

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
j01ctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D

REFERENCIA.- PROCESO RADICADO: 2016-00035-00 - DE REIVINDICATORIO Y PERTENENCIA DE MAYOR CUANTIA, QUE CURSA ANTE SU DESPACHO: DE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA S.A. CONTRA NUEVA I.P.S. BOYACA S.A.

ASUNTO.- AVALUO COMERCIAL, SOBRE LOS LOTES QUE SON ACTIVOS DENTRO DE LA SUCESION INTESTADA DE LA FAMILIA PEÑUELA Y/O PREDIOS DE INMUEBLE URBANO UBICADO EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA , OBJETOS DE LA LITIS DENTRO EL PROCESO REFERENCIADO.

Como apoderada de una de las partes del presente proceso, allego a su despacho respectivo avalúo comercial, que Representantes de algunos de los herederos de la familia Peñuela, aportan, a fin de que en Audiencia Especial, puedan las partes llegar a un acuerdo especial y para que haga parte de una prueba más al presente proceso.

Cuyo objeto del avalúo a lugar es el de "DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL PROBABLE CONFORME LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE VALUACIÓN DE LOS LOTES DEL INMUEBLE URBANO DONDE HOY SE ENCUENTRA LA CLINICA JULIO SANDOVAL MEDINA, UBICADOS EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA Y CUYAS **SOLICITANTES SON LAS SENORAS NUBIA PEÑUELA PEREZ, BLANCA CONSUELO PEÑUELA Y OTROS, CON PERITO AVALUADOR EDWIN RAMIRO MALAVER QUIJANO ARQUITECTO DE PROFESION**, Representante Legal de la Empresa **VID.AA.S.A.S**, Inscrita ante el Consejo Superior de la Adjudicatura como Auxiliares de la Justicia como Peritos Avaluadores, a fin de que sea trasladado en debida forma a las partes para su correspondiente conocimiento, antes de la audiencia especial.

Para lo pertinente y lo indicado por el despacho a lugar, apporto entonces en sendas copias y CD dirigido en físico al despacho, en originales y los enviados al correo electrónico del Juzgado, j01ctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co; "**INFORME DE AVALÚO N° 0030-21, AVALÚO URBANO, INMUEBLE URBANO UBICADO EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.**

Del señor Juez,



DIGNALYTH ROSAS HERRERA
CC. 51.655.390 DE BOGOTA T.P.
No 85.712 DEL C.S. DE LA J.
lalyrohe@gmail.com, 3115356589



PIN de Validación: b1e40ab9



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN RAMIRO MALAVER QUIJANO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79792867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79792867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN RAMIRO MALAVER QUIJANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
| Alcance • 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. | Fecha 08 Ago 2018 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance • 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. | Fecha 03 Dic 2019 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura | | |
| Alcance • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar | Fecha 03 Dic 2019 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos | | |
| Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. | Fecha 03 Dic 2019 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | |



PIN de Validación: b1e40ab9

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

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | <p>Fecha 03 Dic 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> | | |
| <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. | <p>Fecha 03 Dic 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> | | |
| <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. | <p>Fecha 03 Dic 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p> | | |
| <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Artes , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico | <p>Fecha 03 Dic 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> | | |
| <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. | <p>Fecha 03 Dic 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 14 NO. 10-53 OF 231 CC MEDITRÓPOLIS II



PIN de Validación: b1e40ab9



Teléfono: 3102144990
Correo Electrónico: arquijanoe@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Univerisidad Catolica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN RAMIRO MALAVER QUIJANO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79792867.

El(la) señor(a) EDWIN RAMIRO MALAVER QUIJANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b1e40ab9

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORÍAS
A En Proyectos de ARQUITECTURA

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

INFORME DE AVALÚO N° 0031-20

AVALÚO URBANO

1

AVALUO COMERCIAL, SOBRE LOS LOTES QUE SON ACTIVOS DENTRO DE LA SUCESION INTESTADA DE LA FAMILIA PEÑUELA Y/O PREDIOS DE INMUEBLE URBANO UBICADO EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA , OBJETOS DE LA LITIS DENTRO EL PROCESO REFERENCIADO.

OBJETO

DETERMINAR EL VALOR PROBABLE CONFORME LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE VALUACIÓN **SOBRE LOS LOTES QUE SON ACTIVOS DENTRO DE LA SUCESION INTESTADA DE LA FAMILIA PEÑUELA Y/O PREDIOS DE INMUEBLE URBANO UBICADO EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA , OBJETOS DE LA LITIS DENTRO EL PROCESO REFERENCIADO.**

SOLICITANTE
NUBIA PEÑUELA Y BLANCA CONSUELO
PEÑUELA
PERITOS

EDWIN MALAVER QUIJANO
ARQUITECTO

SOGAMOSO ENERO DE 2021

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° 0030 – 21¹

AVALÚO URBANO

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

INFORME RESUMEN MEMORIA

| TIPO DE AVALÚO | URBANO | X | RURAL | AMBIENTAL |
|----------------------|--|---|-------|-----------|
| SOLICITANTE: | NUBIA PEÑUELA Y BLANCA CONSUELO PEÑUELA Y OTROS | | | |
| DESTINO: | PROCESO JUDICIAL 2016-00035 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO | | | |
| CIUDAD Y FECHA: | SOGAMOSO 18 DE ENERO DE 2021 | | | |
| PERITO: | EDWIN MALAVER QUIJANO | | | |
| FECHA DE VISITA: | DESDE 10 DE OCTUBRE DE 2020 | | | |
| VALIDEZ DEL INFORME: | UN AÑO | | | |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Determinar el valor probable de los Lotes del inmueble Urbano ubicado en la CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA. | | | |

| DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL AVALÚO. | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|---|--|
| Escritura o título | Plano del predio | Planos arquitectónicos | X | |
| Recibo de impuesto predial | Ficha predial | Certificado de usos del suelo | | |
| Certificado de nomenclatura | Estudio de Títulos | Reglamento Propiedad Horizontal | | |
| Certificado de libertad | Paz y salvo municipal | Proyecto Productivo | | |
| Licencia de construcción | Carta catastral | Cuadro de áreas | | |
| Certificado catastral | Otros | FACTURAS Y CONTRATOS M.O. | X | |
| ASPECTO JURÍDICO ² | | | | |
| DIRECCIÓN: | CALLE 12 No. 9-77/85, CALLE 12 No. 9-65/73 Y CARRERA 10 No. 11-72/76 EN EL BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO | | | |
| CIUDAD: | SOGAMOSO BOYACÁ | | | |
| PROPIETARIO: | FAMILIA PEÑUELA (QUIENES ACTUAN COMO DEMANDANTES PROCESO 00035-PERSONAS INDETERMINADAS SUCESORES FAMILIA PEÑUELA NUBIA PEÑUELA PEREZ, BLANCA CONSUELO PEÑUELA BECERRA | | | |
| TITULO: | ESCRITURA No. 2381 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2009 NOTARIA 73 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ. | | | |
| NUMERO CATASTRAL: | 01-02-0067-0003-000 / 157590102000000670003000000000 (NACIONAL) 01-02-0067-0004-000 / 157590102000000670004000000000 (NACIONAL) 01-02-0067-0024-000 / 157590102000000670024000000000 (NACIONAL) | | | |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 095-2572 / 095-60469 / 095-49319 | | | |

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 perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.



| | | | |
|--------------------------|---------|----------|--------|
| LIMITACIONES AL DOMINIO: | Embargo | Hipoteca | Prenda |
|--------------------------|---------|----------|--------|

I. INFORMACIÓN GENERAL

3

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene el Avalúo de los Lotes ubicado en la Calle 12 No. 9-77/85 – Calle 12 No. 9-65/73 y Carrera 10 No. 11-72/76 del Municipio de Sogamoso y consta de un lote de terreno en el que se encuentra construido una Obra de Seis Plantas en altura.

