



AVALÚOS

LUIS ANTONIO CAMARGO P.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 6760433
Registro Nacional de Avaluadores No. 1029 FEDELONJAS
R.L.P.R.B. 0003 Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá
Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles
Urbanos y Rurales Certificado y acreditado según ley 1673



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

SOLICITANTE	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO Dentro del Proceso DIVISORIO CIVIL No. 2014 – 00040
PROPIETARIOS	Señor NAIRO ESPINDOLA COLMENARES, WILMAR ESPINDOLA COLMENARES, YANETH ESPINDOLA COLMENARES, MARIA HILDA ESPINDOLA COLMENARES y ESPERANZA ESPINDOLA COLMENARES , identificados con cedula de ciudadanía No.74.320.844, 74.321.282, 51.918.015, 23.912.956 y 24.099.612
TIPO DE INMUEBLE	LOTE DE TERRRENO con un área registrada de 380 m ² , según certificado de libertad con folio de Matricula Inmobiliaria N° 095- 101452, destinado a Parqueadero de Vehículos; Junto con su respectiva construcción destinada a vivienda Familiar, con un área de construcción de 48 m ²
DIRECCIÓN	Carrera 16 No. 11 -15
BARRIO	Veinte de Julio
MATRICULA INMOVILIARIA	No. 095- 101452
CEDULA CATASTRAL	No. 1575901011410006000
ESCRITURA PÚBLICA	No. 3166 de fecha 21 - 12 - 2.009, otorgada por Notaria Segunda de Sogamoso, Especificación ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN . Posteriormente aclarada mediante escritura N° 41 de fecha 13-01-2010, otorgada por Notaria Segunda de Sogamoso -Boyacá, especificación ACLARACION ESCRITURA 3166 ADJUDICACION EN SUCESION
CIUDAD	Sogamoso
DEPARTAMENTO	Boyacá
LOCALIZACION	En las Coordenadas Geográficas Latitud N 5°43'04" Longitud W - 72°55'58"
ÁREA TOTAL LOTE	380,00 m ²
AREA CONSTRUCCIÓN	48,00 m ²
VIDA UTIL	70 Años
VIDA DE USO	52 Años
VIDA REMANENTE	18 Años
FECHA DE INSPECCIÓN	15 de febrero de 2.021
FECHA DE INFORME	22 de febrero de 2.021
VALOR COMERCIAL	\$ 338'398.000

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS * RURALES * COMERCIALES * DE RENTA

SOGAMOSO Transversal 22 No. 26 - 49 ASODEA , Cel. 311 276 9271

EMAIL. avaluosluiscamarqo@gmail.com



AVALÚOS

LUIS ANTONIO CAMARGO P.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 6760433
Registro Nacional de Avaluadores No. 1029 FEDELONJAS
R.L.P.R.B. 0003 Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá
Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles
Urbanos y Rurales Certificado y acreditado según ley 1673



INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO Dentro del Proceso
DIVISORIO CIVIL No. 2014 – 00040

1.2 PROPIETARIOS: Señores **NAIRO ESPINDOLA COLMENARES, WILMAR ESPINDOLA COLMENARES, YANETH ESPINDOLA COLMENARES, MARIA HILDA ESPINDOLA COLMENARES y ESPERANZA ESPINDOLA COLMENARES**, identificados con cedula de ciudadanía No.74.320.844, 74.321.282, 51.918.015, 23.912.956 y 24.099.612

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el Valor Comercial de Mercado.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o el título legal de la misma (escritura).

3.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Febrero 15 de 2021

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Febrero 22 de 2021

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para determinar el valor de mercado o valor razonable del inmueble se tiene en cuenta los criterios determinados en las Normas Internacionales de Valuación IVSC los cuales han sido adoptados y certificados en Colombia por la ONAC y el ICONTEC en convenio con el Registro Nacional de Avaluadores “RNA” mediante las Normas Técnicas Sectoriales.

Teniendo en cuenta los anteriores criterios se ha tenido en cuenta las Normas Técnicas sectoriales NTS I 01 Contenido de Informe de Valuación de Bienes Urbanos, GTS E 01 “Valuación de Bienes Inmuebles”, GTS G 01 Introducción a las Normas Internacionales de Valuación”, GTS G 02 “Conceptos y Principios Generales de Valuación”, NTS S 03 “Contenido de los Informes de Valuación”.

Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, y la Resolución 620 de septiembre 23 de 2.008, expedida por el IGAC; a fin de utilizar la respectiva metodología

Para la investigación económica utilizamos el **Método comparación de Mercado** para el terreno

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS * RURALES * COMERCIALES * DE RENTA

SOGAMOSO Transversal 22 No. 26 - 49 ASODEA , Cel. 311 276 9271

EMAIL. avaluosluiscamarqo@gmail.com

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor dado al inmueble es el valor de mercado comercial.

Valor de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALOLARSE.

El inmueble objeto del presente avalúo, corresponde a la totalidad de un LOTE DE TERRENO, con un área de 380 m², junto con la construcción en el existente correspondiente a un piso, con un área de 48 m² construcción, inmueble ubicado en Carrera 16 A No. 11 – 15, Nomenclatura según Boletín oficial adjunto en el presente proceso como Carrera 16 a No. 11 – 61 en el Barrio Veinte de Julio, jurisdicción del municipio de Sogamoso Boyacá.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**7.1 PAÍS DE UBICACIÓN**

Colombia.

7.2 DEPARTAMENTO

Boyacá.

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Sogamoso

7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Carrera 16 No. 11 - 61 (Actual nomenclatura según Boletín oficial de nomenclatura adjunto en proceso divisorio 2014 - 00040)

7.5 NOMBRE DEL BARRIO

Barrio Veinte de Julio

7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO

N.A.

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR**7.7.1 Localización**

Sectores Catastrales Adyacentes:

Por el Norte: Barrio Jorge Eliecer Gaitán

Por el Oriente: Barrio El Dorado y Santa Helena

Por el Sur: Barrio Santa Inés

Por el Occidente: Barrio Uribe Uribe, Colombia y Siete de Agosto

7.7.2 Servicios públicos

En el sector los predios poseen servicios públicos de Acueducto, Energía Eléctrica, Alcantarillado, Gas Natural Domiciliario, se encuentran instalados y en funcionamiento

7.7.3 Usos principales

Según el P.O.T. el uso del suelo corresponde: ZONA DE USO MULTIPLE. El uso del suelo no fue Aportado

USO PRINCIPAL:

Residencial, comercial, Recreativos, Turísticos, de servicios, ambientales y usos complementarios

7.7.4 Normatividad urbanística del sector

Construcciones con altura hasta de seis pisos

7.7.5 Vías de acceso

El acceso se realiza por la Carrera 16 A y por la calle 11 A vías se encuentran pavimentadas en asfalto, en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.7.6 Amueblamiento urbano

El sector se encuentra con su nomenclatura en su totalidad, Los andenes y sardineles son en concreto en buen estado de conservación y mantenimiento
Estrato 3

7.7.8 Legalidad de la urbanización

Actualmente el predio se encuentra destinado para Parqueadero, existe una construcción utilizada como vivienda familiar.

7.7.9 Topografía

Ligeramente inclinado, con pendiente de 0 a 3% suelos franco arcillosos, con buena permeabilidad y estabilidad. Para adelantar nuevas construcciones se recomienda hacer el respectivo estudio de suelos

7.7.10 Servicio de transporte público

Posee transporte urbano en forma permanente

7.7.11 Edificaciones importantes del sector

Instalaciones de: Terminal de Transporte Intermunicipal de Sogamoso, Plaza de Mercado, Policía Nacional, Estaciones de Servicio, Almacenes y Supermercados.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**7.8.1 Tipo de bien inmueble**

El predio se ubica en la Carrera 16 A No. 11 – 61 Según Boletín Oficial de Nomenclatura Adjunto en el presente Proceso; vía pavimentada en asfalto, posee un área total de 380 m², según Certificado de tradición y libertad, área registrada con Matricula Inmobiliaria No. 095 - 101452, identificado con cedula catastral No. 1575901010410006000, terreno con una topografía con pendiente de 0 a 3%, estable y apta para adelantar construcciones, con un área de construcción de 48 m², área que se tienen en cuenta y se toman para la presenta Valuación.

7.8.2 Uso actual

Se encuentra el lote de terreno destinado para parqueadero de vehículos, la construcción para vivienda familiar ocupada por el señor Nairo Espíndola Colmenares y señora María Hilda Espíndola Colmenares.

