**TABLA DE CONTENIDO**

[1. INFORMACIÓN GENERAL 1](#_Toc100216491)

[2. INFORMACIÓN CATASTRAL 1](#_Toc100216492)

[3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 2](#_Toc100216493)

[4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 2](#_Toc100216494)

[5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 3](#_Toc100216495)

[6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 5](#_Toc100216496)

[7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8](#_Toc100216497)

[8. MÉTODO DE AVALÚO 12](#_Toc100216498)

[9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 12](#_Toc100216499)

[10. CONSIDERACIONES GENERALES 13](#_Toc100216500)

[11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 14](#_Toc100216501)

[12. RESULTADO DEL AVALÚO 19](#_Toc100216502)

[13. ANEXOS 20](#_Toc100216503)

# 1. INFORMACIÓN GENERAL

* 1. **SOLICITANTE:** Nombre de quien solicita, cargo, entidad, en el marco del contrato o convenio Nro. xx de dd/dd/aaaa, suscrito con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
  2. **RADICACIÓN:** Numero de Radicado de mes dd de aaaa. (este es el mismo número que debe ir arriba en el cuadro de encabezado de la página)
  3. **MARCO JURÍDICO:** Ejemplo Ley 80 de 1993.
  4. **TIPO DE INMUEBLE:** Ejemplo Casa, edificio, Bodega, Lote.
  5. **TIPO DE AVALÚO:** Ejemplo Comercial urbano.
  6. **DEPARTAMENTO:** Ejemplo Chocó.
  7. **MUNICIPIO:** Ejemplo Quibdó.
  8. **LOCALIDAD / COMUNA / VEREDA:** Ejemplo Localidad 3 - Santa fe.
  9. **BARRIO / URBANIZACIÓN:** Ejemplo Veracruz.
  10. **DIRECCIÓN:** Ejemplo Carrera 9 No 16 – 13.
  11. **FECHA DE VISITA:** Ejemplo Febrero 15 de 2022.

# INFORMACIÓN CATASTRAL

* 1. **NOMENCLATURA OFICIAL:** Ejemplo Carrera 9 No 16 – 13.
  2. **CÓDIGO PREDIAL:** Ejemplo 25-295-00-01-0002-0000-000
  3. **NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE)**: Ejemplo 252950000000000020028000000000
  4. **OTROS INDICADORES CATASTRALES**: Puede ser el chip, cédula catastral, COBAMA, etc.

# DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Ejemplo

Los documentos suministrados para la realización del avalúo fueron los siguientes:

Enumerar toda la información que haya sido suministrada, mencionando el tipo de documento, quien lo expide o quien lo firma y la fecha de este, ejemplo:

1. Orden de práctica de avalúo No 2022-0017.
2. Escrituras, mencionar el número, la fecha y la notaria
3. Certificado de Tradición y Libertad (CTL), de la matrícula xxx-xxx, de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de xx, con fecha de impresión 01/02/2022
4. Consulta VUR, de la matrícula xx-xxxx, con fecha de impresión 01/02/2022
5. Certificación de uso del suelo, o tal cual como se llame el oficio, puede ser constancia, concepto, etc., expedido por xxx, firmado por xxx, cargo, de fecha xxx.

Recordar:

En los CTL o consulta VUR siempre mencionar el circulo registral y la fecha de impresión

El CTL y la consulta VUR son documentos diferentes, no confundir

La información que acá se relaciona es la misma que debe ir en el punto de anexos al final del documento, los cuales se deben incluir al informe final de avalúo en el mismo orden en que acá se relacionan

# TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

* 1. **PROPIETARIO:** Ejemplo Defensoría del Pueblo.
  2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Ejemplo Según anotación xxx de la consulta VUR de fecha de impresión 01/01/2011, el predio se adquirió mediante venta, compraventa sucesión, donación, etc., protocolizada en la Escritura pública No 5546 de diciembre 29 de 2014.
  3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** Ejemplo 052-36584 de la ORIP de Apartadó:
  4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Incluir los datos de las afectaciones que se puedan ver en el CTL o VUR, referentes a servidumbres, limitaciones de dominio, embargos, cambios de áreas, etc.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

# DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

* 1. **DELIMITACIÓN:** Describir la ubicación del sector, comuna o localidad, barrio, etc., y delimitándolo por sus barrios o vías colindantes, incluir imagen de escala general, donde se puedan ver los colindantes, las vías, etc.

