



VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORIAS
A ARQUITECTURA

INFORME DE AVALÚO N° 0014-20

AVALÚO URBANO

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 10B No. 40-86 URB LA PAZ BARRIO CHAPINERO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

1

OBJETO

DETERMINAR EL VALOR PROBABLE CONFORME LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE MEJOR Y MAYOR DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 10B No. 40-86 URB LA PAZ BARRIO CHAPINERO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

SOLICITANTE

DR. HENRY ORLANDO CEPEDA IBAÑEZ

AVALUADOR

EDWIN MALAVER QUIJANO

INFORME DE AVALUÓ No. 014/20

SOGAMOSO JULIO 13 DE 2020

PROPIEDAD INTELECTUAL. Informe de avalúo realizado para uso, destinatario y fin específico. Prohibida su reproducción total o parcial sin autorización del autor. Informe asegurado con derechos de propiedad intelectual.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





INFORME DE AVALÚO N° 0014 – 20¹ AVALÚO URBANO

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 10B No. 40-86 URB LA PAZ BARRIO CHAPINERO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

2

INFORME RESUMEN MEMORIA

TIPO DE AVALÚO	URBANO	X	RURAL	AMBIENTAL
SOLICITANTE:	DR HENRY ORLANDO CEPEDA IBAÑEZ			
DESTINATARIO:	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO			
CIUDAD Y FECHA:	SOGAMOSO 13 DE JULIO DE 2020			
AVALUADOR :	EDWIN MALAVER QUIJANO			
FECHA DE VISITA:	20 DE MARZO DE 2020			
VALIDEZ DEL INFORME:	UN AÑO			
OBJETO DEL AVALÚO:	Determinar el valor probable conforme las condiciones de mejor y mayor uso del predio, CARRERA 10B No. 40-86 URB LA PAZ BARRIO CHAPINERO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.			

DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL AVALÚO.

Documento	X	Documento	Documento
Escritura o título	X	Plano del predio	Planos arquitectónicos
Recibo de impuesto predial		Ficha predial	Certificado de usos del suelo
Certificado de nomenclatura		Estudio de Títulos	Licencia de concesión aguas
Certificado de libertad	X	Paz y salvo municipal	Proyecto Productivo
Licencia de construcción		Carta catastral	Cuadro de áreas
Certificado catastral		Otros	

ASPECTO JURÍDICO²

DIRECCIÓN:	CARRERA 10B No. 40-86 URB LA PAZ BARRIO CHAPINERO		
CIUDAD :	SOGAMOSO		
PROPIETARIO:	JOSÉ MELESIO LARA REYES Y MERCY YANETH AGUDELO CARO		
TITULO:	ESCRITURA No. 0536 DEL 09 DE ABRIL DE 2012 NOTARIA PRIMERA CIRCULO DE SOGAMOSO.		
NUMERO CATASTRAL:	01-02-0165-0064-000 / 157590102000001650064000000000 (NACIONAL)		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	095-109779		
LIMITACIONES AL DOMINIO:	Embargo	X	Hipoteca Prenda

¹ **PROPIEDAD INTELECTUAL.** Informe de avalúo realizado para uso, destinatario y fin específico. Prohibida su reproducción total o parcial sin autorización del autor. Informe asegurado con derechos de propiedad intelectual.

² **IDENTIFICACIÓN LEGAL.** (Artículo 8º.- Resolución IGAC 620 de 2008) En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo.- Es necesario que el propietario del bien que pesa la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

 **MEDIROPOLIS OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





I. INFORMACIÓN GENERAL

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene el avalúo de una Propiedad de uso Habitacional que se encuentra ubicada en el Barrio Chapinero de la Ciudad de Sogamoso y consta de un lote de terreno en el que se encuentra construida Una Vivienda Unifamiliar.

2. OBJETO:

Determinar el valor comercial más probable del inmueble descrito conforme a las condiciones y tendencias del mercado, teniendo en cuenta el estado y ubicación del predio e inmueble a valorar.

3. CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio. El valor del avalúo comercial se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

4. CREDENCIALES DEL(LOS) AVALUADOR(ES):

EDWIN MALAVER QUIJANO

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL79792867

Categoría Muebles e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales, Maquinaria y Equipo. **Ver anexo Credenciales Avaluador(es).**

5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (Escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que realizó 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.

6. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

4

El Avaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

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 el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

7. VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

8. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador, sin el consentimiento escrito del mismo.





II. MEMORIA DESCRIPTIVA



FUENTE: REGISTRO PROPIO

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. Departamento: | BOYACÁ |
| 2. Municipio: | SOGAMOSO |
| 3. Barrio: | CHAPINERO |
| 4. Dirección: | CARRERA 10B No. 40-86. |
| 5. Propietarios: | JOSÉ MELESIO LARA R. Y OTRA |
| 6. Número Catastral: | 010201650064000 |
| 7. Matricula Inmobiliaria: | 095-109779 |
| 8. Fecha de Visita: | MARZO 20 DE 2020 |
| 9. Fecha de Informe: | JULIO 13 DE 2020 |
| 10. Atendidos por: | ARRENDATARIOS. |
| 11. Solicitante del avalúo: | DR HENRY O. CEPEDA IBAÑEZ |
| 12. Destino del avalúo: | JUZGADO 2 CIVIL MPAL |
| 13. Avaluador: | EDWIN MALAVER QUIJANO |

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





III. LOCALIZACIÓN

La propiedad se encuentra localizada en el Barrio Chapinero de la Ciudad de Sogamoso del departamento de Boyacá, en la dirección Carrera 10B # 40 – 86 Sector Nororiental de la ciudad, sobre las coordenadas 5° 42' 57" N, 72° 56' 00" O y a una altitud promedio de 2.569 msnm (Fuente. Wikipedia).

6

PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Carrera 11
- Calle 40
- Carrera 9

1. TRANSPORTE:

El sector cuenta con un servicio de transporte público excelente, ya que, desde el inmueble a menos de 2 cuadras a la redonda, pasa el trazado de varias rutas de transporte público sobre la Carrera 11, las cuales, facilitan la conexión a toda la ciudad, tanto de microbús como de taxis.

IV. ASPECTOS JURÍDICOS

ESTE AVALÚO NO ES UN ESTUDIO DE TÍTULOS NI DE TRADICIÓN.

V. TITULACIÓN Y TRADICIÓN

1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

- Escritura(s) u otro (s) documento(s) de adquisición: Si.
- Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si.
- Recibo(s) del Impuesto Predial: No.
- Licencia(s) de Construcción: No.

2. DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 0536 del 09 de abril de 2012.
NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO.





2. DATOS CATASTRALES:

- DIRECCIÓN CATASTRAL 2019: CRA 10B # 40-86
- AVALÚO CATASTRAL 2019: N.E.
- DESTINO HACENDARIO 2019:
- VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2019: N.E.
- ÁREA DE TERRENO (m²) 2019: 92,76 m²
- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) 2019: 91,00 m²

7

NOTA: Mediante Acuerdo 065 de 2005, se estableció la contribución de valorización, el cual en la actualidad no se cobra para este predio

VI. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El sector conocido oficialmente como Barrio Chapinero ubicado en el costado Nororiental de la Ciudad contempla el desarrollo de actividades de tipo residencial por el sistema de autoconstrucción en general, también se observa la existencia de comercio a pequeña escala tipo vecinal, se encuentra también en el sector el Colegio Nacional Gustavo Jiménez y la Sede del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, el uso predominante del sector Residencial, aunque también se encuentran actividades de tipo Industrial. Es una zona con facilidad de acceso, Vías pavimentadas en buen estado. Los servicios Educativos más cercanos se prestan en instituciones Educativas cercanas al predio (menos de cinco cuadras), tiene buen servicio de transporte público ya que está cerca de una de las vías principales de acceso a la ciudad, cuenta con servicios hospitalarios y financieros a menos de quince minutos.

1. LINDEROS DEL BARRIO:

NORTE: Con el Barrio Juan José Rondón.
SUR: Con el Barrio la Pradera.
ORIENTE: Con la Vereda La Ramada.
OCCIDENTE: Con el Barrio Chapinero II.

2. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:

El terreno del sector cuenta con una topografía plana con una pendiente entre el 0% y el 3%.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





FOTOGRAFÍA AÉREA: UBICACIÓN DEL PREDIO



FUENTE IGAC



FUENTE GOOGLE EARTH

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





3. TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:

- Predominan las viviendas de uno a tres pisos de altura, muy pocas de ellas con antejardín.
- En el sector encontramos algunas Edificaciones de Importancia de Tipo Comercial, Institucional y en general Habitacional.
- En el sector y aledaños, se observan conjuntos y edificaciones de varias plantas constituidas en propiedad horizontal.

