

Bogotá D.C., Febrero 9 de 2017.

Señores  
**SALUDCOOP E.P.S. EN LIQUIDACION**  
Ciudad.

Apreciados señores.

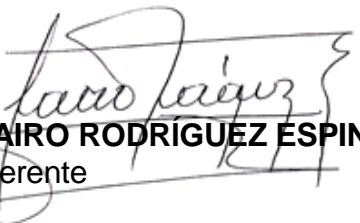
De acuerdo con su amable solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo comercial del inmueble, ubicado en la Calle 18 A con carrera 130. Sector La Viga, de la ciudad de Cali.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe, conforme a sus requerimientos específicos que se detallan en el presente documento.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarles nuestros servicios.

Sin otro particular reciban un cordial saludo,

Atentamente,



**JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL**  
Gerente

# CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. ASPECTOS JURÍDICOS
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
5. CONSIDERACIONES GENERALES
6. CONDICIONES RESTRICTIVAS
7. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
9. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
10. METODOLOGÍA VALUATORIA
11. AVALÚO COMERCIAL

**ANEXOS**  
MATERIAL FOTOGRÁFICO  
CERTIFICACIONES

# **AVALUO COMERCIAL**



**LOTE EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA  
CALLE 18 A CON CARRERA 130  
SECTOR LA VIGA  
CALI – VALLE DEL CAUCA**

**SOLICITADO POR  
SALUDCOOP E.P.S. EN LIQUIDACION**

**FEBRERO DE 2017**

## I. INFORMACIÓN BÁSICA

**1.1 SOLICITANTE**  
SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN

**1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

**1.2.1 UBICACIÓN** : Esquina nororiental de la calle 18 A con carrera 130.

**1.2.2 DIRECCIÓN** : Calle 18 A con carrera 130.

**1.2.3 SECTOR** : La Viga.

**1.2.4 CIUDAD** : Cali

**1.2.5 DEPARTAMENTO** : Valle del Cauca

**1.3 TIPO DE INMUEBLE**

Se trata de un lote de terreno en suelo de expansión urbana de localización esquinera, sin actividad económica actual, el cual hizo parte de un predio de mayor extensión denominado lote 4-A.

**1.4 MAYOR Y MEJOR USO**

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que el uso de residencial, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado el predio.

**1.5 ENCARGO VALUATORIO**

Determinar el valor comercial del bien inmueble y así establecer el valor de cuota que le corresponde al solicitante, en el estado actual en que se encuentra jurídicamente, al cual se ha llegado mediante los enfoques o métodos tradicionalmente aceptados en la norma internacional de valuación que se detallan en el capítulo respectivo.

**1.6 BASES DE LA VALUACIÓN**

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

## **1.7 ENFOQUES O MÉTODOS DE VALUACIÓN**

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

- Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
- Enfoque del Costo. (Cost Approach).
- Enfoque del ingreso. (Income Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de Septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

## **1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado jurídico del inmueble de la Matrícula Inmobiliaria 370-287042 otorgado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Copia de la escritura pública No. 5.888 del 29 de junio de 1988, expedida por la notaria segunda (2) de Cali.

## **1.9 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN**

Diciembre 16 de 2016.

## **1.10 FECHA DE PRESENTACIÓN DE RESULTADOS**

Febrero 9 de 2017.

### **1.11 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)**

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo 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.

Fin de página...

## II. ASPECTOS JURÍDICOS

### 2.1 PROPIETARIO

SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN Y OTROS.

### 2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Según la información consignada en el Certificado Jurídico aportado por el solicitante, el predio fue adquirido mediante Auto 400-018661 de noviembre 06 de 2013, Superintendencia de Sociedades de Bogotá, y registrada el 27/01/2014. (Anotación Número 14).

