



AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

DIRECCIÓN

Comuneros

Bucaramanga

Santander

Solicitado Por

COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A E.S.P BIC

DATOS DEL PERITO

Juan Palma

RAA. Aval-1013620663

FECHA

16 de Agosto del 2024



Índice

1. Información básica	4
1.1. Identificación del cliente	4
1.2. Objeto de la Valuación	4
1.3. Tipo de avalúo	4
1.4. Ubicación del inmueble	4
1.5. Fecha de visita	4
1.6. Fecha del informe	4
1.7. Documentación aportada	5
1.8. Vigencia del avalúo	5
2. Información jurídica	5
2.1. Datos generales	5
3. Características de sector	5
3.1. Delimitación del sector	5
3.2. Amoblamiento urbano	6
3.3. Normatividad urbanística	6
3.3.1. Usos	6
3.3.2. Tratamiento	8
3.4. Servicios Públicos	11
3.5. Vías publicas de acceso	11
3.5.1. Principales	11
3.5.2. Secundarias	11
3.5.3. Transporte publico	11
3.6. Topografía	11
3.7. Estrato socioeconómico	11
4. Características Físicas	11
4.1. Tipo de bien inmueble	11
4.2. Características del terreno	12
4.2.1. Linderos	12
4.3. Afectaciones	12
4.3.1. Ambientales	12
4.3.2. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	12
4.4. Servicios públicos	12
4.5. Características de la Construcción	13
4.5.1. Datos generales	13
4.5.2. Croquis de la construcción	13
4.5.3. Área construida	14
4.5.4. Dependencias	14
4.5.5. Estado de conservación	14
4.5.6. Especificaciones constructivas	14



5. Alcance del avalúo	15
6. Condiciones restrictivas y afectaciones	15
6.1. Problemas de estabilidad y suelos	15
6.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	15
6.3. Seguridad	15
7. Condiciones generales	15
8. Declaración de cumplimiento	15
9. Responsabilidad del Valuador	16
10. Declaración no existencia de conflicto de interés	17
11. Aspecto económico	18
11.1. Metodologías valuatorias empleadas	18
11.1.1. Método de comparación o de mercado:	18
11.1.2. Método de capitalización de rentas o ingresos:	18
11.2. Justificación de las metodologías	18
11.2.1. Memorias de cálculos	18
11.2.2. Perspectivas de valorización	18
12. Valuación	19
12.1. Nombre, cualificación profesional y firma del valuador	19
13. Calculo de Valor de Renta Parcial Mensual	19
14. Calculo de Valor de Renta Total	19
15. Registro Fotográfico	20



1. Información básica

1.1. Identificación del cliente

Cliente: COLOMBIA TELECOMUNICACIONES
S.A E.S.P BIC

Documento de identificación: Nit. 830.122.566-1.

Destinatario del avalúo: COLOMBIA TELECOMUNICACIONES
S.A E.S.P BIC

1.2. Objeto de la Valuación

El presente estudio se realiza con el fin de conocer los factores físicos, económicos y jurídicos que inciden en el valor comercial del bien inmueble objeto de avalúo y establecer el valor de mercado mas probable, entendiendo este como "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción."¹.

1.3. Tipo de avalúo

Comercial.

1.4. Ubicación del inmueble

Tipo de inmueble: Lote de terreno junto con la construcción sobre el levantada.

Dirección:

Departamento: Santander

Municipio: Bucaramanga

Coordenadas: Log: -73.127821, Lat: 7.137223.

1.5. Fecha de visita

03 de Agosto del 2024.

1.6. Fecha del informe

16 de Agosto del 2024.

¹Norma técnica sectorial 01



1.7. Documentación aportada

- Certificado de tradición y libertad según matricula inmobiliaria No. 300-17810, impreso el 31 de Julio del 2024, expedido por la oficinas de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.
- Copia simple de la Escritura Pública No. 4126 del 26 de Noviembre de 1997, otorgada en la Notaría 2 de Bucaramanga.
- Recibo del impuesto predial año gravable 2024.

