AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090713SIC Y RBA No. 052

INFORME DE PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO, PRACTICADO A UN INMUEBLE URBANO, "EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)" PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ



17-1-2025

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Realizar las actividades de valuación necesarias para tasar objetivamente y con criterio de mercado, el valor comercial del predio objeto de avalúo **"EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)",** propiedad del Departamento de Boyacá, dando el mayor y mejor uso a la fecha de inspección tal y como lo dictan las normas internacionales de información financiera NIIF.

Las actividades de valuación se enfocan específicamente en la determinación del Valor Comercial (valor Razonable) de los activos objetos de valuación, según los lineamientos de la NIIF 13, dentro del marco conceptual de presentación de información financiera, normas internacionales de información financiera NIIF.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
  Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – enero 2014.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condición Restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en regular estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está Valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

MARCO CONCEPTUAL

BASE DE LA VALORACIÓN: Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes**,** en un comercio abierto en la zona donde se ubica el bien inmueble**.**

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador NO será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles o a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Como Avaluador declaro que:

NO existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Como Avaluador confirmo que:

El informe de valuación es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador NO acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

- **VIGENCIA DEL AVALÚO:**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico.

En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial de cada predio.

- **VIGENCIA DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EN COLOMBIA - (NIIF - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA).**

Aunque según la normativa contable en Colombia, no existe una periodicidad específica u obligatoria para realizar avalúos a la propiedad, planta y equipo de una empresa, ya que este aspecto depende en gran parte de la política contable de la compañía y de las circunstancias particulares de sus activos, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 2649**, sí debemos revisar y actualizar tanto el inventario como el valor de nuestros activos (incluyendo propiedades, instalaciones y equipo) **CADA TRES AÑOS A PARTIR DE LA ÚLTIMA REVISIÓN.**

Además, si en algún momento antes de esos tres años el valor de nuestros bienes cambia significativamente en comparación con lo que costaron originalmente o lo que podríamos obtener por su venta, entonces también estamos obligados no solo a actualizarlos nuevamente, sino también a reflejar esos cambios en nuestra contabilidad de inmediato.

POLITICA EMPLEADA

No se intenta rendir opinión alguna sobre titulación o cualquier otra materia de carácter legal.

- La esencial documentación, la veraz información y la determinación exacta del sitio en donde se encuentran los inmuebles objeto del avalúo, solo atañen al interesado que requiere el avalúo por cuanto es el cliente quien conoce de antemano de las circunstancias jurídicas, físicas y económicas que rodean al Bien.

- El solicitar, aceptar y cancelar el avalúo, para luego presentar y con el definir cualquier tipo de negociación corrobora que los inmuebles objeto del avalúo, es el estipulado, mostrado y determinado con el valor comercial asignado, y es con el cual el cliente pretende hacer una libre transacción

DEFINICIONES

EL VALOR COMERCIAL es el **precio más probable en que se podría comercializar un bien**, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados. En el caso de un inmueble, se refiere **al precio probable por el cual se transaría en un mercado en el que el comprador y el vendedor actuarían libremente,** con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

EL VALOR RAZONABLE es un concepto utilizado en contabilidad y que se refiere al precio que se podría pagar por un activo o pasivo en una transacción, siempre que las partes estén debidamente informadas y no exista nada que les impida actuar de forma libre y voluntaria

CONTRATO	**PRESTACION DE SERVICIOS: No. 4159 - PROCESO DE SELECCIÓN MINIMA CUANTIA - No. SMC-057/2024**	
ACEPTACIÓN DE LA OFERTA- FECHA 29 DE OCTUBRE 2024 - CODIGO - 018		
CONTRATANTE	GOBERNACIÓN DE BOYACÁ **NIT 891800498 -1**	**WILLIAM YESID ARCHILA CÁRDENAS** Secretario de Contratación **INGENIERO CARLOS ANDRÉS AMAYA** Gobernador de Boyacá
OBJETO: AVALUO ESPECIAL	CONTRATAR LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LOS PREDIOS PROPIEDAD DE LA GOBERNACIÓN DE BOYACÁ	
CONTRATISTA	ALIRIO ALVARADO AVILA	C.C No. 6.752.669 de Tunja Cel: 3123608142 Correo electrónico: alirioalvaradoavila@hotmail.com
OBJETIVO	Mediante peritazgo Avalúo, Verificar la existencia real y material del bien inmueble terreno construcciones mejoras adherentes cuándo aplique, realizar levantamiento topográfico, aplicar todas las variables para obtener el Valor Comercial Actual Estimado en la resolución 620 del IGAC- uso del suelo y Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T.	

