



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo  
de la Defensoría del Espacio  
Público -DADEP-

# INSTRUCTIVO FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

ITEMS	INSTRUCCIÓN
<b>REGISTRO FOTOGRAFICO</b>	
<b>Registro Fotográfico</b>	Realice la evidencia fotográfica del(de los) predio(s) objetos de la revisión del avalúo
<b>INFORMACION BASICA PH</b>	
<b>Información Básica</b>	
<b>1.4 Objeto del Avalúo</b>	Diligencie con la finalidad del estudio de valuación, es decir para que es requerido el avalúo del inmueble ya sea para conocer su valor comercial, etc.
<b>1.6 Tipo de Avalúo</b>	Diligencie que tipo de avalúo se está realizando si es un avalúo comercial y que disposiciones del IGAC está siguiendo para este avalúo.
<b>1.7 Fecha Visita</b>	Diligencie la fecha en la que se realiza la visita técnica.
<b>1.8 Fecha Informe</b>	Diligencie la fecha en la que se elabora el informe del avalúo.
<b>Información Jurídica</b>	
<b>2.1 Titularidad</b>	Diligencie la información del propietario o los propietarios del predio, el % de participación de cada uno, se debe realizar la consulta del folio de Matrícula Inmobiliaria en la Ventanilla Única de Registro (VUR).
<b>2.2 Título de propiedad</b>	Diligencie la información del documento mediante el cual se transfirió la propiedad del predio al Distrito Capital, se debe realizar la consulta del folio de Matrícula Inmobiliaria en la Ventanilla Única de Registro (VUR).
<b>2.3 Matricula Inmobiliaria</b>	Diligencie el número que identifica a este predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, este debe ser igual al registrado en SIDEPE.
<b>2.4 Cedula Catastral</b>	Diligencie el número que identifica a cada predio, reportado por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten.
<b>2.5 Chip</b>	Diligencie aquí el código CHIP reportado por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC), con sus 11 posiciones ejemplo: AAA0083WOTD. Si el predio no está incorporado en el SIIC, escribir "NO REGISTRA".
<b>2.6 RUPI</b>	Diligencie el número del predio registrado en el SIDEPE.
<b>2.7 Documento de constitución de propiedad horizontal</b>	Especificar el documento de constitución de la propiedad horizontal.
<b>2.8 Coeficiente Copropiedad</b>	Diligencie aquí el porcentaje de propiedad sobre el área total, este está estipulado en el folio de matrícula o en la escritura.
<b>2.9 Observaciones</b>	Especificar si hay alguna observación jurídica relevante del predio.
<b>CARACTERISTICAS SECTOR</b>	
<b>3.1 Delimitación del Sector:</b>	Diligencia aquí la delimitación del sector por el norte, por el sur, el oriente y el occidente del predio.
<b>3.2 Usos Predominantes:</b>	Diligencia aquí cuales son los usos que predominan en el sector, sean residenciales, de vivienda, comerciales, educativos etc.
<b>3.3 Actividad Edificadora</b>	Diligencia aquí la actividad edificadora del sector
<b>3.4 Normatividad Urbanística del sector</b>	Diligencia aquí la normatividad que rige el sector urbanísticamente para la actividad residencial de acuerdo al sector o al POT.
<b>3.5 Servicios Públicos</b>	Diligencia informando cuál de estos servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, telefonía u otros) existen en el predio.
<b>3.6 Vías de Acceso</b>	Diligencia aquí que vías principales y secundarias hay para acceder al predio, y en qué estado se encuentran si esta pavimentada, si tiene andenes, sardineles y dar una breve descripción de ellas.
<b>CARACTERISTICAS PREDIO PH</b>	
<b>4.2 Tipo de Inmueble</b>	Diligenciar que tipo de inmueble es un garaje, apartamento, bodega u oficina entre otros
<b>4.3 Uso Actual</b>	Diligenciar que uso se le está dando al inmueble actualmente.
<b>4.4 Servicios Públicos</b>	Diligencia informando cuál de estos servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, telefonía u otros) existen en el predio.
<b>4.5 Disposición del Predio</b>	Diligencie de acuerdo a la ubicación del inmueble si es medianero, esquinero, interior.
<b>4.6 Linderos</b>	Diligencia aquí la delimitación del inmueble por el norte, por el sur, el oriente y el occidente del predio.
<b>4.7 Forma</b>	Diligencie de acuerdo a la forma que tenga el terreno.
<b>4.8 Topografía</b>	Diligencia aquí cual es la forma tridimensional de un terreno, si es un sector plano o si se presenta alguna pendiente y la elevación de la tierra.
<b>4.9 Número de Pisos</b>	Diligencie la cantidad de pisos con los que consta el edificio o conjunto o la propiedad horizontal



