AVALÚO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS DE BIEN INMUEBLE URBANO
UBICADO EN LA CARRERA 6 N° 5-63
MOGOTES - SAN TANDER



PROPIETARIA

MYRIAM BLANCO ARIAS

JUAN CARLOS CARREÑO PICO
PERITO AVALUADOR
AVAL-1100948589

TABLA DE CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO RURAL 3
1.1. **INFORMACION GENERAL** 3
2. FUNDAMENTO JURÍDICO. 4
3. REQUERIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA. 8
4. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN 10
4.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 10
5. OBJETIVO DEL AVALÚO: 10
6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 10
7. UBICACIÓN 11
7.1. CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO 12
8. GENERALIDADES 13
9. TRADICIÓN 13
10. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL PREDIO 13
10.1. LINDEROS DEL INMUEBLE 13
11. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN 13
11.1. DESCRIPCIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO. 14
12. ACTIVIDAD PREDOMINANTE 15
13. DESARROLLO 15
14. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO DEL MUNICIPIO 15
15. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS 15
16. AFECTACIONES JURÍDICAS DEL PREDIO 15
17. SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO 15
18. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 16
19. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 16
20. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES 16
21. SEGURIDAD 16
22. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 16
23. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS DEL MUNICIPIO 16
24. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO 16
25. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA. 17
26. MÉTODO DE AVALÚO 17
27. CONSIDERACIONES VALUATORIAS 17
28. CUADRO DE MUESTRAS PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA 19
29. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR 20
30. LIQUIDACIÓN DE AVALÚO 20
31. ANEXO - IMPUESTO PREDIAL 21
32. LOCALIZACION SEGÚN IGAC 22
33. LOCALIZACION SEGÚN GOOGLE EARTH 23
34. ANEXOS FOTOGRAFICOS 24

DILIGENCIA DE AVALÚO DE CAPITALIZACION DE RENTA O INGRESOS URBANO
MUNICIPIO DE MOGOTES

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO RURAL

1.1. INFORMACION GENERAL

Con la certeza de haber identificado claramente la cabida y linderos del inmueble, procedemos a identificar jurídicamente el predio, se relacionan número de matrícula inmobiliaria, numero predial nacional, y números de escrituras, se comparan con ficha predial, con certificados catastrales, con certificado de tradición, con escrituras aportadas, y con testimonios obtenidos en campo, toda la información es correspondiente una a otra, lo que nos da la seguridad de haber identificado el mismo predio tanto en campo como jurídicamente.

PROPIETARIA	**: MYRIAM BLANCO ARIAS**
DIRECCIÓN	**: CARRERA 6 N° 5-63**
AREA DEL PREDIO A AVALUAR	**: 95 MTS2 (APROXIMADAMENTE)**
SECTOR	**:URBANO**
MUNICIPIO	**: MOGOTES**
DEPARTAMENTO	**: SANTANDER**
AREA SEGÚN	
INSTRUMENTOS PUBLICOS	**:NO REGISTRA**
DESARROLLO SECTOR	**: RESIDENCIAL/COMERCIAL**
VECINDARIO	**: RESIDENCIAL/COMERCIAL**
LOCALIZACIÓN	**: CENTRO DEL MUNICIPIO**
ADQUISICIÓN	**:ESCRITURA No. 483 DEL 1 DE MARZO DE 2019 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL (ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL)**
MATRÍCULA INMOBILIARIA	**: 319- 17859 (MAYOR EXTENSION)**
CEDULA CATASTRAL	**: 68464010000000021000500000000 (MAYOR EXTENSION)**
TIPO DE INMUEBLE	**: OFICINAS PARA SERVICIO PUBLICO – JUZGADO MUNICIPAL DE MOGOTES**
TIPO DE AVALUO	**: COMERCIAL, CON ENFOQUE DE MERCADO INMOBILIARIO DE ARRENDAMIENTOS**
AVALUADOR	**: JUAN CARLOS CARREÑO PICO**

2. FUNDAMENTO JURÍDICO.

LEY 1564 DE 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO).

Artículo 26. Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así: 1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación. 2. En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante. 3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de éstos. 4. En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta. 5. En los procesos de sucesión, por el valor de los bienes relictos, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral. 6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquéllos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral. 7. En los procesos de servidumbres, por el avalúo catastral del predio sirviente.

Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio y no podrán gravar en exceso a quienes acceden a la administración de justicia.

Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito. No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado

de la parte, indicando el objeto del dictamen.7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
Manifestación:
Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
Ítems Articulo 226 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

- Identificación: Juan Carlos Carreño Pico
- Identificado con Cedula de Ciudadanía 1.100.948.589 de San Gil.
- Localización: Carrera 10 N° 12-77 Oficina 202 Edificio Mochuelo, San Gil, Santander,
- Teléfono 311 892 4916.
- correo electrónico promover202@gmail.com
- Profesión: Abogado con número de tarjeta profesional 335436 C.S.J.
  Técnico laboral por competencias en auxiliar de avalúos y liquidación con R.A.A. número AVAL-1100948589.
  Tecnólogo en Sistemas.
  Topógrafo
- Cargos actuales: Gerente de la inmobiliaria Promover
  Vicepresidente de la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Seccional Oriente.
- Especializaciones: Derecho Penal
  Universidad libre – Seccional socorro.
- Publicaciones: No Aplica.
- Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- Incursión en Causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia (Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).
- Declaración de Metodología Diferente en Procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.
- Declaración de Metodología Diferente en el Ejercicio de la Profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- Anexos: En el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Procesos en los que he sido designado:
JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL ONZAGA- SANTANDER
Radicado: 685024089001-2018-00046-00 Proceso Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.
Demandante: ANA BEATRIZ HERNANDEZ DE GUARIN
Demandados: Pedro Antonio Guarin Orozco Y Maria Josefa Guarin Orozco Y/O Josefa Guarin De Alarcon En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Antonio Guarin Y Contra Los Demas Herederos Indeterminados Del Mismo Antonio Guarin Y Personas Indeterminadas.

JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Radicado: 68-464-4089-001-2020-00083
Proceso REIVINDICATORIO
Demandante: Rosalba Jimenez Rincon
Demandados: Maria Magdalena Garcia Forero

JUZGADO 02 CIVIL CIRCUITO - SAN GIL-SANTANDER
Proceso VERBAL-PERTENECIA
Radicado: 686793103001-2019-00056-01
Demandante: Carmen Delia Delgado Benitez
Demandado: Maria Olimpia Neira De Munoz, Elsa Beatriz, Maria Graciela, Gloria Patricia, Olga Lucia, Nelson Mauricio, Maria Cecilia, Santiago Enrique Y Martha Ines Munoz Neira Y Personas Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL - BARICHARA-SANTANDER
Proceso declarativo especial divisorio material de bien inmueble común
Radicado:680794089001 2021 00028 00
Demandantes: Berena Bernarda Zabaleta Diaz, Karen Lizeth Lozano Munoz, Maria Daniela Lozano Munoz y Esperanza Munoz Munoz
Demandado: Jesus Alberto Uribe Mejia.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio.
Radicado:684644089001 2021 00004 00
Demandante: Gerardo Montanez Vanegas
Demandado: Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En
Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00005 00
Demandante: Hilda Pinto Monsalve
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00021 00
Demandante: Leonidas Alarcon
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio

Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00022 00
Demandante: Maria Alba Calderon Lopez
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00023 00
Demandante: Elvia Montanez De Alarcon
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00037 00
Demandante: Hector Manuel Garcia Araque
Demandado: Ana Joaquina Garcia Uribe, Y Contra Los Herederos Determinados E Indeterminados De Los Senores Maria Antonia Uribe Vda. De Garcia, Imelda Garcia Uribe, Luis Roberto Garcia Uribe, Maria Del Rosario Garcia Uribe, Y Hernando Duran Ribero, Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 235. Imparcialidad del perito. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que

afecten gravemente su credibilidad. En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad. Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

3. REQUERIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA.

Se identificó el predio del municipio de MOGOTES/ Santander por su cabida y linderos conforme a lo indicado en campo, en Carta Catastral y Títulos de Tradición, se efectúa levantamiento topográfico con la captura de coordenadas en vértices del perímetro que conforman los linderos.
La Resolución 643 del 30 de Mayo de 2018 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, adopta las especificaciones técnicas de levantamientos topográficos planimétricos para casos puntuales, se le informa al despacho que el presente levantamiento se efectuó conforme a la mentada resolución, siguiendo los lineamientos del Numeral 9.1. Puntos de Levantamiento a partir de Equipos GNSS, 9.2. Puntos de Levantamiento a partir de Métodos Ópticos, y 9.3. Mediciones con estándares ISO 19131:2007 Geographic information- Data products pecifications.
La Resolución 068 del 28 de enero de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC adopta como Datum Oficial de Colombia el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 3116 para la zona central del país, se le informa al despacho que el contenido geográfico del presente informe se da en el sistema Magna Sirgas EPSG 3116.
Mediante el mismo procedimiento de exportación de coordenadas planas a geográficas, se exportan linderos y se proyectan sobre fotografía satelital capturada el 23 de Marzo de 2022.

Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico: Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales.

Ley 546 de 1999, artículo 50: Avalúos y avaluadores. Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi y a los catastros municipales y departamentales y distritales autorizados por la ley, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos y las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor de los bienes inmuebles.

