



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
de la Defensoría del Espacio
Público -DADEP-

INSTRUCTIVO FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

ITEMS	INSTRUCCIÓN
REGISTRO FOTOGRAFICO	
Registro Fotográfico	Realice la evidencia fotográfica del(de los) predio(s) objetos de la revisión del avalúo
INFORMACION BASICA NPH	
Información Básica	
1.4 Objeto del Avalúo	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.
1.6 Tipo de Avalúo	Diligencie que tipo de avalúo se está realizando si es un avalúo comercial y que disposiciones del IGAC está siguiendo para este avalúo.
1.7 Fecha Visita	Diligencie la fecha en la que se realiza la visita técnica.
1.8 Fecha Informe	Diligencie la fecha en la que se elabora el informe del avalúo.
Identificación de las características jurídicas	
2.1 Titularidad	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).
2.2 Título de propiedad	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).
2.3 Matricula Inmobiliaria	Diligencie el número que identifica a este predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, este debe ser igual al registrado en SIDEPE.
2.4 Cedula Catastral	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.
2.5 Chip	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".
2.6 RUPI	Diligencie el número del predio registrado en el SIDEPE.
2.7 Licencias de construcción	Diligencie el número de las licencias de construcción
2.8 Observaciones	Especificar si hay alguna observación jurídica relevante del predio.
CARACTERISTICAS SECTOR	
3.1 Delimitación del Sector:	Diligencia aquí la delimitación del sector por el norte, por el sur, el oriente y el occidente del predio.
3.2 Usos Predominantes:	Diligencie aquí cuales son los usos que predominan en el sector, sean residenciales, de vivienda, comerciales, educativos etc.
3.3 Actividad Edificadora	Diligencie aquí la actividad edificadora del sector
3.4 Normatividad Urbanística del sector	Diligencie aquí la normatividad que rige el sector urbanísticamente para la actividad residencial de acuerdo al sector o al POT.
3.5 Servicios Públicos	Diligencie informando cuál de estos servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, telefonía u otros) existen en el predio.
3.6 Vías de Acceso	Diligencie 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.
CARACTERISTICAS PREDIO NPH	
4.2 Tipo de Inmueble	Diligenciar que tipo de inmueble es un colegio, salón comunal entre otros
4.3 Uso Actual	Diligenciar que uso se le está dando al inmueble actualmente.
4.4 Servicios Públicos	Diligencie informando cuál de estos servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, telefonía u otros) existen en el predio.
4.5 Reglamentación Urbanística	
4.5.1 Clase de Suelo:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.2 Área de Actividad:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.3 Zona:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.4 Tratamiento:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.5 Modalidad:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.6 Índice de Ocupación:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.7 Índice de Construcción:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.8 Altura Máxima Permitida:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.9 Antejardín:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.10 Aislamiento Posterior:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
de la Defensoría del Espacio
Público -DADEP-