Ejemplo:

El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo corresponde al Castilla, el cual se ubica en la localidad 3 al sur occidente de la ciudad de Quibdó y se encuentra enmarcado de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **Por el Norte:** | Barrio xxx |
| **Por el Oriente** | Barrios xx y xxx |
| **Por el Sur:** | Barrios xxx |
| **Por el occidente:** | Barrios |

|  |
| --- |
| Insertar Imagen |

**Fuente:** Distribución urbana del municipio de Quibdó por comunas, Documento diagnostico POT Quibdó, 2019 Google Maps

* 1. **VÍAS DE ACCESO:** Como bien lo dice el titulo describir las vías principales por las cuales se llega al sector y su clasificación, como arterial, principal, metropolitana, intermunicipal, etc.:

Ejemplo: Las principales vías de acceso al sector son: Avenida 3 Norte y Calle 70 o Autopista Simón Bolívar, las cuales hacen parte de la malla vial arterial principal de la ciudad; son vías vehiculares, de doble calzada, con separador, se encuentran pavimentadas y en buen estado de mantenimiento y conservación; también se destacan la Avenida Segunda Norte, la Calle 55 Norte y la Calle 52 Norte, las cuales corresponden a vías arteriales complementarias de la ciudad, se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento

* 1. **ACTIVIDADES Y USOS PREDOMINANTES:** Describir cuales son los usos actuales del suelo en la zona, residenciales, comerciales, industriales, recreacionales, etc.,

Ejemplo: La zona donde se ubica la PH desarrolla principalmente actividades de comercio y servicios de influencia zonal, con presencia de almacenes de grandes superficies, centros comerciales etc.,

* 1. **EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** Mencionar nombres sin decir marcas

Ejemplo:

• Oficinas Asocaña

• Polideportivo Ciudad de los Álamos

• Institución Educativa Técnica Santa Cecilia

• Parroquia Inmaculada Concepción

• Centro Recreacional Rincón Pacará

• Universidad Cooperativa de Colombia, entre otros.

* 1. **TIPOS DE EDIFICACIONES:** Mencionar las características constructivas de las edificaciones de la zona, si son de autoconstrucción, urbanización en serie, en altura, unifamiliares, multifamiliares, etc., breve reseña de materiales, acabados, estados de conservación, etc.

Ejemplo: Las edificaciones residenciales unifamiliares corresponden a casas de uno y dos pisos desarrolladas por el sistema de urbanización en serie, con estructura en concreto, muros en ladrillo, con antejardines; la vivienda multifamiliar está conformada por edificios de hasta 11 pisos con buenas características de diseño y acabados; los usos comerciales, de servicios y dotacionales se desarrollan en edificaciones diseñadas para tales actividades, de tipo bodega comercial.

* 1. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** Mencionar la predominante en el sector y en lo posible la fuente de donde se obtuvo, acuerdo municipal, plano, etc.
  2. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** Describir la dotación de servicios públicos domiciliarios y comunales, en función de urbanismo que posee la zona, vías, parques, zonas verdes, senderos peatonales, delineación vial, andenes sardineles, arborización, iluminación recolección de basuras, etc.

Ejemplo: a zona cuenta con la infraestructura urbana apta para el desarrollo de los usos mencionados que allí se desarrollan, cuenta con los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de basuras. El transporte público es suficiente y se realiza por las principales vías del lugar.

Es de resaltar que sobre la Avenida Carrera 10ª actualmente circula el sistema Transmilenio.

* 1. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Deben ir en función a alguna obra de infraestructura o alguna acción que genere un posible aumento en el valor del terreno y referirse a corto, mediano o largo plazo, si el predio tiene antecedentes pues deben ser coherentes si el valor se mantiene pues sería una valorización moderada si el valor aumenta sería una valorización positiva, etc.

# REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

En primera instancia hacer referencia a la certificación de uso del suelo suministrada por el solicitante y luego mencionar las complementaciones que obtuvo según la investigación

En lo posible siempre mencionar el número del acuerdo por el cual se adopta el POT

Áreas de actividad y Tratamientos

Los usos principales, secundarios, complementarios, prohibidos,

Alturas, índices de ocupación y/o construcción, exigencia de parqueaderos, densidad de vivienda por hectárea, área mínima de loteo, aislamientos, etc.

Ejemplo:

De conformidad con el Acuerdo Nº 004 del 2002, mediante el cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quibdó, el predio objeto del presente avalúo se ubica dentro del polígono CNb-2 de la ficha Nº 6/9.

**ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - R3:**

**POLÍGONO CNb-2**

**NORMAS ESTRUCTURALES:**

|  |
| --- |
| **OBJETIVOS**  Dar valor al medio natural como elemento estructurante del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.  Convertir el espacio público en elemento principal del sistema estructurante urbano.  Racionalizar el uso y ocupación del suelo.  Mejorar la calidad espacial y urbanística del sector. |
| **DIRECTRICES DE DESARROLLO**  Consolidar el sector, propiciando la densificación utilizando los terrenos disponibles.  Exigir un nuevo patrón de ocupación del territorio, que propicie loteos más racionales y compactos.  Destinar terrenos para crear centralidades urbanas para la ubicación de equipamientos comunales.  Conservar los retiros existentes en relación a las vías principales.  Integrar la malla vial del sector, adelantando las obras necesarias como puentes, box culvert,etc |
| **SISTEMAS ESTRUCTURANTES** |
| **Medio ambiente**  Retiros a corrientes de agua:  Quebrada el Caraño.  Protección de quebradas adoptadas como parques, en especial las áreas de protección de El Caraño. |
| **Espacio Público**  Nuevo Parque en el área ocupada por el actual Cementerio San José.  Plazoleta frente a la iglesia de San Judas.  Plazoleta de la Virgen al fondo de la carrera 11 del barrio San Judas. |
| **Plan Vial Primario y Sistema de Transporte**  Arteria principal: Calle 30 y su prolongación en la vía a Medellín.  Otras vías: Vía Porvenir-Huapango. Alameda Reyes hasta el Resguardo. San Antonio-Alameda. Entrada al aeropuerto. |
| **Equipamientos**  Escuela de El Paraíso, Escuela de El Porvenir, Escuela de Santo Domingo, Colegio Santa Coloma, Colegio Armando Luna, Cruz Roja, Escuela de San Judas, Escuela de Santa Ana, Puesto de Salud de El Porvenir. Aeropuerto Álvaro Rey Zúñiga. |
| **Patrimonio**  Antiguo Hospital San Francisco de Asís. |
| **Servicios Públicos**  Protección de construcciones debajo y a los lados de las líneas de transmisión eléctrica que atraviesan la zona, de acuerdo con las recomendaciones y exigencias de la Empresa de Energía Eléctrica. |

**OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL POLÍGONO**

|  |
| --- |
| Regularizar de los asentamientos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad.  Se busca generar condiciones de accesibilidad, dotación de equipamientos e infraestructura urbana, mediante proyectos específicos que integren varias intervenciones y acciones sectoriales.  La intervención complementaria se aplicará para complementar o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las instituciones y las infraestructuras locales. |

**NORMAS GENERALES**

|  |  |
| --- | --- |
| **TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN BAJA** | |
| **USO PRINCIPAL:** | **APROVECHAMIENTO:** |
| **Residencial**  Tipo R3  **Corredor Estructurante**  Calle 30 – Vía a Medellín.  Uso: Mixto: Residencial, comercial e institucional.  **Corredor Barrial**  Vía principal de El Paraíso.  Uso: Mixto: Residencial y comercial local.  **Uso Institucional**  Colegio Santa Coloma, Colegio Armando Luna Roa, Colegio de la Policía, Escuela del Paraíso, Escuela de El Porvenir, Escuela de San Judas, Escuela de Santa Ana, Hospital Mental, Cruz Roja, ICSS, bodega del ICBF, Oficina de Tránsito y Transporte Municipal, Iglesia de San Judas y Biblioteca. | |  |  |  | | --- | --- | --- | | Tipo de edificación | Ind. Ocup. | Ind. Constr. | | Unifamiliares | 50% | 100% | | Bifamiliares | 60% | 120% | | Conjuntos o agrup. | 60% | 120% |   **Requiere Plan Parcial**  Deben proveer parqueaderos |