9

4. EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

En el barrio se destacan:

- Colegio Nacional Gustavo Jiménez (Nueva Sede).
- Conjunto Residencial Arcadia.
- Zona Industrial.

En barrios aledaños:

- Servicio Nacional de Aprendizaje SENA Regional Sogamoso.
- Estadio Olímpico El Sol.
- Coliseo Alfonso Patiño Rosselli de Sogamoso.

5. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Sí existen. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Sí existen. Buen estado.

- Alumbrado Público.
MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
- 310 2144990 - 300 3258860





- Gas Natural.
- Recolección de Basuras.

6. AMUEBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

10

VÍAS: Las vías principales en doble carril y secundarias del barrio Chapinero se encuentran en aceptable estado de conservación. La mayoría se encuentran pavimentadas.

- **ANDENES:** Si. Buen estado.
- **SARDINELES:** Si. Buen estado.
- **SEÑALIZACIÓN URBANA:** Si. Buen estado.
- **DEMARCACIÓN VIAL:** Si. Buen estado.
- **SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:** Si. Buen estado.
- **ZONAS VERDES:** Si. Buen estado.
- **PARQUES Y ALAMEDAS:** Si. Buen estado.
- **ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:** Bueno.

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- **TIPO DE INMUEBLE:** Habitacional.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Habitacional.
- **UBICACIÓN EN LA MANZANA:** Ubicación Medianera con Frente sobre la Carrera 10B "vía adoquinada."
- **TOPOGRAFÍA:** Plana y Estable.
- **FORMA:** El terreno cuenta con forma Rectangular (Regular).

• LINDEROS DEL TERRENO:

Tomados de Escritura Pública 0536 del 09 abril del 2012 N1CS:

- POR EL NORTE:** Con Lote 35 en Longitud de 14,20 ml.
- POR EL ORIENTE:** Con Lote 41 en Longitud de 6,50 ml.
- POR EL SUR:** Parte Con Lote 33 en Longitud de 14,00 ml y otra Parte con Plazoleta en Longitud de 0,33 ml.
- POR EL OCCIDENTE:** Con la Carrera 10B en Longitud de 6,50 ml y Encierra.

• **VER OBSERVACIONES A LOS LINDEROS (PÁGINA 26)**

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





- **RELACIÓN FRENTE-FONDO:**

El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) cercana al 1:2 la cual se considera favorable por su utilidad.

11

- **ÁREA DEL TERRENO:**

ÁREA SEGÚN REGISTRO Y ESCRITURA:	92,76 m ²
ÁREA SEGÚN CATASTRO:	91,00 m ²
ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:	N.A.
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	92,76 m ²

VIII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

1. ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):

ÁREA SEGÚN CATASTRO: 91,00 m²

Según medidas tomadas en el terreno:

LOTE (Levantamiento Topográfico): N.A.
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (Según CATASTRO): 91,00 m²

2. NÚMERO DE NIVELES O PISOS:

Todas las construcciones existentes en el predio a avaluar, cuentan con un (1) piso de altura.

3. VETUSTEZ O EDAD:

La Edificación fue construida por etapas a partir del año 2005, por lo tanto, tiene una vetustez de quince (15) años.

CASA UNIFAMILIAR UN PISO

- Vida Técnica: Cien (100) años.
- Edad: Quince (15) años.
- Vida Remanente: Ochenta y Cinco (85) años.





RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. CAPÍTULO 1, Artículo 2, Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

4. REMODELACIONES O AMPLIACIONES:

Desde su construcción en no se han realizado remodelaciones significativas.

5. ESTADO DE TERMINACIÓN:

La construcción se encuentra terminada.

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La construcción se encuentra en buen estado de conservación y recibe buen mantenimiento.

7. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS INTERNOS DEL INMUEBLE:

Construcción terminada en etapa de obra blanca, con uso Institucional de una planta, la cual consta de los siguientes módulos y sus correspondientes espacios internos:

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Sala / Comedor: con piso en Cerámica y muros pañete, acabados en Graniplast, con Cielo Raso Machihembrado en Madera.
- Cocina: Mueble Integral en Madera con Mesón en Acero Inoxidable, Estufa a Gas, Piso en Cerámica y Muros con Pañete y Enchape en Cerámica Piso Techo y Cielo Raso.
- Patio de Ropas: con piso en Cerámica y Muros Pañete y Enchape en Cerámica hasta h: 1,7 m, y la parte alta con acabado con Graniplast,





sin Cielo Raso. Tiene Cubierta en Teja Fibrocemento y Traslúcida, y Reja Tipo Bancaria en Varilla de ½”.