INSTRUCTIVO FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

ITEMS	INSTRUCCIÓN
4.5.11 Aislamiento Lateral:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.12 Subdivisión Mínima:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.5.13 Voladizos:	Especificar de acuerdo a la reglamentación urbanística del predio objeto de valuación
4.6 TERRENO	
4.6.1 Área de Terreno (m2)	Diligencie el área del terreno de acuerdo a la fuente utilizada (SIDEPE, Folio de matrícula, etc.).
4.6.2 Disposición del Predio	Diligencie de acuerdo a la ubicación del inmueble si es medianero, esquinero, interior.
4.6.3 Linderos	Diligencia aquí la delimitación del terreno por el norte, por el sur, el oriente y el occidente del predio.
4.6.4 Forma	Diligencie de acuerdo a la forma que tenga el terreno.
4.6.5 Topografía	Diligencie 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.
4.6.6 Relación Frente Fondo	Especificar qué relación tiene el terreno de acuerdo al frente y al fondo
4.6.7 Frente sobre vías publicas	Especificar la vía y porque lado queda cerca al predio
4.7 CONSTRUCCIÓN	
4.7.2 Área Total Construida (m2)	Diligencie el área total construida de acuerdo a la fuente utilizada (SIDEPE, Folio de matrícula, etc.).
4.7.3 Áreas anexos	Diligencie el área anexa si existe
4.7.4 Número de Pisos	Diligencie la cantidad de pisos con los que consta la construcción
4.7.5 Vetustez	Diligencie la cantidad de años de construida la construcción
4.7.6 Estado de Conservación	Especificar qué estado de conservación tiene el inmueble objeto de valuación.
4.7.7 Dependencias	Especificar si tiene alguna inmueble que dependa del objeto de valuación.
4.7.8 Características Construcción:	
4.7.8.1 Cimentación	Especificar todos los elementos constructivos de cimentación de la construcción
4.7.8.2 Estructura	Especificar todos los elementos constructivos de estructura que tiene la construcción
4.7.8.3 Cubierta	Especificar todos los elementos constructivos de cubierta de la construcción
4.7.8.4 Mampostería	Especificar todos los elementos constructivos de mampostería de la construcción
4.7.8.5 Escaleras	Especificar todos los elementos constructivos de las escaleras de la construcción
4.7.8.6 Fachada	Especificar todos los elementos constructivos de la fachada de la construcción
4.7.8.7 Ventanería	Especificar todos los elementos constructivos de la ventanería de la construcción
4.7.8.8 Puertas	Especificar todos los elementos constructivos de las puertas de la construcción
4.7.8.9 Pisos	Especificar todos los elementos constructivos de los piso de la construcción
4.7.8.10 Muros	Especificar todos los elementos constructivos de los muros de la construcción.
4.7.8.11 Cielorrasos	Especificar todos los elementos constructivos de los cielorrasos de la construcción
4.7.8.12 Baños	Especificar todos los elementos constructivos de los baños de la construcción
4.7.8.13 Cocina	Especificar todos los elementos constructivos de la cocina de la construcción
4.7.8.14 Condiciones Iluminación	Especificar todos los elementos constructivos en cuento a condiciones de iluminación de la construcción
4.7.8.15 Equipamientos especiales	Especificar que equipamientos especiales tiene la construcción
LIQUIDACION NPH	
LIQUIDACIÓN AVALUO TERRENO Y CONSTRUCCION	
DESCRIPCIÓN	Especificar el terreno y la construcción o construcciones objeto de valuación
AREA M2	Especificar el área M2 del terreno y la construcción o construcciones objeto de valuación
VALOR UNITARIO M2	Especificar el valor M2 del terreno y la construcción o construcciones objeto de valuación
VALOR TOTAL	Se debe multiplicar el área m2 por el valor m2 de cada uno de los terrenos y construcciones objeto de valuación
TOTAL AVALUO COMERCIAL	Se suman todos los valores totales del cuadro



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

AVALÚO COMERCIAL

**LOTE DE TERRENO Y LA EDIFICACIÓN LEVANTADA SOBRE
ÉSTE NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

NOMENCLATURA
SECTOR _____

BOGOTÁ D.C.
FECHA



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

CONTENIDO

<u>I. INFORMACIÓN BÁSICA</u>	<u>1</u>
<u>II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS</u>	<u>2</u>
<u>III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.....</u>	<u>3</u>
<u>IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.....</u>	<u>5</u>
<u>V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....</u>	<u>8</u>
<u>VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....</u>	<u>8</u>
<u>VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR</u>	<u>10</u>
<u>VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....</u>	<u>10</u>
<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>	<u>11</u>
<u>X. AVALÚO COMERCIAL</u>	<u>14</u>

ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACION

MATERIAL FOTOGRAFICO

ESTUDIO DE MERCADO

INFORME DE PREDIOS EN ZONAS DE RIESGO

CERTIFICACIONES



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	Se debe escribir el nombre del solicitante
1.2 Documento de Identificación	Se debe escribir el documento de identificación del solicitante
1.3 Destinatario de la valuación	Se debe escribir para quien va dirigido el avalúo

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 N.P.H.

Código	127-FORIG-41
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 Licencia(s) de Construcción				
2.8 Observaciones				

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



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización	<i>Por el Norte</i>	
	<i>Por el Sur</i>	
	<i>Por el Oriente</i>	
	<i>Por el Occidente</i>	
3.2 Usos Predominantes		
3.3 Actividad Edificadora		
3.4 Normatividad urbanística del Sector	<i>UPZ</i>	
	<i>Decreto</i>	
	<i>Sector Normativo</i>	
	<i>Área de Actividad</i>	
	<i>Zona</i>	
	<i>Modalidad</i>	
3.5 Servicios Públicos	<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 N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

3.6 Infraestructura Urbanística del Sector

Vías de Acceso					
Vías Principales					
Nombre	Estado	Pavimentada	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.	
Vías Secundarias					
	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 el Distrito Capital y se



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

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. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

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

Lote de terreno y la edificación sobre él construida, no 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>	

4.5 Reglamentación Urbanística

UPZ	
Decreto	
Sector Normativo	



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

Clase de suelo	Seleccione Clase de suelo
Área de actividad	
Zona	
Tratamiento	
Modalidad	
Índice de ocupación	
Índice de construcción	
Altura máxima permitida	
Antejardín	
Aislamiento posterior	
Aislamiento predios vecinos	
Subdivisión predial mínima	
Voladizos	

NOTA: De acuerdo a los parámetros anteriormente descritos el inmueble no presenta áreas fuera de la normatividad vigente.

