ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

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

Sogamoso, 28 Diciembre de 2021.

Señores:
ALCALDIA MUNICIPAL DE SOGAMOSO.
Att: Ing. Elicio Barón Silva.
Supervisor del Contrato.

REF: Entrega Final del Contrato de prestación de Servicios profesionales N.º 20210871.

Respetado Elicio Barón Silva, me permito presentar el informe final de elaboración de los avalúos comerciales de los inmuebles relacionados dentro del contrato con el fin comprar los lotes y áreas de los predios requeridos con el fin de viabilizar ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT el proyecto "construcción DE LOS SISTEMAS DE ALCANTARILLADO Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA ZONA SUR DEL MUNICIPIO 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 y levantamiento de inventario físico de los inmuebles que se requieren para el proyecto "construcción de los sistemas de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales de la zona sur del municipio de Sogamoso; cabe anotar, que a la fecha se realizó la total revisión de todos los inmuebles que se requieren para tal fin y Cinco Lotes de Terreno denominados "LA ESPERANZA" ubicado en la vereda la Ramada del sector Gustavo Jiménez del Municipio de Sogamoso y un (01) Lote para la PTAR DEL SUR, se anexa archivo en Excel del respectivo levantamiento físico de cada inmueble.

B. Se adelantó procedimiento de confrontación física de los predios revisados con las diferentes escrituras, libertad de finca y el recibo del impuesto predial, en los diferentes lugares del municipio de Sogamoso; cuya actividad se puede verificar en el archivo Excel y en la realización de cada uno de los avalúos realizados, los cuales anexamos al presente informe.

C. Las elaboraciones 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 demanda.

D. Las elaboraciones de los Avalúos se rigieron de acuerdo con el 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 del avalúo, 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 si hay construcciones áreas, tener el archivo fotográfico como sustento del avalúo.

E. METODOLOGÍA UTILIZADA:

1. El levantamiento físico de inventario se llevó a cabo en cada una de las zonas urbanas y rurales del municipio, sector urbano, vereda por vereda, efectuado por el contratista y por su personal de apoyo y capacitado, contando con la presencia del funcionario delegado, el ingeniero Elicio Barón, 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 urbana y 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 y/o lote, dentro del municipio de Sogamoso, respectivamente. Se verifico su estado actual, descripción de aspectos específicos, físicos, ubicación, determinantes, archivo fotográfico y la posterior captura de información en archivo excel, 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 del Ingeniero **Elicio Barón.**

2. ETAPAS A ADELANTADAS:

1. ALISTAMIENTO Y PREPARACIÓN DEL INVENTARIO. Se elaboró el cronograma de

actividades, dándoles a conocer a cada uno de los sitios y zonas el cronograma, además se organizaron los elementos por similitud con el propósito de efectuar el pre-inventario de los inmuebles existentes y visitarlos por veredas, sectores, realizando un recorrido eficiente.

2. VISITA FÍSICA, Se realizó la visita y recolección de información en cada uno de los bienes inmuebles del municipio, 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.
3. REUNIONES: Se realizaron las respectivas reuniones con el ingeniero Elicio Barón, 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 y veredas existentes, determinando su ubicación, personal que nos atendiera.

H. ANEXOS AL PRESENTE INFORME:

- Archivo Excel que con tiene el resumen general de los predios objeto del avaluó.
- Archivo Fotográfico de todos los inmuebles avaluados y su estado actual.
- Archivo dwg que contiene el levantamiento de los predios objeto del avaluó.
- 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.