- Tres Habitaciones: con piso en Cerámica y Muros Pañete, acabado con Graniplast, Cielo Raso en Machihembrado en Madera.
- Baño: con Piso en Cerámica y Muros con Pañete y Enchape en Cerámica Piso Techo. Sin División de Baño. Aparatos Sanitarios Completos.

13

El Sistema Estructural que tiene toda la edificación está construido en Pórticos de Hormigón Armado con Muros en Mampostería, su acabado de piso está completo en las zonas habitables, y las paredes de las áreas húmedas tienen enchapes piso techo, las demás tienen pañete, terminados en Graniplast. Las Fachadas en Ladrillo Prensado a la Vista. La Cocina está terminada. Los baños tienen aparatos sanitarios completos. La fachada principal tiene Acabado en Ladrillo a la Vista. Los exteriores tienen andenes en Concreto con acabados en Tablón de Gres. El Antejardín está Cubierto y el Cerramiento está tapado en Policarbonato. La carpintería está fabricada en Lámina Cold Rolled Cal 18 con Pintura en Esmalte.

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:

- FACHADA: Ladrillo a la vista.
- CIMENTACIÓN: Cimiento Ciclopeo Zapatas.
- ESTRUCTURA: Pórticos en Hormigón Armado.
- MUROS: Mampostería Ladrillo Prensado.
- ENTREPISOS: N.A.
- CUBIERTA GRAL: Teja Ondulada de Fibrocemento y Teja Traslúcida.

9. CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DEL INMUEBLE:

- PISOS: Placa de Contrapiso en Hormigón Armado y Enchapes en Cerámica y Tablón de Gres.
- MUROS: Acabado en Pañete con Graniplast.
- CIELO RASOS: Machihembrado en Madera.
- PUERTAS: Exteriores / Interiores: Lámina / Madera.
- VENTANAS: Externas en Lámina Cold Rolled Cal 18.
- ESCALERAS: N.A.
- BAÑOS: Muros y pisos enchapados con tableta en Cerámica Piso Techo. Aparatos Sanitarios completos. Sin División de Baño.
- COCINA: Mueble Integral Madera Mesón en Acero Inoxidable.
- ILUMINACIÓN: Natural a través de Fachada e Interna a través de Patio.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VENTILACIÓN: Natural a través de Fachada e Interna a través de Patio.
ACABADOS: En términos generales, en buen estado.

10. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

14

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

- AGUA: Si.
- LUZ: Si.
- ALCANTARILLADO: Si.
- TELÉFONO: No.

11. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:

Al Inmueble se le asignó el Estrato Dos (2) mediante el Decreto 007 del 2004 y es el vigente a la fecha.

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.

12. ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble está en relativo buen estado de conservación teniendo en cuenta su edad, por lo tanto, no necesita reparaciones de importancia, más allá de reparaciones simples de acabados.

IX. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

1. COMERCIABILIDAD:

Debido a las características del inmueble, su condición de predio medianero y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar por su ubicación.

2. RENTABILIDAD ACTUAL:

El inmueble a avaluar, se encuentra arrendado, por tal razón genera una Renta mensual, la cual está determinada por el Propietario.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valorización tiene una tendencia regular, debido al desarrollo económico del sector.

15

4. ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:

En este caso de estudio, no se han tenido en cuenta casos de estudio de avalúos practicados en el sector ni sectores aledaños u homogéneos.

5. FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:

El sector del barrio La Paz, muestra un desarrollo económico estable con tendencias al alza, en el sector se encontraron proyectos de construcción de vivienda para constituir en propiedad horizontal, encontramos, además, la Institución Educativa Colegio Nacional Gustavo Jiménez, confluencia de rutas de transporte público, comercio menor (tiendas, heladerías, autoservicios, mini-mercados, droguerías, papelerías, etc.).

X. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector Chapinero y barrios aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; las pocas encontradas fueron analizadas con el objetivo de llegar a la estimación del valor comercial del predio.