7.8.3 Ubicación

Esquinero en calle cerrada

7.8.4 Terreno**7.8.4.1 LINDEROS DEL PREDIO EN GENERAL ÁREA = 380,00 m²**

En la inspección ocular se verifica el inmueble, los linderos y colindantes, en compañía del señor Nairo y señora María Hilda Espíndola Colmenares, los mismos que se consignan en presente proceso: **ORIENTE:** Linda con Carrera 16 A en extensión de 14,33 metros lineales. **NORTE:** Linda con PROSPERO VARGAS, MANUEL A. PEREZ y LUIS BARRAGAN, en extensión de 24,38 metros lineales. **OCIDENTE:** Linda con Carretera de 3,00 metros de ancha, con extensión de 14,330 metros lineales. **SUR:** Linda con LUIS GUTIERREZ, en extensión de 23,00 metros lineales y encierra

 **Fuente:** Tomados del proceso y verificados en *Inspección ocular*

7.8.4.2 Topografía

Ligeramente Inclinado en su totalidad, con pendiente de 0 a 3%.

7.8.4.3 Cerramiento

El predio se encuentra con cerramiento muros en ladrillo tolete

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS * RURALES * COMERCIALES * DE RENTA

SOGAMOSO Transversal 22 No. 26 - 49 ASODEA , Cel. 311 276 9271

EMAIL. avaluosluiscamargo@gmail.com

7.8.4.5 Superficie

Área **380,0 m²**.

Fuente: *Certificado de Tradición y Libertad, (adjunto en presente proceso)*

7.8.4.6 Reglamentación uso de suelo

No fue Aportado

7.8.5 Construcción.

Posee una casa de habitación destinada a vivienda familiar, sistema constructivo muros confinados o de carga en ladrillo tolete

7.8.5.1 Número de pisos

Uno.

7.8.5.2 Número de sótanos

No Aplica.

7.8.5.3 Área construida total 48,0 m²

FUENTE:

✓ *medición*

7.8.5.4 Vetustez

17 años

7.8.5.5 Estado de la construcción: Regular

7.8.5.6 Estado de conservación: Regular

7.8.5.7 Cimentación: Concreto ciclópeo

7.8.5.8 Estructura: Muros de carga o muros confinados en ladrillo tolete

7.8.5.9 Fachada: Pañetes y pintura.

7.8.5.10 Cubierta: Teja en fibrocemento

7.8.5.11 Paredes internas: Con pañetes, y pintura

7.8.5.12 Pisos: **Cocina**, Enchapados en baldosa, **Sala comedor**, **Alcobas**, pisos enchapado en baldosa, baño enchapado en baldosa

7.8.5.13 Condiciones de iluminación: Buena

7.8.5.14 Condiciones de ventilación: Bueno

7.8.6 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural domiciliario, instalados en el predio, en servicio con buen funcionamiento

7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)

No aplica.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

095 - 101452

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura No. 3166 de fecha 21 - 12 - 2.009, otorgada por Notaria Segunda de Sogamoso, Especificación Adjudicación en sucesión Proindiviso

8.3 CÉDULA CATASTRAL

15759010101410006000

8.4 CHIP

No aplica.

8.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No SUMINISTRADA.

8.6 DOCUMENTOS DE CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

No aplica.

8.7 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN(ES) INMUEBLES(S) OBJETO DE VALUACIÓN

No aplica.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.**10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**

Determinar el valor comercial del terreno y la Construcción de este predio.

11. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

El sector **no posee inestabilidad de terreno** no tiene inestabilidad geológica, inundaciones ni deslizamiento de tierra. El terreno no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios ni de cualquier otro tipo, no se encuentra dentro de programación de construcción de vías que requiera cesión de terreno.

11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No existen elementos ni problemas ambientales que afecten negativamente el bien objeto del avalúo

11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El bien inmueble objeto del avalúo no posee ningún tipo de afectación registrado en certificado de libertad y tradición, El bien inmueble objeto del avalúo no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, ni de la construcción de una obra vial o infraestructura urbana que implique cesión de terreno

11.4 SEGURIDAD

No hay problemas de inseguridad, ni alteraciones de orden público

11.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas socioeconómicas en el sector, es una zona consolidada donde observamos principalmente el uso de construcciones destinadas al residencial y para vivienda familiar.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES O EXTRAORDINARIAS

1. Para el valor de terreno se realizó estudio de mercado o comparación de mercado (Art.1 Res.620 IGAC), con predios en oferta o encuestas a propietarios del sector y con Inmobiliarias que se encuentren radicadas en el municipio de Sogamoso, a fin de buscar homogeneidad en el estudio de mercado del terreno.