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo  
de la Defensoría del Espacio  
Público -DADEP-

# INSTRUCTIVO

## FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

ITEMS	INSTRUCCIÓN
4.10 Número de Sótanos	Diligencie de acuerdo a los sótanos que se encuentren en el edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.11 Número de Unidades	Diligencie la cantidad de unidades que tiene el edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.12 Vetustez	Diligencie la cantidad de años de construido el edificio o el conjunto o la propiedad horizontal.
4.13 Estado de Conservación	Diligencie cual es el estado del inmueble, si es bueno, malo, regular.
4.14 Equipamiento y Servicios Comunes	Diligencie de que consta el edificio o conjunto o la propiedad horizontal (conjunto cerrado, circuito cerrado de TV, vigilancia las 24 horas, portería, salón social, etc.)
4.15 Características Constructivas:	Diligencie las características constructivas del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.1 Cimentación	Especificar todos los elementos constructivos de cimentación del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.2 Estructura	Especificar todos los elementos constructivos de estructura que tiene el edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.3 Cubierta	Especificar todos los elementos constructivos de cubierta del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.4 Entrepisos	Especificar todos los elementos constructivos de entresijos del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.5 Mampostería	Especificar todos los elementos constructivos de mampostería del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.7 Fachada	Especificar todos los elementos constructivos de la fachada del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.15.8 Ventanera	Especificar todos los elementos constructivos de la ventanera del edificio o conjunto o la propiedad horizontal.
4.16.1 Área Privada	Diligencie el área privada de acuerdo a la fuente utilizada (SIDEPE, Folio de matrícula, etc.).
4.16.2 Numero de Niveles	Especificar cuantos niveles tiene el inmueble objeto de valuación.
4.16.3 Estado de Conservación	Especificar el estado de conservación tiene el inmueble objeto de valuación.
4.16.4 Dependencias	Especificar si tiene alguna inmueble que dependa del objeto de valuación.
4.16.5 Garajes y Depósitos	Especificar si el inmueble en particular tiene garaje o deposito.
4.16.6 Acabados interiores	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores del inmueble en particular.
4.16.6.1 Puertas	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores de las puertas del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.2 Pisos	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores de los pisos del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.3 Muros	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores de los muros del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.4 Cielorrasos	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores de los cielorrasos del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.5 Baños	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores de los baños del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.6 Cocina	Especificar los elementos constructivos en cuanto a acabados interiores de la cocina del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.7 Condiciones Iluminación	Especificar si es buena, mala o regular las condiciones de iluminación del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.8 Condiciones de Ventilación	Especificar si es buena, mala o regular las condiciones de ventilación del inmueble en particular. Si aplica
4.16.6.9 Equipamiento y Servicios Especiales	Especificar si tiene algún equipamiento y servicio especial el inmueble en particular. Si aplica
<b>LIQUIDACION PH</b>	
<b>LIQUIDACIÓN CONSTRUCCION</b>	
DESCRIPCIÓN	Especificar el inmueble al objeto de valuación
AREA M2	Especificar el área de la construcción que se está valuando.
VALOR UNITARIO M2	Especificar el valor del m2 de esa construcción.
VALOR TOTAL	Se debe multiplicar el área por el valor m2
TOTAL AVALUO COMERCIAL	Se suman todos los totales del cuadro