LEY 1673 DE 2013: La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos Sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 2 de septiembre de 1936, la servidumbre de tránsito no sólo debe otorgarse

a favor de los predios que no tienen acceso a la vía pública, sino también de aquellos cuya salida no permite una explotación adecuada. Así, a su juicio, una interpretación distinta desconocería que el Estado Social de Derecho y la función social de la propiedad exigen que los titulares de la tierra la exploten y usen racionalmente de manera que preste un servicio a su titular y a la colectividad.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. CONSIDERANDO: Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Se deben realizar las siguientes etapas:
Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito. 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.

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 avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
Reconocimiento en terreno 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.
Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
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.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. La identicación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas, es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del

servicio. En caso de que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (teléfono, gas, alumbrado público), estos deben ser tenidos en cuenta.

Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013. Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles rural.

DECRETO NÚMERO (148) DE 2020. "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el

Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística' Que el artículo 79 de Ley 1955 de 2019 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad' establece que la gestión catastral es un servicio público cuyo objeto es la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

RESOLUCIÓN 2965 DE 1995 (Septiembre 12)." Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones". El Gerente General del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

4. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente informe, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante, de los cuales se tomó parte de la información contenida en el presente informe y se complementó con información obtenida por el valuador, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta el marco jurídico expuesto anteriormente

4.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria número 319-17859 expedido el 5 de Agosto de 2022
- Recibo de impuesto predial
- Escritura publica 483 del 1 de marzo de 2019

5. OBJETIVO DEL AVALÚO:

El objetivo del éste avalúo es determinar el valor COMERCIAL DE CAPITALIZACION DE RENTA O INGRESOS con enfoque de mercado inmobiliario de unas oficinas urbanas en el municipio del MOGOTES; El inmueble está ubicado en la CARRERA 6 N° 6-35, distribuido en dos niveles de construcción.

6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

Zona urbana de tipo residencial y comercial con viviendas de uno, dos y hasta tres pisos; de construcción tradicional; se tienen vías de acceso carreteables en buen estado de conservación; Sector libre de problemas de orden público.

7. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en CARRERA 6 N° 6-15 y 6-19, municipio de Mogotes /Santander

2.1. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE MOGOTES



LOS MUNICIPIOS VECINOS DEL MUNICIPIO DE MOGOTES

Municipios que limitan con Mogotes

Curití	**Curití**	**Covarachía**
Curití		**San Joaquín**
Valle de San José	**San Joaquín**	**San Joaquín**

MUNICIPIOS VECINOS DE MOGOTES

San Joaquín 12.6 km	Curití 17.5 km	San Gil 19.8 km
Valle de San José 19.8 km	Onzaga 22.2 km	Coromoro 22.4 km
Aratoca 22.9 km	Páramo 23.3 km	Ocamonte 23.4 km
Pinchote 23.4 km	Covarachía 26 km	Molagavita 27.4 km

Capitanejo 30.1 km	Charalá 30.1 km	Cepitá 30.2 km
Jordán 31.2 km	Villanueva 31.5 km	Tipacoque 32.3 km
San José de Miranda 32.3 km	Cabrera 33.1 km	Rionegro 33.2 km

DISTANCIA ENTRE MOGOTES Y LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS

Bogotá : 242 km	Medellín : 289 km	Cali : 521 km
Barranquilla : 540 km	Cartagena : 518 km	Cúcuta : 166 km
Bucaramanga : 72 km	Ibagué : 338 km	Soledad : 531 km
Pereira : 355 km	Santa Marta : 546 km	Soacha : 253 km
Montería : 409 km	Villavicencio : 270 km	San Juan de Pasto : 757 km

7.1. CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO

Historia: La zona que hoy forma el municipio de Mogotes fue habitada por los indiosguanes, primeros moradores de la región, quienes reconocían al Cacique Guanentá o señor de Guane, como jefe máximo.

Para los Guanes Mogotes quería decir MON – GUA – TEMON: quería decir BAÑO GUA: SIERRA, MONTE O COLINA TE: BOQUERON. Así toda la palabra significaba “Baño en el Boquerón de la sierra”, o “Baño en el riachuelo que nace en el boquerón de la sierra”. Todo parece indicar que la población indígena que existía en el sitio que fue llamado Mogotes no era numerosa, pues para el año de 1602 ya había sido reducida al pueblo de indios que se congregó en Onzaga.

En el año de 1702 los feligreses del Valle de Mogotes, agregados desde 1623 a ladoctrina del pueblo de indios de Onzaga y parte de la jurisdicción de la ciudad de Tunja, iniciaron las diligencias requeridas para su desagregación de este doctrinero y su erección en parroquia independiente bajo la advocación de Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá y Santa Bárbara de Mogotes.

Erección de la parroquia de Santa Bárbara de Mogotes: El 26 de mayo de 1704 dos apoderados del feligresado, Cristóbal y Lucas Gualdrón, renovaron la solicitud de erección parroquial ante Alonso de los Santos, el teniente del corregidor de Tunja en Tipacoque.