### 2.3 MATRICULA INMOBILIARIA

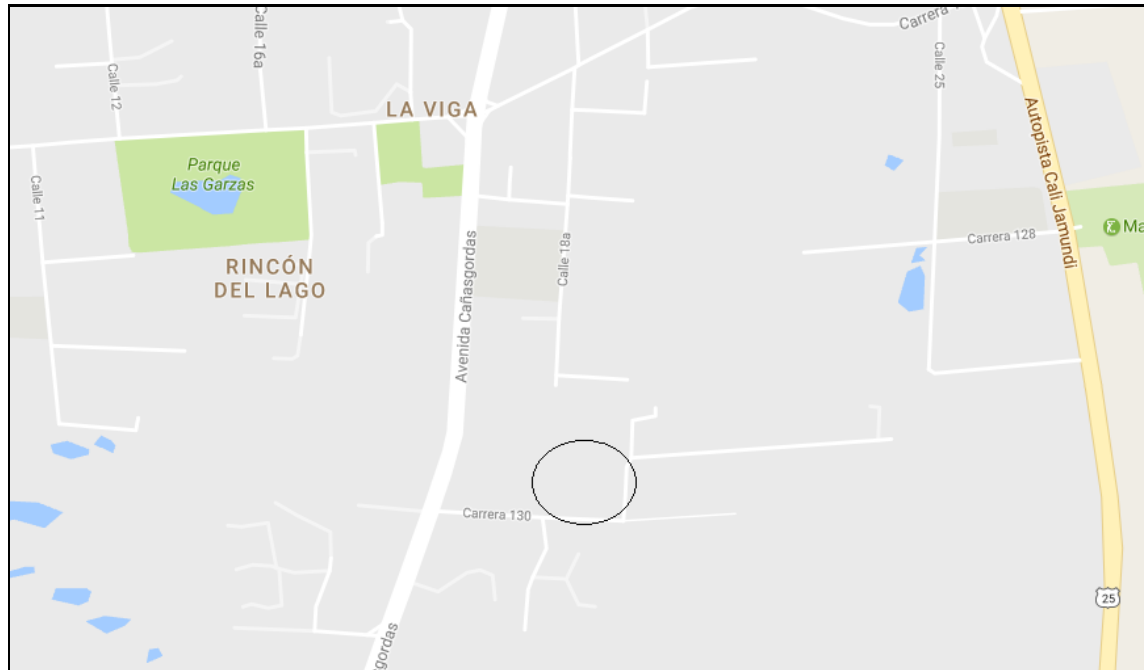
370-287042.

### 2.4 CEDULA CATASTRAL

Z-00197600-61.

**NOTA:** La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

### III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



#### 3.1 SECTOR CATASTRAL LA VIGA - PANCE

Sector de expansión urbana del sur de la ciudad de Cali, el cual se encuentra dentro de los siguientes límites generales:

#### 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NORTE : Carrera 127.  
POR EL SUR : Carrera 142.  
POR EL ORIENTE : Autopista Cali - Jamundí. .  
POR EL OCCIDENTE : Calle 18 o Avenida Cañasgordas.

#### 3.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS

POR EL NORTE : Parcelaciones Pance.  
POR EL SUR : La Viga.  
POR EL ORIENTE : La Viga.  
POR EL OCCIDENTE : La Viga-Pance.

#### 3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Corresponde a la zona central entre la avenida cañasgordas o calle 18 y la Autopista Cali – Jamundí, zona con diversidad de actividades entre estos principales ejes, siendo la vía Cali Jamundí de mayor ocupación en lo que de servicios y comercio presenta; las zonas internas están ocupadas por construcciones por loteo individual en grandes extensiones, unidades



residenciales unifamiliares en conjuntos cerrados y grandes extensiones de terreno para futuros desarrollos.

La destinación de estos terrenos inicialmente, fue residencial, pero con la apertura de nuevas vías se cambió su objeto a usos comerciales sobre las avenidas y autopistas del sector y dando paso a la ejecución de proyectos residenciales y comerciales.

### **3.5 VÍAS DE ACCESO**

#### **Vías Principales**

Al sector se accede principalmente a través de la Autopista Cali – Jamundí y Avenida Cañasgordas o calle 18 y carrera 125 o Avenida La María.

El predio tiene frente hacia la carrera 130 y hacia la calle 18 A, próximo a la Avenida Cañasgordas o calle 18, cerca de la Autopista Cali – Jamundí, corredores principales y locales del municipio y sector, conformados por vías de una y dos calzadas, pavimentadas en buen estado de conservación.

#### **Vías Secundarias**

Carrera 127, corresponde a una vía arterial en doble sentido, pavimentada y en regular estado de conservación.

### **3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA**

Conforme a las disposiciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual adopta la estratificación en municipio de Santiago de Cali y se determina su aplicación, el área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato seis (6) para vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico alto de la población.