**RECOMENDACIONES DE DESARROLLO**

|  |
| --- |
| Conformar o crear las centralidades barriales y crear parques y canchas deportivas.  Cambiar el modelo de urbanización.  Integrar la malla vial vehicular y peatonal.  Controlar la ubicación de construcciones en zonas de riesgo de deslizamiento e inundación y prohibir el manejo arbitrario de colinas sin las debidas protecciones. |

**OBSERVACIONES**

|  |
| --- |
| Establecer con la Electrificadora las restricciones de ubicación de viviendas en cercanías a las redes de alta tensión.  Controlar la altura de las edificaciones en las inmediaciones del Aeropuerto. |

Insertar Imagen

**FUENTE:** Ejemplo Ficha normativa para usos y tratamientos del área urbana del municipio e Quibdó, entregada por secretaria de Planeación, con fecha del 23 de febrero del 2022.

* 1. **CONSIDERACIONES NORMATIVAS:** En este ítem incluir lo más importante o relevante de la norma de uso del predio objeto de avalúo, ya que a veces la normatividad es muy extensa, adicionalmente mencionar de donde la obtuvo, si es que no se la suministraron.

Ejemplo: La entidad solicitante no proporciono el certificado de uso del suelo, lo expuesto anteriormente corresponde ficha normativa entregada por la secretaria de Planeación, en donde se informó personalmente que el predio no se ubica dentro de plan parcial, la normatividad aplicable corresponde a la asignada en Acuerdo Nº 004 del 2002, mediante el cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quibdó.

# DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

* 1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:**
     1. **UBICACIÓN:** Describir donde se encuentra el predio, costado de manzana, sobre que vía y la forma de acceso desde un lugar de fácil reconocimiento del municipio donde se ubica, recordar hablar siempre en forma de direcciones cartesianas, no derecha o izquierda o arriba abajo, etc., describir la distancia en metros o kilómetros, anexar imagen donde se vea claramente el predio que se está valorando

Ejemplo: El predio objeto de avaluó se ubica en el barrio Julio Figueroa Villa, sobre la Avenida Calle 30, al nororiente de la ciudad, para llegar a este se parte del Centro sentido norte por la Carrera 9ª hasta encontrar el cruce con la Calle 30 vía al Aeropuerto, tomando sentido Oriental y recorriendo aproximadamente 500 metros al costado izquierdo de la vía se ubica el predio a valorar. La distancia desde el centro de la ciudad es de aproximadamente 1,52 kilómetros

|  |
| --- |
|  |

Fuente: Imagen Satelital de Google Earth.

* + 1. **ÁREA DE TERRENO:** En este punto se hace referencia a la información del terreno donde se levanta el inmueble y se relacionan las áreas encontradas según los documentos anexos, se recomienda que la fuente sea tal como relacionó el documento en el punto 3.

Ejemplo:

| **FUENTE** | **ÁREA m²** |
| --- | --- |
| Documento complementario del contrato interadministrativo CD-CD-984-2022. | 907,83 |
| Escrituras, mencionar el número, la fecha y la notaria | 907,83 |
| Certificado de Tradición y Libertad (CTL), de la matrícula xxx-xxx, de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de xx, con fecha de impresión 01/02/2022 |  |
| Consulta VUR, de la matrícula xx-xxxx, con fecha de impresión 01/02/2022 | 9.30,00 |
| Consulta Sistema Nacional Catastral | 9.30,00 |
| **ÁREA ADOPTADA** | **907,83** |

El área adoptada es de 907,83 m² tal como figura en el documento complementario del contrato interadministrativo CD-984-2022 celebrado entre la Defensoría del Pueblo y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

**Nota:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

* + 1. **LINDEROS Y DIMENSIONES:** Ejemplo

|  |  |
| --- | --- |
| **Por el Norte:** | En xx metros con predio propiedad de Carlos xx |
| **Por el Oriente** | En xx metros con predio propiedad de Carlos xx |
| **Por el Sur:** | En xx metros con predio propiedad de Carlos xx |
| **Por el occidente:** | En xx metros con predio propiedad de Carlos xx |

**FUENTE:** Copia de la escritura pública Nº 502 del 28 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaria Segunda de Quibdó.