2. Para la construcción utilizamos el método "COSTO POR REPOSICIÓN", trayendo a valor a nuevo metro cuadrado de construcción, posteriormente y mediante utilización de la Tabla de Fitto y Corvini (Art.3 Res. 620 IGAC) se realiza la respectiva depreciación a la construcción.

13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**13.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADAS (S)****13.1.1 ARTICULO 1.(Res.620 IGAC) METODO 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 comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS * RURALES * COMERCIALES * DE RENTA

SOGAMOSO Transversal 22 No. 26 - 49 ASODEA , Cel. 311 276 9271

EMAIL. avaluosluiscamargo@gmail.com

Se adopta el método comparativo o de mercado para el lote haciendo la respectiva homogenización, para obtener el valor comercial del predio

13.3 MEMORIA (S) DE CÁLCULO (S)

13.3.1 VALOR DEL TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO Y DE MERCADO

- 1- De acuerdo a la RES. 620 DEL IGAC. ART. 9 PARAGRAFO. Dejo Constancia que bajo la gravedad del Juramento que el Avalúo se Sustenta con propietarios que tienen predios en oferta de venta, estos predios se encuentran ubicados en el barrio Veinte de Julio, en el mismo sector dos cuadras y tres cuadras del predio objeto del presente avalúo, ofertas que tenemos en cuenta para realizar la respectiva homogenización y obtener el justiprecio más acertado y ajustado al valor comercial

DESARROLLO DE HOMOGENIZACIÓN:

Nombre del Encuestado fuente indirecta con datos Telefonicos		Valor por m ² propuesto por el encuestado	
NOMBRE ENCUESTADO	TELEFONOS	LOTE ESQUINERO	LOTE MEDIANERO
MELQUIADES GUEVARA (Tv 16	3102568620	-	850.000
AMOR DIAZ (Calle 12 No. 15-18)	3132916891	-	870.000
OFERTA DE VENTA (Tv. 16	3103367011		840.000
INMOBILIARIA LA ROCA	3142043989	-	850.000
SUMA		-	3.410.000
Media Aritmética: $\bar{X} = \sum x/N$		-	852.500
Desviación estandar: $S = \sqrt{\sum (x-\bar{X})^2/N}$		-	12.583
Ceficiente de Variación $V = (S/\bar{X}) \times 100$		#¡DIV/0!	1,476
MODA		-	850.000
COEFICIENTE. ASIMETRIA		#¡DIV/0!	(0,00055)
VALOR ADOPTADO POR m²			852.500

El valor del coeficiente de variación “V” de la encuesta, es igual o inferior al 7.5%, por lo tanto, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al predio por metro cuadrado. (Art. 11 Resolución 620 de septiembre 23 de 2.008)

Luego para determinar el valor del mercado, se puede decir que precio en el mercado es de \$ 852.500 por metro cuadrado de terreno URBANIZADO.

2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

De acuerdo a la (Resolución 620 de 2008 Artículo 3. IGAC.)

Es el que busca establecer el valor comercial objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al objeto del avalúo, y restarle la depreciación a acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al lote. Para ello se utilizará la siguiente fórmula.

$$V_c = \{(C_t - D) + U\} + V_t$$

Donde:

- Vc = Valor comercial
- Ct = Costo total
- D = Depreciación
- U = Utilidad del constructor
- Vt = Valor del terreno

Parágrafo 1. 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. Parágrafo

2. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es 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. 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 el de Fitto y Corvinni.

En el predio se encuentra una construcción, destinada a local comercial y vivienda familiar, construida en un nivel (un piso),

AÑO DE CONSTRUCCION	2004
VIDA DE USO	17 AÑOS
VIDA UTIL	70 AÑOS
FACTOR DE USO	24,29 %
VIDA REMANENTE	53
FACTOR DE CONSERVACION	3,50
DEPRECIACION	39,84 %
VALOR A NUEVO	\$ 500.000
FACTOR COMERCIAL	1,00
FACTOR POR TAMAÑO	1,00
VALOR DEPRECIADO	\$ 300.800
VALOR ADOPTADO	\$ 301.000

Valor metro cuadrado de construcción en primer piso \$ 301.000

13.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El predio se encuentra bien ubicado, terreno con estabilidad y permeabilidad, aceptada para desarrollar proyectos de construcción de vivienda familiar.