### **3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de energía eléctrica y red telefónica, el servicio de alcantarillado es por pozo séptico y buen porcentaje cuenta con acueducto por pozo profundo con plantas de tratamiento.

En relación con el espacio público del sector, éste dispone de alumbrado público parcial, vías internas pavimentadas y sin pavimentar en aceptable estado de conservación, iluminación y señalización.

El servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio de busetas y colectivos, los cuales tienen sus rutas por los ejes viales mencionados, buses alimentadores y padrones del sistema de transporte masivo MIO.

### 3.8 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Departamento	:	Valle del Cauca.
Ciudad/Municipio	:	Cali.
Clase de suelo	:	Expansión Urbana.
Unidad de planificación rural	:	Cuatro (4).
Sector	:	La Viga - Pance.

#### 1. Reglamentación

El predio objeto de este avalúo se encuentra reglamentados de la siguiente manera.

Se clasifica dentro del suelo de expansión urbana del municipio de Cali, la cual se encuentra reglamentada en la sección I – Artículo 28. POT acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 28. Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí. El área de expansión Corredor Cali – Jamundí, se encuentra localizada al sur de la ciudad y corresponde a un área de 1629 hectáreas, su delimitación y localización se encuentra contenida en el Mapa No 2 “Clasificación del Suelo”. La normatividad aplicable para el desarrollo del Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí se encuentra contenida en el Título II., en lo correspondiente a Sistemas Estructurantes, y el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

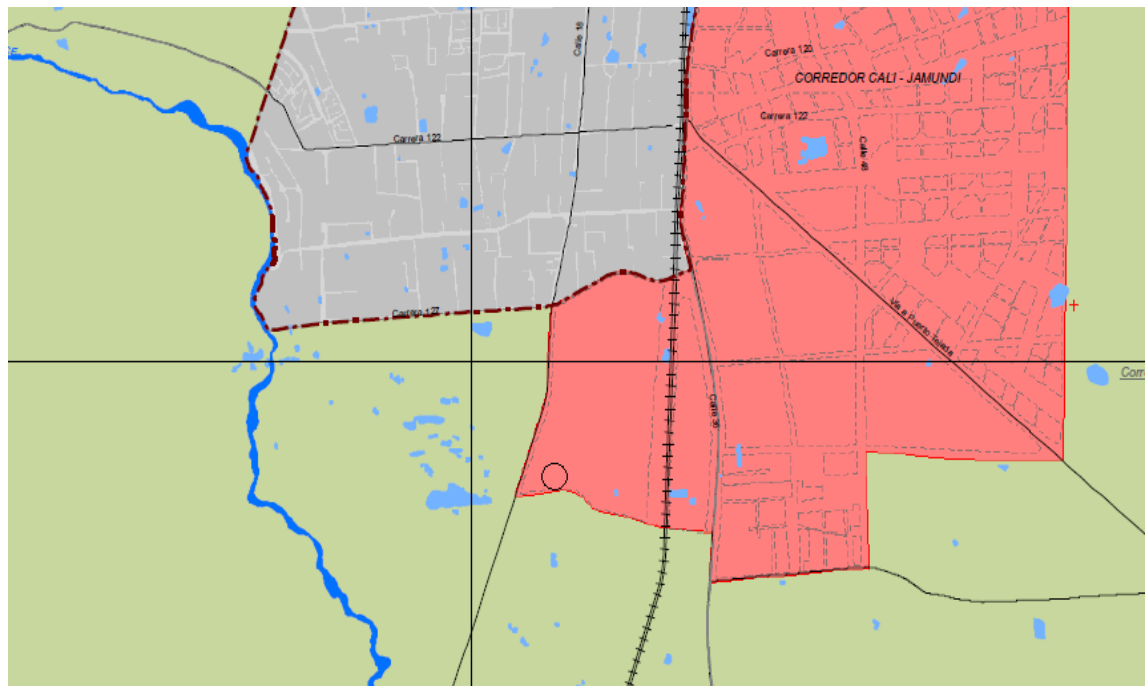
Parágrafo. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria definidas en la respectiva licencia de urbanización de cada unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial, y hecho entrega de ellas a satisfacción del municipio y las empresas de servicios públicos correspondientes.

