio y la localización del hotel.



Ilustración 4. Mapa turístico de Marinilla

[Ver en internet: Clic aquí](#)

[Para conocer más información relacionada con Marinilla: Clic aquí](#)

[Para conocer propiedades en venta en Marinilla: Clic aquí](#)

[Para los servicios de la Administración Municipal: Clic aquí](#)

13.3) ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Estratos 3 y 4

13.4) VÍAS DE ACCESO: Calle 27 y Calle 22; Vía El Tranvía y Doble Calzada Medellín- Bogotá.

13.5) VALORIZACIÓN: Perspectivas basadas en la potenciación de los servicios turísticos de la región, siendo ambos sensibles ante lo que afecte a uno u a otro.

14) CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

PROPIETARIOS: Sergio de Jesús Giraldo Ceballos y Gerardo Javier Sánchez Castro

MODO DE ADQUISICIÓN: Compraventas, mediante escritura N° 1288 del 01 del 08 de 2012 de la Notaría Única de Marinilla y escritura N° 1822 del 25 del 10 de 2012 de la Notaría Única de Marinilla.

14.1) MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: N° 018-116101, 018-116103 y 018-135978

14.2) ESCRITURA DE PROPIEDAD: Escritura N° 1288 del 01 del 08 de 2012 de la Notaría Única de Marinilla y escritura N° 1822 del 25 del 10 de 2012 de la Notaría Única de Marinilla.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

14.3) CÉDULAS CATASTRALES: 4401001006002000004 – 4401001006002000006 – 4401001006002000006 Para mayor información, abrir los archivos anexos a este trabajo.

14.4) CHIP: N/A

14.5) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: N°6110 de 2014

14.6) DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: N/A

14.7) COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE: N/A

14.8) GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: N/A

15) ALCANCE

El principal objetivo de este trabajo fue poner en demostración los conocimientos técnicos, metodológicos y éticos, impartidos durante los dos semestres académicos de la especialización en cuanto a los temas legales, normativos y procedimentales que conlleva el desarrollo de todo proceso valuatorio.

No obstante el alcance también incluye entregar el resultado de la investigación a los propietarios del inmueble quienes con base en él van a apoyarse en las decisiones económicas que tomen con relación al inmueble.

A nivel personal, representó un gran logro, al asumir un reto como este y contar con el apoyo de la academia, los colegas, familiares y conocidos desde el principio hasta la etapa culminante de este proceso.

16) HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

16.1) PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: No presenta a simple vista. No se contó con concepto técnico de ingeniero estructural para definir la garantía de las modificaciones a la licencia.

16.2) IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: Acorde a la normatividad vigente

16.3) SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Sin novedad.

16.4) SEGURIDAD: Adecuada para su destinación y uso.

16.5) PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: No se evidencian o impactan la realidad del inmueble.

17) HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El inmueble tiene una parte sin terminar de construir, su destinación y uso está licenciado para apartamentos, los propietarios tienen otro posible potencial, como aparta-hotel la metodología se desarrolló basada en la renta total generada por el inmueble, desde los aparta-hoteles hasta el hotel, descontando el costo que falta para terminarlos al 100%.

18) METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos *para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):*

18.1) 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.*

Se utilizó para hallar el valor del terreno allí a partir de ofertas en el sector y se descontaron las construcciones con CRD.

18.2) 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.

Se utilizó para valorar todo el inmueble de acuerdo a los rangos de operación normal de los hoteles del sector y la vacancia del sector que sería el riesgo económico que podría afectar el rendimiento financiero del activo.

18.3) 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.*

Mediante este método se halló el valor comercial del inmueble desde el aspecto físico.

19) JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Cada uno de los métodos anteriores se usó para identificar los valores, físico, de renta y comercial del inmueble.

El objeto de avalúo actualmente es una sola unidad, compuesta por un desarrollo constructivo especial con categoría hotelera, de 4 niveles,

correspondiente en los planos probados a los sótano 1 y 2, que genera una renta anual. Sobre los sótanos se licenciaron 7 niveles más, de los cuales el nivel 1 corresponde a 4 locales que generan una renta anual también, los niveles 2 a 7 están en estructura y el cerramiento en lugar de techo tiene plancha.

Nota: Para los subniveles construidos de más, dos en total y la plancha deben pagarse los derechos de construcción a los que haya lugar de acuerdo a las áreas fuera de las licenciadas, al respecto el único trámite consiste en liquidar el derecho de construcción sobre los metros cuadrados de más, siempre y cuando su destinación o uso estén dentro de la reglamentación urbanística vigente.

Teniendo en cuenta lo anterior y que se trata de un negocio entre particulares donde se desea conocer el valor comercial y se tiene conocimiento de los aspectos intrínsecos y extrínsecos que afectan el inmueble, se realizará la valoración en dos capítulos principales:

- **Área generadora de renta:** correspondiente a la totalidad del inmueble suponiendo que los apartamentos ya están cien por ciento terminados y se destinan a aparta hoteles ([Se descuenta en el flujo proyectado la inversión necesaria para la culminación de la obra](#)).
- **Costo de reposición deprecado:** Para el terreno, de acuerdo a este método se hallan a través del mercado, inmuebles localizados en una zona con la misma norma o similar a la del predio objeto de avalúo, proyectos inmobiliarios nuevos, al identificar la tipología, multifamiliares medios, se descontará de su valor

integral el costo de la construcción, a los residuos de las muestras se le aplicará el promedio y este será el valor por metro cuadrado correspondiente al terreno, toda vez que el coeficiente de variación de menos de 7,5%. Para hallar el valor de la edificación se identificaron las tipologías existentes y su correspondencia con el estado de conservación. Para las estructuras se otorgó el valor que para la tipología multifamiliar medio, corresponde a la clase 4,5 ya que representa en sentido inverso cuánto le falta al estado actual para llegar a valor total posible de metro cuadrado con esa tipología.

20) ANTECEDENTES

Sobre el inmueble no se han realizado avalúos anteriores.

21) MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

MÉTODO DE LA RENTA

Se analiza cada capítulo generador de renta en el inmueble objeto de avalúo y al final se totaliza para realizar el flujo de caja.