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE - CÓDIGO 018 **EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO), TERRENO Y CONSTRUCCIONES**			
PROPIEDAD: DEPARTAMENTO DE BOYACÁ NIT: 891800498-1	**NOMBRE:** **EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)**		
SECTOR: URBANO “CASCO HISTORICO”	CALLE 20 No. 9-62	MUNICIPIO: TUNJA	PROVINCIA: CENTRO
DEPARTAMENTO: BOYACA	PAIS: COLOMBIA	INSPECCION OCULAR: se realizó los días 19, 20 y 21 de noviembre 2024. (AVALUO COMERCIAL)	
ATENDIDOS POR: ELSA MARINA GUTIERREZ LOPEZ cel. 315 9278578			
ASPECTO JURIDICO			
ESCRITURA PUBLICA ESCRITURA PUBLICA No. 154 DE FEBRERO 13 DE 1976 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA			
CODIGO CATASTRAL:15-001-01-01-0010-0013-000	MATRICULA INMOBILIARIA: 070-102531		
LOCALIZACION: EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO) TERRENO Y CONSTRUCCIONES, LOTE MEDIANERO, ubicado en la calle 20 entre la carrera 9 y 10. Demarcado “CALLE 20 No. 9-62”.			

CASCO HISTÓRICO: Su demarcación y reglamentación se fundamenta en: Ley 163 de 1959 diciembre 30 Reglamento por Decreto Nacional 264 de 1963.

Por el cual se dictan medidas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico, y monumentos públicos de la Nación.
EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

ARTICULO 1.- Declárense patrimonio histórico y artístico nacional los monumentos, tumbas prehispánicas y demás objetos, ya sean obras de la naturaleza o actividad humana, que tengan interés especial para ele

estudio de las civilizaciones y culturas pasadas, de la historia o del arte, o para las investigaciones paleontológicas y que se hayan conservado sobre la superficie o en el subsuelo nacional.

Los Gobernadores de los Departamentos velaran por el estricto cumplimiento de esta ley.

ARTICULO 2.- En desarrollo de lo acordado en la Séptima Conferencia Internacional Americana, reunida en Montevideo en el año 1933 se consideran como monumentos inmuebles, además de los de origen colonial y prehistórico, los siguientes: a) Los que estén íntimamente vinculados por la lucha por la independencia y con el periodo inicial de la organización de la Republica. b) Las obras de la naturaleza de gran interés científico indispensables para el estudio de la flora y la geología.

ARTICULO 3. - Derogado por el Art. 26. Ley 1185 del 2008. El consejo de Monumentos Nacionales a que se refiere la presente Ley, delimitara la extensión superficiaria de las reservas nacionales que deban hacerse en los monumentos de que trata el artículo anterior.

ARTICULO 4.- Declárense como monumentos nacionales los sectores antiguos de las ciudades de **TUNJA,** Cartagena, Mompox, Popayán, Guaduas, Pasto, Santa Marta (especialmente la Quinta de San Pedro Alejandro y las residencias de reconocida tradición histórica).

PARAGRAFO. - Para los efectos de la presente Ley se entenderá por sectores antiguos los de las ciudades de **TUNJA**, Cartagena, Mompox, Popayán, Guaduas, Pasto, Santa Marta, Santa Fe de Antioquia, Mariquita, Cartago, Villa de Leyva, Cali, Cerrito, y Buga, Las calles, plazas, plazoletas, murallas, inmuebles, incluidos casas y construcciones históricas, en los ejidos, inmuebles, etc. incluidos en el perímetro que tenían estas poblaciones durante los siglos XVI, XVII y XVIII.

El Consejo Nacional de Monumentos Nacionales, realizo mediante acuerdo municipal la demarcación del centro histórico.

El P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Tunja, según el decreto 0241 el 23 de septiembre del 2014, el bien inmueble denominado PALACIO DE LA TORRE "NUEVO" TERRENO Y CONSTRUCCIONES, hace parte de la zona de tratamiento modalidad de conservación integral contemplado en el plan especial de manejo y protección, que cobija el centro histórico de la ciudad de Tunja.