El 18 de enero de 1706 este poder ya había pasado a don Ignacio Gualdrón de la Peña, quien lo transfirió en la ciudad de Santa fe a dos procuradores de causas en la Real Audiencia. Estos iniciaron la gestión ante el arzobispo Francisco Cossio y Otero, quien determinó inicialmente que el doctrinero de Onzaga tendría que volver a poner un sacerdote permanentemente en Mogotes, o a cambio acudir mensualmente a celebrar la misa en dicho sitio.

Esta situación fue modificada durante la visita de José María Campuzano y Lanz, quien propuso la reestructuración administrativa del Corregimiento de Tunja. Fue sólo entonces, en el año de 1776, cuando la parroquia de Mogotes se incorporó a la jurisdicción del cabildo de la villa de San Gil.

Al organizarse la República, Mogotes se convirtió en un distrito parroquial del cantón de San Gil. Con la creación del Estado de Santander pasó a integrar el Departamento de Guanentá y gracias a la población que mostró en el censo de 1870 (7.046 habitantes) recibió la categoría de villa.

Creación del municipio de Mogotes: Al constituirse el régimen municipal del Departamento de Santander en 1887, por decreto del gobernador Peña Solano, Mogotes se convirtió de inmediato en municipio de la provincia de Guanentá.

8. GENERALIDADES

Se ubica al costado derecho en sentido Norte –Sur con la Carrera 6. Dentro de un sector residencial y comercial de agradable aspecto urbanístico y buena localización cuenta con buen servicio de transporte público y servicios públicos domiciliarios como agua, luz, gas e internet.

9. TRADICIÓN

El 100% de este bien fue adquirido por MYRIAM BLANCO ARIAS por adjudicación liquidación de sociedad conyugal mediante escritura número 483 del 1 de marzo de 2019 otorgada en la notaria primera del círculo de San Gil, registrada en la anotación N°5 del folio de matrícula inmobiliaria número 319-17859.

10. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

La Ley 1579 del 01 de Octubre de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que “Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario”, es decir, que los Linderos Veraces y Exactos son los que reposan en la Descripción: Cabida y Linderos del Certificado de Tradición, o su título causante.

10.1. LINDEROS DEL INMUEBLE

Colindancia contenida en escritura pública número 483 del 1 de marzo de 2019 otorgada en la notaria primera del círculo de San Gil, predio de mayor extensión.

NORTE. La carrera 6 al medio, con propiedades de herederos de SEFERINO RUEDA.

OCCIDENTE.calle 6 al mediocon propiedades de JOSE VICENTE VARGAS.

SUR. Con propiedades del mismocomprador y con la casa cural paredes al medio

ORIENTE. Con propiedades de herederos de ARISTIDES CASTELLANOS, paredes al medio y encierra.

11. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Correspondiente a la cuota parte donde se encuentran ubicadas las instalaciones del juzgado promiscuo municipal de Mogotes.

La utilización actual es de carácter Comercial, para uso exclusivo de oficinas y se pudo observar que, como construcción usada, NO presenta ningún aparente deterioro en sus acabados, o inclusive en su conformación estructural, siendo su estado de conservación excelente al momento de la visita.

11.1. DESCRIPCIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO.

El edificio actualmente cuenta con una construcción de dos pisos, los cuales se encuentran distribuidos así:



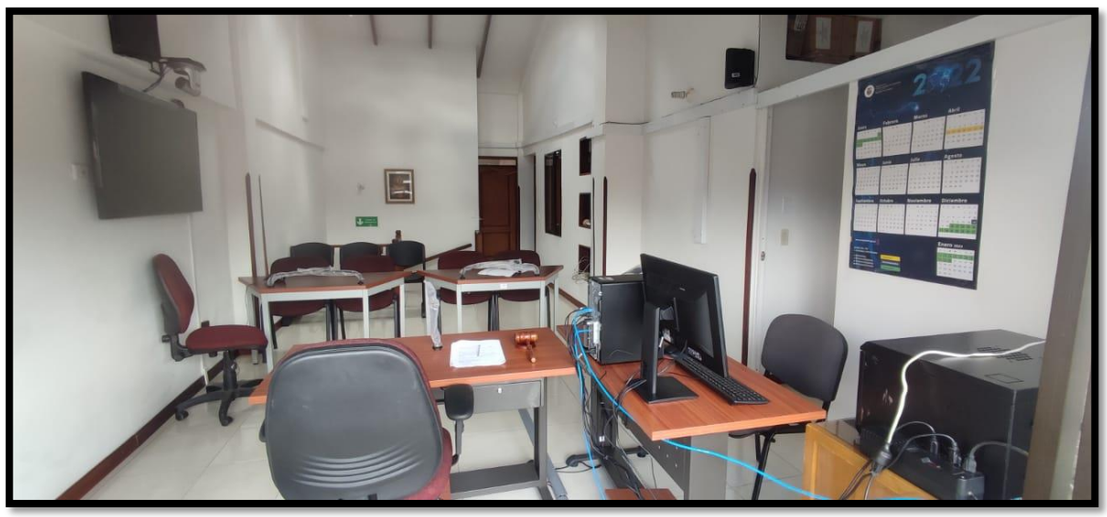
Fotografía N° 1 –Fachada

PRIMER PISO: cuenta con una sala de recepción y escaleras de acceso al segundo nivel del edificio, con servicios públicos domiciliarios de agua, luz y gas. En la actualidad el predio se encuentra construido en ladrillo de arcilla con paredes frisadas, estucadas y pintadas, pisos en tableta cucuta, cubierta con placa en concreto, frisada, estucada y pinta, puertas en madera en buen estado de conservación