- Renta de locales menores de 200 m² en el barrio La Ciudadela en Marinilla – Antioquia.



Ilustración 5. Localización muestras de renta mercado locales

INVESTIGACIÓN DE MERCADO RENTA LOCALES DEL SECTOR

N°	Barrio	Área M2	Renta	Vlr/m2 renta	Ubicación	Fuente	Contacto	Observaciones
1	Ciudadela artesanal - Km 39	150	\$ 4.500.000	\$ 30.000	Medianero	Santiago Rivera	3163988 343	Renta actual.
2	Ciudadela artesanal - Km 39	45	\$ 1.200.000	\$ 26.667	Medianero	Santiago Rivera	3163988 343	Renta actual.
3	Ciudadela artesanal - Km 39	168	\$ 4.500.000	\$ 26.786	Medianero	Jaime Zapata	3136235 068	Renta actual.



Medidas de tendencia central e indicadores de dispersión		
Ítem	Renta	
PROMEDIO	\$	27.817
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$	1.891
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%	
LÍMITE SUPERIOR	\$	29.709
LÍMITE INFERIOR	\$	25.926
VALOR ADOPTADO	\$	27.818

LOCALES

LOCALES COMERCIALES						
Valores de acuerdo al estudio de mercado						
Tipo	Área	Valor m2	Total renta mensual	Costo de la renta	Utilidad total	
Local 1	60,05	\$ 27.818	\$ 1.670.470,90	10%	\$ 1.503.423,81	
local 2	58,86	\$ 27.818	\$ 1.637.367,48	10%	\$ 1.473.630,73	

local 3	63,18	\$ 27.818	\$ 1.757.541,24	10%	\$ 1.581.787,12
Local 4	60,05	\$ 27.818	\$ 1.670.470,90	10%	\$ 1.503.423,81
Totales			\$ 6.735.850,52	10%	\$ 6.062.265,47



CUADRO RESUMEN (LOCALES)		
Ventas totales	100%	\$ 6.735.851
Costos y gastos totales	10%	\$ 673.585

Utilidad total	90%	\$ 6.062.265
----------------	-----	--------------

HOTEL Y APARTAHOTELES

HOTEL SUEÑO REAL					
Habitaciones, precios y vacancia (Año 2018)					
Tipo	Característica	Valor entre la 1 p.m. y 12 m.	N° total habitaciones	Ingreso mensual libre de riesgo	Ingreso con riesgo económico
Familiar	3 camas. Máximo 5 personas	\$ 90.000	6	\$ 16.200.000	\$ 8.741.520
Familiar	2 camas. Máximo 4 personas	\$ 70.000	5	\$ 10.500.000	\$ 5.665.800
Individual o pareja	1 cama, bañera, máximo 2 personas.	\$ 80.000	5	\$ 12.000.000	\$ 6.475.200
Individual o pareja	1 cama, jacuzzi, máximo 2 personas.	\$ 110.000	2	\$ 6.600.000	\$ 3.561.360
Individual o pareja	1 cama, máximo 2 personas.	\$ 45.000	34	\$ 45.900.000	\$ 24.767.640
Totales			52	\$ 91.200.000	\$ 49.211.520

Según COTELCO, 2012, citado en Paredes Murcia, A., & León Cárdenas, M. J. (2017). En Colombia la hotelería predominante es la pequeña, hoteles con menos de 50 habitaciones, lo cual constituye el 66% de la oferta. También el 65% de los hoteles son operados por sus propietarios. La composición de la planta laboral es de 84% trabajos operativos, 11% administrativos y 5% gerencial.



ILUSTRACIONES REPRESENTATIVAS DEL HOTEL (JUNIO / 2018)



Entrada al hotel por la vía a Alcaravanes - Calle 27

% Ocupación hotelera 2018 Nacional		
Año	% Ocupación	Variación anual
2010	50,4	-
2011	52	1,6
2012	53,8	1,8
2013	52,7	-1,1
2014	52,5	-0,2
2015	53,4	0,9
2016	56,2	2,8
2017	53,5	-2,7
2018	53,3	-0,2
Vacancia	46,7	46,7%

OCUPACIÓN HOTELERA PRIMER SEMESTRE 2018		53,96%
Fuente:	Cotelco (17 de julio de 2018)	
VACANCIA HOTELERA PRIMER SEMESTRE 2018		46,04%
Fuente:	Sustracción propia	
OBSERVACIÓN		

De acuerdo al DANE, el porcentaje de ocupación por tamaño de hoteles que correspondería a este hotel al año 2012, (dato más reciente al detalle de la información) para escala de habitación 51-100; sería el 49,2%. A pesar de citar al detalle el tamaño del hotel, no se usará este dato ya que es del año 2012 y no se encontraron estudios más recientes. Se analiza que con el porcentaje usado, en este caso 53,96%, se está actualizando la información del sector a la fecha de hoy, de acuerdo a su comportamiento histórico.

RANGOS NORMALES DE OPERACIÓN DE UN HOTEL

HABITACIONES	
Ventas	100%
Gastos de nómina	8-10%
Otros gastos	7-10%
Total gastos	15-20%
Utilidad del departamento	80-85%
ALIMENTOS Y BEBIDAS	
Venta de alimentos	60-70%
Venta de bebidas	30-40%
Venta combinada a A&B	100%
Costo de ventas alimentos	30-35%
Costo de ventas bebidas	20-25%
Costo de ventas combinado A&B	30-35%
Gastos de nómina	20-25%
Otros gastos	8-10%
Total gastos	28-35%