2. OBJETO:

Determinar el Valor de los Lotes del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 9-77/85 – Calle 12 No. 9-65/73 y Carrera 10 No. 11-72/76 del Municipio de Sogamoso y Renta Producida por los mismos, en el periodo de tiempo establecido.

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 se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas y jurídicas del inmueble.

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL79792867
Categoría Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales. **Ver anexo Credenciales Avaluador(es).**

5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

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.

4

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

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

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

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL
afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

MEMORIA DESCRIPTIVA



FUENTE: REGISTRO PROPIO

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Departamento: | BOYACÁ |
| 2. Ciudad: | SOGAMOSO |
| 3. Barrio: | CENTRO |
| 4. Dirección: | CALLE 12 No. 9-77/85. CALLE 12 No. 9-65/73 CARRERA 10 No. 11-72/76 |
| 5. Propietario: | CENTRAL INVERSIONES SA CISA |
| 6. Número Catastral: | 01-02-0067-0003-000 01-02-0067-0004-000 01-02-0067-0024-000 |
| 7. Matricula Inmobiliaria: | 095-2572 / 095-60469 / 095-49319 |
| 8. Fecha de Visita: | DESDE OCTUBRE 10 DE 2020 |
| 9. Fecha de Informe: | ENERO 18 DE 2020 |

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

☎ 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

10. Atendidos por: LOGÍSTICA
11. Solicitante del avalúo: NUBIA PEÑUELA Y OTROS
12. Destino del avalúo: PROCESO JUDICIAL
13. Avaluador: EDWIN MALAVER QUIJANO

6

II. LOCALIZACIÓN

La propiedad se encuentra localizada en el sector centro de la Ciudad de Sogamoso Boyacá sobre las coordenadas geográficas 5°42'57" N, 72°56'00" O, a una altitud de 2569 msnm (Fte. Wikipedia), en las direcciones Calle 12 # 9 – 77/85, No. 9-65/73 y Carrera 10 No. 11-72/76.

1. PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Carrera 10
- Calle 12
- Carrera 11

2. TRANSPORTE:

El sector cuenta con un servicio de transporte público excelente, ya que, el inmueble se ubica en el marco del Parque Principal del Municipio (Parque de la Villa), por tal razón, se encuentran varias rutas de transporte público urbano con conexión a toda la ciudad de Sogamoso.

III. ASPECTOS JURÍDICOS

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

IV. 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.

2. DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 2381 del 15 de Septiembre de 2009. NOTARÍA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ.

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

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





3. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

- No fue suministrada para su estudio.

V. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El sector conocido oficialmente como Barrio Centro ubicado en el centro de la Ciudad de Sogamoso, el cual cuenta con 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, y comercio a gran escala en Almacenes de Cadena y Centros Comerciales, el inmueble se encuentra ubicado sobre el marco del Parque de la Villa (Parque Principal) y el uso predominante del sector Residencial, Comercial. 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, tiene buen servicio de transporte público del Municipio, cuenta con servicios hospitalarios y financieros a menos de cinco cuadras.

1. LINDEROS DEL BARRIO:

NORTE: Barrio Los Alisos y Barrio San Martín.
SUR: Barrio La Castellana y Barrio Olaya Herrera.
ORIENTE: Barrio San Martín Centro y Barrio Campoamor.
OCCIDENTE: Barrio Santa Helena y Barrio 20 de Julio.

2. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:

La Ciudad de Sogamoso tiene una topografía plana en el Casco Urbano, el sector aledaño al terreno cuenta con una topografía plana y estable con una pendiente menor al 3%.

3. USO DEL SUELO SEGÚN SECTOR NORMATIVO:

| | | |
|--|------------------------|-----------------|
| CLASIFICACION DEL SUELO SECTOR NORMATIVO | SUELO URBANO SECTOR 29 | |
| TRATAMIENTO | Consolidación | |
| AREA DE ACTIVIDAD | Múltiple | |
| ÁREA DE CESIÓN (obligatoria para espacio público) | No Aplica | |
| INDICE DE OCUPACION | No Aplica | |
| EDIFICABILIDAD | Inicial | Hasta 8 Pisos |
| | Con Compensación | Máximo 12 pisos |
| | Principal | Comercio G1, G2 |

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

 **310 2144990 - 300 3258860**

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com

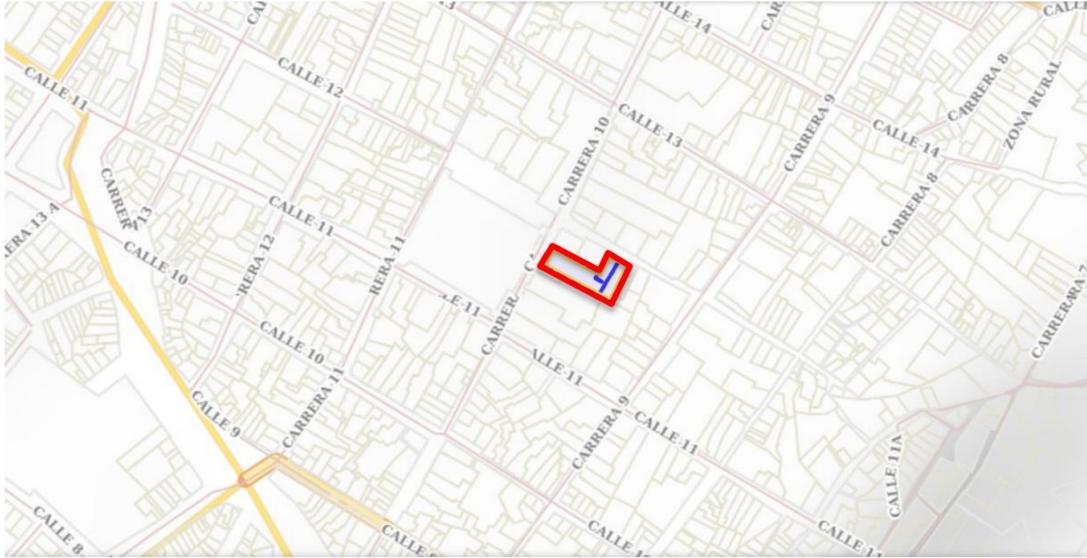




• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

| | | |
|---|-----------------------|--|
| REGIMEN DE USOS REMITIRSE AL ACUERDO 029 DE 2016 (POT) ART. 135 Y SUBSIGUIENTES | Complementario | Residencial/Industrial G1/Institucional G1, G2, G3 |
| | Restringido | Comercio G3B/Industrial G2 |
| | Prohibido | Comercio G3A / Industrial G3, G4 |

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 diez pisos de altura, muy pocas de ellas con antejardín.
- En el sector encontramos Edificaciones de Importancia de Tipo Comercial, Institucional, Cultural, Religioso y en general Habitacional.
- En el sector y alrededores, se observan edificaciones de varias plantas constituidas en propiedad horizontal.

