

Bucaramanga, 2 de agosto de 2017

Doctora
María Claudia Echandia B.
Liquidadora
Optimizar Servicios Temporales S.A. - -En Liquidación

Cordial saludo apreciada doctora María Claudia:

De acuerdo a su amable solicitud estamos enviando el avalúo Comercial del apartamento 502, torre 1, Conjunto Residencial Makadamia, municipio de Floridablanca, departamento de Santander, república de Colombia.

Estamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Atentamente,

ARQ. DONALDO ANDRÉS DURAN SANDOVAL
R.N.A. No.3384

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	DRA. MARIA CLAUDIA ECHANDIA B. LIQUIDADORA OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 20 158 – 40 PISO 5 APARTAMENTO 502 TORRE UNO UNIDAD RESIDENCIAL MAKADAMIA PH MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	APARTAMENTO
USO DEL AVALUO	PROCESO DE LIQUIDACIÓN
PROPIETARIO	OPTIMIZAR SERVICIOS TEMPORALES S.A.
AVALUADOR DESIGNADO	DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
FECHA DE VISITA	1 DE AGOSTO 2017
Contacto:	
Móvil: 317-3319767	
Teléfono: 037- 6947969	
Correo: arquitectoduran89@hotmail.com	

Bucaramanga – Colombia

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo comercial de un predio urbano, correspondiente a un apartamento en el municipio de Floridablanca.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble para proceso de liquidación.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
4. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
5. El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

6. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
7. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un apartamento ubicado en el quinto piso de la Torre uno, que hace parte del Conjunto residencial Makadamia, identificado como apartamento 502, del municipio de Floridablanca.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Carrera 20 158 - 40, piso 5, Unidad Residencial Makadamia – Propiedad Horizontal, apartamento 502, torre uno, municipio de Floridablanca, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al certificado de tradición No.300-365412 impreso el 22 de febrero de 2017, según anotación No. 004 de fecha 23 de diciembre de 2013, el inmueble fue adquirido por la empresa optimizar servicios temporales S.A., según escritura N° 4916 del 26 de noviembre de 2013 notaria tercera de Bucaramanga y según anotación No. 006 de fecha 30 de diciembre de 2016, el inmueble se encuentra embargado en proceso de liquidación judicial por la Superintendencia de Sociedades, según oficio 01-608278 del 14 de diciembre de 2016.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Corresponde el inmueble a un apartamento ubicado en el quinto piso del bloque uno, actualmente desocupado.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

Es un sector residencial y comercial de estratos 4, 5 y 6, y en su área de influencia se han desarrollado unidades de vivienda unifamiliar y condominios. Tiene fácil acceso y comunicación a los principales centros de servicios tales como: Centro Comercial Cañaveral, Centro Comercial La Florida, Centro Comercial Parque Caracolí, empresas prestadoras de servicios de salud, almacenes de comercio, supermercados, restaurantes, entidades financieras, centros educativos de enseñanza primaria, media y superior. Vale la pena resaltar que en el sector de su influencia se han desarrollado importantes actividades institucionales como el Club Campestre y los Centros Médicos y Hospitalarios más importantes del Oriente Colombiano como lo son: La Clínica y Centro Médico Carlos Ardila Lulle, El Centro de Cáncer Virgilio Galvis Ramírez, la Fundación Cardiovascular de Colombia, la Fundación Oftalmológica de Santander y la facultad de medicina de la Universidad Autónoma de Bucaramanga UNAB.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.

4.2. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran edificaciones de importancia como son el Centro Comercial Cañaveral, Centro Comercial La Florida, Parque Caracolí y el almacén Metro. Se debe resaltar que en el sector se ubican instituciones como la Clínica y Centro Médico Carlos Ardila Lulle, El Centro de Cáncer Virgilio Galvis Ramírez, la Fundación Cardiovascular de Colombia, la Fundación Oftalmológica de Santander y

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

la facultad de medicina de la Universidad Autónoma de Bucaramanga UNAB, adicionalmente se encuentra la Iglesia de Santa María de Bosque.

4.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.3.1 Vías Delimitantes: Por el norte, con la transversal del Bosque. Por el sur, no presenta. Por el oriente, con la autopista Floridablanca - Bucaramanga. Por el Occidente, con la transversal del Bosque.

4.3.2 Urbanizaciones Adyacentes: Por el Norte: Fosunab. Por el Occidente: Sierra Colina. Por el Sur: Con Jardines del campestre. Por el Oriente: Con Álamos Parque.