No se encontraron ofertas en venta ni transacciones suficientes ubicadas en el barrio Chapinero ni aledaños. Las pocas ofertas encontradas no son comparables con el inmueble a evaluar.

XI. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS

1. MARCO LEGAL DEL AVALÚO

REGLAMENTACIÓN VALUATORIA

Este informe está ceñido a los criterios técnicos establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y a los criterios técnicos de las Normas técnicas sectoriales de valuación y guías técnicas sectoriales de valuación, que están articulados conforme los contenidos de las Normas IVSC 2000, Normas Internacionales de Valuación - IVS 1, Normas Internacionales de Valuación -

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





IVS 2.

DECRETO 1420 DE 1998³.

El decreto 1420 de 1998, Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Establece los procedimientos, parámetros y criterios para realizar los avalúos para efectos administrativos requeridos con fundamento en el desarrollo de las actividades determinadas en la Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997. Metodologías definidas y reglamentadas en la Resolución I.G.A.C. N° 0620 de 2008. Sobre la aplicación de metodologías valuatorias, la norma dispone:

Artículo 25º. - "Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto."

Artículo 26º.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

RESOLUCIÓN I.G.A.C. N° 0620 DE 2008⁴

La resolución Igac 620 de 2008 (Septiembre 23) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Define:

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
 Ct = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 Vt = Valor del terreno.

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica, se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. Este método o técnica debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones del mercado.

ASPECTO ECONÓMICO

ELEMENTOS GENERADORES DE VALOR

BUEN TRANSPORTE Y BUENAS VÍAS	x	UBICACIÓN	x
AUGE ECONÓMICO, MEJORAMIENTO DEL SECTOR	x	EFFECTO COMUNICANTE DEL VALOR DEL SUELO	

³ Las metodologías Valuatorias establecidas en el decreto 1420 de 2008 fueron reglamentadas en la Resolución I.G.A.C. N° 0620 del 23 de septiembre de 2008³ y están definidas en los artículos 1, 2, 3 y 4.

⁴ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.



310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





EFECTO DE TENSION VIAL ENTRE FOCOS					
METODOLOGÍA VALUATORIA UTILIZADA					
MÉTODO COMPARATIVO	TÉCNICA RESIDUAL	X	MÉTODO DE RENTA	MÉTODO DE REPOSICIÓN	X

El presente Avalúo se ha practicado mediante el uso del método residual para establecer el valor del lote, y el método de reposición a nuevo para establecer el valor de la construcción.

17

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica, se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. Este método o técnica debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con





la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones del mercado.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación de mercado no se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pudieran comparar con el bien objeto de la valuación. Las pocas ofertas encontradas no cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

18

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).





Justificación del método: Este método es utilizado para este avalúo debido a que, en la investigación no se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación, debido a baja oferta en la zona. La metodología sirve en este caso para analizar y determinar el valor comercial de las construcciones existentes.

XII. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

MÉTODO O TECNICA RESIDUAL

Para este Avalúo se utilizó información de normativa vigente, extraída el Esquema de Ordenamiento Territorial, e información de la oficina de Planeación Municipal.

Para tal fin es necesario calcular el valor de un proyecto vendible acorde con el mercado de la zona y restar los costos de construcción asociados para obtener así el valor del lote.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Para fijar el costo de reposición a nuevo se tuvieron en cuenta publicaciones especializadas como Construdata y consultas a peritos expertos y avalúos practicados a predios con características similares. A la vida técnica de la construcción se le resta la edad y obtenemos la vida remanente de la construcción. La edad sobre la vida técnica arroja un porcentaje que determina la aplicación de una clase según el sistema de Fitto y Corvini para una depreciación equivalente que restada al costo de reposición nos da un costo de reposición depreciado, este valor multiplicado por el área construida nos arroja un valor comercial de la construcción.

1. MÉTODO O TECNICA RESIDUAL

P.O.T.

Sector Normativo:

Clasificación del Suelo:

Tratamiento Urbanístico:

Área de Actividad:

Área del Terreno:

Área de Cesión:

Índice de Ocupación:

ACUERDO 029 2016

Polígono 6

Urbano

Desarrollo

Industria Pesada.