9

4. EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

En el barrio se destacan:

- Parroquia Iglesia San Martín de Tours.
- Parque de la Villa.
- Centro Comercial Meditrópolis.
- Alcaldía de Sogamoso.
- Zona Bancaria.

En los barrios alrededores se destacan:

- Parque Recreacional del Norte.
- Instituciones Educativas.
- Hoteles.

5. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Sí existen. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.

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

☎ 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Sí existen. Se encuentran en buen estado.

- Alumbrado Público.
- Gas Natural.
- Teléfono.
- Recolección de Basuras.

10

6. AMUEBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales en un carril y secundarias del barrio Centro se encuentran en buen estado de conservación. Todas pavimentadas.

- **ANDENES Y 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.
- **ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:** Bueno.

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- **TIPO DE INMUEBLE:** Lote con Edificio en Altura.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Institucional.
- **UBICACIÓN EN LA MANZANA:** Ubicación Medianera con Frente sobre la Calle 12 y Carrera 10 "Vías Pavimentadas".
- **TOPOGRAFÍA:** Plana y Estable.
- **FORMA:** Terreno de forma "Ele" Irregular
- **RELACIÓN FRENTE-FONDO:**

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

☎ 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) cercana al 1:4,5 por el costado de la Cra 10 y 1:2,5 por el costado de la Calle 12.

• **ÁREA DE LOS TERRENOS:**

11

| FUENTE | IGAC | Certificado Libertad y Tradición. | ESCRITURA No. 2381 2009 |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| DIRECCIÓN DEL PREDIO | AREA m ² | AREA m ² | AREA m ² |
| Calle 12 No. 9-77 / 85 | 258,00 | 280,00 | 277,00 |
| Calle 12 No. 9-65 / 73 | 386,00 | 360,08 | 360,08 |
| Carrera 10 No. 11-72 / 76 | 1002,00 | S.l. | 1037,00 |
| TOTAL | 1646,00 | | 1674,08 |

• **LINDEROS DEL TERRENO:**

Según la Escritura Pública No. 2381 del 15 de septiembre de 2009:

Lote Calle 12 No. 9-77/85

| | |
|-------------------------|--|
| POR EL NORTE | Con la Calle 12 que es el frente, en longitud de 10,00 m. |
| POR EL SUR | Con propiedad de herederos de Roberto Peñuela, en longitud de 10,00 m, paredes al medio. |
| POR EL ORIENTE | Con propiedad de herederos de Roberto Peñuela, en longitud de 22,85 m. |
| POR EL OCCIDENTE | Con la plaza principal de la ciudad de Sogamoso, en longitud de 22,85 m y encierra. |

Lote Calle 12 No. 9-65/73

| | |
|-----------------------|---|
| POR EL NORTE | Con la Calle 12 en longitud de 11,86 m, medidos sobre la línea del paramento vigente, a partir de la mitad del muro medianero del costado oriental. |
| POR EL SUR | Con propiedad de la Iglesia Catedral San Martín de Sogamoso en longitud de 9,30 m, medidos hacia el occidente a partir del lindero occidental del Lote Uno. |
| POR EL ORIENTE | Con propiedad de Stella Isabel Rodríguez de Cárdenas en una longitud de 35,90 m, medidos de norte a sur a partir de la línea de paramento vigente. |

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

☎ 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

| | |
|-------------------------|---|
| POR EL OCCIDENTE | Con propiedad del Instituto de Seguros Sociales Seccional Boyacá en una longitud de 37,30 m, medidos a partir de la línea de paramento vigente hacia el sur y encierra. |
|-------------------------|---|

12

Lote Carrera 10 No. 11-72/76

| | |
|-------------------------|--|
| POR EL NORTE | Con propiedades del Banco de Bogotá, de Euclides Parra y la familia Angarita Niño. |
| POR EL SUR | Con la Caja del Círculo de Obreros y con la Iglesia Parroquial del Centro. |
| POR EL ORIENTE | Con propiedad de los Herederos de Nepomuceno Aranguren. |
| POR EL OCCIDENTE | Con la Plaza Principal de la Ciudad de Sogamoso y encierra. |

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO

1. ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| SEGÚN ESCRITURA 2381 del 15/09/2009: | 1674,08 m ² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUIDA: | 1674,08 m ² |

2. NÚMERO DE NIVELES O PISOS:

La construcción cuenta con siete (7) pisos de altura.

3. VETUSTEZ O EDAD:

Una parte de la Edificación fue construida aproximadamente en el año 1966, por lo tanto, tiene una vetustez de Cincuenta y Cuatro (54) años.

- Vida Técnica: Cien (100) años.
- Edad Vetustez: Cincuenta y Cuatro (54) años.
- Vida Remanente: Cuarenta y Seis (46) años.



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

La otra parte de la Edificación fue construida aproximadamente en el año 1996, por lo tanto, tiene una vetustez de Veinticuatro (24) años.

- Vida Técnica: Cien (100) años.
- Edad Vetustez: Veinticuatro (24) años.
- Vida Remanente: Setenta y Seis (76) años.

13

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 I, 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. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El Edificio se encuentra en buen estado de conservación, teniendo en cuenta que, se le realiza mantenimiento permanente y dicho mantenimiento se realiza de manera adecuada.

5. REMODELACIONES O AMPLIACIONES:

Desde su construcción en el año 1966, se realizó una remodelación y ampliación en el año 1996.

6. ESTADO DE TERMINACIÓN:

La construcción se encuentra terminada y en funcionamiento.

7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La construcción se encuentra en buen estado, ya que, recibe mantenimiento de manera regular.

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

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





8. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS INTERNOS DEL INMUEBLE:

Construcción terminada en etapa de obra blanca, con uso Institucional de siete plantas, la cual consta de los siguientes espacios:

14

El Sistema Estructural que tiene toda la edificación está construido en Pórticos de Concreto Armado, Muros Divisorios 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, estuco y pintura epóxica y en vinilo terminados. Los baños tienen aparatos sanitarios completos, con divisiones de zonas húmedas. La fachada principal tiene Acabado en Piedra Muñeca. La escalera tiene acabado en granito pulido.

9. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:

- FACHADA: Enchapada en Piedra Muñeca.
- CIMENTACIÓN: Zapatas en Hormigón Armado.
- ESTRUCTURA: Pórticos en Hormigón Armado.
- MUROS: Mampostería Ladrillo Tolete Común.
- ENTREPISOS: Placas Aligeradas en Hormigón Armado.
- CUBIERTA GRAL: Placa Concreto Impermeabilizada.
- CUB INCLINADA: Teja Fibrocemento y Teja Zinc.

10. CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DEL INMUEBLE:

- PISOS: Granito Pulido en Haller, Consultorios, Oficinas y Habitaciones.
Piso Laminado en Madera en Auditorio y Piso sin Acabados en Áreas de Sótanos.
- MUROS: Acabado en Pañete con Estuco y Pintura en Vinilo y Epóxica.
- CIELO RASOS: Poliestireno Expandido con Estructura en Aluminio.
- PUERTAS: Exteriores / Interiores: Lámina / Madera.
- VENTANAS: Aluminio con Vidrio Crudo.
- ESCALERAS: En Hormigón Armado con Acabado en Granito Pulido.
- BAÑOS: Muros y pisos enchapados con tableta en cerámica. Aparatos sanitarios completos.
- COCINA: Cocina Industrial.
- ILUMINACIÓN: Natural a través de Fachada e Interna a través de Patio.
- VENTILACIÓN: Natural a través de Fachada e Interna a través de Patio.

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

📞 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL
ACABADOS: En términos generales, en buen estado.

11. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

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

15

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

12. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:

Al predio no se le asignó estrato socioeconómico. 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.

13. 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.

VIII. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

1. COMERCIALIZABILIDAD:

Debido a las características del inmueble, su edad, y las circunstancias económicas actuales este predio puede ser eventualmente fácil de comercializar por sus condiciones, versatilidad y por su ubicación.

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

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





2. RENTABILIDAD ACTUAL:

El inmueble está actualmente deshabitado, por tal razón no está generando ningún tipo de renta.

16

3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Su precio se incrementa cada año mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración tiene una tendencia alta, debido al desarrollo económica del sector.

4. ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:

En este caso de estudio, se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

5. FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:

El sector del Parque de la Villa al ser el parque principal del Municipio, tiene un impacto no solo dentro del Barrio Centro del Municipio de Sogamoso, sino a nivel Municipal y de toda la Provincia, es el sector con mayor valorización, por lo cual, podría presentar un desarrollo económico estable con tendencias al alza, en el sector se encontraron proyectos para uso Residencial, Comercial e Institucional, confluencia de rutas de transporte público y comercio a menor y mayor escala.

IX. ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE

La Edificación se encuentra en buen estado general, ya que, se encuentra habitada y en funcionamiento, bajo el régimen de uso Institucional, y recibe un mantenimiento adecuado, el cual se practica de manera periódica y está a cargo de la administración de la Institución que allí funciona. La cual ha realizado adecuaciones y remodelaciones para el mejoramiento del servicio, entre ellas adecuaciones para la UCI (Unidad de Cuidados Intensivos), UCI para neonatos, cambio de todo el sistema de iluminación, sistema eléctrico, pintura en general. Dentro del presente informe se detallarán y analizarán los costos de dichas mejoras.

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

☎ 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





X. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

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

17

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

XI. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS

1. MARCO LEGAL DEL AVALÚO

| REGLEMENTACIÓN 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 Valoración - IVS 1, Normas Internacionales de Valoración - 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 Avaluador 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 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. |

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.





Artículo 3º. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. - Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en el se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

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 | |
| EFFECTO DE TENSIÓN VIAL ENTRE FOCOS | | | |
| METODOLOGÍA VALUATORIA UTILIZADA | | | |
| MÉTODO COMPARATIVO | x | TÉCNICA RESIDUAL | |
| | | MÉTODO DE RENTA | |
| | | MÉTODO DE REPOSICIÓN | x |

El presente Avalúo se ha practicado mediante el uso de la metodología de comparación de mercado para establecer el valor del lote y mediante la metodología de capitalización de rentas, para establecer el valor de los cánones de arrendamiento.

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.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.



- DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL
- Enfoques o métodos de valuación.
 - Profesionalidad.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

19

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.

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.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el lote del bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las

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

📞 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





- DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL
- propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que se hace necesario soportar el valor encontrado por mercadeo y saber, cuál es la renta actual generada por los lotes en concordancia con el mercadeo actual del sector, y la renta dejada de percibir por parte de los propietarios en el periodo comprendido entre el año 1975 y el año 2020 (Solicitud de los Solicitantes). Las ofertas en renta cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

20

XII. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

1. METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente a través de encuestas, con datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

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.

Cuando el Coeficiente de Variación sea inferior: a más (+) o 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 (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida.

1. FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 2% y el 5%. Estos porcentajes





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL
de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.

METODOLOGÍA PARA APLICACIÓN MÉTODO COMPARATIVO

Habiendo establecido mediante el Método de Comparación de Mercado el valor del metro cuadrado de lote, para un inmueble en la zona de estudio, se puede deducir el valor del metro cuadrado para la aplicación del Método de Capitalización de Rentas en los inmuebles objeto de estudio, teniendo en cuenta inmuebles encontrados en el sector y que resultan comparables.

METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Para este Avalúo se utilizó información de mercado de lotes en renta de bienes comparables y ubicados en la misma zona homogénea.

Se estableció, usando la determinante del área y el posible valor comercial del bien inmueble, la tasa de capitalización del canon del arrendamiento para el bien.

Por medio del método comparativo, se determinó la tasa aplicable para el inmueble a avaluar.

Se aplicó la fórmula de capitalización de rentas con lo cual se establece el valor de la porción de construcción del costado oriental del predio, en el cual se ubican los locales comerciales.

2. FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 2% y el 5%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.





|  Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|---|--------------|--------|---------|----------|---------|-----------|--|------------------------|
| LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA | | | | | | | | | | | | | | |
| APLICACIÓN METODO COMPARATIVO O DE MERCADO | | | | | | | | | | | | | | |
| LOTE BARRIO CENTRO CLL 12 DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS GENERALES | | | | | | ESTANDARIZACIÓN X FACTOR COMERCIALIZACIÓN | | | | | | | VALOR F M2 | |
| ITEM | CIUDAD | BARRIO | TIPO | FUENTE | FECHA | VR TOTAL | FUENTE | F.E. C | AREA M2 | F.E. TAM | F.E.FOR | F.E. UBIC | VALOR F M2 | |
| 1 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3124502987 | 2020 | \$ 2.470.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 650,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.649.520,00 | |
| 2 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3168779723 | 2020 | \$ 1.360.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 340,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.841.600,00 | |
| 3 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3218274921 | 2020 | \$ 1.250.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 305,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.815.573,77 | |
| LOTE A AVALUAR | | | | | | | | | | | | | MEDIA ARITMÉTICA | \$ 3.768.897,92 |
| | CIUDAD | BARRIO | TIPO | CONTACTO | AREA | CED CATASTRAL | FORMA | | | | | | NÚMERO DE DATOS | 3 |
| 1 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | N.A. | 258,00 | 15759-01-02-0067-0003-000 | IRREG | | | | | | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 104200,0845 |
| OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | | | |
| SE ADOPTA EL VALOR RESULTANTE DE LA MEDIA ARITMÉTICA, TENIENDO EN CUENTA LAS CONDICIONES ESPECIALES DEL PREDIO Y SU UBICACIÓN. | | | | | | | | | | | | | | |
| EL VALOR DE LA MEDIA ARITMÉTICA RESULTANTE ESTA EN EL RANGO ACEPTABLE DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN, POR LO TANTO EL VALOR ENCONTRADO ES VÁLIDO PARA AVALUO COMERCIAL. | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUADOR | | | | | | | | | | | | | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 2,76% |
| EDWIN MALAVER QUIJANO | | | | | | | | | | | | | RAIZ N | 1,732050808 |
| ARQUITECTO | | | | | | | | | | | | | T-STUDENT | 1,996 |
| MP A2523200179792867CPNA | | | | | | | | | | | | | LÍMITE SUPERIOR | 3.888.977 |
| RAA AVAL79792867 | | | | | | | | | | | | | LÍMITE INFERIOR | 3.648.819 |
| | | | | | | | | | | | | | VALOR ADOPTADO AVALÚO MEDIA ARITMÉTICA | |
| | | | | | | | | | | | | | \$ 3.770.000,00 | |
| | | | | | |  FIRMA | | | | | | |  SELLO | |





| LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|---|--------------|--------|---------|----------|---------|---|----------------------------|--------------------|
| APLICACIÓN METODO COMPARATIVO O DE MERCADO | | | | | | | | | | | | | | |
| LOTE BARRIO CENTRO CLL 12 DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS GENERALES | | | | | | ESTANDARIZACIÓN X FACTOR COMERCIALIZACIÓN | | | | | | VALOR F M2 | | |
| ITEM | CIUDAD | BARRIO | TIPO | FUENTE | FECHA | VR TOTAL | FUENTE | F.E. C | AREA M2 | F.E. TAM | F.E.FOR | F.E. UBIC | VALOR F M2 | |
| 1 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3124502987 | 2020 | \$ 2.470.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 650,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.649.520,00 | |
| 2 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3168779723 | 2020 | \$ 1.360.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 340,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.841.600,00 | |
| 3 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3218274921 | 2020 | \$ 1.250.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 305,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 3.815.573,77 | |
| LOTE A AVALUAR | | | | | | | | | | | | MEDIA ARITMÉTICA | \$ 3.768.897,92 | |
| | CIUDAD | BARRIO | TIPO | CONTACTO | AREA | CED CATASTRAL | FORMA | | | | | | NÚMERO DE DATOS | 3 |
| 1 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | N.A. | 386,00 | 15759-01-02-0067-0004-000 | IRREG | | | | | | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 104200,0845 |
| OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 2,76% | |
| SE ADOPTA EL VALOR RESULTANTE DE LA MEDIA ARITMÉTICA, TENIENDO EN CUENTA LAS CONDICIONES ESPECIALES DEL PREDIO Y SU UBICACIÓN. | | | | | | | | | | | | RAIZ N | 1,732050808 | |
| EL VALOR DE LA MEDIA ARITMÉTICA RESULTANTE ESTA EN EL RANGO ACEPTABLE DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN, POR LO TANTO EL VALOR ENCONTRADO ES VÁLIDO PARA AVALUO COMERCIAL. | | | | | | | | | | | | T-STUDENT | 1,996 | |
| | | | | | | | | | | | | LÍMITE SUPERIOR | 3.888.977 | |
| | | | | | | | | | | | | LÍMITE INFERIOR | 3.648.819 | |
| | | | | | | | | | | | | VALOR ADOPTADO AVALÚO MEDIA ARITMÉTICA | | |
| | | | | | | | | | | | | \$ 3.770.000,00 | | |
| AVALUADOR | | | | | | | | | | | | | | |
| EDWIN MALAVER QUIJANO | | | | | |  | | | | | | | | |
| ARQUITECTO | | | | | | | | | | | | | | |
| MP A2523200179792867CPNA | | | | | | | | | | | | | | |
| RAA AVAL79792867 | | | | | | | | | | | | FIRMA | | SELLO |





• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA
APLICACIÓN METODO COMPARATIVO O DE MERCADO
LOTE BARRIO CENTRO CRA 10 PARQUE DE LA VILLA DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO

24

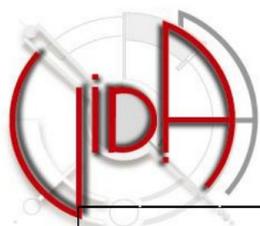
| DATOS GENERALES | | | | | | VR TOTAL | ESTANDARIZACIÓN X FACTOR COMERCIALIZACIÓN | | | | | | VALOR F M2 |
|-----------------|----------|--------|------|------------|-------|---------------------|---|--------|---------|----------|----------|-----------|-----------------|
| ITEM | CIUDAD | BARRIO | TIPO | FUENTE | FECHA | | FUENTE | F.E. C | AREA M2 | F.E. TAM | F.E. FOR | F.E. UBIC | |
| 1 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3124502987 | 2020 | \$ 2.470.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 650,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | \$ 4.096.400,00 |
| 2 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3168779723 | 2020 | \$ 1.360.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 340,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | \$ 4.312.000,00 |
| 3 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | 3218274921 | 2020 | \$ 1.250.000.000,00 | ENCUESTA | 0,98 | 305,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | \$ 4.418.032,79 |

| LOTE A AVALUAR | | | | | | | | MEDIA ARITMÉTICA | | \$ 4.275.477,60 |
|---|----------|--------|----------|------|---------------|---------------------------|-------|--|--|-----------------|
| CIUDAD | BARRIO | TIPO | CONTACTO | AREA | CED CATASTRAL | FORMA | | NÚMERO DE DATOS | | 3 |
| 1 | SOGAMOSO | CENTRO | LOTE | N.A. | 1002,00 | 15759-01-02-0067-0024-000 | IRREG | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | 163897,306 |
| OBSERVACIONES | | | | | | | | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | 3,83% |
| SE ADOPTA EL VALOR RESULTANTE DEL LÍMITE SUPERIOR, TENIENDO EN CUENTA LAS CONDICIONES ESPECIALES DEL PREDIO Y SU UBICACIÓN. | | | | | | | | RAIZ N | | 1,732050808 |
| EL VALOR DE LA MEDIA ARITMÉTICA RESULTANTE ESTA EN EL RANGO ACEPTABLE DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN, POR LO TANTO EL VALOR ENCONTRADO ES VÁLIDO PARA AVALUO COMERCIAL. | | | | | | | | T-STUDENT | | 1,996 |
| | | | | | | | | LÍMITE SUPERIOR | | 4.464.351 |
| | | | | | | | | LÍMITE INFERIOR | | 4.086.604 |
| | | | | | | | | VALOR ADOPTADO AVALÚO LÍMITE SUPERIOR | | |
| | | | | | | | | | | \$ 4.460.000,00 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------|-------|
| AVALUADOR | | | |
| EDWIN MALAVER QUIJANO | | | |
| ARQUITECTO | | | |
| MP A2523200179792867CPNA | | | |
| RAA AVAL79792867 | | | |
| | | FIRMA | |
| | | | SELLO |