Fotografía N° 2 – Recepcion

SEGUNDO PISO: cuenta con tres oficinas, una sala de audiencias, dos servicios sanitarios, una cafetería, un balcón y una zona de aseo, con servicios públicos domiciliarios de agua, luz y gas e internet. En la actualidad el predio se encuentra construido en ladrillo de arcilla con paredes frisadas, estucadas y pintadas, pisos en cerámica, cubierta con cielo razo, listones de madera cuadrada y teja de barro, puertas en madera en buen estado de conservación



Fotografía N° 3 – Vista general segundo piso - Sala de audiencias

12. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Actualmente la actividad Comercial del sector y de vivienda, está mezclada realizada por terceros; debido a su continua ampliacion y consecucion de nuevos espacios que intergan al sector rural con el sector urbano y teniendo nuevos requerimientos para la comunidad

13. DESARROLLO

El desarrollo de este sector, esta basado en uso de tipo residencial y comercial debido a que se encuentra en un municipio con poco espacion urbano en la actualidad.

14. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

En el sector urbano se aprecian predios de uso comercial y residencial con fuentes de soda, micromercados, iglesia, bancos y en cuanto alsector rural con fincas minifundistas y de mediana producción, dedicadas a la producción agrícola, gaandera y panelera.

15. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

Al predio se accede por la vía empedrada que comunica al parque principal del municipio

16. AFECTACIONES JURÍDICAS DEL PREDIO

Según folio de matrícula inmobiliaria número 319-17859 el inmueble no cuenta con embargos o hipotecas u otro gravamen que pueda afectar la propiedad.

17. SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO

La situación de orden público del sector es normal, no se conoce actividad alguna que altere la tranquilidad de la comunidad y de los habitantes del sector.

18. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Este sector presenta una buena perspectiva de valorización, teniendo en cuenta las características del entorno del predio, con un comercio localizado a lo largo de la Carrera 6 y Calle 6 del muinicipio, con variedad de servicios comerciales.

19. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

A excepción de la situación que genera esta valoración, producto del movimiento de tierra, ocasionado por la explotación minera, el terreno no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra, que puedan incidir en la estabilidad e integralidad del predio.

20. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

No se observan durante la inspección ni se registran en la documentación suministrada ningún tipo afectación por servidumbre o cesion.

21. SEGURIDAD

El sector no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, o proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

22. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

23. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS DEL MUNICIPIO

ALTITUD: El predio presenta a borde de Vía una altura aproximada de 1685 m.s.n.m.
TEMPERATURA: Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 15 °C a 22 °C y rara vez baja a menos de 13 °C o sube a más de 24 °C.

24. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

El predio en mayor extensión esta ubicado respecto de la manzana en posición esquinera, contando con frente por la calle 6 y la carrera 6 del municipio, clasificándose con uso de suelo urbano según EOT del municipio de Mogotes, el área objeto de este avaluo se encuentra en posición medianera respecto a la manzana ubicandose por la carrera 6 del municipio.



Fotografía N° 4 – Via de acceso Carrera 6 del municipio

25. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.
La explotación económica, es manejada, por los propietarios en la actualidad para alquirer del predio con uso de oficinas.

26. MÉTODO DE AVALÚO
Para la determinación de valor de renta del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Para el terreno asi:
Artículo 2º.- 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. Para este caso, se investigó valores de oficinas con arriendos dados por inmobiliarias o fuentes del sector, de acuerdo con las valores pagados por otras oficinas aledañas al predio obejto de avaluo, considerando además, que estos valores son predios ubicados en la misma manzana o aledaños al lugar.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior
Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.
En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.
Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.
Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
Los resultados de la información obtenida, mediante investigación de mercados, análisis de afectaciones, consulta con los bancos de datos, marcará los parámetros para establecer un criterio técnico y finiquitado del valor.

27. CONSIDERACIONES VALUATORIAS

Las características más relevantes de los predios a evaluar, expuestas en el presente informe, en la determinación de nuestro justiprecio; se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. La ubicación del inmueble, en una zona , que de acuerdo con el plano de division politica del EOT de Mogotes, es ta catalogada como zona URBANA, con buenas características y servicios básicos completos, en un entorno mixto cercano al nuevo sector de desarrollos en planes parciales de vivienda VIS, VIP y de expansión urbana de buenas condiciones físicas, en un lugar de reconocida trayectoria, a muy poca distancia del parque principal del municipio de Mogotes.