13.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Normal.

13.6 CONCEPTO DE LA GARANTIA

El inmueble da buena garantía para cualquier tipo de inversión.

13.7 VALUACIÓN

13.7.1 Descripción de los Componentes del Bien Valuado

Lote de terreno y construcción.

13.7.1.1 Cantidad

Área Terreno: **380,0 m²**.

Área Construcción: **48,0 m²**

13.7.1.2 Valor Unitario

Terreno Urbanizado	\$ 852.500 /m²
Construcción estado actual	\$ 301.000 / m²

13.7.2 Descripción de los componentes del bien valuado

Lote de terreno con frente a la Carrera 16 A

14. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe las siguientes particularidades.

- Su ubicación general con respecto a la zona céntrica del municipio.
- Su ubicación dentro de la cuadra.
- Las condiciones de acceso que tiene el sector actualmente.
- Facilidad de transporte
- La reglamentación vigente para la zona.
- El área, forma y topografía del terreno.
- Los índices de oferta y demanda de este tipo de inmuebles en el sector.
- Las condiciones de acceso que tiene el sector actualmente.
- Facilidad de transporte
- El diseño y funcionalidad de la construcción
- Los índices de oferta y demanda de este tipo de inmuebles en el sector.

15. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

CUADRO DE AREAS Y VALORES				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR / M2	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	m ²	380,00	\$ 852.500	\$ 323.950.000
CONSTRUCCION	m ²	48,00	\$ 301.000	\$ 14.448.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 338.398.000

SON: TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 338'398.000) M/CTE.

OBSERVACIONES:

1. La firma valuadora certifica que no tiene interés actual contemplado en el inmueble avaluado.
2. **El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante**
3. **VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserve
4. *Es importante hacer notar que puede existir una diferencia entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor final de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque el estudio efectuado por nuestra firma conduce al valor objetivo del inmueble. En el valor de una negociación intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad ó deseo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar al inmueble, etc., factores que pueden distorsionar positivamente o negativamente el valor de lo avaluado y lo vendido*

Atentamente,

<p>NOMBRE: LUIS ANTONIO CAMARGO PEREZ C. C. No. 6.760.433 de Tunja Registro Abierto de Avaluadores R. A. A. AVAL- 6760433 Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. No. 1029 FEDELONJAS Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles Urbanos y Rurales Según Ley 1673 del 2.013 REGISTRO LPRB: No. 0003</p>	 <hr/> FIRMA AVALUADOR
---	--

Documentación suministrada por correo electrónico.



AVALÚOS

LUIS ANTONIO CAMARGO P.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 6760433
Registro Nacional de Avaluadores No. 1029 FEDELONJAS
R.L.P.R.B. 0003 Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá
Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles
Urbanos y Rurales Certificado y acreditado según ley 1673



VISTA GENERAL Y UBICACIÓN DEL PREDIO, SEGÚN CARTA CATASTRAL TOMADA DEL PORTAL DEL IGAC

The screenshot displays the 'Consulta Catastral' interface on the IGAC Geportal. At the top, there is a search bar with a 'Buscar' button. Below it, a 'Resultado' section lists the following details:

- Departamento: 15 - BOYACA
- Municipio: 759 - SOGAMOSO
- Código Predial Nacional: 157590101000001410006000000000
- Código Predial: 15759010101410006000
- Destino económico: A - HABITACIONAL
- Dirección: K 16A 11 15
- Área de terreno: 314 m2
- Área construida: 128 m2

Below the results, there is an 'Exportar' button and a 'Shape file(zip)' dropdown menu. The main part of the page is a cadastral map showing a grid of streets including Carrera-16, Carrera-17, Calle-11, and Calle-12. A specific plot is highlighted with a dashed blue border. The map includes a search box for location names, a scale of 1:1,000, and coordinates (Lat: 05° 43' 04.49", Lng: -072° 55' 58.56").