* + 1. **TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Ejemplo El terreno es plano, con pendientes entre 0 y 7%.
    2. **FORMA GEOMÉTRICA:** Ejemplo El terreno presenta forma geométrica Irregular.
    3. **FRENTE:** Ejemplo El predio presenta frente sobre la Calle 30 vía al aeropuerto, con una longitud de 33,00 metros.
    4. **FONDO:** Dado que el predio presenta una forma irregular, el lote tiene un fondo promedio de 27,51 metros.
    5. **RELACIÓN FRENTE-FONDO:** Ejemplo El predio cuenta con una relación frente-fondo aproximada de 1:0,83
    6. **VÍAS DE ACCESO:** Describir cual es la vía que permite llegar al predio, el tipo, local, zonal, metropolitana, etc., y su estado Ejemplo: La principal vía de acceso al predio es la Calle 30 o Avenido al Aeropuerto, la cual corresponde a una vía zonal, de una calzada, de doble sentido y se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.
    7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Mencionar los servicios instalados que posee el inmueble, no las acometidas del sector, ejemplo: el predio cuenta con dotación de servicios públicos básicos de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica, además de Alumbrado público.
  1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES**
     1. **ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:** Hacer una descripción del inmueble y seguido diligenciar el cuadro siguiente, ser especifico en descripción de materiales, no mencionar marcas, no confundir la cimentación con la estructura, en baños y cocina describir el número y el tipo de mobiliario

| **CASA PRINCIPAL** | |
| --- | --- |
| **ITEM** | **DESCRIPCIÓN** |
| **Cimentación** | Zapatas con vigas de amarre en ferro concreto |
| **Estructura** | Aporticada en ferro concreto |
| **Fachada** | Piedra ornamental para exteriores y ventaneria en aluminio. |
| **Cubierta** | Placa impermeabilizada. |
| **Cieloraso** |  |
| **Muros** |  |
| **Pisos** |  |
| **Carpinteria metalica** | Ventaneria en aluminio remodelada hace 5 años, puertas de ingreso en aluminio al igual que divisiones modulares de oficina. |
| **Carpinteria en madera** | Algunas puertas de acceso a las oficinas y locales, el área de auditorio cuenta con pisos en madera y muros con apliques en madera. La tarima cuenta con arreglos en madera de alta calidad. |
| **Iluminacion** |  |
| **Baños** |  |
| **Cocina** |  |
| **Número de pisos** | 3 |
| **Uso** | Residencial |
| **Vetustez** | 36 años. |
| **Estado de conservación** | Bueno. |

* + 1. **ÁREA CONSTRUIDA:** Ejemplo

| **FUENTE** | **ÁREA m²** |
| --- | --- |
| Documento complementario del contrato interadministrativo CD-CD-984-2022. | 907,83 |

**Nota:** esta área está sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria.

* + 1. **DISTRIBUCIÓN INTERNA**

Primer piso: Acceso principal, punto fijo escaleras, corredor, auditorio general, 5 oficinas, baños privados y públicos, cafetería.

Segundo Piso: Punto fijo de escaleras, corredor de circulación, 7 oficinas, baños privados y públicos, sala de sistemas.

Tercer piso: Punto fijo, corredor de circulación, 6 oficinas, biblioteca, baños y cuarto de aseo.

* + 1. **INSTALACIONES ESPECIALES:**

Relacionar si el inmueble posee algún elemento especial a tener en cuenta, ejemplo aires acondicionados, sistema de vigilancia con circuito cerrado, ascensores, cableado estructural, etc.

* + 1. **CONSTRUCCIONES ANEXAS**

En este punto se mencionan las edificaciones que no hacen parte de la edificación principal pero que complementan el uso, normalmente son más pequeñas y con diferentes fechas de construcción, relacionarlas en una tabla. Con su descripción completa en cuanto a detalles estructurales, materiales, etc.