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

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com



AVALÚO COMERCIAL No. 030-21

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORIA • INTERVENTORIA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL
 OFERTAS DE LOTES EN RENTA - VALOR COMERCIAL DE VENTA - TASA DE RENTA

| ITEM | TRANSACCIÓN | FUENTE | EDIFICIO RESIDENCIAL | PRECIO EN VENTA \$ | PROMEDIO POR m ² VENTA \$ | PRECIO EN ARRIENDO | PROMEDIO POR m ² RENTA \$ | ÁREA LOTE m ² | ÁREA RENTA m ² | TASA DE RENTA % | ESTADO | UBICACIÓN EN EL EDIFICIO | CONTACTO |
|------------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|--|--------------------------|------------|
| 1 | R | JAIRO HERNÁNDEZ | LOTE | 2.200.000.000 | 4.000.000 | 7.000.000 | 12.727 | 550 | 550 | 0,318182% | OCUPADO | MEDIANERA | 3188031854 |
| 2 | R | N BRAVO RODRÍGUEZ | LOTE | 1.150.000.000 | 3.770.492 | 3.500.000 | 11.475 | 305 | 305 | 0,304348% | OCUPADO | MEDIANERA | 3133828777 |
| 3 | R | RAUL VARGAS | LOTE | 1.000.000.000 | 4.000.000 | 3.000.000 | 12.000 | 250 | 250 | 0,300000% | OCUPADO | MEDIANERA | 3124502987 |
| PROMEDIOS POR m² | | | | PROMEDIO VENTA: | 3.923.497 | PROMEDIO RENTA: | 12.068 | PROMEDIO TASA DE RENTA: | | 0,307510% | NOTAS: 1. Estos lotes se encuentran ubicados en inmuebles aledaños al inmueble a evaluar | | |
| | | | | # DATOS: | 3 | # DATOS: | 3 | # DATOS: | 3 | | | | |

VALOR RENTA ADOPTADO POR M2:
TASA RENTA ADOPTADA:

\$12.000,00
0,30750 %

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

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





| OFERTAS | | |
|---------|---------------------------------|-------------------|
| ID | ÁREA LOTE | TASA DE RENTA (%) |
| 1 | 550 | 0,318182% |
| 2 | 305 | 0,304348% |
| 3 | 250 | 0,300000% |
| | | |
| | | |
| | | |
| | PROMEDIO | 0,307510% |
| | Nº DE DATOS | 3 |
| | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 0,0001 |
| | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 2,52% |
| | RAÍZ N | 1,996 |
| | t-student | 2,00 |
| | LÍMITE SUPERIOR | 0,315262% |
| | LÍMITE INFERIOR | 0,299758% |
| | TASA DE RENTA ADOPTADA % | 0,307510% |

OBSERVACIONES: En la determinación del valor de renta adoptada se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona y datos proporcionados por los tenedores de los bienes.

Para fijar la tasa de renta adoptada de 0,3075% las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. La tasa de renta es muy cercana al límite superior de las ofertas encontradas. La tasa de renta está acorde con el mercado y las características y condiciones del bien.

FORMULA DE CAPITALIZACIÓN:

Estimación del valor comercial utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación.

$$A = \frac{R}{i}$$





• DISEÑO • OBSERVACIÓN • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

En donde:

A = avalúo

R = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

27

FORMULA APLICADA PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL INTEGRAL DE VENTA POR m² A PARTIR DE LA RENTA POR m² DE OFERTAS EN ARRIENDO SIMILARES AL PREDIO OBJETO DE ESTE AVALÚO:

Valor de renta promedio por m² ofertas.....\$12.000.
Tasa de renta.....0,3075000%

$$A = \frac{\$12.000,00}{0,0037500} = \$3.200.000,00$$

A = \$3.200.000 - Valor integral redondeado por m² de venta.

El valor comercial de venta por m² de \$3.200.000,00 - se encuentra dentro del valor comercial encontrado mediante Metodología de Comparación de Mercado para la propiedad.

NOTA:

PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE EL METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS, SE TUVIERON EN CUENTA TODOS LOS ASPECTOS CONDICIONANTES EXPRESADOS EN LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC, EL IPC HISTÓRICO NACIONAL DESDE EL AÑO 1975, EL CUAL SE ANEXA Y EL CANON DE ARRENDAMIENTO QUE LOS MISMOS DEBERÍAN GENERAR AL PROPIETARIO, PARA ASUMIR QUE EL CANON DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDE A UN PORCENTAJE DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO.





VID.AA. S.A.S.

ARQUITECTURA INMOBILIARIA

POTENCIAMOS TUS INVERSIONES

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORIAS
A En Proyectos de ARQUITECTURA

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

| RESUMEN HISTORICO | |
|---------------------------------|-------|
| I.P.C. | |
| INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR | |
| COLOMBIA | |
| ANO | IPC |
| 1967 | 7,90 |
| 1968 | 6,46 |
| 1969 | 8,90 |
| 1970 | 7,06 |
| 1971 | 12,84 |
| 1972 | 13,53 |
| 1973 | 22,49 |
| 1974 | 25,00 |
| 1975 | 17,52 |
| 1976 | 25,60 |
| 1977 | 27,45 |
| 1978 | 19,75 |
| 1979 | 28,81 |
| 1980 | 25,96 |
| 1981 | 26,36 |
| 1982 | 24,03 |
| 1983 | 16,62 |
| 1984 | 18,28 |
| 1985 | 22,45 |
| 1986 | 20,95 |
| 1987 | 24,02 |
| 1988 | 28,12 |
| 1989 | 26,12 |
| 1990 | 32,36 |
| 1991 | 26,82 |
| 1992 | 25,13 |
| 1993 | 22,60 |
| 1994 | 22,59 |
| 1995 | 19,46 |
| 1996 | 21,63 |
| 1997 | 17,68 |
| 1998 | 16,70 |
| 1999 | 9,23 |
| 2000 | 8,75 |
| 2001 | 7,65 |
| 2002 | 6,99 |
| 2003 | 6,49 |
| 2004 | 5,50 |
| 2005 | 4,85 |
| 2006 | 4,48 |
| 2007 | 5,69 |
| 2008 | 7,67 |
| 2009 | 2,00 |
| 2010 | 3,17 |
| 2011 | 3,73 |
| 2012 | 2,44 |
| 2013 | 1,94 |
| 2014 | 3,66 |
| 2015 | 6,77 |
| 2016 | 5,75 |
| 2017 | 4,09 |
| 2018 | 3,18 |
| 2019 | 3,80 |

28

🏠 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 En Proyectos de ARQUITECTURA