1.8. Vigencia del avalúo

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda, Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2. Información jurídica

2.1. Datos generales

Propietario:	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A E.S.P BIC.
Número de identificación:	Nit. 830.122.566-1.
Documento de propiedad:	Copia simple de la Escritura Pública No. 4126 del 26 de Noviembre de 1997, otorgada en la Notaría 2 de Bucaramanga.
Número Matricula Inmobiliaria:	300-17810
Cédula Catastral:	68001010600830001000
Modo de adquisición:	Compraventa.
Limitaciones y gravámenes:	Ninguna conocida.

3. Características de sector

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra localizado en Bucaramanga, departamento de Santander. El cual presenta usos mixtos de comercio, institucional y servicios.

3.1. Delimitación del sector

- Norte: Calle 9.



Figura 1: Fuente: Google Maps, Coordenadas: **Log:** -73.127821, **Lat:** 7.137223.

- Sur: Carrera 19.
- Oriente: Carrera 20.
- Occidente: Calle 10.

3.2. Amoblamiento urbano

El sector cuenta con arbolación moderada, los elementos de señalización vial y ubicación geográfica son suficientes.

3.3. Normatividad urbanística

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante acuerdo N° 011 de 2014 ‘Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027’.

3.3.1. Usos

De acuerdo con la consulta del POT, el predio se encuentra ubicado en una zona comercial y de servicios livianos o al por menor, como se puede observar en la Figura No. 2.

CAPITULO 1°. ÁREAS DE ACTIVIDAD.

Artículo 325°. Definición de áreas de actividad. Las áreas de actividad delimitan zonas en los suelos urbanos y de expansión urbana, en las cuales se orienta y/o fortalece la vocación del sector a partir de la asignación de los usos que se permiten, restringen y/o prohíben en dichos suelos, determinando las condiciones normativas para su desarrollo.



Articulo 326°. Condiciones generales de la clasificación de áreas de actividad. El presente Plan de Ordenamiento Territorial establece para cada área de actividad los usos permitidos, así como las condiciones para el desarrollo de cada uno de estas según la unidad de uso, su intensidad, tamaño, escala de cobertura y medidas para control de impactos urbanísticos, de conformidad con la clasificación consignada en los cuadros anexos N° 01 al 03.

2. Zona comercial y de servicios livianos o al por menor (C-2). Zonas destinadas al desarrollo de uso comercial especializado y venta de servicios generales y empresariales, en las diferentes escalas.



AREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN				
ACTIVIDAD	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
RESIDENCIAL	R-1	Residencial neta		161,50
	R-2	Residencial con comercio y servicios localizado		428,86
	R-3	Residencial mixta - vivienda, comercio y servicio		46,16
	R-4	Residencial con actividad económica		550,14
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	C-1	Comercial y de servicios empresariales		11,94
	C-2	Comercial y de servicios livianos o al por menor		238,72
	C-3	Comercial y de servicios pesados		111,98
	C-E	Comercial de eje en Area de Actividad R-2		
DOTACIONAL	D	Dotacional		360,91
	D	Dotacional Recreativo		10,89
INDUSTRIAL	I	Industria		237,23
MULTIPLE	M-1	Múltiple centralidad		98,82
	M-2	Múltiple grandes establecimientos.		91,16

Figura 2: Fuente: Plano Áreas de actividad, Formulados POT



3.3.2. Tratamiento

De acuerdo con la consulta del POT, el predio se encuentra ubicado en una zona de tratamiento de Reactivación.