**Fuente:** POT Acuerdo 0373 de 2014.

El POT, para las porciones del área de Expansión Urbana que aún no cuentan con iniciativa de formulación de planes parciales, realizó la pre delimitación para los futuros planes parciales que deberán ser tramitados por los interesados ante el departamento administrativo de planeación municipal. Según el Plano 44 Pre delimitación de Planes Parciales en el área de expansión urbana del corredor Cali-Jamundí del acuerdo, se establece que el predio se localiza dentro del área del pre delimitado Plan Parcial N° 8; es decir que el predio a la fecha no hace parte de un Plan Parcial adoptado o en trámite de adopción, por lo que para su desarrollo está condicionado a que previamente se tramite y adopte el plan parcial.

Se aclara que es a través del instrumento del Plan Parcial se define la normativa específica aplicable al polígono planificado, en concordancia con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. En ese sentido el área de actividad, los índices de construcción y ocupación, las exigencias volumétricas, las alturas permitidas, los aislamientos, retrocesos y demás normativa para el desarrollo de los proyectos urbanísticos y arquitectónicos, deberán ser definidos por el Plan Parcial.

**Fuente:** Concepto de localización y norma del predio (Departamento de Planeación).

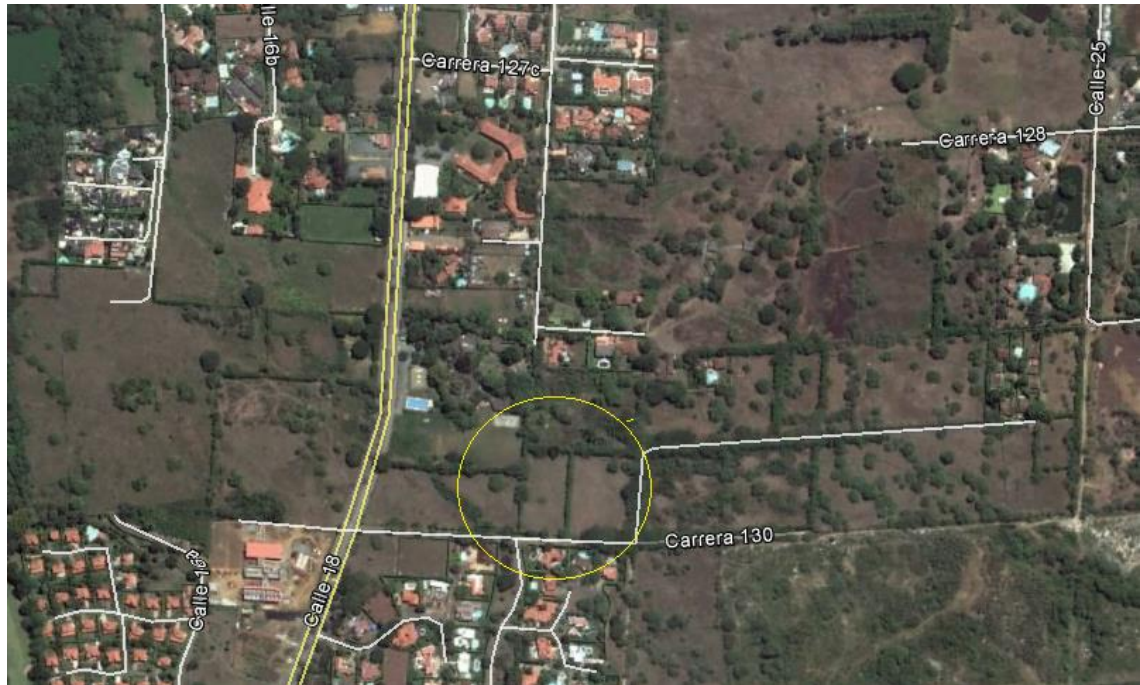


Plano 02 del POT.

### 3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

La dinámica edificadora del sector es media presentándose proyectos constructivos en serie agrupados en conjunto cerrado y adecuaciones de las construcciones antiguas existentes, conservando su estructura base.

## IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Imágenes Google earth

### 4.1 TERRENO

#### 4.1.1 UBICACIÓN

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en el costado nororiental de la Carrera 130 con calle 18 A, próximo a la avenida Cañasgordas.