92,76 m²

22% Área Urbanizable

0,7

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





Edificabilidad: Inicial Hasta 4 Pisos (Industria)

Teniendo en cuenta que el predio se ubica en el Sector Normativo 6 cuyo tratamiento es de Desarrollo, que el uso Principal es Industria Pesada, se adopta dicha Normativa con el único objetivo de realizar la aplicación del Método Residual.

Área Máxima de Ocupación en Primera Planta	0,70	*	92,76	=	64,93 m ²
--	------	---	-------	---	----------------------

Aplica Voladizo según Normativa 0,80 ml, Incrementa Área en 5,20 m²

PROYECTO FACTIBLE

Área cuarta planta descontando aislamientos
 Área tercera planta descontando aislamientos
 Área segunda planta descontando aislamientos
 Área primera planta descontando aislamientos (Parqueaderos)

70,13m ²
70,13m ²
70,13m ²
64,93m ²
275,32 m²

Total área construida factible

Total área privada vendible	0,85	*	275,32	=	234,02 m ²
-----------------------------	------	---	--------	---	-----------------------

Unidades de Vivienda Comercializables	3 Unidades
Área Privada por Unidad de Vivienda	64,93 m ²
Porcentaje Areas Comunes	15% Sobre Area Vendible
Parqueaderos Privados Exigibles por Norma	4 Unidades
Parqueaderos Visitantes Exigibles por Norma	1 Unidades
Total Parqueaderos Propuestos	4 Unidades

ITEM	ÁREA VENDIBLE	PRECIO	VALOR TOTAL VENTAS
VALOR HIPOTETICO RECIBIDO POR VENTAS DE VIVIENDA	234,02	\$ 1.250.000,00	\$ 292.525.000,00





FUENTE: ÍNDICES DE COSTOS REVISTA CONSTRUDATA No. 192

ITEM	ÁREA VENDIBLE	PRECIO	VALOR TOTAL VENTAS
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	234,02	\$ 1.111.222,00	\$ 260.048.172,44

Valor Recibido por Ventas			\$ 292.525.000,00
Costo Total de la Construcción	-	\$ 260.048.172,44	
Gastos Administrativos	2%	\$ 5.850.500,00	
Costos Financieros	6%	\$ 17.551.500,00	
Costos de Mercadeo y Ventas	3%	\$ 8.775.750,00	
Utilidad del Promotor	12,5%	\$ 36.565.625,00	
RESIDUO		-\$ 36.266.547,44	

EL RESIDUO RESULTANTE ES EL VALOR ADOPTADO PARA EL LOTE

Para hallar el costo por metro cuadrado, se divide el Residuo en el Área del Predio.

RESIDUO / ÁREA DEL PREDIO A AVALUAR = VR M2 LOTE

$$\$36'266.547,44 / 92,76 \text{ m}^2 = \$390.971,84 \text{ m}^2$$

VALOR ADOPTADO POR M2 DE LOTE = \$390.000,00

SON: TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE

2. MÉTODO DE REPOSICIÓN A NUEVO

CLASE SEGÚN TABLAS DE DEPRECIACIÓN DE FITTO Y CORVINI:

- MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
- 310 2144990 - 300 3258860





Para el desarrollo de este método, se aplicó una Clase de 2:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR UN PISO (91,00 m²) CLASE 3

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00

Para el cálculo del m² de la Construcción en Hormigón y Mampostería se aplicó el costo promedio por m² de Unifamiliar VIS según la revista Construdata.

CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN APLICABLE

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

☎ 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





INDICE DE COSTSO REVISTA CONSTRUDDATA 192

COSTO POR m ² PROMEDIO CONSTRUCCIONES		
REVISTA CONSTRUDDATA No. 192 AGO - NOV 2019		
COSTO	COSTO POR m ² \$	%
COSTO DIRECTO POR m ² :	966.207	86,95%
COSTO INDIRECTO POR m ² :	145.015	13,05%
COSTO TOTAL POR m²:	1.111.222	100%

Este valor está acorde con el valor de reposición para este tipo de construcciones. El costo total es la suma de los costos directos e indirectos.