4.4. USOS PREDOMINANTES

Es un sector de conjuntos netamente residenciales, sin embargo hay que destacar que está influenciado por actividades comerciales variadas, que se desarrollan en los centros comerciales.

4.5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Sector de actividad de uso Actividad Residencial principalmente.

4.8. TIPOS DE EDIFICACIÓN

En el sector predominan las edificaciones multifamiliares en altura.

4.6. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del predio: Calle 158 y carrera 20.

Del Sector: Al sector se accede por la autopista Floridablanca – Bucaramanga, la transversal del bosque y la avenida 29 que inicia junto al centro comercial Cañaveral.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

4.6.1. Estado de Conservación: El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es bueno y aceptable en términos generales.

4.7. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable; y servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

4.8. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Comunicación:	Las cabinas telefónicas.
Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas locales.
Seguridad:	Los hidrantes.

4.9. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, alcantarillado teléfono y gas natural.

4.10. ESTRATO

Estrato cuatro (4).

4.11. TRANSPORTE

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

4.11.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte público y por el sistema de transporte masivo "Metrolínea" en un intercambio constante, que comunican este sector con los demás barrios de la ciudad y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.11.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM- "Metrolínea".

4.11.3. Cubrimiento: El cubrimiento es oportuno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios del Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.11.4. Frecuencia: El tiempo de recorrido por el sector es eficiente esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo un sinnúmero de rutas que provienen o van a toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra. La construcción avaluada en general no presenta problemas en su estructura.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el momento de la valoración no existe afectación identificable.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

5.4. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente de la integridad ciudadana.

5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

7. EL CONJUNTO

7.1. EL LOTE

El Conjunto se levantó en un lote de terreno de forma regular entre vía vehicular. Se encuentra legalmente identificado en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, ni de suelos. Por el tipo de construcción que soporta, el uso potencial se encuentra completamente definido.

7.2. TOPOGRAFÍA

El lote donde se construyó el conjunto es totalmente plano.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

7.3. CONFORMACIÓN

Conjunto de 1 torre de apartamentos, cada una con 18 pisos y tres sótanos, en el cual el promedio tiene 4 unidades habitacionales por piso; para un total de 246 apartamentos. Cuenta con buenas zonas sociales.

8. EL APARTAMENTO

8.1. CONFORMACIÓN

El apartamento se encuentra conformado por una sala – comedor, balcón, cocina integral, zona de ropas, un baño general y dos alcobas, una con baño y closets en madera; y un parqueadero de uso exclusivo.

8.2. ACABADOS DEL APARTAMENTO

Muros: Frisados, estucados y pintados al vinilo. **Enchapes:** Cocina, ropas y baño, en cerámica. **Pisos:** En Porcelanato. **Carpintería metálica:** Marcos de ventanas y puertas ventanas en aluminio. **Carpintería de madera:** Puertas internas y closets. **Cubierta:** Placa de entrepiso.

8.3. VETUSTEZ

El inmueble presenta una vetustez de 4 años aproximadamente.

8.4. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción usada, con acabados terminados y su estado de conservación es bueno.

8.5. ESTRUCTURA, CUBIERTA

Estructura en sistema tradicional y cubiertas en placa de concreto.

8.6. ACABADOS

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

El inmueble presenta acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento.

8.7. FACHADA

En vinilo.

8.8. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Presenta iluminación buena en todos sus espacios.

8.9. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Presenta ventilación buena en todos sus espacios. Posee aire acondicionado en su interior.

9. ASPECTOS ECONÓMICOS

9.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita en el predio se encontró que está desocupado, por lo tanto no presenta ningún tipo de explotación económica.

9.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Residencial, de clase media.

10. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo al Certificado de Tradición N°300-365412, el predio se identifica así:

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Carrera 20 158 - 40, piso 5, Unidad Residencial Makadamia – Propiedad Horizontal, apartamento 502, torre uno, municipio de Floridablanca, departamento de Santander, república de Colombia.

Número Predial 01 04 0039 0094 901

Matrícula Inmobiliaria N° 300-365412

11. LINDEROS

Los linderos del inmueble objeto de avalúo se encuentran consignados en la Escritura Pública N°2158 de fecha 23 de mayo de 2013 de la notaria Tercera de Bucaramanga.

12. ÁREAS

De acuerdo al Certificado de Tradición No. 300-365412, impreso el 22 de febrero de 2017, las áreas del inmueble son las siguientes:

CUADRO ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	Área/m ²
Área Construida	68,70
Área Privada Cubierta	62,50
Coefficiente de propiedad	0,004099

Nota 1: Para efectos del avalúo, el valuador se basa en las áreas consignadas en el respectivo certificado.