Total costos y gastos	67-70%		
Otros ingresos	3-5%		
Utilidad del departamento	30-35%		
DEPARTAMENTOS MENORES			
Ventas servicios de telefonía	15-20%		
Ventas servicios de lavandería	80-85%		
Total ventas departamentos menores	100%		
Costo de ventas de telefonía	75-85%		
Costo de ventas lavandería	40-50%		
Costo de ventas departamentos menores	40-50%		
Gastos de nómina	8-10%		
Otros gastos	5,80%		
Total gastos	13-18%		
Total costos y gastos	53-68%		
Utilidad del departamento	32-47%		
OTROS INGRESOS Y RESUMEN			
Otros ingresos	3-5%		
Venta de habitaciones	60-65%		
Venta de alimentos y bebidas	25-30%		
Venta departamentos menores	5-10%		
Total ventas	100%		
Utilidad de habitaciones	80-90%		
Utilidad de alimentos y bebidas	8-12%		
Utilidad departamentos menores	2-5%		
Utilidad departamental	65-70%		
FUENTE:			
Paredes Murcia, A., & León Cárdenas, M. J. (2017). A partir de construcción propia basada en la NTC 4374 (Icontec Internacional, 1998).			
Se incorpora el instrumento brindado por Paredes Murcia, A. & León Cárdenas, M.J. (2017) para sustentar el ejercicio académico del cual se ocupa el presente texto.			
RANGOS DE OPERACIÓN HOTEL SUEÑO REAL			
Total ventas	100%	\$	51.801.600
Venta de habitaciones	95%	\$	49.211.520
Venta de alimentos y bebidas	5%	\$	2.590.080
HABITACIONES			
Ventas	100%	\$	49.211.520
Gastos de nómina	10%	\$	4.921.152

Otros gastos	10%	\$	4.921.152
Total gastos	20%	\$	9.842.304
Utilidad del departamento	80%	\$	39.369.216
ALIMENTOS Y BEBIDAS			
Venta de alimentos	37%	\$	958.330
Venta de bebidas	60%	\$	1.554.048
Otros ingresos	3%	\$	77.702
Venta combinada a A&B	100%	\$	2.590.080
Costo de ventas alimentos	30%	\$	287.499
Costo de ventas bebidas	20%	\$	310.810
Costo de ventas combinado A&B	35%	\$	906.528
Gastos de nómina	22%	\$	569.818
Otros gastos	8%	\$	207.206
Total gastos	30%	\$	777.024
Total costos y gastos	65%	\$	1.683.552
Utilidad del departamento	35%	\$	906.528

CUADRO RESUMEN			
Ventas totales	100%	\$	51.801.600
Costos y gastos totales	22%	\$	11.525.856
Utilidad total	78%	\$	40.275.744

CUADRO RESUMEN (HOTEL Y A&B)			
Ventas totales	100%	\$	51.801.600
Costos y gastos totales	22%	\$	11.525.856
Utilidad total	78%	\$	40.275.744

PROYECTO APARTAHOTELES SUEÑO REAL					
Habitaciones, precios y vacancia					
Tipo	Característica	Valor entre la 1 p.m. y 12 m.	N° total aptos	Ingreso mensual libre de riesgo	Ingreso con riesgo económico
Apartamento	128,28	\$ 400.000	6	\$ 72.000.000	\$ 7.200.000
Apartamento	132,60	\$ 400.000	6	\$ 72.000.000	\$ 7.200.000
Totales			12	\$ 144.000.000	\$ 14.400.000
				Riesgo económico	
				Riesgo vacancia	90%
				No incluye A&B	

CUADRO RESUMEN (APARTAHOTELES)			
Ventas totales	100%	\$	14.400.000
Costos y gastos totales	22%	\$	3.204.000
Utilidad total	78%	\$	11.196.000
Para terminar los apartamentos según la tipología hotelera se observa el flujo de caja del ejercicio			

PARQUEADEROS

Los parqueaderos se dejan disponibles para cubrir la necesidad de los clientes

A continuación, se elabora el ejercicio de caja para conocer el valor máximo que un inversionista podría pagar por rentar el inmueble con su explotación económica actual, para la cual cumple con todos los requisitos técnicos, jurídicos, físicos, económicos para operar de manera independiente.

INGRESOS	\$	72.937.451
HOTEL Y A&B	\$	51.801.600
APARTAHOTELES	\$	14.400.000
LOCALES	\$	6.735.851
EGRESOS	\$	51.056.215
COSTOS Y GASTOS DE LA PROPIEDAD	\$	21.881.235
30%		
UTILIDAD	\$	29.174.980
40%		
RENTA TOTAL	\$	<u>21.881.235</u>
30%		

De acuerdo a lo anterior, un inversionista podría pagar por arrendar este establecimiento de comercio máximo el 30% del ingreso neto operativo de la actividad económica, para este caso \$21.881.235.

Con este dato se parte de la renta que genera el inmueble en la actualidad y se desarrolla el Flujo de Caja



TURISMO SOSTENIBLE



NO AL
TRAFFICO ILEGAL DE FAUNA Y FLORA

No comercialice ni trafique con las especies de fauna y flora silvestre, ya que está penalizado por medio de la Ley 17 de 1981 y por la Resolución Ministerial No 1367 de 2000. "Denuncie y prevenga el tráfico ilegal de especies exóticas de fauna y flora". Ley 599 de 2000 código penal Colombiano. Ley 165 de 1994 convenio de las Naciones unidas sobre diversidad biológica.



NO A LA
DISCRIMINACIÓN Y EXCLUSIÓN DE POBLACIONES VULNERABLES

Ley 1482 de 2011 "Delitos por racismo, discriminación u orientación sexual pueden generar penas entre 12 y 36 meses de prisión." Sentencia T-282/11, Convenio No. 169 sobre pueblos indígenas y tribales, 1989. Auto. 004/009 "Protección de los derechos fundamentales de personas e indígenas desplazados por el conflicto armado. Declarado en sentencia T-025/04.



NO AL
TRAFFICO DEL PATRIMONIO

Los bienes de interés cultural que conforman el patrimonio cultural son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Las personas que incurran en dichas faltas serán juzgadas de acuerdo a los artículos 242, 246, 249, 270, 371 y 372 del Código Penal colombiano.



NO A LA
EXPLOTACION SEXUAL DE NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES

Tenga en cuenta que es ilegal la explotación, la pornografía, y el turismo sexual con niños y niñas adolescentes. Delitos de abuso sexual: Ley 1336 de 2009, Ley 679 de 2001, Ley 1236 de 2008 sobre la lucha contra la explotación, la pornografía y el turismo sexual con niños y niñas adolescentes.