SUBTITULO 2°. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

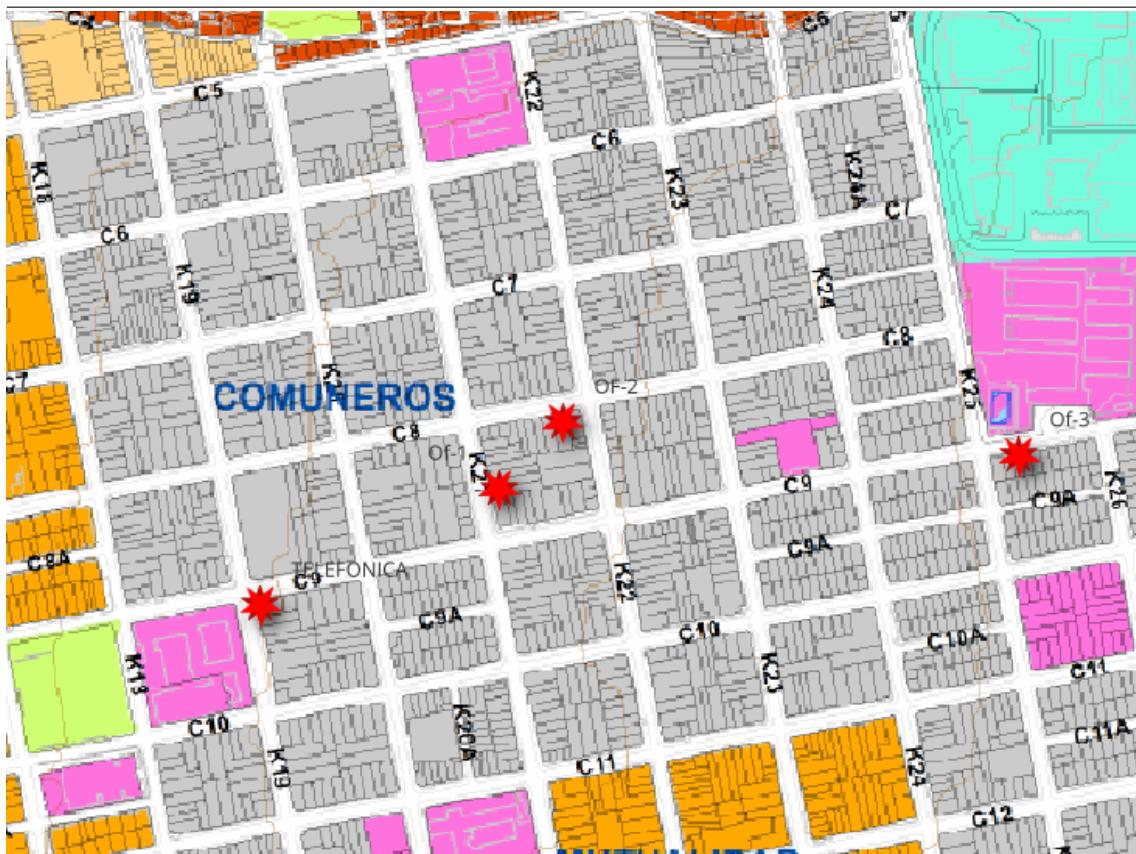
Articulo 198°. Definición de tratamientos urbanísticos. Los tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, atendiendo las características físicas de cada zona y su función dentro del modelo territorial, a partir de la cual se establecen las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Para el municipio de Bucaramanga se definen los siguientes tratamientos urbanísticos:

- 1. Desarrollo.
- 2. Consolidación.
- 3. Renovación urbana
- 4. Mejoramiento integral.
- 5 Conservación.

CAPITULO 3°. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:

Articulo 216°. Definición de tratamiento de renovación urbana y sus modalidades. Se aplica a los sectores urbanizados y/o edificados de la ciudad que han sufrido procesos de deterioro de su espacio público o de sus inmuebles y cambios en los usos originales; por ende, requieren acciones integrales para la rehabilitación o transformación del espacio público y/o de las construcciones para aprovechar su potencial. Igualmente aplica en sectores que presentan aprovechamientos muy bajos en relación con su potencial, por ende se permite que los predios tengan una mayor densificación, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público. Este tratamiento tiene dos (2) modalidades.

