



**CENTURY 21**

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605  
Registro Nacional SIC 01057425 (R)



Afiliado de la Corporación  
Sociedad Colombiana de  
Valuadores Seccional  
Eje Cafetero

Pereira. 25 de Mayo de 2017.

ALCALDIA DE PEREIRA

Radiación No: **24912-2017**

Fecha: 26/05/2017-15:59:06

Recibido por: SANDRA MILENA BETANCOURT ARISTIZABAL

Destino: 2.1 Secretaría de Planeación

Anexos:

1

Doctora  
**CLAUDIA PATRICIA VELÁSQUEZ LOPERA**  
Secretaria de Planeación  
Municipio de Pereira

Respetada doctora

Atendiendo su solicitud, en el sentido de aclarar el informe valuatorio correspondiente al Valor de Mercado y método residual del predio ubicado en la carrera 26 # 13-20 y calle 13 # 25-58 me permito manifestarle los criterios tenidos en cuenta para la determinación del valor del terreno. Dentro del proceso de liquidación para la compensación en dinero de las áreas de cesión del proyecto Alameda del Parque

Rainer Ramiro Ortiz Zapata y Carlos Ríos Ortiz Avaluadores con RNA y miembros de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

Los siguientes son los criterios tenidos en cuenta para la determinación del valor del terreno.

El terreno a evaluar se encuentra ubicado en la Carrera 26 con calle 13 y según el plano de Microzonificación sísmica del Municipio de Pereira, se puede observar que el terreno es un lleno antrópico, lo que significa que desarrollar cualquier proyecto urbanístico en el conlleva a altos costos de cimentación y no es comparable con el mercado de predios en el sector ni zonas homogéneas.

Además se debe considerar que para poder desarrollar cualquier proyecto en el lote se debe demoler unas placas de ferro concreto incluyendo columnas y cimentación las cuales estaban diseñadas para construir unos osarios de la iglesia.

Esta información estaba descrita en las páginas 14 y 16 del informe valuatorio presentado, lo que influye en la valoración del terreno

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: [rai605@hotmail.com](mailto:rai605@hotmail.com)



**CENTURY 21**

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

Registro Nacional SIC 01057425 (R)



Afiliado de la Corporación  
Sociedad Colombiana de  
Valuadores Seccional  
Eje Cafetero

Los informes valuatorios que se presentan Corporativos deben estar sujetos a las Normas internacionales de Valuación NIIF.

2

## **NORMA INTERNACIONAL DE VALUACIÓN (IVSC)**

### **“7.0 Utilidad**

#### **7.1.- El criterio clave para la valoración de un activo es su utilidad.**

Los procedimientos empleados en el proceso de valuación tienen el objetivo común DEFINIR y CUANTIFICAR el grado de utilidad o capacidad de uso del activo valuado. Este proceso exige diversas interpretaciones del concepto de utilidad.

**El suelo urbano crea utilidad dependiendo de la cantidad y calidad de edificios desarrollables, dependiendo de su capacidad residencial, comercial o industrial.**

Consecuentemente, el valor del suelo se establece al evaluar su utilidad en términos de factores legales, físicos, funcionales, económicos y ambientales que ordenan su **capacidad productiva**”.

Teniendo en cuenta los criterios anteriores y reconsiderando el valor de la construcción de apartamentos se ajusta el método residual el cual es aprobado a través del Comité de avalúos de la Sociedad Colombiana de avaluadores Seccional Eje Cafetero

Los locales comerciales en este proyecto son tipo barrial de bajo impacto debido a que están dentro de la unidad residencial en el primer piso lo que incide en una comercialización muy baja para este tipo de proyectos.

Nota: se anexa el informe del método residual reconsiderado.

Nota 2 Esta aclaración es parte integral del informe valuatorio



**CENTURY 21**

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605  
Registro Nacional SIC 01057425 (R)



Afiliado de la Corporación  
Sociedad Colombiana de  
Valuadores Seccional  
Eje Cafetero

SIMULACIÓN PROYECTO METODO RESIDUAL LOTE PEREIRA ÁLAMOS CARRERA 26 ENTRE CALLES 13 Y 14			
ITEM	%	ÁREA	Unid.
TERRENO EN BRUTO	100.00%	970.00	m2
AREA AFECTACION VIAL		70.60	
AREA DE CESIONES	0.00%	-	m2
AREA NETA DEL LOTE		899.40	m2
INDICE DE OCUPACIÓN	88.00%	791.47	m2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	4.00	3,880.00	m2
ÁREA VENDIBLE CONSTRUIDA	70.00%	2,716.00	m2
AREA COMERCIAL PRIMER PISO		216.78	
AREA RESIDENCIAL		2,499.22	
VALOR CONSTRUCCION VIVIENDA		3,000,000.00	\$
VALOR CONSTRUCCIÓN COMERCIO		3,000,000.00	\$
VALOR LOCALES COMERCIALES		650,340,000.00	\$
VALOR APARTAMENTOS		7,497,660,000.00	\$
VALOR DEL PROYECTO		8,148,000,000.00	\$
COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO	54.00%	4,399,920,000.00	\$
COSTOS INDIRECTOS	8.00%	651,840,000.00	\$
COSTOS FINANCIEROS	5.50%	448,140,000.00	\$
COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD	4.00%	325,920,000.00	\$
ADMINISTRACION Y GERENCIA	10.00%	814,800,000.00	\$
UTILIDAD	10.00%	814,800,000.00	\$
TOTAL COSTOS	91.50%	7,455,420,000.00	\$
FACTOR ALFA DEL PROYECTO	8.50%	692,580,000.00	\$
VALOR M2 TERRENO		\$ 714,000.00	\$
VALOR AJUSTADO DEL TERRENO		\$ 714,000.00	\$

3

Atentamente,

**RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA**  
R.N.A. 605  
U.P.A.V. 587

**CARLOS RÍOS ORTIZ**  
R.N.A. 2022  
U.P.A.V. 892

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira  
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389  
E-mail: [rai605@hotmail.com](mailto:rai605@hotmail.com)



<b>Clasificación</b>	Petición ó Tutela		
<b>Fecha de radicación:</b>	26 de mayo de 2017	<b>Número de radicado:</b>	24912
<b>Tipo de documento:</b>	CONSULTA DE DOCUMENTOS	<b>Fecha de oficio entrante:</b>	
<b>Número de oficio entrante:</b>			
<b>Persona natural o jurídica:</b>	REINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA		
<b>Descripción o asunto:</b>	SOLICITUD	<b>Tiempo de respuesta (días):</b>	
<b>Anexos físicos:</b>		<b>Descripción de anexos físicos:</b>	
<b>Anexos digitales:</b>			
<b>Destino:</b>	MARYURI GOMEZ LOPEZ - Auxiliar Administrativo, CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ LOPERA - Secretaria De Planeacion	<b>Copia a:</b>	-