HISTORIA: Tunja, proviene del asentamiento indígena CHUNZA, Conquistada por GONZALO SUAREZ RENDON, quien el día 06 de agosto de 1539 proclamo su fundación ante la realeza, se le conoce como la noble y muy leal ciudad, cuna y taller de la libertad, ciudad estudiantil.

EPOCA ABORIGEN:
Las comunidades indígenas primitivas tenían mitos, leyendas, creencias, como" EL SOL" el dios ZUE, "LA LUNA" diosa chía, los adoraban en los cojines del zaque, la leyenda de HUNZAHUA "POZO DE DONATO", cercado de QUIMINZA.

EPOCA DE LA CONQUISTA:
Después de la conquista española la casa del fundador GONZALEZ SUAREZ RENDON, LA casa del escribano JUAN DE VARGAS, la casa del escribano JUAN DE CASTELLANOS, la casa del convento SOR JOSEFA DEL CASTILLO, los conventos de Santa Clara, El Topo, Santo Domingo, San Agustín, La Pila del Mono.

EPOCA DE LA INDEPENDENCIA:

La época de la Independencia: El paredón de los Mártires, la casa de las Hinojosa, el Alto de San Lázaro, la casa de Juana Velazco de Gallo, José Joaquín Camacho.

ÉPOCA REPUBLICANA:

La época Republicana: Colegio de Boyacá, casa de Gustavo Rojas Pinilla, Museo Arqueológico, UPTC, Escuela Normal Superior, Casa del ICBA, Palacio de la Torre, Edificio de la Alcaldía, Aeropuerto, ferrocarriles nacionales, avenida Oriental, monumento a la raza, monumento al ajedrez, Los Hongos, viaducto Juan Nepomuceno Niño, Casa del Gobernador y otros.

LIMITES DEL MUNICIPIO Y OTRAS GENERALIDADES

Limita por el **NORTE-** con los municipios de Motavita y Combita, **ORIENTE-** con los municipios de Oicatá, Soraca y Boyacá, por el **SUR-** con Ventaquemada por el **OCCIDENTE**- con los municipios de Samacá, Cucaita y Sora. En su desarrollo urbanístico registra unos 210 barrios en el sector urbano y en la parte rural 10 veredas.

AREA DEL MUNICIPIO: 121.492. kilómetros cuadrados

ASPECTO GEOMORFOLOGICO DEL MUNICIPIO DE TUNJA: Se encuentra localizado en la Cordillera Oriental de los Andes, altiplano Cundiboyacense con mesetas, valles y montañas, sobre sale el Alto de San Lázaro, Alto del Moral, Alto de Pirgua y Valle del Mesopotamia.

ASPECTO METEREOLOGICO:

CLIMA: Frio húmedo de montaña	**ALTURA:** 2.685 m.s.n.m
TEMPERATURA: 11° y 18° grados	**VIENTOS:** Locales de baja intensidad y alisios del Sur - este

LLUVIAS: Épocas de sequía y épocas de lluvia, afectada por el fenómeno natural del niño y la niña, cambios climáticos.

ASPECTO HIDROLOGICO:

El municipio cuenta con la represa y el rio Teatinos, que surten el acueducto de la ciudad, el rio Jordán, El rio Teta de Agua o La Vega y recargas hídricas que mediante pozos profundos extraen agua potable a plantas de tratamiento y distribución a la ciudad.

ASPECTO BIOLOGICO: El área rural del municipio de Tunja es de explotación agro pastoril, cultivos de papa, maíz, haba, arveja, zanahoria, huertas caseras, pastos de quicuyo, falsa poa, para la explotación ganadera, aves de corral, porcicultura y otros. Bosque de pinos eucaliptus, acacia, laurel, sauco. Se encuentra explotación de arcillas para la fabricación de ladrillo y teja de barro.

AREA DE TERRENO: 1.590.00 M2, INFORMACION APORTADA MERDIANTE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO EN EL AÑO 2011	**AREA CONSTRUCCION 1.854.27 M2 AREA TPOGRAFICA 2011 ÁREA QUE SE ADOPTA PARA EFECTOS DE AVALÚO**

ASPECTO VIAL

La ciudad de Tunja cuenta con calles, carreras, diagonales, transversales, demarcadas la gran mayoría en pavimento, loza de cemento y recebo firme, se destacan principalmente las carreras 9, 10, 11 y 14 donde se desplaza la mayor parte de servicio de transporte urbano, busetas y taxis, la avenida oriental donde se encontraba el antiguo terminal de transporte, la avenida universitaria, con el viaducto Juan Nepomuceno Niño, la avenida Suarez Rendón, la avenida Colón y la avenida perimetral donde se ubica el terminal de transportes “Juana Velasco de Gallo”, paseo de la gobernación.