#### 4.1.2 ÁREA DE TERRENO

El terreno tiene un área de veintidós mil metros cuadrados (22-000 m<sup>2</sup>)

**Fuente:** El área relacionada fue tomada de la Escritura Pública enunciada en el punto 1.9 del presente informe.

#### 4.1.3 LINDEROS

- NORTE** : En longitud de 220,00 metros con predio de Nelly Córdoba Lemos de Garcés, callejón al medio.
- SUR** : En longitud de 220,00 metros con predio de Lillian Córdoba Lemos de Holguín.
- ORIENTE** : En longitud de 100,00 metros con predio de Nelly Córdoba Lemos de Garcés.
- OCCIDENTE** : En longitud de 100,00 metros con predio que es o fue de herederos de Tulia Velasco de Córdoba, callejón al medio.

**Fuente:** Los linderos descritos se encuentran registrados en la Escritura Pública enunciada en el punto 1.9 del presente informe.

#### **4.1.4 FORMA Y TOPOGRAFÍA**

Lote de terreno con forma regular con apariencia de rectángulo y topografía plana en toda su extensión.

#### **4.1.5 CERRAMIENTO**

Lote de terreno se encuentra encerrado con cerca de postes con alambre de púas y en algunas partes cerca viva.

Fin de página...

## V. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, al sur de la ciudad, en el sector denominado la Viga - Pance, delimitado por vías arterias de la ciudad como la Avenida Cañasgordas, carrera 125 y autopista Cali-Jamundí, cuya actividad principal es residencial con comercio y servicios complementarios.
- El transporte público al sector se considera bueno, teniendo en cuenta que por la Avenida Cañasgordas se tiene el servicio de transporte masivo de la ciudad “MIO” con rutas que conectan con las troncales del sistema. Adicional, aún se encuentra en funcionamiento el servicio de transporte público tradicional con busetas y colectivos que principalmente integra el sector sur de la ciudad con el municipio de Jamundí.
- El sector se encuentra clasificado dentro del estrato seis (6), correspondiente a una clase social alta. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- La actividad edificadora en el sector es media, encontrando proyectos en desarrollo y construcciones de tipo locativo a las edificaciones ya existentes conservando su estructura base.
- El predio objeto de estudio cuenta con frente a vías de tipo local, parcialmente construidas.
- El inmueble se encuentra reglamentado por el Acuerdo 0373 de 2014, el cual lo clasifica dentro del área de expansión urbana del municipio.
- Las características físicas del terreno en cuanto a cabida superficial, forma, topografía y linderos generales los cuales son acordes a la predicación del sector.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.



## **VI. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO**

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

### **6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS**

El inmueble cuenta con área legal en cuanto al área reportada en documentos se refiere.

### **6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

### **6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con servidumbres de tránsito. Cabe aclarar que según el estado jurídico suministrado (septiembre 30 de 2016), sobre el predio existen alertas de suspensiones, acumulaciones procesales y/o de vigilancia.

### **6.5 SEGURIDAD**

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

### **6.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

### **6.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

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

## **VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 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 “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

## **VIII. 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 Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- 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 presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

## **IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

## **X. METODOLOGÍA VALUATORIA**

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

### **10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

## **10.2 DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

### **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**

Consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables. Los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

## **10.3 MEMORIA DE CÁLCULO**

### **10.3.1 CALCULO DEL VALOR DE TERRENO**

El enfoque utilizado para determinar el valor del terreno parte del método de comparación o de mercado ya definido.

Consiste en elaborar una matriz de ofertas en donde se determinan los valores totales de los inmuebles comparables ofrecidos en venta, a los cuales se les hace un ajuste por motivos de comercialización que corresponde al descuento que generalmente el propietario otorga en una transacción inmobiliaria.

Algunas veces dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el valuador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:

$$VA = VTo * (1-\%C)$$

En donde,

VA = Valor ajustado

VTo = Valor total de la oferta

%C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado.

Una vez calculado el valor ajustado de los datos de la oferta, se les determinó un valor de construcción para poder distribuirlo en las proporciones componentes del valor del inmueble (Terreno y Construcción), así:

$$VT = VA - VC$$

Donde,

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la Construcción.

