ALVARO ARCHILA MORENO
ARQUITECTO USTA
R.A.A. 13921964

Bucaramanga, enero 27 de 2023

Señor
HERNAN MONTAGUTH VALBUENA
Matanza – Santander

Apreciados Señores:

De acuerdo a solicitud sobre avalúo urbano, me permito hacer entrega de avalúo al predio ubicado en la carrera 5 No 8-48,58, barrio centro del Municipio de Matanza, Santander.

Estamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Atentamente,



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**
R.A.A. Nº 13921964

Cra 8W No 62-48; casa C24 Urb. Las Margaritas; Bucaramanga
Teléfono 6076975185 Cel. 3112176873-3183023730 alvaroarchi@hotmail.com

ALVARO ARCHILA MORENO
ARQUITECTO USTA
R.A.A. 13921964

DATOS GENERALES DEL AVALÚO PREDIO URBANO

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	HERNAN MONTAGUTH VALBUENA
DIRECCIÓN INMUEBLE	CARRERA 5 No 8-48,58, BARRIO EL CENTRO MUNICIPIO DE MATANZA.
CLASE DE INMUEBLE	CASA
PROPIETARIO	HERNAN MONTAGUTH VALBUENA
USO DEL AVALÚO	COMERCIAL
AVALUADOR	ARQ. ALVARO ARCHILA MORENO
FECHA DE VISITA	ENERO 24 DE 2023

Cra 8W No 62-48; casa C24 Urb. Las Margaritas; Bucaramanga
Teléfono 6076975185 Cel. 3112176873-3183023730 alvaroarchi@hotmail.com

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud, el presente documento se refiere al avalúo comercial de una casa, ubicado en carrera 5 No 8-48,58, barrio centro del Municipio de Matanza, Santander, República de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con propósitos comerciales por parte de los propietarios del predio.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
4. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
5. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los valuadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble motivo del presente avalúo de una casa ubicada en la carrera 5 No 8-48,58, barrio centro del Municipio de Matanza, Santander.

El inmueble se encuentra ubicado al costado sur occidental del casco urbano de Matanza.

3.1. NOMENCLATURA

El inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Carrera 5 No 8-48,58, barrio centro del Municipio de Matanza, Santander, República de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al certificado de tradición número 300-436561, expedido el 16 de enero de 2023, el propietario es HERNAN MONTAGUTH VALBUENA, según consta en la escritura pública número 98 del 23 de agosto de 2019, notaría única de Matanza.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Corresponde el inmueble a una casa de dos pisos, se encuentra ocupado como vivienda.

4. EL SECTOR

El entorno se encuentra conformado por conjuntos de viviendas, que conforman la malla vial del casco urbano de Matanza y por su ubicación colindante con el área rural la conforman fincas, y lotes, destinados básicamente para la agricultura, ganadería y avícolas.



Latitud: 7º 19´ 16,48”N
Longitud: 73º 01´ 02,86”O

4.1. VECINDARIO

Está conformado por casas, en su mayoría de un piso destinadas en su mayoría a viviendas, en su mayoría lotes grandes.

4.2. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Del Predio: La calle 8.

Del Sector: Al sector se accede por la carretera que conduce de Bucaramanga. carrera 5 que se comunica con el parque principal y con las calles 8 y 10, son vías de aceptables especificaciones técnicas de calzada, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. El estado de conservación y mantenimiento es bueno en términos generales.

4.3. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todas las obras de urbanismo tales como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, la vía de acceso al predio se encuentran pavimetadaas, andenes y sardineles en concreto y alumbrado público. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos.

4.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

El uso del suelo, es residencial, ya hace parte de la malla vial y del casco urbano y cuenta con los servicios públicos suministrados por el municipio.

4.5. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

Según el plano de estratificación del municipio de Matanza, el predio se encuentra en el estrato tres (3).

4.6. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

4.6.1 Vías Delimitantes:

Por el Norte: con la calle 9. **Por el Oriente:** con la Carrera 6. **Por el Sur:** Con área rural del municipio de Matanza. **Por el Occidente:** Con la carrera 4 y zona rural.

4.7. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad predominante residencial.

4.8. TIPOS DE EDIFICACIÓN

En el sector se destacan construcciones de viviendas unifamiliares de un piso.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

El único hecho o condición inusual o extraordinaria que puede presentarse para no valorar el presente inmueble, es que ocurra un evento natural (terremoto) o que su propietario decida que no requiere lo ordenado.

6. EL PREDIO

6.1. EL LOTE

Corresponde a un lote de terreno de mayor extensión, se encuentra debidamente identificado e individualizado, donde se construyó la casa es medianero, sobre la carrera 5 que conduce al parque principal.

6.2. TOPOGRAFÍA

Lote de terreno de topografía semi-inclinada.

6.3. CONFORMACIÓN

Consta de parqueadero para 3 carros cómodamente, plazoleta, con amplio oratorio. Dos plantas, internamente cuenta con sala y comedor independientes, cocina, 3 habitaciones dos con baño privado y baño auxiliar, la habitación principal cuenta con plazoleta. Al bajar encuentras dos amplías habitaciones con baño privado, comedor, cocina. Amplia plazoleta, cuenta con zona de fogata. Solar: zona verde con piscina estructural(3x5mts2), frutales (aguacates, naranjos, mandarinos).

7. ASPECTOS ECONÓMICOS

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al predio se constatar que se encuentra habitada como vivienda.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Es una zona residencial, sin embargo, se observa comercio desarrollado a nivel de la vía vehicular, carrera 5 más importantes del casco urbano.