2. Los precios de la oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz en el municipio, dentro de parámetros y condiciones comparables.

4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.

7. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

8. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

10. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

11. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad, escritura y archivos catastrales se tomaron como punto de referencia.

12. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria suministrados, son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados: fichas, inventarios y demás entregados por la entidad peticionaria.

13. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado.

14. Certifico que no tengo interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.

15. Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, de acuerdo a ofertas de Rentas de predios ubicados en el sector.
16. El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado; o sea el comprador tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que los avaluadores tengan responsabilidad alguna por la negociación y se declaran libres y exonerados ante el Ente solicitante del informe; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera los avaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
17. El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y la

demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo sólo es la base del univalor para definir cualquier valor de enajenación.

28. CUADRO DE MUESTRAS PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA

De igual forma se tendrán en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre la Capitalizacion de rentas o ingresos:

- Ubicación particular del predio, su condición Norte del municipio
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la vecindad particular del inmueble con respecto a los desarrollos comerciales, de servicios, residenciales presentes en el área.
- Localización particular del inmueble dentro de la manzana, su posición medianera, la escasa presencia de inmuebles colindantes y en los alrededores que en oferta podrían utilizarse en condiciones similares al estudiado.
- Servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de desarrollos adicionales y por mejorar que tiene contemplado el Esquema de Ordenamiento Territorial para el sector, como centro histórico y el sistema de espacio público.
- Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de predios comparables en áreas de terreno, con desarrollos constructivos de gran rentabilidad y factibilidad económica, y de alta demanda, con presencia de muy baja oferta.
- Potencial de desarrollo del predio, analizado desde el punto de vista de la normatividad, los usos y la reglamentación oficial, teniendo en cuenta el desarrollo constructivo óptimo que puede obtener el predio.

# DE MUESTRA	UBICACIÓN - CARACTERISTICAS	FUENTE	AREA M2	VALOR DE RENTA	VALOR/ M2
1	FISCALIA MUNICIPIO DE MOGOTES- Ofinias de uso exclusivo de la fiscalia	3102741871	84	$ 846.376	$ 10.076
					
2	Oficinas - Rafael Martinez	3172515231	30	$ 315.000	$ 10.500
					
3	Oficinas - Jose Manuel Serrano	3134344997	35	$ 350.000	$ 10.000
					
MUESTRAS DE MERCADO HOMOGENEAS			PROMEDIO		$ 10.192
			DESVIACION EST.		$ 269
			COEF. VARIACION		2,64%
			MEDIANA		$ 10.076

29. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

- ✓ He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor COMERCIAL DE RENTA de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- ✓ No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
- ✓ No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- ✓ Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- ✓ He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- ✓ Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como avaluador profesional.
- ✓ Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- ✓ De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

- AVALÚO COMERCIAL DE RENTA

CERTIFICADO – AVALÚO
PREDIO URBANO UBICADO EN EL MUNICIPIO
DE MOGOTES// SANTANDER
AGOSTO DE 2022

30. LIQUIDACIÓN DE AVALÚO

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR DE RENTA/M2	TOTAL
MOGOTES - CARRERA 6 N° 6-35	95	$ 10.192	$ 968.237
VALOR TOTAL DEL AVALUO DE RENTA			**$ 968.237**

VALOR TOTAL: NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.

FECHA DE VISITA: 23 DE AGOSTO DEL 2022.

FECHA DE INFORME: 25 DE AGOSTO DEL 2022.

MUNICIPIO DE MOGOTES

NIT: 00890205632-5
calle 5 N 7-29
MOGOTANOS DE LA MANO POR EL CAMBIO
COD. POSTAL N. 682501

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago 2200000751

Número Predial:	01 00 0021 0005 000	Código control:	003908	AREA	
Propietario:	BLANCO ARIAS MYRIAM	Localización:	RUTA UNICA	Terreno	Construida
Cédula o Nit:	000028252381	Clasificación:	Normal	0 Ha. 445 Mts2	637 m^2
Dirección Predio:	C 6 6 11 15	Tarifa:	URBANOS	A CANCELAR DESDE - HASTA	
Dirección Cobro:	C 6 6 11 15	Avaluo Catastral:	326,447,000	2022 1 - 2022 2	

Último registro o Pago

Fecha de Impresión : 20-ENE-2022

Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto
22-ENE-2021	2,789,100	RC-2100000790	Periodo: 2021 1, 2021 2