2. Reactivación (TRA). Se aplica a sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras en el interior de los predios con el fin de propiciar la densificación de las zonas en que se ubican y un mejoramiento progresivo del espacio público, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, promoviendo la cualificación del sistema de espacio público en coherencia con la intensidad del uso del suelo, y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada. La modalidad de Reactivación (TRA) tiene tres (3) sub modalidades: b. Reactivación 2 (TRA-2). Aplica en sectores donde se permite una mayor densificación de los predios, propiciando englobes y buscando mayor coherencia entre las intensidades de uso del suelo y densidades edilicias con el sistema de espacio público que las soporta.

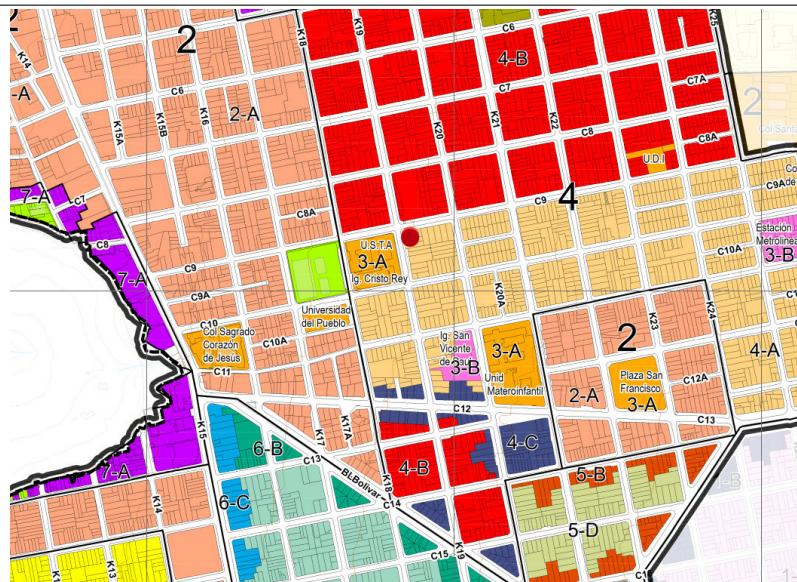


TRATAMIENTO URBANISTICO

TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
DESARROLLO	TD	Desarrollo		438,54
CONSOLIDACIÓN	TC-1	Consolidación urbana		694,59
	TC-2	Consolidación con generación de espacio publico		211,28
RENOVACIÓN	TRD	Redesarrollo		29,73
	TRA-1	Reactivación		107,44
	TRA-2	Reactivación		473,52
	TRA-3	Reactivación de sector urbano especial		105,15
MEJORAMIENTO INTEGRAL	TMI-1	Complementario.		84,18
	TMI-2	Reordenamiento		121,39
CONSERVACIÓN	TCoU	Para Inmuebles de interés cultural del grupo urbano		7,37
	TCoA-1	Para Inmuebles de interés cultural del grupo Arquitectónico Agrupación		69,81
	TCoA-2	Para Inmuebles de interés cultural del grupo Arquitectónico Individual		5,32

Figura 3: Fuente: Tratamiento Urbanístico POT

TIPOLOGÍA CONTINUA	
NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR (m)
De 1 a 3 Pisos	3,50
De 4 Pisos	4,00
De 5 a 6 Pisos	5,00



SECTOR	TRATAMIENTO	
1	Renovación	TRD Redesarrollo
2		TRA-1 Reactivación 1
3	Consolidación	TC-1 Urbana
4	Renovación	TRA-2 Reactivación 2
5		TRA-3 Reactivación de Sector urbano especial
6	Consolidación	TC-2 Con recuperación y rehabilitación de espacio público
7	Mejoramiento Integral	TMI-1 Complementario
8		TMI-2 Reordenamiento