COMPROMETIDOS CON EL MEDIO AMBIENTE

Ahorro de Energía

- Apague los televisores y la iluminación al salir de la habitación.
- Desconecte los equipos personales (cargadores, dispositivos móviles, planchas y baterías, entre otros)

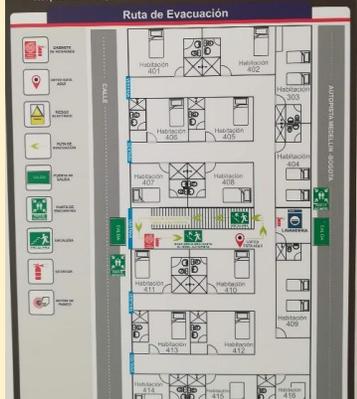
Ahorro de Agua

- Si desea contribuir con el ahorro del recurso hídrico, cambiaremos las sábanas y toallas cuando sea necesario y a petición del huésped.
- Si desea que sus sábanas y toallas se cambien



"Respire con tranquilidad, éste es un espacio libre de humo de tabaco"

Ruta de Evacuación



PROTOCOLO EN CASO DE EMERGENCIAS

En caso de emergencia, se debe seguir las rutas de evacuación señaladas en este plano. Mantener la calma y no correr. Evitar utilizar ascensores. Si se encuentra en una habitación, cerrar la puerta y cubrirse con una manta húmeda. Si se encuentra en un pasillo, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área común, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área exterior, alejarse de edificios y estructuras que puedan caer. Si se encuentra en un área de estacionamiento, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de carga y descarga, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de mantenimiento, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de almacenamiento, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de oficina, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de recepción, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de restaurante, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de bar, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de tienda, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de spa, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de piscina, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de jardín, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de terraza, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de estacionamiento, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de carga y descarga, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de mantenimiento, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de almacenamiento, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de oficina, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de recepción, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de restaurante, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de bar, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de tienda, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de spa, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de piscina, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de jardín, salir inmediatamente por la salida más cercana. Si se encuentra en un área de terraza, salir inmediatamente por la salida más cercana.

Certificación de uso sostenible

Plano pared de una planta del hotel



Ilustración 6. Hotel por Calle 27

A continuación, el ejercicio del flujo de caja. (Ver anexos con memoria de cálculos)

METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS												
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Renta Mensual	\$ 21.881.235.16											
Tasa descuento (WACC)	6,09%											
Impuesto predial	\$ 1.500.000											
Reparación y Mantenimiento Anual	\$ 1.200.000											
Infación	4,09%											
Incremento total anual de la renta	6,09%											
Incremento anual de los Impuestos (LVP-DANE)	5,00%											
INGRESO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Canon Anual	\$ 262.574.822	\$ 278.565.629	\$ 295.530.275	\$ 313.528.069	\$ 332.621.928	\$ 352.878.604	\$ 374.368.911	\$ 397.167.978	\$ 421.355.507	\$ 447.016.058	\$ 474.239.336	
EGRESOS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Reparación y Mantenimiento Anual	\$ 1.200.000	\$ 1.249.080	\$ 1.300.167	\$ 1.353.344	\$ 1.408.696	\$ 1.466.312	\$ 1.526.284	\$ 1.588.709	\$ 1.653.687	\$ 1.721.323	\$ 1.721.323	
Impuesto Predial Anual	\$ 1.500.000	\$ 1.575.000	\$ 1.653.750	\$ 1.736.438	\$ 1.823.259	\$ 1.914.422	\$ 2.010.143	\$ 2.110.651	\$ 2.216.183	\$ 2.326.992	\$ 2.326.992	
Valor terminar apartamentos	\$ 1.600.000.000											
INO	-\$ 1.340.125.178	\$ 275.741.549	\$ 292.576.358	\$ 310.438.287	\$ 329.389.973	\$ 349.497.870	\$ 370.832.484	\$ 393.468.618	\$ 417.485.637	\$ 442.967.743	\$ 470.191.021	
PP	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7.836.517.010	
Área Privada de Inmueble	2.827,12											
			VPN INO	\$ 953.162.310								
			VPN PP	\$ 4.128.179.403								
						VALOR COMERCIAL	\$ 5.081.341.714					

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

HOTEL

TIPOLOGÍA DE HOTEL				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U. M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,4	9.825	3.930
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2	9.825	1.965
REPLANTEO	m ²	1	2.525	2.525
CAMPAMENTO 18M2	un	0,005	1.593.135	7.966
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,005	194.476	972
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,005	3.007.027	15.035
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,6	47.310	28.386
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,55	6.346	3.490
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,2	87.625	17.525
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				81.794
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m ³	0,1	7.643	764
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ³	0,1	37.256	3.726
Total CIMIENTOS				4.490
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,0222	118.481	2.630
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,037	44.540	1.648
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	2,32	43.701	101.386
POYO DUCHA	m	0,081	28.073	2.274
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0647	23.409	1.515
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m ²	0,5	115.829	57.915
ALFAJÍA PREFABRICADA EN CONCRETO	m	0,0333	50.244	1.673
Total MAMPOSTERÍA				169.041

007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M	un	0,17	441.588	75.070
VIGA 30 X 40CM	m	0,88	195.547	172.081
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,42	166.673	70.003
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				317.154
009 CUBIERTAS				
ENTRAMADO TEJA DE BARRO	m ²	0,55	53.737	29.555
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1	45.199	45.199
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	0,55	55.513	30.532
Total CUBIERTAS				105.287
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	m ²	0,55	37.426	20.584
Total CIELORRASOS				20.584
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
COCINA INTEGRAL POZUELO LAV	un	0,0108	1.804.900	19.493
ESPEJO CRISTAL 4MM	m ²	0,0324	64.020	2.074
ESPEJO CON MARCO 50 X 90CM	un	0,0324	247.004	8.003
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DIVISIÓN EN PLÁSTICO	un	0,0645	260.996	16.834
ESTUCO INTERIOR	m ²	0,8766	31.968	28.023
CERÁMICA FORMATO 20.5CM X 30.5CM	m ²	2,1846	44.138	96.424
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN)	un	0,0324	38.022	1.232
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (5UN)	un	0,0324	70.152	2.273
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				174.356
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0648	54.501	3.532
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0648	33.399	2.164
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,129	29.211	3.768
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,2004	25.132	5.036
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0324	38.586	1.250
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0645	37.421	2.414
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0645	73.677	4.752
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,129	49.959	6.445
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,129	35.864	4.626
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0645	26.803	1.729
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,4656	37.049	17.250
RED SANITARIA COLECTORA 6	m	0,4656	49.635	23.110