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual 2022	Vigencia Anterior 2021	Difícil Recaudo 2020	2019	2018	Otras	Totales Deudas
IPU	$ 2,774,800	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 2,774,800
C.A.S.	$ 489,671	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 489,671
FACTURACION	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
SOBRETASA BOMBERIL	$ 163,224	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 163,224
AJUSTE A CIEN (-)	$ -35	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ -35
Intereses	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
Descuento Intereses	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
Descuento por pronto pago	$ 554,960	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 554,960
Totales							

TOTAL A PAGAR $ 2,872,700

* Después de la fecha de vencimiento con recargo,solicite un nuevo estado de cuenta.
* El no pago oportuno de sus impuestos,genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

- CONTRIBUYENTE -

MUNICIPIO DE MOGOTES Impuesto Predial Unificado

Mogotanos
Mano por el Cambio

32. LOCALIZACION SEGÚN IGAC

Consulta Catastral

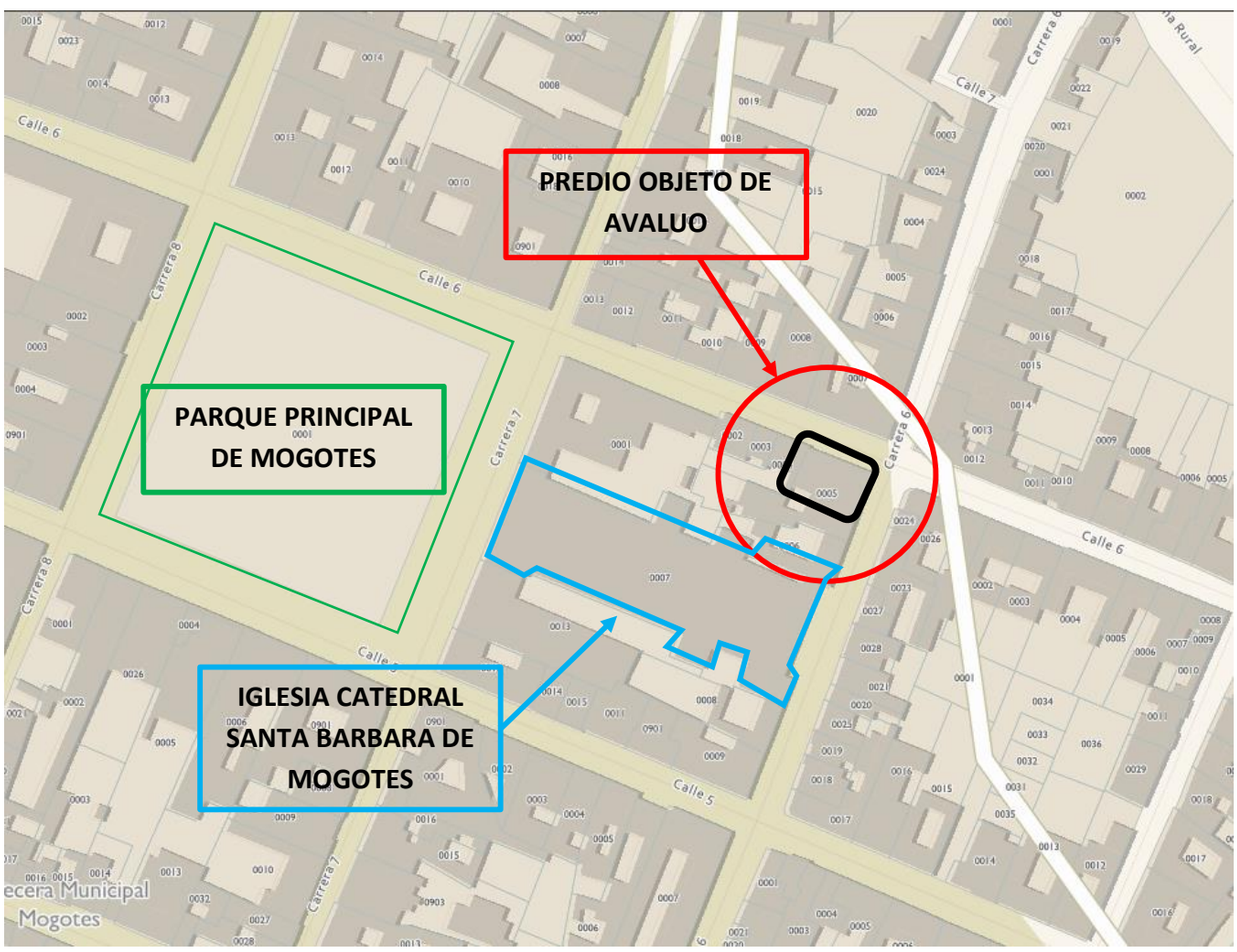
Dirección: C 6 6 11 15
Área del terreno: 445 m2
Área de construcción: 637 m2
Destino económico: HABITACIONAL
Número de construcciones: 3