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

# AVALÚO COMERCIAL

**TIPO DE PREDIO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

**NOMENCLATURA  
SECTOR \_\_\_\_\_**

**BOGOTÁ D.C.  
FECHA**



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

## CONTENIDO

<b><u>I. INFORMACIÓN BÁSICA.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>IV. INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>IX. 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.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>X. AVALÚO COMERCIAL.....</u></b>	<b><u>13</u></b>

### ANEXOS

*PLANO DE LOCALIZACION*

*MATERIAL FOTOGRAFICO*

*ESTUDIO DE MERCADO*

*INFORME DE PREDIOS EN ZONAS DE RIESGO*

*CERTIFICACIONES*



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

## I. INFORMACIÓN BÁSICA

<b>1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante</b>	<b>Nombre o razón social del solicitante</b>
<b>1.2 Documento de Identificación</b>	<b>Documento de identificación del solicitante</b>
<b>1.3 Destinatario de la valuación</b>	

### 1.4 Objeto de la valuación

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

### 1.5 Bases de la valuación

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

### 1.6 Tipo de avalúo

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

### 1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación

Ingrese Fecha

### 1.8 Fecha de elaboración del informe

Ingrese Fecha



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

## 1.9 Documentos suministrados

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de Tradición y libertad	50S-594210	Ingrese Fecha

## 1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

## II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

	No.	Identificación	Nombre	% Participación
2.1 Propietario	1.			
	2.			
	3.			
	4.			
	5.			
2.2 Título de Propiedad				
2.3 Matrícula Inmobiliaria				
2.4 Cédula Catastral				
2.5 CHIP				
2.6 RUPI				
2.7 Documento de constitución de Propiedad Horizontal				
2.8 Coeficiente de Copropiedad				
2.9 Observaciones				



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

*Nota: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.*

### III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

<b>3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización</b>	<i>Por el Norte</i>	
	<i>Por el Sur</i>	
	<i>Por el Oriente</i>	
	<i>Por el Occidente</i>	
<b>3.2 Usos Predominantes</b>		
<b>3.3 Actividad Edificadora</b>		
<b>3.4 Normatividad urbanística del Sector</b>	<i>UPZ</i>	
	<i>Decreto</i>	
	<i>Sector Normativo</i>	
	<i>Área de Actividad</i>	
	<i>Zona</i>	
	<i>Modalidad</i>	
<b>3.5 Servicios Públicos</b>	<i>Tratamiento</i>	
	<i>Acueducto</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	<i>Alcantarillado</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	<i>Energía Eléctrica</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	<i>Gas Natural</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	<i>Telefonía</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	<i>Otros</i>	



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

### 3.6 Infraestructura Urbanística del Sector

Vías de Acceso					
<i>Vías Principales</i>					
Nombre	Estado	Pavimentad a	Andenes	Sardineles	Descripción
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
<i>Vías Secundarias</i>					
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	
	Elija Estado	Elija un elemento.	Elija un elemento.	Elija un elemento.	

### 3.7 Topografía

*Describir la topografía del sector.*

### 3.8 Servicio de transporte Público

*Describir el tipo de Tipo de transporte público disponible en el sector, intensidad, horarios, vías por las que circula.*

### 3.9 Estrato socio-económico

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 544 del 17 de Mayo de 2009 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, por el cual se adopta la última actualización de la estratificación socioeconómica urbana en





# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

el Distrito Capital y se determina su aplicación, el sector de localización se encuentra clasificado dentro del estrato *Seleccione estrato.*