REVENTILACIÓN 2	m	0,465	15.789	7.342
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0645	49.959	3.222
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0645	76.160	4.912
Total RED SANITARIA				91.553
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN MURO PVC	un	0,1293	104.794	13.550
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0862	119.631	10.312
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1078	89.495	9.648
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,4	48.263	67.568
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,054	105.910	5.719
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,1725	132.106	22.788
Total RED ELÉCTRICA				129.585
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,172	86.195	14.826
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,172	198.527	34.147
Total CARPINTERÍA MADERA				48.972
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	4,64	14.883	69.057
PINTURA PARA BAÑOS Y COCINAS	m ²	0,599	9.703	5.812
Total PINTURAS				74.869
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	4,64	18.715	86.838
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				86.838
038 RED DE GAS				
CODO COBRE 90°-1/2	un	0,1294	4.037	522
TUBERÍA DE COBRE 1/2	m	0,1272	19.489	2.479
UNIÓN CON TOPE COBRE 1/2	un	0,0215	3.851	83
PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0215	23.491	505
TEE COBRE 1/2	un	0,0215	5.022	108
Total RED DE GAS				3.697
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m ²	0,55	32.639	17.951
Total IMPERMEABILIZACIÓN				17.951
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0645	21.919	1.414

PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0215	21.919	471
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0645	21.195	1.367
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0645	216.093	13.938
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0215	28.783	619
PUNTO A.F. LAVADORA	un	0,0645	27.921	1.801
CODO 90° PVC 1/2	un	0,129	3.714	479
TEE PVC 1/2	un	0,1941	3.885	754
TUBERÍA PVC 1/2	m	0,3039	7.789	2.367
VÁLVULA DE REGISTRO 1/2	un	0,0645	68.152	4.396
Total RED HIDRÁULICA				27.606
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENTRAMADO	m ²	0,55	19.885	10.937
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				10.937
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,6468	13.281	8.590
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0054	233.973	1.263
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0162	97.908	1.586
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0215	234.441	5.040
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0645	131.568	8.486
INODORO - TIPO I	un	0,0645	315.428	20.345
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				45.311
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1	16.331	16.331
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m ²	0,3	51.305	15.392
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m ²	0,7	74.748	52.324
Total PISOS				84.046
TOTAL OBRA x m2				\$1.494.072

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 CONSTRUDATA EDICIÓN 187 DE LEGIS.

JACUZZI ENCHAPADO EN CERÁMICA

**JACUZZI ENCHAPADO
EN CERÁMICA**

PRESUPUESTO RESUMIDO

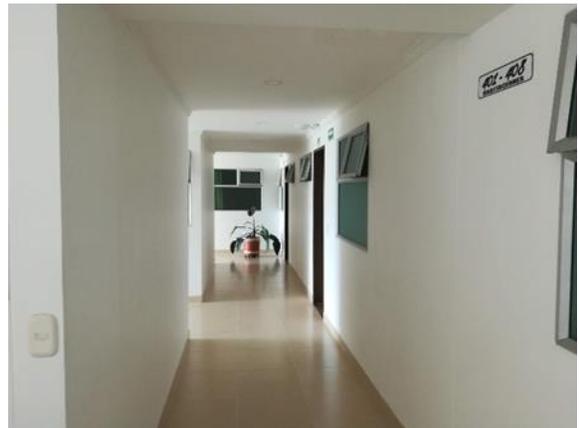
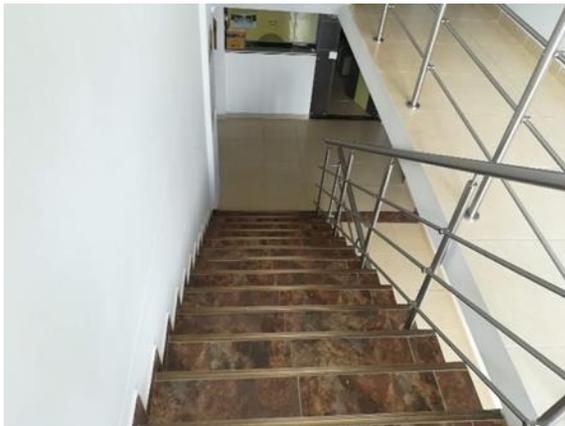
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CAMPAMENTO 18M2	un	0,1040	1.593.135	165.686
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,1040	194.476	20.226
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,1040	3.007.027	312.731
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.525	2.525
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,2000	87.625	17.525
EXCAVACIÓN MANUAL	m³	1,5000	19.106	28.659
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	1,5000	47.310	70.965
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				620.281
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 30CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	221.199	221.199
MURO EN CONCRETO 3000 PSI 20CM	m	1,3800	227.312	313.691
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				534.890
016 RED SANITARIA				
TUBERÍA PVCS 2	m	3,2000	16.691	53.411
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,8400	38.583	32.410
REVENTILACIÓN 2	m	0,8400	15.789	13.263
Total RED SANITARIA				99.084
017 RED ELÉCTRICA				
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,8320	48.263	40.155
Total RED ELÉCTRICA				40.155
50755 RED HIDRÁULICA				
TUBERÍA PVCP 1	m	3,2000	10.816	34.611
UNIÓN PVCP 1	un	0,8400	4.500	3.780
CODO 45° PVCP 1	un	0,8400	6.310	5.300
CODO 90° PVCP 1	un	0,8400	5.292	4.445
MOTOBOMBA DE 2 HP 220 LX	un	0,1400	674.490	94.429
HIDROJET SPLASH	un	0,1400	42.840	5.998
SUCCION DE 2P	un	0,2800	83.300	23.324

