



Instructivo para la elaboración de avalúos

Código: 127-INSIG-09

Vigencia desde: 15/01/2019

Versión: 1



Tabla de contenido

- 1. INTRODUCCIÓN 3
- 2. DEFINICIONES 3
- 3. PROCEDIMIENTO 4
 - 3.1. ETAPAS PARA LA REALIZACION DEL AVALUO 4
 - 3.2. ELABORACIÓN AVALUO 4



1. INTRODUCCIÓN

Un avalúo de un bien inmueble es una estimación de valor y debe ser preciso y objetivo ya que nos determina una situación específica que nos hará decidir el uso adecuado de los recursos. Se determinará el precio máximo que estaría dispuesto a pagar un comprador o el precio mínimo a que estaría dispuesto a venderlo quien lo posee.

La reglamentación sobre quiénes y cómo se debe realizar la labor de peritaje es cobijada por los marcos legales: Resolución 620 de 2008, Decreto 1420 de 1998, Ley 388 de 1998 y Ley 762 de 1998.

En cuanto a su vigencia, se actualizará anualmente, debido a que el mercado y el comercio inmobiliario son muy dinámicos.

2. DEFINICIONES

- a. **BIEN INMUEBLE:** será el suelo, la construcción adherida a él, todo lo que esté ligado al inmueble de manera fija.
- b. **IDENTIFICACIÓN FÍSICA:** Es el reconocimiento que se hace del predio para definir o identificar los linderos del terreno, los tipos de edificaciones, áreas de lote y construcción, descripción y clasificación de los mismos en sus acabados.
- c. **IDENTIFICACIÓN JURÍDICA:** Es la anotación en los documentos catastrales de la relación existente entre el propietario y el derecho de propiedad.
- d. **IDENTIFICACIÓN ECONÓMICA:** determina el avalúo catastral del predio o inmueble mediante la suma de los avalúos parciales independientes del terreno y las edificaciones.
- e. **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.
- f. **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- g. **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
- h. **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.
- i. **DEPRECIACIÓN.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.
- j. **MÉTODO RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo
- k. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.
- l. **PREDIO PROPIEDAD HORIZONTAL (PH).** Unidades independientes que se hayan establecido en el inmueble de acuerdo con el plano y el reglamento respectivo. La propiedad horizontal: "es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes".



m. **NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH):** inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas". El elemento físico describe entre otras las áreas de terreno, de construcción, de usos y destinos de las construcciones; el elemento económico describe el valor catastral de terreno y de construcción

3. PROCEDIMIENTO

3.1. ETAPAS PARA LA REALIZACION DEL AVALUO

1. Revisión de la documentación por parte del Profesional - DADEP encargado, suministrada por la parte contratante y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se proceda solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que, adicionalmente, se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno por parte del Profesional - DADEP encargado del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, como acabados constructivos, materiales, equipamientos y servicios especiales, N° pisos, vías principales, usos del sector las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
6. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

3.2. ELABORACIÓN AVALUO

El avalúo debe contener la clasificación del predio según su condición jurídica, predio sometido a Propiedad Horizontal o predio No Propiedad Horizontal, así mismo se escoge el formato para realizar el informe, en la actualidad existen dos (2) clases de Formatos de Avalúos construidos; Formato 1. **AVALUO COMERCIAL - TIPO DE PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORINZONTAL** y Formato 2. **AVALUO COMERCIAL - TIPO DE PREDIO NO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORINZONTAL NPH.**

El contenido del documento de avalúo es el siguiente:

1.1.1. PORTADA PRESENTACION

La portada debe contener los siguientes datos

- Datos del predio
- Dirección
- Ciudad
- Fecha



1.1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

1. CONTENIDO

2. ANEXOS

- Folio de Matricula
- Material Fotográfico
- Estudio de Mercado
- Certificación de Estrato

3. INFORMACIÓN BÁSICA

- 3.1 Nombre o Razón Social del Solicitante
- 3.2 Documento de Identificación
- 3.3 Destinatario de la Valuación
- 3.4 Objeto de la valuación
- 3.5 Bases de la valuación
- 3.6 Tipo de Avalúo
- 3.7 Fecha de visita del bien inmueble
- 3.8 Fecha de elaboración del informe
- 3.9 Documentos suministrados
- 3.10 Fecha de aplicación del informe (vigencia)