Nota 2: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los cuales se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo recibida el 28 de julio de 2017.
- ✓ Copia del Certificado de Tradición No.300-365412 impreso el 22 de febrero de 2017.
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado de 1 de agosto de 2017 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Secuencia fotográfica.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

14. SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de alcantarillado matriz con sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica y gas natural. La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

El predio cuenta con los servicios públicos básicos de luz, agua, alcantarillado, gas domiciliario y telefonía.

15. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Floridablanca el conjunto donde se encuentra ubicado el inmueble se encuentra clasificado como residencial.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

16. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

1. Ubicación del inmueble.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento.
4. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
5. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.
6. Edad de la construcción de 4 años.
7. Su estado de conservación y mantenimiento es bueno.
8. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
9. El valor de la transacción está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
10. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
11. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
13. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
14. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
15. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
16. El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

17. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar el apartamento objeto del presente avalúo.

17.1 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL APARTAMENTO

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

18. VALORES

18.1 VALORACIÓN DEL PREDIO

Se utiliza el Método Comparación de Mercado, tomando inmuebles homogéneos con características similares, pertenecientes a la copropiedad donde se encuentra ubicado el inmueble, los cuales se encuentran actualmente en oferta.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Arq. Donaldo Andrés Duran Sandoval- Mat Prof. A 30912012-1098678809
Universidad Santo Tomas – Bucaramanga
Perito Urbano R.N.A. No 3384

Tipo - Direccion	Fuente	Valor Venta	Tamaño	Valor M ²	Factor Fuente	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Valor M ² Homogenizado
Apartamento en Venta Floridablanca makadamia- Código Fincaraiz.com.co: 2413808	3123266068	\$ 290.000.000,00	72,00	4.027.777,78	0,95	1,00	1,00	\$ 3.826.388,89
Apartamento en Venta Floridablanca CAÑAVERAL UR MAKADAMIA Código Fincaraiz.com.co: 2914776	3168321251	\$ 290.000.000,00	72,00	4.027.777,78	0,95	1,00	1,00	\$ 3.826.388,89
Apartamento en Venta Floridablanca CAÑAVERAL UR MAKADAMIA C Código Fincaraiz.com.co: 2453977	3204401709	\$ 305.000.000,00	80,00	3.812.500,00	0,95	1,00	1,00	\$ 3.621.875,00
Apartamento en Venta Floridablanca CAÑAVERAL UR MAKADAMIA C Código Fincaraiz.com.co: 2928465	3005343651	\$ 260.000.000,00	75,00	3.466.666,67	0,95	1,00	1,00	\$ 3.293.333,33
Apartamento en Venta Floridablanca CAÑAVERAL UR MAKADAMIA C Código Fincaraiz.com.co: 2929754	3124540770	\$ 260.000.000,00	75,00	3.466.666,67	0,95	1,00	1,00	\$ 3.293.333,33
Promedio		\$ 281000.000,00			Promedio		\$ 3.572.263,89	
Desv. Standar		\$ 20.124.611,80			Desv. Standar		\$ 267.966,79	
Coef. De Variación		7,16%			Coef. De Variación		7,50%	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 3.572.263,89	AREA		62,5	62,50 M²		
VR. TOTAL		\$ 223.266.493,06						

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,50%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. En ese caso se toma como metro cuadrado el valor de \$3.572.263

18.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en el sector son buenas teniendo en cuenta el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos en el sector los últimos años.

Contacto:

Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

18.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del predio son buenas, esto en razón a su ubicación en el sector.

18.4. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por la ubicación del inmueble en el sector, el inmueble presenta una garantía favorable.

19. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del predio es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Apartamento 502	m ² .	62,50	3.572.263	223.266.438
VALOR TOTAL				\$ 223.266.438

SON: DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MCTE.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Bucaramanga, 2 de agosto de 2017.

Contacto:

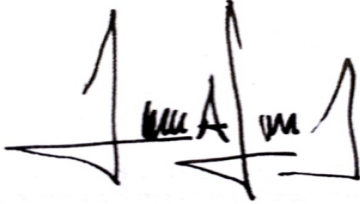
Móvil: 317-3319767

Teléfono: 037- 6947969

Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia

Cordialmente,



ARQ. DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
Avaluador
R.N.A. No.3384

Contacto:
Móvil: 317-3319767
Teléfono: 037- 6947969
Correo: arquitectoduran89@hotmail.com

Bucaramanga – Colombia