BLOWER SILENCIOSO DE 2 HP	un	0,2800	907.970	254.232
REJILLA DE FONDO DE 2P SPLASH	un	0,1400	46.410	6.497
PULSADORES TRIDELTA	un	0,1400	166.600	23.324
SWICH 4 FN	un	0,1400	146.370	20.492
DESNATADOR ASTRAL	un	0,1400	148.750	20.825
INYECTOR	un	0,1400	10.710	1.499
BOQUILLA DE T BLOWER NACIONAL	un	1,1050	15.470	17.094
CONTROL DE AIRE DE 1"	un	0,2800	46.410	12.995
MANGUERA FLEXIBLE DE 1P X 15 MT	un	0,1400	243.950	34.153
MANGUERA FLEXIBLE DE 1.5P X 15 MT	un	0,1400	321.300	44.982
VALVULA DE BOLA 2P	un	0,4150	89.250	37.039
INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y ACCESORIOS	un	0,1400	2.200.000	308.000
Total RED HIDRÁULICA				953.019
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 8CM - IMPERMEABILIZADO	m ²	2,3730	56.693	134.532
CERÁMICA FORMATO 30CM X 90CM	m ²	2,3730	87.929	208.656
Total PISOS				343.188
		TOTAL OBRA x m²		\$ 2.590.617

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 CONSTRUDATA EDICIÓN 187 DE LEGIS.

TOTAL OBRA x m2	\$1.494.072
------------------------	--------------------

A continuación, unas imágenes correspondientes al hotel:





VALOR DE COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO					
FITTO Y CORVINI			EDAD	4	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	1.494.072
1	4,00	16,00	2,07%	\$	1.463.095
1,5	4,00	16,00	2,11%	\$	1.462.616
2	4,00	16,00	4,56%	\$	1.425.890
2,5	4,00	16,00	10,01%	\$	1.344.474
3	4,00	16,00	19,81%	\$	1.198.149
3,5	4,00	16,00	34,59%	\$	977.299
4	4,00	16,00	53,52%	\$	694.382
4,5	4,00	16,00	75,68%	\$	363.325

VALOR METRO CUADRADO DEL HOTEL	
\$	1.462.616
Construdata Ed. 187 jun-agos 18	
MÉTODO DEL CRD	

LOCALES Y APARTAMENTOS

TIPOLOGÍA APARTAMENTOS Y LOCALES

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR m²

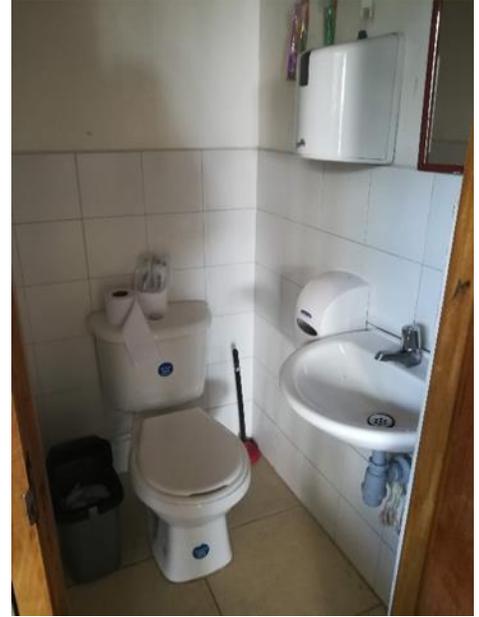
- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

1.885.066

TOTAL

1.995.369







FITTO Y CORVINI			EDAD	4	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	1.885.066
1	4,00	16,00	2,07%	\$	1.845.983
1,5	4,00	16,00	2,11%	\$	1.845.378
2	4,00	16,00	4,56%	\$	1.799.041
2,5	4,00	16,00	10,01%	\$	1.696.318
3	4,00	16,00	19,81%	\$	1.511.700
3,5	4,00	16,00	34,59%	\$	1.233.056
4	4,00	16,00	53,52%	\$	876.100
4,5	4,00	16,00	75,68%	\$	458.407

VALOR METRO CUADRADO LOCALES	
\$	1.845.378
Construdata Ed. 187 jun-agos 18	
VALOR METRO CUADRADO APARTAMENTOS Y PARQUEADEROS	
\$	458.407
MÉTODO DEL CRD	
Construdata Ed. 187 jun-agos 18	

TERRENO

A continuación, se detalla el proceso del análisis del valor del terreno:

ESTUDIO DE MERCADO VALOR DEL TERRENO A PARTIR DE CRD

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION		VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
					ARE A EN M2	V/M2				
OFERTA 2	20	100	20,00%	3	27,93%		\$ 1.464.332	\$408.960	\$ 1.055.372	\$ 1.055.000
OFERTA 3	0	100	0,00%	2	2,54%		\$ 1.464.332	\$37.204	\$ 1.254.625	\$ 1.255.000

No .	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	%. NE NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL CONSTRUCCION	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ARE A EN M2	V/M2	ARE A EN M2	V/M2			
1	LOTE	Ciudadela artesanal	\$ 75.000.000	5%	\$ 71.250.000	68,00	\$ 1.047.794,12	0,0	\$ 0	\$ 0	Jorge Tabares	3192909086
2	CASA	Ciudadela artesanal	\$ 170.000.000	5%	\$ 161.500.000	80,00	\$ 963.750,00	80,0	\$ 1.055.000	\$ 84.400.000	Luis Angel Ramirez	3113738146
3	CASA	Ciudadela artesanal	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	237,00	\$ 767.510,55	120,0	\$ 1.255.000	\$ 150.600.000	Luis Angel Ramirez	3113738146
						PROMEDIO						
						DESVIACION ESTANDAR						
						COEFICIENTE DE VARIACION						
						LIMITE SUPERIOR						
						LIMITE INFERIOR						
						VALOR ADOPTADO TERRENO				\$ 926.000		

La identificación de las tipologías se realiza con la Revista Construdata Ed. 187 Junio-Agosto de 2018