SECTOR	EDIFICABILIDAD ZONA NORMATIVA 10										
	SECTOR 4			SECTOR 4-B			SECTOR 4-C				
SUBSECTOR	4-A		4-B			4-C					
Frentes	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m y ≤ 16 m	Frente > 16 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Frente ≤ 12 m	Frente > 12m y ≤ 15 m	Frente > 15 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
INDICE OCUPACION	0,70	0,60	0,50	0,70	0,55	0,50	0,50	0,70	0,70	0,60	0,55
INDICE CONST.	2,10	3,60	5,00	2,10	3,50	4,00	5,00	2,10	3,00	4,50	5,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (Pisos)	3	6	LIBLE	3	6	LIBLE	LIBLE	3	LIBLE	LIBLE	LIBLE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Continua	Pareada	Aislada		Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma			
NOTAS											

Figura 4: Fuente: Edificabilidad POT





3.4. Servicios Públicos

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, gas natural, telefonía fija, recolección de basuras y alcantarillado.

3.5. Vías publicas de acceso

3.5.1. Principales

Las vías principal más importantes de la zona corresponden a la carrera 15 y calle 3. Se desplaza un alto flujo vehicular y se desarrolla la mayor actividad comercial de la zona, en general se encuentra en buen estado de conservación.

3.5.2. Secundarias

Cuenta con vías para acceder al sector, como la Calle 9 y Carrera 19. Se encuentran en buen estado de conservación.

3.5.3. Transporte publico

El servicio de transporte público es suministrado principalmente por buses, busetas, colectivos y taxis, que comunican a los diferentes puntos del municipio.

3.6. Topografía

El inmueble se encuentra en un sector con topografía Plana.

3.7. Estrato socioeconómico

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4. Características Físicas

4.1. Tipo de bien inmueble

Lote de terreno junto con la construcción sobre el levantada.



4.2. Características del terreno

Forma:	Regular
Área medida en sitio:	224,58 m ²
Área en documentos:	260 m ²
Frente:	13 m
Fondo:	20 m
Relación Frente - Fondo:	1.54
Topografía:	Plana

Nota 1: Se encuentra una diferencia, entre el área en documentos y el área medida en sitio, se adopta el área en documentos jurídicos.

4.2.1. Linderos

- **NORTE:** En 20 metros con la calle 9A.
- **SUR:** En 20 metros con propiedad de Rufino Serrano.
- **ORIENTE:** En 13 metros, con propiedad de Severo Suarez.
- **OCCIDENTE:** En 13 metros, con la carrera 19.

Fuente : Copia simple de la Escritura Publica No. 4126 del 26 de Noviembre de 1997, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga.

4.3. Afectaciones

4.3.1. Ambientales

No se encuentran problemas que impacten de forma negativa el bien inmueble, como aguas negras, rellenos sanitarios y problemas de basuras.

4.3.2. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

El predio no cuenta con servidumbres, cesiones y afectaciones viales que restrinjan su uso.

4.4. Servicios públicos

El Predio cuenta con servicios públicos instalados de energía y acueducto.