ÍTEM	CONSTRUCCIÓN
ÁREA CONSTRUIDA m ² :	91,00 m ²
COSTO m ² REPOSICIÓN \$:	\$1'111.222,00
COSTO REPOSICIÓN TOTAL \$:	\$101'121.202,00
EDAD PROMEDIO:	15





VIDA TÉCNICA:	100
EDAD EN % VIDA TÉCNICA:	15%
VIDA REMANENTE:	85
CLASE:	3,0
DEPRECIACIÓN %:	25,16%
VALOR DEPRECIADO A RESTAR DEL m ² \$:	\$279.583,45
VALOR m ² DEPRECIADO \$	\$831.638,55
VALOR m² DEPRECIADO REDONDEADO \$:	\$830.000,00
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN DEPRECIADO \$:	\$75'530.000,00

XIII. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El presente Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

1. FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- El polígono donde se encuentra el inmueble permite desarrollar un proyecto de cuatro pisos.
- El predio está ubicado en zona urbana muy cerca de la vía Carrera 11, una de las principales vías de acceso al municipio.

2. FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

- La cercanía con la Zona Industrial de la Ciudad.





3. CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las **NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)** y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

• OBSERVACIONES A LOS LINDEROS

Una vez revisada la información catastral del inmueble en la Página del IGAC (www.igac.gov.co), se procedió a realizar la identificación física del bien, mediante el uso de la nomenclatura, y en dicha visita se comprobó que:

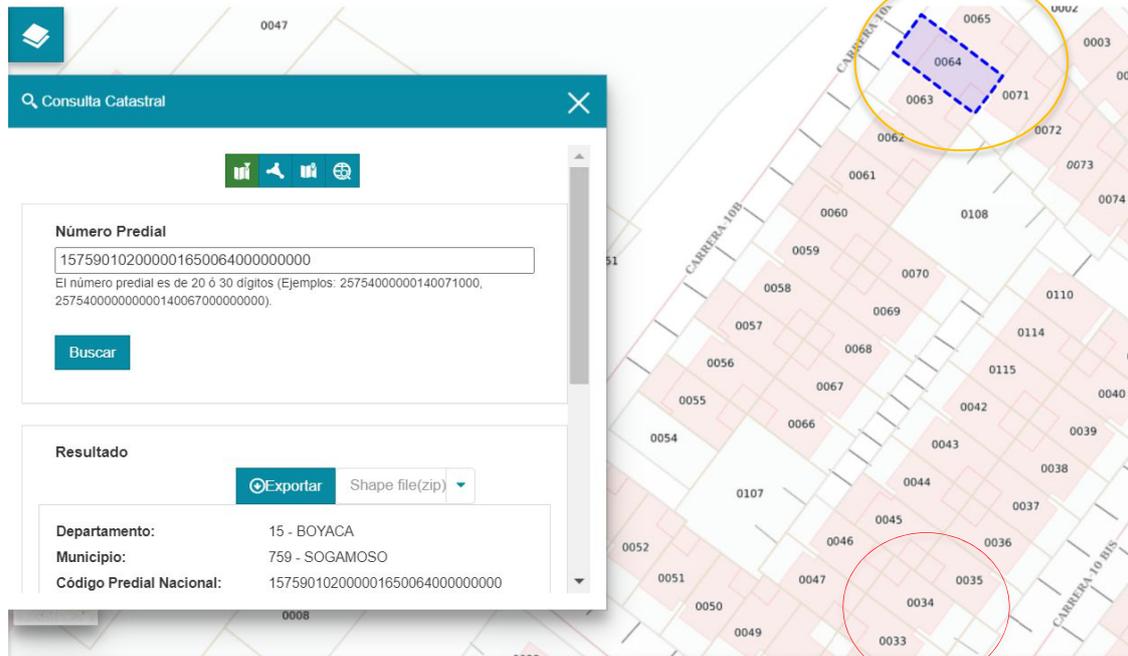
1. Dicho inmueble pertenece a los Propietarios citados en la Escritura y el Certificado de Libertad y Tradición relacionados en este estudio.
2. La Ubicación del Inmueble coincide con la ubicación de la Cédula Catastral en la Información de los archivos del IGAC.