La autopista central del norte de doble calzada Briceño, Sogamoso, intermunicipal interdepartamental, con alto y permanente flujo vehicular de carga y pasajeros, la transversal del Carare Tunja, Barbosa, Bucaramanga y el Magdalena medio. El ferrocarril del nordeste de carga y pasajeros Bogotá-Sogamoso con dos estaciones en la ciudad de Tunja, Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla.

Internamente se transita por amplios halles y escaleras para el ingreso a los diferentes pisos, oficinas cuenta con ascensor para discapacitados.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)TERRENO Y CONSTRUCCIONES

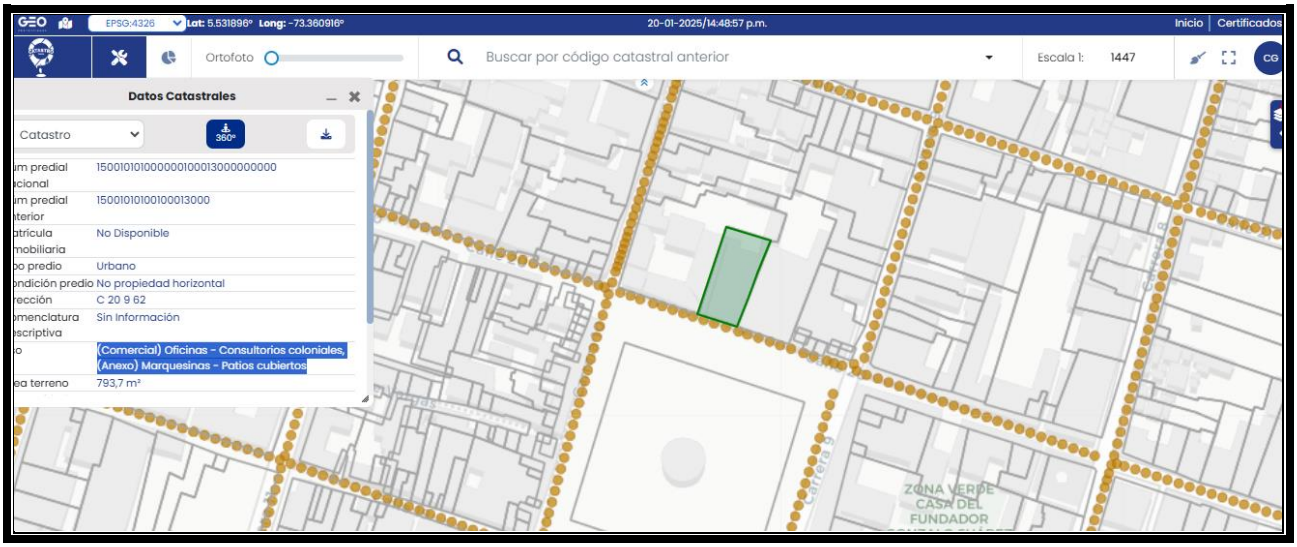
MAYOR Y MEJOR USO "INSTITUCIONAL CULTURAL Y COMERCIAL"

(Comercial) Oficinas - Consultorios coloniales, (Anexo) Marquesinas - Patios cubiertos

UBICACIÓN: EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO), LOTE MEDIANERO, ubicado en la calle 20 entre la carrera 9 y 10. Demarcado "CALLE 20 No. 9-62".

LINDEROS: NORTE- Predio propiedad de la Gobernación de Boyacá, **ORIENTE-** Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, **SUR-** Calle 20, **OCCIDENTE-** Predio de la Gobernación de Boyacá.