• DISEÑO • OBRAS • VALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

| AÑO | VALOR CANON M2 | IPC % | VALOR ANUAL M2 INCREMENTO IPC | VALOR M2 MENSUAL | TOTAL LOTE 1 AREA 1002 | TOTAL LOTE 2 AREA 258 | TOTAL LOTE 3 AREA 386 | AÑO RENTA ACOMULADA | VALOR ACUMULADO |
|------|----------------|-------|-------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| 2020 | \$ 12.000 | | | \$ 12.000 | \$ 144.288.000 | \$ 37.152.000 | \$ 55.584.000 | 2020 | \$ 237.024.000 |
| 2019 | \$ 11.560,69 | 3,8 | \$ 439,31 | \$ 11.561 | \$ 139.005.780 | \$ 35.791.908 | \$ 53.549.133 | 2019 | \$ 228.346.821 |
| 2018 | \$ 11.204,39 | 3,18 | \$ 356,30 | \$ 11.204 | \$ 134.721.632 | \$ 34.688.804 | \$ 51.898.753 | 2018 | \$ 221.309.189 |
| 2017 | \$ 10.764,14 | 4,09 | \$ 440,25 | \$ 10.764 | \$ 129.428.026 | \$ 33.325.779 | \$ 49.859.499 | 2017 | \$ 212.613.304 |
| 2016 | \$ 10.178,86 | 5,75 | \$ 585,28 | \$ 10.179 | \$ 122.390.568 | \$ 31.513.739 | \$ 47.148.463 | 2016 | \$ 201.052.770 |
| 2015 | \$ 9.533,44 | 6,77 | \$ 645,41 | \$ 9.533 | \$ 114.630.110 | \$ 29.515.537 | \$ 44.158.905 | 2015 | \$ 188.304.552 |
| 2014 | \$ 9.196,84 | 3,66 | \$ 336,60 | \$ 9.197 | \$ 110.582.780 | \$ 28.473.410 | \$ 42.599.754 | 2014 | \$ 181.655.944 |
| 2013 | \$ 9.021,81 | 1,94 | \$ 175,02 | \$ 9.022 | \$ 108.478.301 | \$ 27.931.539 | \$ 41.789.046 | 2013 | \$ 178.198.886 |
| 2012 | \$ 8.806,93 | 2,44 | \$ 214,89 | \$ 8.807 | \$ 105.894.476 | \$ 27.266.242 | \$ 40.793.680 | 2012 | \$ 173.954.399 |
| 2011 | \$ 8.490,24 | 3,73 | \$ 316,69 | \$ 8.490 | \$ 102.086.644 | \$ 26.285.783 | \$ 39.326.791 | 2011 | \$ 167.699.218 |
| 2010 | \$ 8.229,37 | 3,17 | \$ 260,87 | \$ 8.229 | \$ 98.949.931 | \$ 25.478.126 | \$ 38.118.437 | 2010 | \$ 162.546.494 |
| 2009 | \$ 8.068,01 | 2,00 | \$ 161,36 | \$ 8.068 | \$ 97.009.737 | \$ 24.978.555 | \$ 37.371.016 | 2009 | \$ 159.359.308 |
| 2008 | \$ 7.493,27 | 7,67 | \$ 574,73 | \$ 7.493 | \$ 90.099.133 | \$ 23.199.178 | \$ 34.708.848 | 2008 | \$ 148.007.159 |
| 2007 | \$ 7.089,86 | 5,69 | \$ 403,41 | \$ 7.090 | \$ 85.248.494 | \$ 21.950.211 | \$ 32.840.238 | 2007 | \$ 140.038.943 |
| 2006 | \$ 6.785,86 | 4,48 | \$ 304,01 | \$ 6.786 | \$ 81.593.122 | \$ 21.009.007 | \$ 31.432.081 | 2006 | \$ 134.034.210 |
| 2005 | \$ 6.471,96 | 4,85 | \$ 313,89 | \$ 6.472 | \$ 77.818.905 | \$ 20.037.203 | \$ 29.978.141 | 2005 | \$ 127.834.249 |
| 2004 | \$ 6.134,56 | 5,5 | \$ 337,40 | \$ 6.135 | \$ 73.761.995 | \$ 18.992.610 | \$ 28.415.300 | 2004 | \$ 121.169.904 |
| 2003 | \$ 5.760,69 | 6,49 | \$ 373,87 | \$ 5.761 | \$ 69.266.593 | \$ 17.835.111 | \$ 26.683.538 | 2003 | \$ 113.785.242 |
| 2002 | \$ 5.384,33 | 6,99 | \$ 376,36 | \$ 5.384 | \$ 64.741.185 | \$ 16.669.886 | \$ 24.940.217 | 2002 | \$ 106.351.287 |
| 2001 | \$ 5.001,70 | 7,65 | \$ 382,63 | \$ 5.002 | \$ 60.140.441 | \$ 15.485.263 | \$ 23.167.874 | 2001 | \$ 98.793.579 |
| 2000 | \$ 4.599,26 | 8,75 | \$ 402,44 | \$ 4.599 | \$ 55.301.555 | \$ 14.239.323 | \$ 21.303.793 | 2000 | \$ 90.844.670 |
| 1999 | \$ 4.210,62 | 9,23 | \$ 388,64 | \$ 4.211 | \$ 50.628.541 | \$ 13.036.091 | \$ 19.503.609 | 1999 | \$ 83.168.241 |
| 1998 | \$ 3.608,08 | 16,7 | \$ 602,55 | \$ 3.608 | \$ 43.383.497 | \$ 11.170.601 | \$ 16.712.604 | 1998 | \$ 71.266.702 |
| 1997 | \$ 3.066,01 | 17,68 | \$ 542,07 | \$ 3.066 | \$ 36.865.650 | \$ 9.492.353 | \$ 14.201.737 | 1997 | \$ 60.559.740 |
| 1996 | \$ 2.520,76 | 21,63 | \$ 545,24 | \$ 2.521 | \$ 30.309.668 | \$ 7.804.286 | \$ 11.676.180 | 1996 | \$ 49.790.134 |
| 1995 | \$ 2.110,13 | 19,46 | \$ 410,63 | \$ 2.110 | \$ 25.372.232 | \$ 6.532.970 | \$ 9.774.133 | 1995 | \$ 41.679.335 |
| 1994 | \$ 1.721,29 | 22,59 | \$ 388,84 | \$ 1.721 | \$ 20.696.820 | \$ 5.329.121 | \$ 7.973.027 | 1994 | \$ 33.998.968 |
| 1993 | \$ 1.403,99 | 22,6 | \$ 317,30 | \$ 1.404 | \$ 16.881.583 | \$ 4.346.755 | \$ 6.503.284 | 1993 | \$ 27.731.622 |
| 1992 | \$ 1.122,03 | 25,13 | \$ 281,97 | \$ 1.122 | \$ 13.491.235 | \$ 3.473.791 | \$ 5.197.222 | 1992 | \$ 22.162.249 |
| 1991 | \$ 884,74 | 26,82 | \$ 237,29 | \$ 885 | \$ 10.638.098 | \$ 2.739.151 | \$ 4.098.109 | 1991 | \$ 17.475.358 |
| 1990 | \$ 668,43 | 32,36 | \$ 216,31 | \$ 668 | \$ 8.037.245 | \$ 2.069.470 | \$ 3.096.184 | 1990 | \$ 13.202.900 |
| 1989 | \$ 530,00 | 26,12 | \$ 138,44 | \$ 530 | \$ 6.372.697 | \$ 1.640.874 | \$ 2.454.951 | 1989 | \$ 10.468.522 |
| 1988 | \$ 413,67 | 28,12 | \$ 116,32 | \$ 414 | \$ 4.974.006 | \$ 1.280.732 | \$ 1.916.134 | 1988 | \$ 8.170.872 |