Analizada la información recogida en el sitio y la información de los documentos, se encontró que los Linderos citados en la Escritura No. 0536 del 09 de abril de 2012 de la Notaría Primera del Círculo de Sogamoso, (Norte: con el Lote No. 35, Oriente: con el Lote No. 41, Sur: parte con el Lote No. 33 y otra parte con la Plazoleta, Oriente: Con la Carrera 10B) no corresponden al Predio en Estudio, ya que como se puede evidenciar en la imagen de la página del IGAC, el Lote identificado con la Cédula Catastral No. 157590102000001650064000000000 (Señalado con línea punteada





azul), tiene unos colindantes diferentes a los citados en los documentos allegados y señalados (Circulo color Naranja) con excepción del Lindero Occidental (Carrera 10B)



CONCLUSIONES:

1. El Inmueble Objeto de este Estudio, no se debe denominar Lote 34, sino Lote 64, tal como se puede deducir del número de la Cédula Catastral 157590102000001650064000000000.
2. Teniendo en cuenta la ubicación física del inmueble, la Cédula Catastral según el IGAC y el Lindero Occidental citado en los documentos, se puede evidenciar que al parecer debido a un error en la etapa de escrituración, tanto la denominación del bien, como sus linderos, corresponden a un lote denominado Lote 34 (Encerrado en la Imagen en un círculo rojo) y no al Lote relacionado en la Cedula Catastral Lote 64 y que sus Linderos reales son: Norte: con Lote No. 65, Oriente: con Lote No. 71, Sur: con Lote No. 63 y Occidente con la Carrera 10B.

Queda a discreción del Juzgado y las demás Entidades competentes, resolver dicha inconsistencia.





XIV. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS:

27

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

- **PARA EL TERRENO:** Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.
- **PARA LAS EDIFICACIONES:** Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.
- **PARA TODA LA PROPIEDAD:** Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, avalúos practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

XV. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- *Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.*
- *Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").*
- *Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".*
- *Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".*
- *Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".*
- *Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".*

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





- *Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.*
- *Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.*
- *Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.*
- *Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.*
- *LEY 1564 de 2012 (Julio 12) “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”.*

Se declara que:

- *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas 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 Avaluador 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 Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
- *El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.*
- *El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*
- *El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.*
- *Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.*

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias





INFORME DE AVALÚO N° 0014-20

AVALÚO URBANO

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 10B No. 40-86 URB LA PAZ
BARRIO CHAPINERO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE
BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

29

TIPO DE PROPIEDAD	CASA UNIFAMILIAR UNA PLANTA		
DIRECCIÓN	CARRERA 10B No 40-86 SOGAMOSO		
VALOR TOTAL LOTE			
LOTE	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE URBANO	92,76	\$ 390.000,00	\$ 36.176.400,00
VALOR TOTAL EDIFICACIÓN			
DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EDIFICACIÓN	91,00	\$ 830.000,00	\$ 75.530.000,00
TOTAL AVALÚO	LOTE + CONSTRUCCIÓN		\$ 111.706.400,00
SON: CIENTO ONCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE			
SE ACLARA QUE PARA EFECTOS DE LA PRESENTE EXPERTICIA, EL ENCARGO VALUATORIO CONSISTE EN DETERMINAR EL VALOR DE LA CUOTA CORRESPONDIENTE AL 50% DEL BIEN OBJETO DE ESTE ESTUDIO, POR TAL RAZÓN, DICHO VALOR ES LA SUMA DE CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$55'853.200,00)			
ANEXOS		FIRMA	
			
REGISTRO FOTOGRÁFICO	X	EDWIN MALAVER QUIJANO	
REGISTRO AVALUADOR	X	ARQUITECTO UCC	
VIARIOS		MP A2523200179792867 CPNA	
PLANOS		AVALUADOR	
OTROS		RAA AVAL79792867	
		CC No. 79.792.867 BOGOTÁ	
OBSERVACIONES ADICIONALES			





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORIAS
A ARQUITECTURA

REGÍSTRLO FOTOGRAFICO

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

- V VALUACIÓN
- I INVERSIONES
- D DISEÑO
- A ASESORIAS
- A ARQUITECTURA



 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

- V VALUACIÓN
- I INVERSIONES
- D DISEÑO
- A ASESORIAS
- A ARQUITECTURA



 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

- V VALUACIÓN
- I INVERSIONES
- D DISEÑO
- A ASESORIAS
- A ARQUITECTURA



 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORIAS
A ARQUITECTURA



 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
 **310 2144990 - 300 3258860**

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

- V VALUACIÓN
- I INVERSIONES
- D DISEÑO
- A ASESORIAS
- A ARQUITECTURA



 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





VID.AA. S.A.S.
ARQUITECTURA INMOBILIARIA
POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORIAS
A ARQUITECTURA

CERTIFICACIÓN RAA PERITO

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.
 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com