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Construcción #3



33. LOCALIZACION SEGÚN GOOGLE EARTH



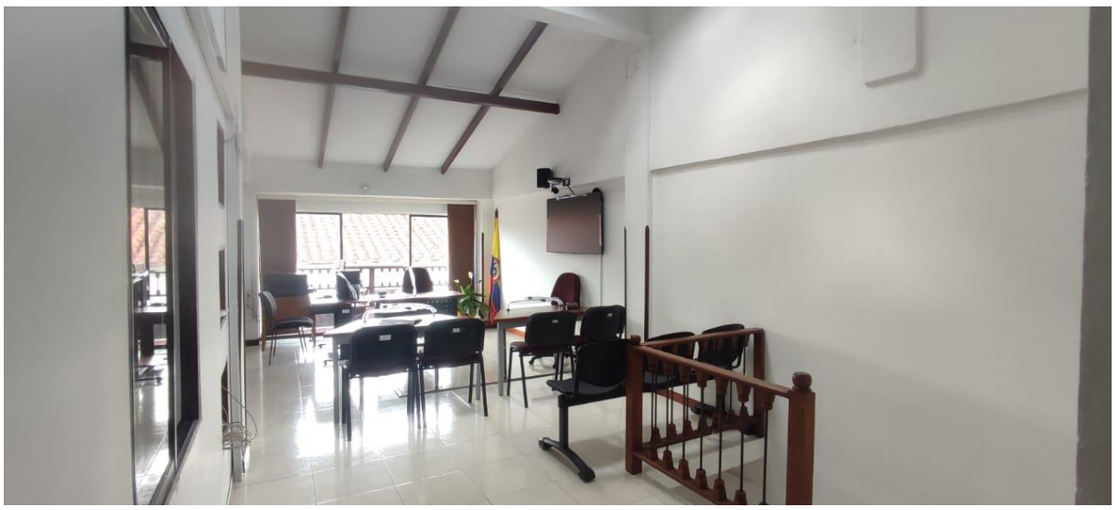




34. ANEXOS FOTOGRAFICOS



Fotografia N° 5 INTERIOR – OFICINA 1



Fotografia N°6 INTERIOR – SALA DE AUDIENCIAS



Fotografia N°7 INTERIOR – OFICINA 2



Fotografia N° 8 INTERIOR – OFICINA 3



Fotografia N°9 INTERIOR – CAFETERIA



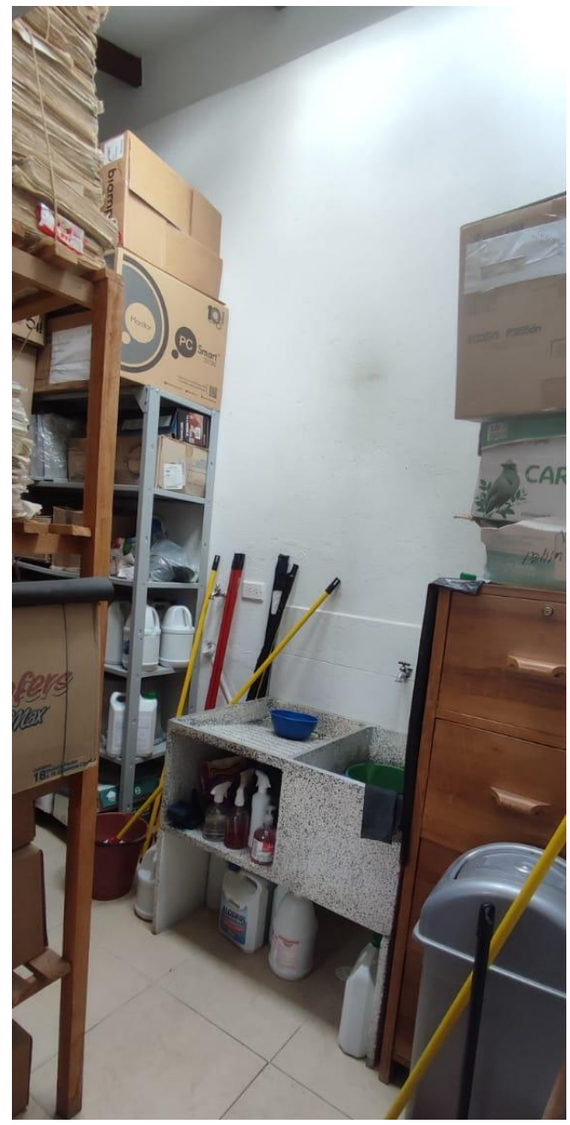
Fotografia N° 10 INTERIOR – BALCON



Fotografia N° 11 INTERIOR – GRADAS DE ACCESO



Fotografia N° 12 BAÑO 1



Fotografia N° 13 ZONA DE ASEO



Fotografia N° 14 BAÑO 2

CORDIALMENTE,

JUAN CARLOS CARREÑO PICO
PERITO AVALUADOR
AVAL-1100948589