# MÉTODO DE AVALÚO

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **DESCRIPCIÓN** | **EDAD**  **(AÑOS)** | **ÁREA** | **FUENTE** |
| Caseta de vigilancia | Cubierta en placa impermeabilizada, muros en ladrillo, pañetado y pintado en regular estado, puerta y ventanas metálicas. | 30 | 4,00 | *Medida tomada con cinta métrica.* |
| Enramada | Cubierta remodela, en teja de zinc, cerchas metálicas, vigas en hierro y piso en piedra. | 7 | 45,00 | *Medida tomada con cinta métrica.* |
| Kiosco | Cubierta de madera y teja termoacústica, columnas en madera, y pisos en tableta. | 7 | 26,40 | *Medida tomada con cinta métrica.* |
| Zona Dura Parque | Pisos en granito y tableta de ladrillo. | 7 | 54,00 | *Medida tomada con cinta métrica.* |

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**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.

**Artículo 3º.** **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**Artículo 9º. Consulta a expertos avaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorío, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

# ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultar en los últimos años avaluos en la misma zona, que sean compárales y ubicarlos espacialmente, en una imagen o mapa o similar con su descripción, tal como aparece en el formato Excel adjunto, se debe hacer una breve abstracción o análisis de los mismos mencionando en que se utilizaron o como dieron soporte para la determinación del avalúo.

Ejemplo:

Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontraron cuatro (4) antecedentes de avalúos comparables al inmueble objeto de estudio realizados entre los años 2012 y 2021.

|  |
| --- |
| Insertar Imagen |

Fuente: Ubicación de antecedentes, Imagen Google Earth.

El antecedente 1 fue realizado en el año 2012 para el mismo predio objeto de avalúo, para ese año se ubicaban las instalaciones del Instituto de Seguros Sociales; en cuanto a la normatividad, la destinación, y áreas no se presentan cambios. Para el año 2012 se adoptó un valor de metro cuadrado de terreno de $260.000.

El antecedente 2, se realizó en el año 2015, corresponde al predio colindante al inmueble a valorar, allí se ubica el Centro de Atención Ambulatoria (CAA Quibdó) sobre la Calle 30 vía al Aeropuerto, se encuentra dentro de la misma norma urbanística “R-3 Residencial”, la topografía, servicios y accesos son semejantes, Para ese año el valor de metro cuadrado de terreno es de $430.000.

Finalmente, el antecedente 3 es el más reciente, realizado en el año 2021, se trata de un inmueble recreacional, ubicado en el barrio Porvenir sobre la Calle 30 vial al Aeropuerto, cerca al predio a valorar. Presenta condiciones comparables en cuento a normatividad (R-3 Residencial), acceso, servicios, topografía y distancia a los principales sitios de la ciudad. Para este año se adoptó un valor de metro cuadrado de terreno de $796.000.

# CONSIDERACIONES GENERALES

Ejemplo

1. En la adopción del valor se analizó la ubicación del lote de terreno sobre la cual se levantó la PH Edificio Centro de convenciones Cámara de comercio de Bogotá en el contexto de la ciudad, teniendo en cuenta distintos factores como entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.
2. El estar localizada la propiedad horizontal en el barrio Veracruz, donde se encuentran mezcladas actividades principalmente comerciales y de servicios con las del tipo institucional asociados a la función pública del estado.
3. El fácil acceso al inmueble en razón a que su frente sobre la Carrera 9ª como también la afluencia de público, condiciones que potencializa cualquier uso que se dé al mismo.
4. La condición de predio esquinero dentro de la manzana donde se ubica y la dotación en el sector de toda la infraestructura de servicios públicos básicos (agua, energía, alcantarillado) y complementarios (teléfono, alumbrado público, entre otros).
5. Las características del lote de terreno, su ubicación en el sector Veracruz, su forma, cabida superficiaria, frente a vías, su topografía plana, entre otros.
6. Las características específicas de las unidades prediales en propiedad horizontal que son objeto de avalúo, como son: áreas privadas construidas, uso actual y reglamentado, acabados de la construcción, altura promedio y edad de la construcción y/o remodelación.
7. Las características comunales de la edificación que alberga las unidades en propiedad horizontal como son: acabados de las zonas comunes, equipamiento comunal, conservación y mantenimiento y diseño en general.
8. La presente valoración tiene en cuenta las características y condiciones del momento tanto del sector como del predio, por lo cual no contempla las posibles expectativas de mayor valor que pueda presentar el sector por inversiones o cambios en la normativa.
9. El valor del presente avaluó no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

# INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

* 1. **INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se relacionan a continuación los datos de mercado encontrados y sus diferentes fuentes, terreno, Internet, etc.
     1. **APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Incluir la tabla de análisis y depuración de mercado inmobiliario y hacer una descripción de los datos, analizar las ofertas de manera individual o por grupos para al final concluir un valor obtenido mediante la aplicación del método

Ejemplo:

En la zona se lograron ubicar datos de predios en oferta de diferentes características los cuales permiten determinar el valor del inmueble objeto de avalúo, los datos se clasificaron en tres grupos, que se describen a continuación:

Grupo 1: Oferta 1; se ubicó una oferta correspondiente a un predio con uso institucional, de 1.872 m² de terreno, por lo que es comparable con el predio objeto de avalúo, sin embargo, posee una ubicación menos privilegiada, debido a que se encuentra en la zona interna del sector de la Flora, sobre vías de tipo local, por lo que sus condiciones de accesibilidad son inferiores. Por lo tanto, esta oferta permite determinar un límite inferior en el posible valor del terreno del predio que se avalúa. El valor que se obtiene después del procesamiento estadístico para este predio es de $792.200/m².

Grupo 2: Ofertas 2 a 4; este grupo está conformado por 3 predios de características de topografía, vías, servicios públicos, infraestructura urbana, ubicación y áreas similares a las del predio objeto de avalúo, corresponden a bodegas de doble altura, de tipo industrial, ubicadas sobre vías de tipo principal, por lo que se convierten en el principal parámetro en la determinación del valor unitario de terreno. Después de realizar el procesamiento estadístico, determinan un valor unitario promedio de $875.913/m².

Grupo 3: Ofertas 5 a 7; corresponden a predios ubicados en las zonas residenciales cercanas, poseen áreas de terreno inferiores y acceso por vías de tipo local. Determinan un valor unitario promedio de terreno que oscila alrededor de $950.000/m², lo cual permite corroborar el valor determinado en el grupo anterior, ya que, por las características de ubicación y área, permiten estimar un límite superior de referencia, para el predio objeto de avalúo.

El análisis y procesamiento estadístico de la información de mercado inmobiliario se presenta a continuación:

|  |
| --- |
| Insertar imagen |

Finalmente teniendo en cuenta los aspectos analizados anteriormente, como ubicación, área de terreno, vías de acceso, dotación de servicios públicos, topografía y demás infraestructura urbana, se adopta un valor unitario de terreno de $875.000/m², para el predio objeto de avalúo, tomando a partir del análisis realizado al denominado grupo 2 de la investigación de mercado.

* + 1. **APLICACIÓN DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN:** Para determinar valor actual de las construcciones se parte de la determinación del valor de reposición o valor a nuevo, al que se le aplica un factor de depreciación.

El valor a nuevo se determinó a partir del cálculo de presupuestos por Análisis de Precios Unitarios APU, elaborado por el IGAC tomando como referencia información publicada en la revista CONSTRUDATA (Publicación No. 220/2022) e información del sector donde se ubica el inmueble; posteriormente se calcula la depreciación a partir de la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, según lo establece la Resolución 620 del IGAC, con lo que se obtienen como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado. Estos valores son los siguientes:

Insertar Imagen

* + 1. **APLICACIÓN TÉCNICA RESIDUAL:** Ejemplo si se realiza ejercicio de potencial de desarrollo se incluye en este capítulo, se debe tener en cuenta que para justificar el valor de las ventas se deben incluir el análisis del mercado inmobiliario en el punto 11.1.1.
    2. **APLICACIÓN DEL MÉTODO DE LA RENTA:** Ejemplo incluir el cálculo en este capítulo, Tener en cuenta que solamente se dejan los métodos que utilizó para la determinación del valor los demás se deben eliminar y deben coincidir con los métodos que se describen en el capítulo 8.
  1. **INVESTIGACIÓN DIRECTA:** Ejemplo si por algún motivo se requiere hacer encuestas se deben relacionar en este capítulo, teniendo en cuenta que se debe dejar en el informe copia la información del encuestado con su nombre y número de teléfono, en el informe original no se inscribe esta información.