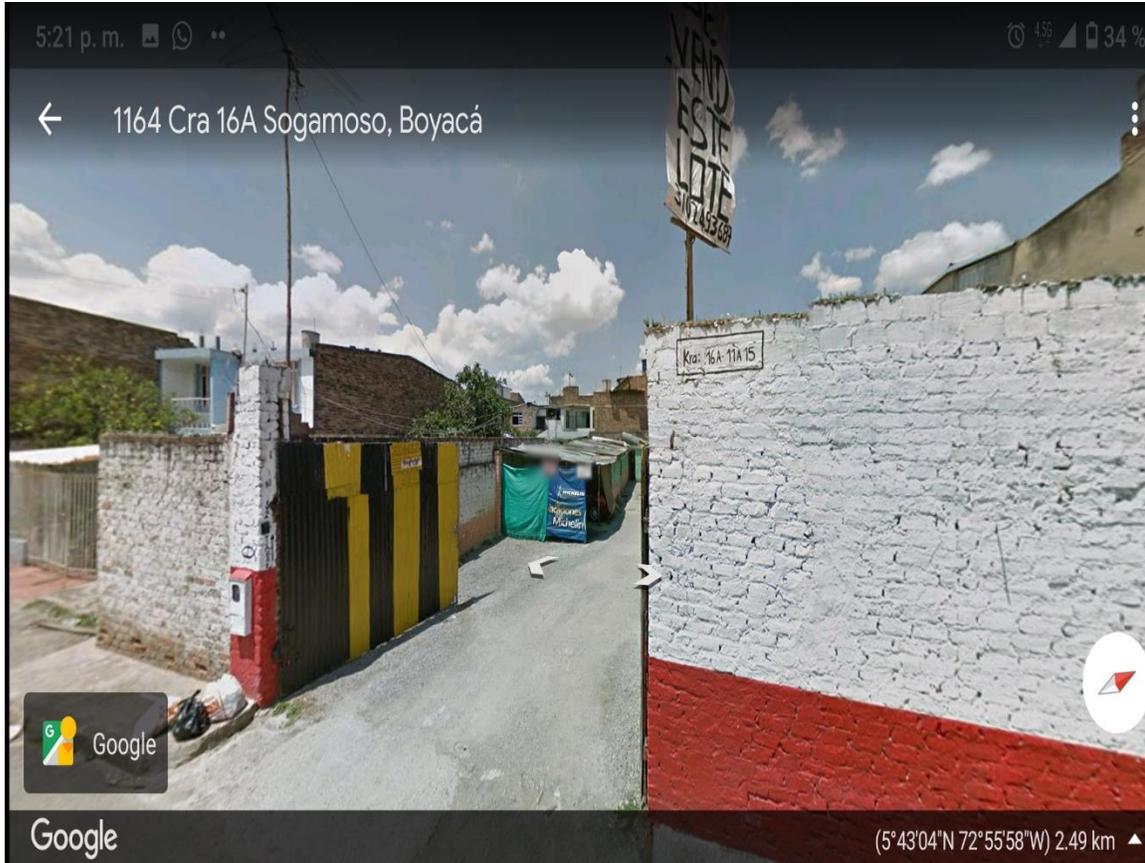
At the bottom of the page, there are logos for IGAC and GOBIERNO, and a navigation bar with various application links.

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS * RURALES * COMERCIALES * DE RENTA

SOGAMOSO Transversal 22 No. 26 - 49 ASODEA , Cel. 311 276 9271

EMAIL. avaluosluiscamarqo@gmail.com

VISTA GENERAL DEL INMUEBLE Y UBICACION, SEGÚN COORDENADAS GEOGRAFICAS



VIA DE ACCESO: CARRERA 16 A, UBICACIÓN DEL INMUEBLE



VISTA GENERAL Y ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE, FACHADA PRINCIPAL