Mapa con las ofertas - Google Earth

PROMEDIO	\$ 926.351,56
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 143.835,68
COEFICIENTE DE VARIACION	15,53%
LIMITE SUPERIOR	\$1.070.187,23
LIMITE INFERIOR	\$782.515,88
VALOR ADOPTADO TERRENO	\$ 926.000

A continuación se presenta el avalúo con el método del CRD:

MÉTODO 1	MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO			
	TERRENO			
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
	018-116101	239,00	\$ 926.000	\$ 221.314.000
	018-116103	321,00	\$ 926.000	\$ 297.246.000
	018-135978	180,00	\$ 926.000	\$ 166.680.000
	TOTAL TERRENO	740,00		\$ 685.240.000
	CONSTRUCCIÓN			
	HOTEL	874,00	\$ 1.462.616	\$ 1.278.326.216
	LOCALES	242,14	\$ 1.845.378	\$ 446.839.785
APARTAMENTOS	1565,28	\$ 458.407	\$ 717.534.651	
PARQUEADEROS	145,70	\$ 458.407	\$ 66.789.839	
TOTAL CONSTRUCCIÓN	2827,12		\$ 2.509.490.492	
TOTAL CRD			\$ 3.194.730.492	

22) COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Actualmente no se contó con estudios que relacionen estos conceptos económicos en el sector. Desde el conocimiento local y análisis personal, se observa que este tipo de inmuebles tienen más demanda que oferta, ya que no se comercializan sino que se explotan económicamente, mediante una renta.

ERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

De acuerdo a los proyectos de región del oriente antioqueño y con la creación de la “Provincia de Agua, Bosques y Turismo”, se espera seguir fortaleciendo el sector hotelero ya que es el servicio complementario por excelencia, junto a la gastronomía, del turismo.

23) CONCEPTO DE LA GARANTÍA

- Para efectos de un préstamo ante una entidad bancaria sería, “desfavorable”, ya que no se cuenta en el momento del avalúo con certificado de ingeniero estructural que señale que las modificaciones realizadas a la licencia se pueden aprobar.

24) VALUACIÓN



AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE SOBRE KM.39 AUTOPISTA MED-BOG

MÉTODO 1	MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO			
	TERRENO			
	MATRÍCULA INMOBILIARI	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
	018-116101	239,00	\$ 926.000	\$ 221.314.000
	018-116103	321,00	\$ 926.000	\$ 297.246.000
	018-135978	180,00	\$ 926.000	\$ 166.680.000
	TOTAL TERRENO	740,00		\$ 685.240.000
	CONSTRUCCIÓN			
	HOTEL	874,00	\$ 1.462.616	\$ 1.278.326.216
	LOCALES	242,14	\$ 1.845.378	\$ 446.839.785
APARTAMENTOS	1565,28	\$ 458.407	\$ 717.534.651	
PARQUEADEROS	145,70	\$ 458.407	\$ 66.789.839	
TOTAL CONSTRUCCIÓN	2827,12		\$ 2.509.490.492	
TOTAL CRD			\$ 3.194.730.492	

MÉTODO 2	MÉTODO DE RENTA FLUJO DE CAJA			
	ÍTEM	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
	INMUEBLE RENTABLE	2827,12	\$ 1.797.356	\$ 5.081.341.713

VALOR ADOPTADO	MÉTODO 2
-----------------------	-----------------

AVALÚO COMERCIAL	MÉTODO DE RENTA FLUJO DE CAJA			
	ÍTEM	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
	INMUEBLE RENTABLE	2827,12	\$ 1.797.356	\$ 5.081.341.713
SON:	CINCO MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS TRECE PESOS (COP)			

24.1 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Valor Total: **\$ 5.081.341.713**

Valor Total en Letras: **CINCO MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS
CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS TRECE PESOS
PESOS (COP)**

25) 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.

26) NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

26.1 NOMBRE: Paula Cristina Ramírez Loaiza

26.2 CUALIFICACIÓN PROFESIONAL: Estudiante de especialización V.I.

26.3 NUMERO DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR: N/A

26.4 NUMERO DE REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR: N/A

26.5 FIRMA DEL VALUADOR: _____

27) CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

28) DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

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

Se deja constancia de que el evaluador que realizó el presente estudio, no se tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

30) ANÁLISIS

El valor comercial que mejor representa el activo investigado (Castillo Campoverde, J. E., & Calderón Guzmán, P. E., 2018) es del método de renta ya que logra identificar la competitividad del activo en el mercado con su capacidad generadora de ingresos.

El valor del costo de reposición, cuando se terminen las obras, logrará alcanzar en una variación del 8%, el valor comercial que se halló por el método de renta y en cuyo flujo de caja se proyectó la inyección del capital para obtener el resultado actual.

31) CONCLUSIONES

El sector hotelero y turístico jalonan la economía del país y gracias al adecuado comportamiento de los índices de propiedad raíz, así como los programas de fortalecimiento de las regiones y los sectores productivos, se espera seguir creciendo en la competitividad y poder aumentar la participación en el producto interno bruto del país, así como la inversión extranjera, las exportaciones e

importaciones y las posibilidades de ingresar a los mercados internacionales o bursátiles.

En la bibliografía (Salcedo et al., 2018; Paredes et al. 2018; Moreno et al., 2016; se dio cuenta de que todo el aparato económico y financiero tiene sus particularidades y en sectores como el del alojamiento donde la infraestructura es tan especializada, el riesgo económico, depende en gran medida de la seguridad de los territorios en la incentivación del turismo, la adecuada gestión orgánica de los municipios, la capacidad de articularse entre sí para trabajar en conjunto por unos objetivos de región y hacer menos amplio el espectro de incertidumbre en los mercados locales, apoyar la educación para que los sectores puedan aportar mejores condiciones para sí mismos y para sus públicos objetivos.