### 3.10 Legalidad de la Urbanización

*Indicar Número del plano de legalización de la urbanización.*

### 3.11 Edificaciones Importantes del Sector

*Describir las edificaciones e instituciones ubicadas en el sector.*

## IV. INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

### 4.1 Localización del inmueble objeto de valuación

*Insertar imagen Localización. Corresponde al Ítem 4.1 de la Hoja Características Predio PH del formato de Revisión de Avalúos.*

### 4.2 Tipo de Bien Inmueble

*Apartamento, local, oficina, garaje, deposito, sometido a régimen de propiedad horizontal.*

### 4.3 Uso actual

*Describir el uso actual del Inmueble*

### 4.4 Servicios Públicos Domiciliarios

<i>Acueducto</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
<i>Alcantarillado</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
<i>Energía Eléctrica</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
<i>Gas Natural</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
<i>Telefonía</i>	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
<i>Otros</i>	



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

<b>4.5 Ubicación (Disposición)</b>	Seleccione Disposición	
<b>4.6 Linderos</b>	<i>Por el Norte</i>	
	<i>Por el Sur</i>	
	<i>Por el Oriente</i>	
	<i>Por el Occidente</i>	
	<b>FUENTE:</b> Indicar fuente de obtención de los datos de linderos.	
<b>4.7 Forma</b>		
<b>4.8 Topografía</b>		
<b>4.9 Número de Pisos</b>		
<b>4.10 Número de Sótanos</b>		
<b>4.11 Número de Unidades</b>		
<b>4.12 Vetustez</b>		
<b>4.13 Estado de Conservación</b>	Elija un Estado	
<b>4.14 Equipamiento y servicios comunales</b>		

## 4.15 Características Constructivas y Acabados Interiores

<i>Cimentación</i>	
<i>Estructura</i>	
<i>Cubierta</i>	
<i>Entrepisos</i>	
<i>Mampostería</i>	
<i>Fachada</i>	
<i>Ventanearía</i>	

Nota:

## 4.16 Características Particulares de los Inmuebles

<b>4.16.1 Área(s) Privada(s)</b>	DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA PRIVADA LIBRE (m <sup>2</sup> )
<b>4.16.2 Número de Niveles</b>			



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

<b>4.16.3 Estado de Conservación</b>	Elija un Estado
<b>4.16.4 Dependencias</b>	
<b>4.16.5 Garajes y/o Depósitos</b>	
<b>4.16.6 Acabados Interiores</b>	
<b>4.16.6.1 Puertas</b>	
<b>4.16.6.2 Pisos</b>	
<b>4.16.6.3 Muros</b>	
<b>4.16.6.4 Cielorrasos</b>	
<b>4.16.6.5 Baños</b>	
<b>4.16.6.6 Cocina</b>	
<b>4.16.6.7 Condiciones de Iluminación</b>	
<b>4.16.6.8 Condiciones Ventilación</b>	
<b>4.16.6.9 Equipamiento y servicios especiales</b>	

## V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria Distrital de Planeación en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINU-POT), disponible en la Web, el inmueble objeto de valuación **no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa.**

### 5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

**El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales, cuenta con un flujo vehicular alto, lo cual puede generar niveles considerables de contaminación atmosférica y auditiva.**

### 5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble **no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.**



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

## 5.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación **no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.**

## 5.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación **no presenta problemáticas socioeconómicas.**

## VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

### *Ejemplo*

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- ✓ La localización del Edificio Pinar de Gratamira P.H., del cual hace parte el inmueble objeto de avalúo, en la zona norte de la Ciudad de Bogotá, D.C., haciendo parte integrante del Sector Catastral Iberia, Jurisdicción de la Localidad de Suba.
- ✓ La heterogeneidad en cuanto a uso que presenta esta zona de la ciudad, encontrando principalmente el uso residencial
- ✓ La suficiente infraestructura de servicios con que cuenta la urbanización.
- ✓ La disponibilidad de un suficiente número de ejes viales metropolitanos para acceder al sector de localización en general y al edificio en particular.
- ✓ La media actividad edificadora que se observa en el sector.
- ✓ La media oferta (para venta) de inmuebles similares en el sector inmediato de localización.
- ✓ La clasificación socioeconómica del sector como estrato cinco (5) correspondiente a una clase social alto.
- ✓ Las especificaciones constructivas y características arquitectónicas del Edificio Pinar de Gratamira P.H.