8. IDENTIDAD PREDIAL

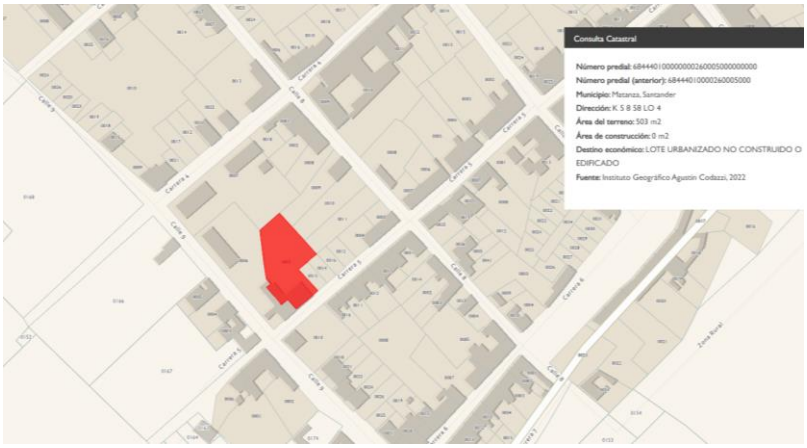
De acuerdo con el Certificado de Tradición N° 300-436561, el inmueble se identifica así:

carrera 5 No 8-48,58, barrio centro del Municipio de Matanza, Santander, República de Colombia.

Predio Nº 00-01-0026-0005-000

9. LINDEROS GENERALES

Consignados en la escritura pública número 98 del 23 de agosto de 2019, notaría única de Matanza.



10. ÁREAS

De acuerdo al certificado de tradición número 300-436561, expedido el 16 de enero de 2023, y escritura pública número 98 del 23 de agosto de 2019, notaría única de Matanza, el área es el siguiente:

FUENTE	UNIDAD	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
Escritura	m²	590,00	Sin información
Certificado de tradición	m²	590,00	Sin información
Licencia de Construcción	m²	590,00	290,00

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

11. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el Solicitante, de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones

de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Certificado de Tradición N° 300-436561, expedido el 16 de enero de 2023.
- ✓ Escritura Pública N° 98 del 23 de agosto de 2019, notaría única de Matanza.
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 24 de enero de 2023 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Inspección realizada al inmueble
- ✓ Secuencia de fotografías.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

12. CONSIDERACIONES.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del predio en sector residencial, parte sur occidental del casco urbano de Matanza, ubicado sobre principal vía vehicular.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento. Las vías normales para el tráfico vehicular de la zona.
4. Área, frente y forma del lote donde se levantó la construcción.
5. Uso potencial del terreno definido como Residencial y comercial.
6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
7. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción de la vivienda.
8. Edad de la construcción aproximada de tres (03) años aproximadamente.
9. Su estado de conservación y mantenimiento es bueno.
10. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
11. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
12. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

13. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatorias establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

13.1 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Artículo 1º.- 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.

Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo.

13.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

14. VALORES

14.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

Realizadas las investigaciones sobre la zona se encontraron los siguientes valores por investigación indirecta, de acuerdo a los siguientes valores.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Tal como lo menciona el artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC: para la realización del avalúo, se puede recurrir a encuestas, teniendo en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio. Para el caso se utiliza para determinar el valor del terreno.

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR Ha.TERRENO
		UF2
Rafael Rubio	Avaluador RAA	$ 350.000
Omar Cañas	Avaluador RAA	$ 350.000
Alberto Luis Vargas	Avaluador RAA	$ 300.000
Javier Gutierez	Avaluador RAA	$ 350.000
PROMEDIO		$ 337.500
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 25.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7%
LIMITE SUPERIOR		$ 362.500
LIMITE INFERIOR		$ 312.500

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7.0%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor de metro cuadrado de lote es $ 337.500.00/m^2.

14.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción se utiliza el método de costo de reposición, partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones especializadas como Construdata N° 205 del 2022 de acuerdo al tipo de construcción según la ciudad de Medellín y ajustado para Matanza es así: Se toman 50 años de edad.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	3	100	3,00%	3	19,37%	$ 1.524.359	$295.247	$1.229.112	$ 1.230.000

14.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en el sector son estables por las facilidades de acceso y su cercanía a los principales centros de la ciudad.

14.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del predio son aceptables, esto en razón a su ubicación en el sector y al comercio que se presenta actualmente en el mismo.

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del predio es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	UND	AREA PRIVADA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE	m^2.	590,00	$ 337.500	$ 199.125.000
CONSTRUCCION	m^2.	290,00	$ 1.230.000	$ 356.700.000
VALOR TOTAL				**$ 555.825.000**

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MLLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MCTE.

16. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE RENTA

El **índice de renta**, se obtiene del valor comercial del predio, para entrar a determinar el porcentaje (%) de renta.

Este índice de renta como los incrementos anuales del arriendo varía de acuerdo al comportamiento de oferta y demanda de bienes inmuebles en arriendo según el estrato socio-económico, el uso y explotación y de acuerdo a cada una de las ciudades.

Para obtener el valor comercial del inmueble se toma el 0.7% del valor renta mensual, ya que la ubicación del predio es muy buena tanto para oficinas, como consultorios etc.

DESCRIPCIÓN	UND	V/R RENTA MENSUAL	% RENTAB.	VR. TOTAL
CASA	m^2.	555.825.000	0,7%	$ 3.890.775
VALOR TOTAL				**$ 3.890.775**

SON: TRES MILLONES OCHOCIETOS NOVENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MCTE.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**
R.A.A. AVAL Nº 13921964