Se encontraron cinco (5) ofertas de predios en el sector inmediato al predio objeto de avalúo. Luego de revisadas las ubicaciones, se descarta un dato quedando para la aplicación del enfoque de mercado cuatro (4) datos que son los más comparables. De estos se obtiene un rango de valores aproximado de \$160.000 a \$220.000 por m<sup>2</sup> de terreno. La diferencia radica principalmente en que los mayores valores los tienen los predios más cercanos al área urbana del municipio y con distancias similares a la vía principal denominada Avenida Cañasgordas. Los resultados fueron los siguientes:

Dato	Fuente	Dirección	Urbanización	Tipo de Inmueble	Acabados / conservación	Terr.	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	\$/M <sup>2</sup> Terreno
1	3146207537	Cra. 146 con cl 19	La Viga-Pance	Lote	Lote de terreno a 200 metros de la Av. Cañasgordas	19.000,00	\$ 3.820.000.000	5,00%	\$ 3.629.000.000	\$ 191.000
2	3303185	Cra. 146 entre calles 21 y 22	La Viga-Pance	Lote	Lote de terreno, plano sin alistamiento	35.000,00	\$ 5.976.000.000	5,00%	\$ 5.677.200.000	\$ 162.206
3	3136745873	a 3 cuadras de la avenida cañas gordas con carrera 144	La Viga-Pance	Lote	Lote de terreno a 300 metros de la calle 15, con alistamiento parcial	3.500,00	\$ 832.000.000	5,00%	\$ 790.400.000	\$ 225.829
4	3148027925	Cra. 139 a 300 metros de la cañasgordas	La Viga-Pance	Lote	Lote de terreno, plano sin alistamiento	8.000,00	\$ 1.850.000.000	5,00%	\$ 1.757.500.000	\$ 219.688
									Media	\$199.680
									Desviación Estandar	\$29.233
									% Desviación	14,64%
									Valor Mínimo	\$162.206
									Valor Máximo	\$225.829
									Int. Confianza Mínimo	\$170.447
									Int. Confianza Máximo	\$228.913
									N° Datos	4

Por lo anterior y teniendo en cuenta la investigación realizada, se adopta el valor promedio de las muestras, de \$199.000 por m<sup>2</sup> de terreno que se ajusta a \$200.000.

**XI. AVALUO COMERCIAL**  
**LOTE EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**  
**CALLE 18 A CON CARRERA 130**  
**SECTOR LA VIGA**  
**CALI – VALLE DEL CAUCA**

**11.1 VALOR TOTAL DEL PREDIO**

DESCRIPCION	AREA	VR UNITARIO	VR TOTAL
	m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	
Lote de terreno	22.000,00	\$ 200.000	\$4.400.000.000
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$4.400.000.000</b>

**SON: CUATRO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE.**

**11.2 VALOR PARTICIPACIÓN EN PROPIEDAD**

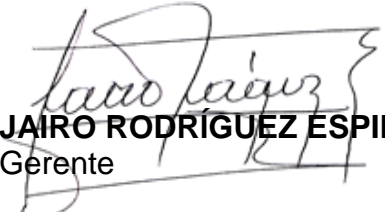
DESCRIPCIÓN	%	VALOR PROPORCIONAL
PORCENTAJE DE PARTICIPACION	0,0335%	\$ 1.474.000
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>		<b>\$ 1.474.000</b>

**SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.**

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles evaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Bogotá D.C., febrero 9 de 2017.




Atentamente,

  
**JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL**  
 Gerente

  
**WILLIAM TORO BUITRAGO**  
 Departamento técnico  
 RNA 3116 FEDELONJAS-ONAC



	AVALÚO COMERCIAL	FEBRERO DE 2017
	SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN LOTE DE TERRENO - LA VIGA - CALI	
		
ENTORNO SOBRE LA CARRERA 130 HACIA EL ORIENTE		
		
DETALLE CERRAMIENTO SOBRE LA CARRERA 130 E IDENTIFICACIÓN		
		
VISTA GENERAL DEL LOTE (HACIA EL OCCIDENTE Y HACIA EL NORTE)		

	AVALÚO COMERCIAL	FEBRERO DE 2017
	SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN LOTE DE TERRENO - LA VIGA - CALI	
		
DETALLE CERRAMIENTO DEL PREDIO		
		
VISTA INTERNA DEL PREDIO HACIA EL OCCIDENTE		
		
VISTA DEL PREDIO HACIA LOS LINDEROS NORTE Y ORIENTE		