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

- ✓ El completo equipamiento comunal con que cuenta el edificio, el cual es típico de las agrupaciones de similar envergadura en este sector de la ciudad.
- ✓ La ubicación específica del apartamento el cual cuenta con disposición interior, y comparte el piso con tres unidades más.
- ✓ Las características del apartamento como área privada, buenos acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural, edad, funcional distribución interior y buen estado de conservación en general.
- ✓ La típica y comercial área privada del apartamento objeto de estudio.
- ✓ El hecho de contar con dos garajes cubiertos, un depósito y un balcón de uso exclusivo.

## VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

## VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.



# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

## IX. 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.

### 9.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

**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.

**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.

### 9.2 Justificación de la metodología

#### *Ejemplo*

Por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, los métodos más convenientes para determinar su valor comercial son: el método de comparación o de mercado, para obtener así el valor del terreno y el método de costo de reposición para obtener el valor de las construcciones.

Para establecer el valor del terreno se aplicó el Método de Comparación de Mercado, en donde se encontraron ofertas en el mismo sector de localización y en sectores aledaños, de las cuales las ofertas 1, 2 y 4 cuentan con mejores ubicaciones sobre el eje comercial y la oferta tres se constituye como la más comparable al inmueble objeto de avalúo, por sus condiciones de ubicación y cabida superficial. Finalmente se asigna como valor más probable al inmueble objeto de avalúo de \$900.000 por metro cuadrado de terreno.

Para el valor de la construcción se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se consultó el valor de construcción de viviendas unifamiliares de acabados económicos, en la revista especializada Construdata. A este valor se le aplica la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

Para la aplicación de este método se utilizó la siguiente fórmula:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

<b>A</b>	Avalúo del bien
<b>Vn</b>	Valor nuevo de la construcción
<b>Vt</b>	Valor del terreno
<b>Y</b>	Valor porcentual a descontar. En este caso para la construcción del primer y segundo piso 24.56 % y para el tercer piso 12.06%.
<b>Clase 2,5</b>	El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

De acuerdo con lo anterior se utilizaron los siguientes datos:  
Para la construcción de primer piso:

Área Construida	217.34 m <sup>2</sup>
Vida Útil	70 años
Edad Actual	20 años
Clase	2,5
Valor Reposición a Nuevo	\$1.000.000
Valor Depreciado	\$680.000
Valor Depreciado Adoptado	\$680.000

### 9.3 Memoria de cálculo

Ver documento anexo al presente informe de valuación. **Corresponde a las hojas Mercado y Liquidación del Formato de Revisión de Avalúos**

### 9.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

**Se observa una media oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.**

### 9.5 Perspectivas de valorización

**Por tratarse de un sector consolidado para el mixto, se prevé una valorización positiva y estable en términos de mediano plazo, y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor.**





# FORMATO INFORME DE AVALÚOS P.H.

Código	127-FORIG-40
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

**X. AVALÚO COMERCIAL  
AVENIDA CALLE 26 SUR # 43-15  
URBANIZACION SANTA RITA  
SECTOR SANTA RITA  
BOGOTÁ D.C.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO \$/M2	VALOR TOTAL \$
Terreno			\$ 0
Construcción			\$ 0
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$0</b>

SON: **VALOR EN LETRAS** PESOS MONEDA CORRIENTE.

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., **FECHA**

**Nombre del Avaluador**  
**Documento de Identificación**  
**Registro Avaluador**