| AÑO | VALOR CANON M2 | IPC % | VALOR ANUAL M2 INVREMENTO IPC | VALOR M2 MENSUAL | TOTAL LOTE 1 AREA 1002 | TOTAL LOTE 2 AREA 258 | TOTAL LOTE 3 AREA 386 | AÑO RENTA ACOMULADA | VALOR ACUMULADO |
|----------------|----------------|-------|-------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1987 | \$ 333,55 | 24,02 | \$ 80,12 | \$ 334 | \$ 4.010.648 | \$ 1.032.682 | \$ 1.545.020 | 1987 | \$ 6.588.351 |
| 1986 | \$ 275,78 | 20,95 | \$ 57,78 | \$ 276 | \$ 3.315.956 | \$ 853.809 | \$ 1.277.404 | 1986 | \$ 5.447.169 |
| 1985 | \$ 225,22 | 22,45 | \$ 50,56 | \$ 225 | \$ 2.708.008 | \$ 697.271 | \$ 1.043.205 | 1985 | \$ 4.448.484 |
| 1984 | \$ 190,41 | 18,28 | \$ 34,81 | \$ 190 | \$ 2.289.489 | \$ 589.509 | \$ 881.979 | 1984 | \$ 3.760.977 |
| 1983 | \$ 163,27 | 16,62 | \$ 27,14 | \$ 163 | \$ 1.963.205 | \$ 505.496 | \$ 756.284 | 1983 | \$ 3.224.985 |
| 1982 | \$ 131,64 | 24,03 | \$ 31,63 | \$ 132 | \$ 1.582.847 | \$ 407.559 | \$ 609.759 | 1982 | \$ 2.600.165 |
| 1981 | \$ 104,18 | 26,36 | \$ 27,46 | \$ 104 | \$ 1.252.648 | \$ 322.538 | \$ 482.557 | 1981 | \$ 2.057.744 |
| 1980 | \$ 82,71 | 25,96 | \$ 21,47 | \$ 83 | \$ 994.481 | \$ 256.064 | \$ 383.104 | 1980 | \$ 1.633.649 |
| 1979 | \$ 64,21 | 28,81 | \$ 18,50 | \$ 64 | \$ 772.053 | \$ 198.792 | \$ 297.418 | 1979 | \$ 1.268.262 |
| 1978 | \$ 53,62 | 19,75 | \$ 10,59 | \$ 54 | \$ 644.720 | \$ 166.006 | \$ 248.365 | 1978 | \$ 1.059.092 |
| 1977 | \$ 42,07 | 27,45 | \$ 11,55 | \$ 42 | \$ 505.861 | \$ 130.252 | \$ 194.873 | 1977 | \$ 830.986 |
| 1976 | \$ 33,50 | 25,6 | \$ 8,57 | \$ 33 | \$ 402.756 | \$ 103.704 | \$ 155.153 | 1976 | \$ 661.613 |
| 1975 | \$ 28,50 | 17,52 | \$ 4,99 | \$ 29 | \$ 342.713 | \$ 88.243 | \$ 132.023 | 1975 | \$ 562.979 |
| TOTALES | | | | | \$ 2.353.874.067 | \$ 606.087.335 | \$ 906.781.826.063 | | \$ 3.866.743.227.201 |

TOTAL GENERADO POR RENTA A LA TASA ESTABLECIDA DESDE 1975

TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE. (\$3866'743.227,20)

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

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com





INFORME DE AVALÚO N° 0030 – 21⁵

AVALÚO URBANO

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LAS DIRECCIONES CALLE 12 # 9-77/85, CALLE 12 # 9-65/73 Y CARRERA 10 # 11-72/76 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

| | | | |
|--|--|----------------------------------|---------------------|
| TIPO DE PROPIEDAD | LOTES | | |
| DIRECCIÓN | CL 12N977/85 - CLL 12N9-65/73 - KR 10N11-72/76 | | |
| VALOR TOTAL OBRA EJECUTADA | | | |
| LOTE | ÁREA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| CLL 12 No. 9-77/85 | 277,00 | \$ 3.770.000,00 | \$ 1.044.290.000,00 |
| CLL 12 No. 9-65/73 | 360,08 | \$ 3.770.000,00 | \$ 1.357.501.600,00 |
| CRA 10 No 11-72/76 | 1037,00 | \$ 4.460.000,00 | \$ 4.625.020.000,00 |
| TOTAL AVALÚO | LOTE 1+2+3 | \$ 7.026.811.600,00 | |
| SON: SIETE MIL VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE | | | |
| VALOR RENTA DESDE 1975 - 2020 | | | |
| DESCRIPCION | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| RENTA LOTES | 1674,08 | \$ 3.866.743.227,20 | \$ 3.866.743.227,20 |
| ANEXOS | | FIRMA | |
| | | | |
| REGISTRO FOTOGRÁFICO | X | EDWIN MALAVER QUIJANO | |
| REGISTRO AVALUADOR | X | ARQUITECTO UCC | |
| DOCUMENTOS ADIC | | MP A2523200179792867 CPNA | |
| PLANOS | | AVALUADOR | |
| OTROS | | RAA AVAL79792867 | |
| | | CC No. 79.792.867 BOGOTÁ | |
| OBSERVACIONES ADICIONALES | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

⁵ 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.



XIII. CONSIDERACIONES ESPECIALES

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

31

El presente Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector y debe analizarse como un todo, no individualmente.

Algunos elementos inherentes al bien que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco.

1. 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.

XIV. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS:

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

- **PARA EL TERRENO:** No se tuvo en cuenta en este avalúo debido a que, este fue dado en arrendamiento al constructor de la obra, tal como lo estipula Contrato del Anexo 1.





- DISEÑO
- PARA LA EDIFICACIÓN: Sus condiciones constructivas, ubicación, calidad de los materiales, especificaciones técnicas, estado de conservación, estado de terminación, mantenimiento, etc.
- PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales, estado actual, tendencias de desarrollo, precios en publicaciones especializadas.

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 Avaluador 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".
- 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.

Se declara adicionalmente que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador 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 Avaluador 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.





- DISEÑO • • EL AVALUADOR ADOPTA LA SUPOSICIÓN DE QUE LAS EDIFICACIONES ESTÁN EN BUEN ESTADO, SALVO LOS DEFECTOS OBVIOS DETECTADOS QUE AFECTEN AL VALOR. AUNQUE TENGA COMPETENCIAS PARA ELLO, EL AVALUADOR 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 Avaluador 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.





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

V VALUACIÓN
I INVERSIONES
D DISEÑO
A ASESORIAS
A En Proyectos de ARQUITECTURA

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

34

CRENCIAL AVALUADOR REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79792867

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

 310 2144990 - 300 3258860

vidaarq.inmobiliaria@gmail.com