VISTA GENERAL FRENTE DEL INMUEBLE CON RESPECTO A VÍA DE ACCESO TRANSVERSAL 16 A



VISTA INTERNA Y USO DEL INMUEBLE. PISOS EN RECEBO



VISTA INTERNA Y USO DEL INMUEBLE. PISOS EN RECEBO



VISTA GENERAL Y ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN



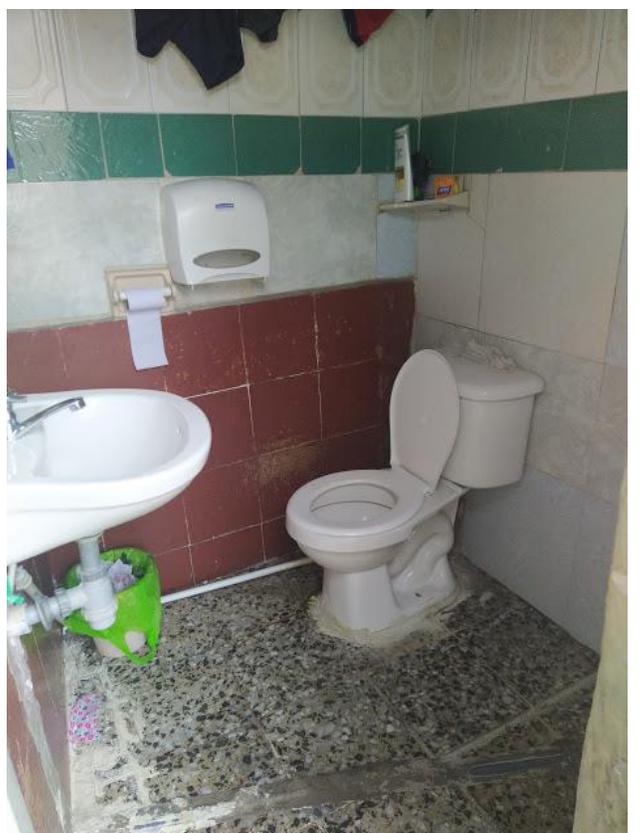
UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN RESPECTO AL LOTE GENERAL DE TERRENO



ACABADOS INTERNOS Y ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN



ACABADOS INTERNOS Y ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA



ESTUDIO DE MERCADO: PREDIOS EN OFERTA DE VENTA



AVALÚOS INMUEBLES URBANOS * RURALES * COMERCIALES * DE RENTA

SOGAMOSO Transversal 22 No. 26 - 49 ASODEA , Cel. 311 276 9271

EMAIL. avaluosluisacamargo@gmail.com

Página 16 de 20

PREDIOS EN OFERTA DE VENTA



AVALÚOS

LUIS ANTONIO CAMARGO P.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 6760433
Registro Nacional de Avaluadores No. 1029 FEDELONJAS
R.L.P.R.B. 0003 Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá
Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles
Urbanos y Rurales Certificado y acreditado según ley 1673



LUIS ANTONIO CAMARGO PEREZ
R.N.A. N° 1029
C.C. 6760433

Especialidades
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS
EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

URB: Aprobación: 01-05-2018 / Vencimiento: 31-05-2022
RUR: Aprobación: 01-04-2018 / Vencimiento: 30-04-2022

Fecha Vinculación R.N.A.
01-09-1994

CERTIFICADO
EVALUADORES
PROGRAMA
ESPECIALIZADO
EN
EVALUACIÓN
DE
PROPIEDADES
RAÍZ



RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE
NORMAS DE COLOMBIA

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.



Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia
Calle 99 N° 7A-51 EDF. SO 100 OF 304
Teléfonos: 57 (1) 6205023 Cel: 310 334 6607
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co

CERTIFICADO
EVALUADORES



AVALÚOS

LUIS ANTONIO CAMARGO P.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 6760433
Registro Nacional de Avaluadores No. 1029 FEDELONJAS
R.L.P.R.B. 0003 Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá
Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles
Urbanos y Rurales Certificado y acreditado según ley 1673



PIN de Validación: b1d00a81



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ANTONIO CAMARGO PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6760433, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6760433.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ANTONIO CAMARGO PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



AVALÚOS

LUIS ANTONIO CAMARGO P.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 6760433
Registro Nacional de Avaluadores No. 1029 FEDELONJAS
R.L.P.R.B. 0003 Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá
Certificado especialidad EQ/DC/01 y 02 Avalúos Inmuebles
Urbanos y Rurales Certificado y acreditado según ley 1673



PIN de Validación: b1d00a81



<https://www.raa.org.co>



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOYACÁ, BOYACÁ
Dirección: TRANSVERSAL 22 B NO. 26 - 49
Teléfono: 311 276 9271
Correo Electrónico: avaluosluiscamargo@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ANTONIO CAMARGO PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6760433. El(la) señor(a) LUIS ANTONIO CAMARGO PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1d00a81

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2