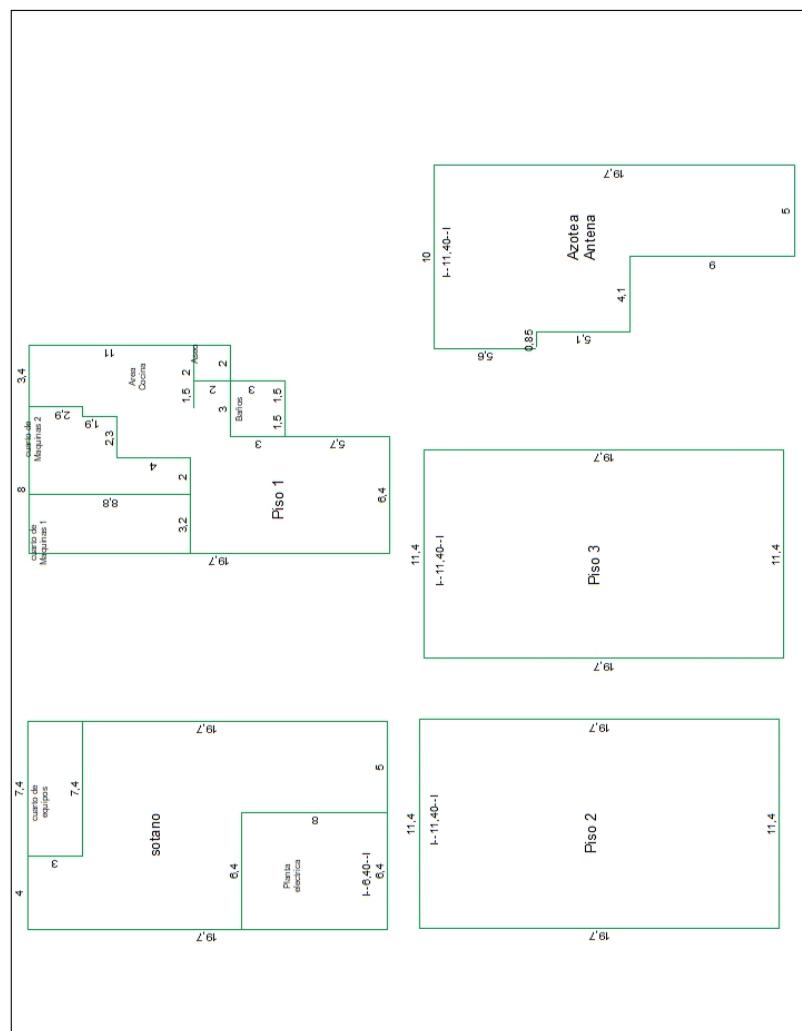
4.5. Características de la Construcción

4.5.1. Datos generales

Pisos:	3.
Sótanos:	1.
Vetustez:	27 años
Vida útil:	100 años
Vida restante:	73 años

4.5.2. Croquis de la construcción

Áreas encontradas en la visita técnica.





Nota 1: Las mediciones realizadas en sitio se consideran aproximadas de acuerdo con la exactitud del dispositivo utilizado, estas medidas no corresponde a un levantamiento arquitectónico.

4.5.3. Área construida

Identificación	Área	Destinación
Terreno	260m ²	Oficinas y Área técnica.
Sotano	259, 54m ²	Planta eléctrica.
Piso 1	244, 38m ²	Planta eléctrica.
Piso 2	239, 66m ²	Oficinas.
Piso 3	239, 66m ²	Oficinas.

Nota No se tuvo acceso al segundo y tercer piso del edificio; por lo tanto, las medidas se han tomado a partir de los planos aportados.

4.5.4. Dependencias

Sotano: Planta eléctrica.

Piso 1: Recepción, Oficinas, cuarto útil, baño, cocina, Área Técnica.

Piso 2: Área de oficinas, área técnica, hall y baños.

Piso 3: Área de oficinas y baños.

4.5.5. Estado de conservación

Estructura Se encuentra en buen estado de conservación. No se observan fisuras, humedad o movimiento de esta por asentamiento o movimientos del terreno.

Acabados Se encuentra en buen estado de conservación con bajo mantenimiento, no se observan remodelaciones ni mantenimientos en pisos, paredes, y techos.

4.5.6. Especificaciones constructivas

Cimentación: Se presumen zapatas aisladas en concreto reforzado.

Estructura: Tradicional.

Muros: Pañete estuco y pintura.

Cubierta: Placa de concreto impermeabilizada.

Fachada: Graniplast.

Cielo raso: Icopor con estructura metálica.



5. Alcance del avalúo

El avalúo tiene por objeto hallar el valor de mercado para el bien inmueble definido e identificado en el presente informe y la renta total del bien inmueble respecto a la solicitud presentada.

6. Condiciones restrictivas y afectaciones

6.1. Problemas de estabilidad y suelos

No se encuentran problemas de inestabilidad del suelo.

6.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El predio no se encuentra en una zona que se vea afectada por condiciones ambientales o de salubridad.

6.3. Seguridad

La zona no presenta problemas de inseguridad.