4.6 Terreno

4.6.1 Área	Descripción	Área (m²)
	Área 1	
	Área 2	
	Total Construido	
	FUENTE: Indicar fuente de obtención de los datos del área.	
4.6.2 Ubicación (Disposición)	Seleccione Disposición	
4.6.3 Linderos	<i>Por el Norte</i>	
	<i>Por el Sur</i>	
	<i>Por el Oriente</i>	
	<i>Por el Occidente</i>	
FUENTE: Indicar fuente de obtención de los datos de linderos.		
4.6.4 Forma		
4.6.5 Topografía		
4.6.6 Relación Frente-Fondo Promedio		
4.6.7 Frente Sobre Vías Públicas	Vía	Frente



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

4.7 Construcción

4.7.1 Descripción General		
4.7.2 Área(s) Construida(s)	Descripción	Área (m²)
	Área 1	
	Área 2	
	Total Construido	
4.7.3 Área(s) Anexo(s)	Ninguno.	
4.7.4 Número De Pisos	Un (1) piso.	
4.7.5 Vetustez	Las construcciones cuentan con una vetustez aproximada de veinticinco (25) años.	
4.7.6 Estado de Conservación	Elija un Estado	
4.7.7 Dependencias		

4.7.8 Características Constructivas y Acabados Interiores

4.7.8.1 Cimentación	
4.7.8.2 Estructura	
4.7.8.3 Cubierta	
4.7.8.4 Mampostería	
4.7.8.5 Escaleras	
4.7.8.6 Fachada	
4.7.8.7 Ventanearía	
4.7.8.8 Puertas	
4.7.8.9 Pisos	
4.7.8.10 Muros	
4.7.8.11 Cielorrasos	
4.7.8.12 Baños	
4.7.8.13 Cocina	
4.7.8.14 Condiciones de Ventilación	
4.7.8.15 Equipamiento y servicios especiales	

Nota:



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

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.**

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 de los inmuebles expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

Ejemplos de hipótesis:

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso múltiple del área sur occidental de la ciudad de Bogotá, en la urbanización La Cruz de Terreros en el sector que se conoce como Gualoche de la Localidad de Bosa.



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados.
- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías arterias y zonales que hacen parte de la malla vial y de transporte de la ciudad, entre ellas la Autopista Sur, La Avenida primero de Mayo, La Calle 43 Sur, La Calle 59 sur, La carrera 77H, esta última ubicada frente al predio objeto de estudio.
- Las básicas especificaciones constructivas y arquitectónicas de la construcción, levantado sobre un predio regular y de disposición medianera dentro de la manzana, con doble frente; uno sobre la carrera 77H y el otro sobre la carrera 77I.
- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El hecho importante que el predio se encuentra en un sector de uso mixto sobre un eje vial con importante actividad comercial como lo es la Autopista Sur.
- El buen estado de conservación en que se encuentra el inmueble.
- La oferta y demanda media de inmuebles de similares características ubicados en el sector Gualoche, y en sectores comparables como San José de Los Naranjos y Bosa El Recreo.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado por la entidad, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes,



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

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.

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



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

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.

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

FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

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.

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

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

A	Avalúo del bien
Vn	Valor nuevo de la construcción
Vt	Valor del terreno
Y	Valor porcentual a descontar. En este caso para la construcción del primer y segundo piso 24.56 % y para el tercer piso 12.06%.
Clase 2,5	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:



FORMATO INFORME DE AVALÚOS N.P.H.

Código	127-FORIG-41
Versión	1
Vigencia Desde	16/01/2019

Área Construida	217.34 m ²
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 N.P.H.

Código	127-FORIG-41
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 ²	VALOR UNITARIO \$/M ²	VALOR TOTAL \$
Terreno			\$ 0
Construcción			\$ 0
VALOR TOTAL			\$0

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