ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
"AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA-ESPECIALES"

Sogamoso, 23 de noviembre de 2021.

Señores:
ALCALDIA MUNICIPAL DE SOGAMOSO.
SECRETARIA DE CULTURA Y PATRIMONIO.
ATT: Arq.: Mauricio Izquierdo R.
Supervisor del Contrato.

REF: Entrega Final del Contrato de prestación de Servicios profesionales Nº 20210805.

Respetado Arquitecto Mauricio Izquierdo R., me permito presentar el informe final de elaboración de los avalúos comerciales de los inmuebles relacionados dentro del contrato con el fin comprar los predios referente a lotes y construcciones, requeridos por la administración Municipal y la secretaria de Cultura y Patrimonio de Sogamoso.

Teniendo en cuenta el objeto del contrato para la realización de los avalúos comerciales de los inmuebles, se emplea un procedimiento uniforme y normado, el levantamiento de inventario de los bienes inmuebles que se van a intervenir; a fin de lograr la ubicación de los mismos, su ordenamiento, revisión, avalúo para su posterior negociación o compra.

Mediante desarrollo de actividades programadas por parte del contratista, a la fecha del presente informe se adelantaron las siguientes actividades:

- **A.** Visita preliminar para la ubicación de los predios, objeto del avaluó y reconocimiento de los mismos, en compañía del arquitecto Mauricio Izquierdo y el director de la Secretaria de Cultura y Patrimonio de Sogamoso.
- **B.** Visita y levantamiento de inventario físico de los inmuebles que se requieren para la compra, junto con sus propietarios, el arquitecto Mauricio Izquierdo, el contratista y sus auxiliares para iniciar con el proyecto del levantamiento de las plantas arquitectónicas, fachadas y cortes necesarios para poder sacar las áreas existentes de construcción, verificarlas con las áreas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; cabe anotar, que a la fecha se realizó la total revisión de todos los inmuebles que se requieren para tal fin, fueron tres en la zona urbana de Sogamoso, barrio Santa Ana Mochaca, este levantamiento está incluido dentro del avaluó comercial realizado, levantamiento físico de cada inmueble.
- **C.** Visita y levantamiento Topográfico con el Topógrafo y la asistencia de los propietarios y auxiliares de ingeniería que se requirieron, con el fin de identificar cada uno de los inmuebles, sus respectivas áreas y incluyendo las coordenadas magna sirgas, ya que se requieren para el alinderamiento y escrituración de cada uno de los predios.

- **D.** Se adelantó procedimiento de confrontación física de los predios revisados con las diferentes escrituras, libertad de finca y el recibo del impuesto predial, trabajo realizado en oficina; cuya actividad se puede verificar en el archivo de cada uno de los avalúos realizados, los cuales anexamos al presente informe.

E. La elaboración de los avalúos comerciales se basaron en criterios de trasparencia y objetividad en el análisis de la información investigada, para compilar y elaborar un informe sustentado y de claro entendimiento, con el objetivo de establecer el precio justo del valor de un inmueble en un mercado de libre oferta y libre demanda.

F. La elaboración de los Avalúos se rigieron de acuerdo al decreto 1420 de julio 24 de 1998 y al decreto 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el I.G.A.C. que reglamentan la elaboración y contenido mínimo de los avalúos, como revalorización de los activos fijos y la creación de doble sistema de depreciación, con sus variables de cálculo totalmente independientes (método empleado y otros factores que intervienen, etc.) y comprende:

1. Información Básica: Propietario, ubicación, solicitante, destino, fecha de elaboración, valor del mueble avaluado, firma del Arquitecto responsable del documento.

2. Informe del Avalúo comercial: información básica, información del tipo de inmueble, información física del mueble si se requiere, estado actual del inmueble, liquidación del avalúo, observaciones y firma del valuador.

3. Fotos de los diferentes inmuebles objeto de los avalúos, se tiene como soporte del valor el archivo fotográfico, que verifica el análisis realizado para la estimación del precio resultado del avalúo y se confirma que se realizaron las respectivas visitas.

4. Se realizó visita a todos los inmuebles existentes para verificar visualmente su estado, ubicación, verificación de sus medidas, estado actual de las construcciones existente, junto con sus respectivas áreas, tanto del lote como de la construcción, tener el archivo fotográfico como sustento del avalúo.

E. METODOLOGÍA UTILIZADA:

1. El levantamiento físico de inventario se llevó a cabo en cada uno de los inmuebles, en el barrio Santa Ana Mochaca, en Sogamoso, zona urbana, efectuado por el contratista y por su personal de apoyo y capacitado, contando con la presencia del funcionario delegado, el Arquitecto Mauricio Izquierdo, para el acompañamiento en todos los casos.

2. La labor fue adelantada mediante la toma física de cada uno de los bienes inmuebles que se encontraban en la zona rural, para posteriormente efectuar los cruces respectivos y establecer diferencias para luego ser cotejadas con respecto a los documentos suministrados.

F. EL LEVANTAMIENTO de información y revisión de cada uno de los diferentes inmuebles, se constató mediante las siguientes etapas:

1. **LEVANTAMIENTO FÍSICO.** Se efectuó la visita, medición y toma del archivo fotográfico en cada predio, tanto del lote como de la construcción, en la zona urbana de Sogamoso, barrio Santa Ana Mochaca, respectivamente. Se verifico su estado actual, descripción de aspectos específicos, físicos, ubicación, determinantes, archivo fotográfico y la posterior captura de

información , a la fecha se ha realizado el levantamiento físico del 100% del total de bienes inmuebles. Cabe aclarar que estas visitas e información se realizaron en compañía de cada uno de sus propietarios.

2. ETAPAS A ADELANTADAS:

ALISTAMIENTO Y PREPARACIÓN DEL INVENTARIO. Se elaboró el cronograma de actividades, dándoles a conocer a cada uno de los inmuebles y sitios para visitar según cronograma realizado, además se organizaron los elementos por similitud con el propósito de efectuar el pre-inventario de los inmuebles existentes y visitarlos cada uno, realizando un recorrido eficiente.

VISITA FÍSICA, Se realizó la visita y recolección de información en cada uno de los bienes inmuebles del barrio Santa Ana Mochaca, en cada uno de los predios que se requieren, determinando su ubicación, estado actual del inmueble, características diferentes existentes. La captura de estos parámetros se realizó con la utilización de matrices elaboradas en Excel.

REUNIONES: Se realizaron las respectivas reuniones con el Arquitecto Mauricio Izquierdo, como supervisor del contrato y el Secretario De Cultura y Patrimonio de Sogamoso, con el personal de apoyo para realizar las respectivas visitas y con el personal de trabajo, para definir claramente cada uno de los pasos a seguir y determinar un recorrido acorde a los deferentes inmuebles, determinando su ubicación, personal que nos atendiera.

H. ANEXOS AL PRESENTE INFORME:

- Archivo Excel que con tiene el resumen general de los avalúos realizados, predios objeto del avaluó (son tres).
- Archivo Fotográfico de todos los inmuebles avaluados y su estado actual.
- Copia del RAA del valuador inscrito, copia del carnet de la Lonja a la cual pertenece.

No siendo otro el objeto de la presente, quedo atento a cualquier inquietud de su parte.

CORDIALMENTE:

ARQ. LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS.
C.C. 9.530.941 de Sogamoso
VALUADOR RAA- AVAL : 9530941

Copia: Archivo.