7. Condiciones generales

Para el presente informe se tuvieron en cuenta los siguientes supuestos:

- No se aporto certificado de tradición y libertad actualizado.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La medida de las áreas construidas se realiza a partir de los planos aportados por el cliente, las cuales fueron validadas en sitio.

8. Declaración de cumplimiento

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.



- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de la ANA y de acuerdo a los parámetros exigidos por la entidad Gubernamental Autorregulación Nacional de Avaluadores.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador, directivos y asociados de GEOVALORES, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaliado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

9. Responsabilidad del Valuador

- El valuador no sera responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (Escritura).
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien esta dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- El presente informe parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.



- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

10. Declaración no existencia de conflicto de interés

Dando cumplimiento a la política de Conflicto de Intereses de COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP BIC., yo Omar Salcedo Uriza identificado con C.C. No.80154037 a título personal y actuando en nombre y representación de la sociedad GEOVALORES NIT 900.738.463-1 declaro:

1. NO tener parientes en primer grado de consanguinidad (padres, hijos) y/o segundo grado de consanguinidad (hermanos) trabajando en alguna de las empresas del Grupo Telefónica, en empresas contratistas (proveedores, comercializadores etc.) del Grupo Telefónica o en empresas del sector de las telecomunicaciones.
2. NO tener parientes en tercer grado de consanguinidad (sobrinos) y/o cuarto grado de consanguinidad (primos) trabajando en alguna de las empresas del Grupo Telefónica, en empresas contratistas (proveedores, comercializadores etc.) del Grupo Telefónica y en especial con colaboradores que hacen parte del Proyecto de Venta de Inmuebles o en empresas del sector de las telecomunicaciones.
3. NO tener parientes en primer y/o segundo grado de afinidad (suegros y cuñados) trabajando en alguna de las empresas del Grupo Telefónica, en empresas contratistas (proveedores, comercializadores etc.) del Grupo Telefónica y en especial con colaboradores que hacen parte del Proyecto de Venta de Inmuebles o en empresas del sector de las telecomunicaciones.
4. NO tener parientes civiles (hijo adoptivo, padre adoptante) y/o mi esposo(a), o compañero(a) permanente trabajando en alguna de las empresas del Grupo Telefónica, en empresas contratistas (proveedores, comercializadores etc.) del Grupo Telefónica o en empresas del sector de las telecomunicaciones y en especial con colaboradores que hacen parte del Proyecto de Venta de Inmuebles.
5. NO tener actividades que pueden estar en competencia o conflicto con los productos y servicios ofrecidos por Telefónica, que son perjudiciales para a los mejores intereses de la compañía.
6. No existen a la fecha situaciones potenciales que puedan considerarse como posibles Conflictos de Interés



11. Aspecto económico

11.1. Metodologías valuadoras empleadas

11.1.1. 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 ala estimación del valor comercial.

11.1.2. 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.

11.2. Justificación de las metodologías

Se considera que la metodología utilizada es la más apropiada, por cuanto se encontraron ofertas de inmuebles similares o comparables que pudieron servir de punto de referencia, con las cuales se pudo determinar el Valor de Mercado del bien en estudio.

11.2.1. Memorias de cálculos

Ver Anexos.

11.2.2. Perspectivas de valorización

Se consideran normales, de acuerdo con su ubicación relativa y tipología.



12. Valuación

Cuadro de liquidación			
Identificación	Área	Valor por m ²	Total parcial
Terreno	260	\$1.473.500,00	\$383.110.000,00
Oficinas	723,7	\$1.260.700,00	\$912.368.590,00
Sótano	259,54	\$1.042.900,00	\$270.674.266,00
Total			\$1.566.152.856,00