Por lo anterior y por temas de carácter más administrativos y financieros al detalle, incluyendo los mercados internacionales, se encuentra una dificultad de manera general en los trabajos de tasaciones a inmuebles con destinación hotelera (Calero, 2014) ya que los riesgos, las betas y los retornos esperados de este mercado, en Colombia presenta muchas dificultades, (Gallego, Y. A., Bolívar Flórez, C., & Felipe Cruz, A, 2014) por un lado los datos obtenidos en las auditorias o trabajos contables, no reflejan muchas veces la realidad económica de los establecimientos y se puede caer en el error de generar índices, investigados y utilizados pero que no tienen la suficiente seguridad a la hora de reflejar los negocios y su comportamiento en las tendencias económicas, por

otro lado la sensibilidad de las tasas, genera una incertidumbre cuando no se tienen datos suficiente o validados por expertos o fuentes de reconocida idoneidad o se restringe su utilización a sectores de la sociedad, lo que contribuye a un vacío en las forma de encontrar los insumos necesarios y suficientes para definir las tasas y encontrar el valor de los inmuebles de acuerdo a su capacidad de generar una renta estable o prevista de acuerdo a unos antecedentes de los comportamientos de los valores de manera periódica. No obstante el hecho de que varias personas se encuentren con esta situación y puedan resolverla, genera unos índices aceptables en medio de la incertidumbre que se pueda generar, siempre y cuando estos estén basados en las condiciones reales del inmueble o sus homologables en los diferente sectores y regiones, dado que a pesar de ser “servicios hoteleros” en su definición, cuentan con unas categorías que hablan de las diferentes necesidades, intereses, amenazas y oportunidades que podrían afectar el negocio hotelero, las causas de las estadías se mueven desde el ocio hasta los negocios.

32) RECOMENDACIONES

La recomendación a los propietarios es principalmente, liquidar el derecho de construcción y ponerse al día con la administración al respecto.

33) REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Archivo nacional de datos. DANE. Tomado de:

http://formularios.dane.gov.co/Anda_4_1/index.php/home

Asociación hotelera y turística de Colombia. Cotelco. Tomado de:

<http://www.cotelco.org/Inicio>

Calero Leiva, P. (2014). Metodología para análisis de un proyecto hotelero desde el punto de vista de una institución financiera. Tomado de:

<https://repository.cesa.edu.co/handle/10726/1274>

Castillo Campoverde, J. E., & Calderón Guzmán, P. E. (2018). Análisis del impacto financiero de arrendamiento versus adquisición caso Hotel El Conquistador (Bachelor's thesis, Univesidad del Azuay). Tomado de:

<http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/7710>

Concepto Económico Del Oriente Antioqueño (CEDOA) 2017. Una publicación de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño. Tomado de:

https://www.ccoa.org.co/Portals/0/Concepto-economico-del-oriente-antioqueno-2017_1.pdf

El sector hotelero, impulsado por la inversión y el turismo. El Heraldó. (2017).

Tomado de: <https://www.elheraldo.co/mas-negocios/el-sector-hotelero-impulsado-por-la-inversion-y-el-turismo-363095>

Gallego, Y. A., Bolívar Flórez, C., & Felipe Cruz, A. (2014). Aplicación del modelo CAPM en la identificación del costo de capital de las compañías del sector hotelero en Colombia (Bachelor's thesis, Universidad de Medellín). Tomado de: <http://repository.udem.edu.co/handle/11407/109>

El Colombiano. 2018. Hotelería se fortalece en Medellín para alojar huéspedes extranjeros. Tomado de: <http://www.elcolombiano.com//negocios/empresas/hoteleria-se-fortalece-en-medellin-para-alajar-huespedes-extranjeros-YY8045375>

Impuesto predial. Revista Semana versión web. Tomado de: <https://www.semana.com/economia/articulo/impuesto-predial-2018-hora-de-alistar-el-bolsillo/555736>

Indicadores económicos. DANE. Tomado de: <http://www.dane.gov.co/>

Indicadores económicos. DTF. Superintendencia financiera. Tomado de:

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/index.jsf>

Índice de Competitividad turística regional de Colombia. ICTRC. 2017. Centro de Pensamiento Turístico de Colombia. Tomado de:

<http://www.cptur.org/Publicaciones/o0GVkLQsHFpRqCD>

Inflación cierre a 2017. Revista Dinero formato web. Tomado de:

<https://www.dinero.com/economia/articulo/inflacion-total-de-2017-en-colombia-ipc/253916>

Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño (CCOA). 2010. Iniciativas Subregionales de Competitividad para el Oriente Antioqueño. Documento de Trabajo 2012- 2020. Una publicación de la. Tomado de:

http://www.tecnologicocoredi.edu.co/images/articulos_pdf/Iniciativas_subregionales_de_competitividad_para_Oriente_Antioque%C3%B1o.pdf

Micro datos sector hotelero. Dane. 2018. Tomado de:

<https://sitios.dane.gov.co/visor-anda/>

Ministerio de Comercio Industria y Turismo. Reporte económico. Oficina de Estudios Económicos. Julio de 2018. Tomado de:

http://www.mincit.gov.co/loader.php?IServicio=Documentos&IFuncion=verPdf&id=77319&name=OEE_espanol_Perfil_Colombia_26-07-18.pdf&prefijo=file

Mi Oriente. (2018) Provincia del Agua, Bosques y Turismo. Tomado de:

<https://mioriente.com/altiplano/historico-12-municipios-del-oriente-ya-son-provincia.html>

Moreno Guerrero, J. F., Nocua Forero, C., Parada, M., & Weis, V. (2016).

Valoración de la empresa Hoteles Cosmos SAS (Bachelor's thesis, Universidad Piloto de Colombia). Tomado de:

<http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/3692/00003254.pdf?sequence=1>

Paredes Murcia, A., & León Cárdenas, M. J. (2017). Contabilidad y auditoría en las organizaciones hoteleras colombianas. *Revista Visión Contable*, 15, 57-78.

doi:10.24142/rvc.n15a3 Tomado de:

<http://publicaciones.unaula.edu.co/index.php/VisionContable/article/view/334/344>

Salcedo Soto, M. P., & Ramos Díaz, S. L. (2018). Valoración Financiera del Hotel Irotama. Tomado de:

<https://expeditiorepositorio.utadeo.edu.co/handle/20.500.12010/3677>

34) ANEXOS

Documentos suministrados. Fotografías adicionales del inmueble. Memorias de cálculo.