Si el avalúo solamente se sustenta por este método incluir que se realiza bajo la gravedad de juramento tal como lo establece la resolución 620

Ejemplo 1:

Teniendo en cuenta el parágrafo del artículo 9º de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC hago constar bajo la gravedad de juramento que esta modalidad se utilizó debido a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación

Si no se realiza investigación directa dejar lo siguiente:

Ejemplo 2

De acuerdo con artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

* 1. **VALORES ADOPTADOS**

Se relacionan los valores adoptados para terreno, construcciones y anexos por unidad de medida:

| **ÍTEM** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR ADOPTADO** |
| --- | --- | --- |
| **TERRENO** | m² | $ 875.000 |
|  |  |  |
| **CONSTRUCCIÓN** |  |  |
| Edificio | m² | $ 864.000 |
|  |  |  |
| **ANEXOS** |  |  |
| Zonas duras | m² | $ 63.000 |
| Muro de cerramiento | ml | $ 95.000 |
| Malla eslabonada sobre muro | ml | $ 94.000 |
| Malla eslabonada | ml | $ 65.000 |
| Baño externo | m² | $ 352.000 |

# RESULTADO DEL AVALÚO

|  |  |
| --- | --- |
| **DEPARTAMENTO:** | Chocó. |
| **MUNICIPIO:** | Quibdó |
| **DIRECCIÓN:** | Carrera 9 No 16 – 13. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **ÁREA** | **UN** | **VALOR UNITARIO** | **SUB TOTAL** |
| Terreno | 561,86 | m² | $ 1.200.000,00 | $ 674.232.000 |
| **SUB TOTAL TERRENO** | | | | **$ 674.232.000,00** |
| **CONSTRICCIONES Y ANEXOS** | | | | |
| Casa principal | 164,50 | m² | $ 351.000,00 | $ 57.739.500 |
| Bodega | 25,00 | m² | $ 427.000,00 | $ 10.675.000 |
| Cerramiento | 145,00 | ml | $ 224.000,00 | $ 32.480.000 |
| **SUB TOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS** | | | | **$ 100.894.500,00** |
| **AVALÚO TOTAL** | | | | **$ 775.126.500,00** |

**SON: TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS M/C**

Atentamente,

AGUSTÍN CODAZZI

RAA AVAL-0025478

Fecha de informe: dd de mes de 20xx

ANEXOS

* 1. **FOTOGRÁFICOS:**

Inserte las fotografías

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Indique la descripción de la imagen | Indique la descripción de la imagen |
|  |  |
| Indique la descripción de la imagen | Indique la descripción de la imagen |
|  |  |
| Indique la descripción de la imagen | Indique la descripción de la imagen |

Incluir cuantas páginas de fotografías se requieran, en lo posible no estirar las fotos ya que se distorsionan y no permiten ver la realidad de las características del inmueble

* 1. **DOCUMENTALES**

Se incluyen los mismos del punto 3 y se anexan al pdf en el mismo orden

* No olvidar actualizar tabla de contenido
* Las letras son Arial 11, no inclinadas
* Verificar márgenes simétricas derechas e izquierda, es decir textos justificados
* Todos las medidas de m² deben llevar dos cifras decimales después de la coma 45,00
* No escribir m2 o M2 debe ser m².
* Todas las medidas de hectáreas deben llevar 4 cifras de miles separados por punto
* Los cuadros de depuración de mercado, cálculos de depreciación, VTB, etc. serán enviados en archivo de Excel adjunto para que sean incluidos al documento de manera estandarizada
* Los capítulos del avalúo es decir número entero se anteceden de dos espacios, para separarlos del punto anterior y el desarrollo del capítulo se da en punto aparte
* Los sub capítulos es decir 1.1 se separan entre sí con un espacio y el desarrollo del capítulo se da continuo después de los dos puntos