Son: MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

12.1. Nombre, cualificación profesional y firma del valuador



Ing. Juan Palma
Perito - RAA: AVAL-1013620663

13. Calculo de Valor de Renta Parcial Mensual

Renta Parcial del inmueble			
Identificación	Área	Valor m ²	Sub Total
Sótano	94,13	\$10.873,95	\$1.023.564,57
Primer Piso	111,23	\$15.534,21	\$1.727.870,08
Segundo Piso	78,96	\$15.534,21	\$1.226.581,15
Tercer Piso	28,62	\$15.534,21	\$444.589,06
Cubierta	24,85	\$10.873,95	\$270.217,57
Antenas	1,00	\$1.800.000,00	\$1.800.000,00
Total			\$6.492.822,43

14. Calculo de Valor de Renta Total

Renta Total			
Área Sótanos	259,54	\$10.407,13	\$2.701.066,33
Área Oficinas	723,70	\$14.867,33	\$10.759.484,93
Antenas	1,00	\$1.800.000,00	\$1.800.000,00
Total			\$15.260.551,26



15. Registro Fotográfico



FACHADA



FACHADA



ENTORNO



FACHADA



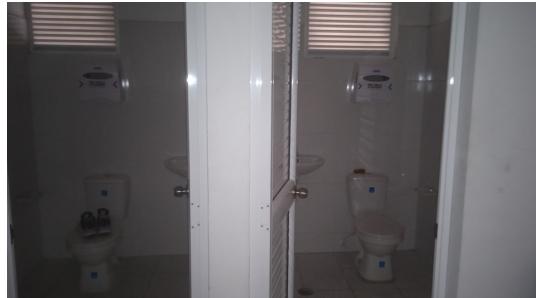
ÁREA TÉCNICA



ÁREA TÉCNICA



ÁREA TÉCNICA



BAÑOS



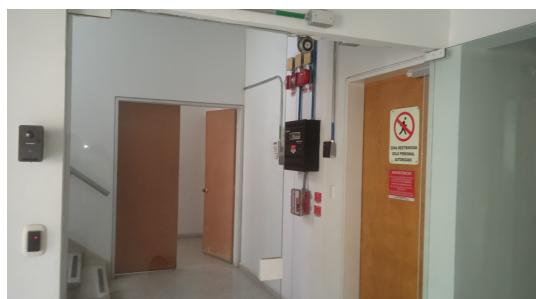
BAÑO



ÁREA OFICINA



ÁREA OFICINA



HALL



PISO 2



BAÑOS



BAÑOS



ÁREA TÉCNICA



BALCON



HALL



ÁREA TÉCNICA



ÁREA TÉCNICA



PISO 3



ÁREA TÉCNICA



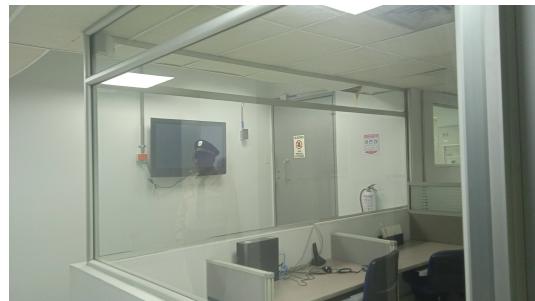
ÁREA TÉCNICA



ÁREA OFICINAS



DETALLE PISO



ÁREA OFICINAS



ÁREA OFICINAS



ÁREA OFICINAS



DETALLE PISO



ACCESO TERRAZA



ANTENA



TERRAZA



TERRAZA



TERRAZA



TERRAZA



ANTENA



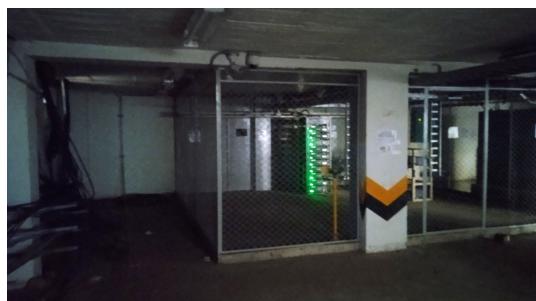
SOTANO



SOTANO



PLANTA ELÉCTRICA



PLANTA ELÉCTRICA