4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- 4.1 Propietario
- 4.2 Título de Propiedad
- 4.3 Matrícula Inmobiliaria
- 4.4 Cédula Catastral
- 4.5 Código de sector
- 4.6 CHIP
- 4.7 RUPI
- 4.8 Licencia (s) de construcción
- 4.9 Observaciones

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

- 5.1 Delimitación del sector-Localización
- 5.2 Usos predominantes
- 5.3 Actividad edificadora
- 5.4 Normatividad urbanística del sector
- 5.5 Servicios públicos
- 5.6 Infraestructura urbanística del sector
 - 5.6.1 Vías de acceso
 - 5.6.2 Vías principales
 - 5.6.3 Vías secundarias

- 5.7 Topografía
- 5.8 Servicio de transporte público
- 5.9 Estrato socio-económico
- 5.10 Legalidad de la urbanización
- 5.11 Edificaciones importantes del sector

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

- 6.1 Localización del inmueble objeto de valuación
- 6.2 Tipo de Bien inmueble
- 6.3 Uso Actual
- 6.4 Servicios Públicos
- 6.5 Reglamentación Urbanística
- 6.6 Terreno
 - 6.6.1 Área
 - 6.6.2 Ubicación
 - 6.6.3 Linderos
 - 6.6.4 Forma
 - 6.6.5 Topografía
 - 6.6.6 Relación frente -fondo
 - 6.6.7 Frente sobre vías públicas
- 6.7 Construcción
 - 6.7.1 Descripción general
 - 6.7.2 Áreas construidas
 - 6.7.3 Número de pisos
 - 6.7.4 Vetustez
 - 6.7.5 Vida útil remanente
 - 6.7.6 Estado de conservación
 - 6.7.7 Características constructivas y acabados interiores
 - 6.7.7.1 Cimentación
 - 6.7.7.2 Estructura
 - 6.7.7.3 Cubierta
 - 6.7.7.4 Fachada
 - 6.7.7.5 Mampostería
 - 6.7.7.6 Ventanera
 - 6.7.7.7 Escaleras
 - 6.7.7.8 Puertas
 - 6.7.7.9 Pisos
 - 6.7.7.10 Muros
 - 6.7.7.11 Cielo raso
 - 6.7.7.12 Baños
 - 6.7.7.13 Cocina
 - 6.7.7.14 Condiciones de ventilación
 - 6.7.7.15 Equipamiento y servicios especiales

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 7.1 Problemas de estabilidad del suelo
- 7.2 Impacto Ambiental y condiciones de salubridad
- 7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- 7.4 Seguridad



7.5 Problemáticas económicas

8. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

9. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

11.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

11.1.1 Método de comparación o de mercado

11.1.2 Método de costo de reposición

11.1.3 Método residual

11.2 Justificación de la metodología

11.3 Memoria de calculo

11.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

11.5 Perspectiva de la valoración

12. AVALUO COMERCIAL

12.1 Descripción

12.2 Área en metros

12.3 Valor unitario

12.4 Valor total

13. VIGENCIA DEL AVALUO

FECHA

NOMBRE DEL AVALUADOR

- Documento de identificación
- Registro avaluador

Proyectó: Andrés Mauricio Palacio Lugo, Emma Adriana Pulido Tovar. Subdirección de Registro Inmobiliario

Elaboró: Andrés Mauricio Palacio Lugo, Emma Adriana Pulido Tovar. Subdirección de Registro Inmobiliario

Revisó: Guillermo Enrique Ávila Barragán, Subdirector de Registro Inmobiliario. Isaías Sánchez Rivera, Jefe Oficina Asesora de Planeación
Luis Fernando Arango Vargas, Profesional Oficina Asesora de Planeación.

Aprobó: Guillermo Enrique Ávila Barragán, Subdirector de Registro Inmobiliario

Código de archivo: 200-65-10

CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE MODIFICACIÓN
N.A.	N.A.	N.A.