GEOREFERENCIACION: Teniendo en cuenta las coordenadas geográficas, latitud con relación al ecuador terrestre y longitud con relación al meridiano de Greenwich el inmovilizado material (extensión de terreno urbano y construcciones en el mismo) se ubica a:	**Lat Long: 5.53338711 -73.36134821** **DMS: 5° 32' 0.19'' N | 73° 21' 40.85'' W** **UTM: 681521.341E 611874.939N 18N** **MGRS: 18NXM 81521 11875** **EPSG:4326: -73.36134821 5.53338711** **URL:https://www.google.com/maps/place/5.533387105550977,-73.36134821176529**



CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION- EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO), CALLE 20 No. 9-62

CONSTRUCCIONES EN CUATRO PISOS, "SEMI SOTANO Y TRES PISOS"

- **ESTRUCTURA:** Excavación mecánica, cimentación
- **BASES:** En piedra y ferro concreto
- **COLUMNAS:** Ciclópeo en ferro concreto,

- **VIGAS:** En ferro concreto reforzado
- **MUROS:** En ladrillo macizo y bloque
- **MAMPOSTERIA:** En ladrillo tolete y bloque
- **PAREDES:** Pañetadas, estucadas y pintadas al vinilo
- **ENTREPISO:** Estructura en placa fundida en ferro concreto
- **ESCALERAS:** Estructura en ferro concreto, revestidas en granito pulido, pasa manos en concreto y metal
- **CUBIERTA:** Estructura en cercha, teja de barro, teja de asbesto y marquesina
- **CIELO RASO:** Parcial en estructura de entrepiso pañete y pintura, parcial techo falso en drywall, PVC, icopor, armazón en aluminio
- **FACHADA:** Portal en piedra tallada y madera maciza con cerrojos, balcones exteriores con puertas de doble abra en madera maciza y cristal, barandas en hierro forjado, las ventanas también tienen marco en piedra tallada, muros en pañete y pintura de color blanco, un sócalo de color gris
- **PISOS:** Granito pulido decorado, tablón macizo, tablón porcelanato, madera laminada, alfombra
- **PUERTAS Y VENTANAS:** En madera maciza, con aldabas y cerrojos algunas puertas internas en madera maciza, otras en vidrio templado, metálicas, aluminio adonizado, chapas de seguridad
- **BAÑOS:** Batería de baños con su estructura de lavamanos, sanitarios, enchapados en tableta cerámica y otros baños privados.
- **VENTILACIÓN E ILMINACION NATURAL:** buena
- **ESTADO DE CONSERVACION:** Buena, por tener reparaciones locativas y remodelaciones permanentes
- **DISTRIBUCION: E**sta construcción es especial tiene una altura promedio de cada piso de 4.00 a 4.50 altura, semi sótano, auditorio, oficinas, halles de ingreso con vigilancia privada, salas de espera, salas de recepción, divisiones en diferentes materiales, formica, vidrios de seguridad, baños privados y oficinas de las diferentes dependencias de la Gobernación, “auditorio de la Constitución”
- **VETUSTEZ:** 40 AÑOS APROX ha sido Repotencializada mediante reparaciones locativas, especialmente la cubierta, entre pisos, acabados carpintería en su parte interna, su vida útil remanente de unos 60 años
- **AREA: 1.854.27 m2 (levantamiento topográfico 2011)**
-

SERVICIOS PUBLICOS
VÍA: Se ingresa al **EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)**, por la calle 20 peatonal
ACUEDUCTO: cuenta con servicio de agua potable, con su correspondiente medidor y tanques
ENERGIA ELECTRICA: Cuenta con servicio de energía y su correspondiente medidor
ALCANTARILLADO: Cuenta con servicio de alcantarillado a la red matriz
SEÑALES DE PROTECION CONTRA INSENDIOS: extintores, camillas y señales de emergencia, sirenas y pulsadoras de alarmas, rutas de evacuación
SERVICIO DE SEGURIDAD PRIVADA: servicio de vigilancia mixto, circuito cerrado de seguridad, basados en la video vigilancia, conectados a una central receptora de alarma a través de un circuito cerrado
VECINDARIO
El EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO), se ubica en pleno Centro Histórico, con predominio de comercio liviano, almacenes, cafeterías, droguerías, papelerías, notaria segunda, club Boyacá, DIAN, Casa del fundador,

catedral Santiago de Tunja, Lotería de Boyacá, alcaldía del municipio de Tunja, casa de la cultura, colegio de Boyacá, sector financiero, plaza de Bolívar y otros.

CONSIDERACIONES

INTRÍNSECAS:	**EXTRINSECAS:**
• Terreno firme y consistente para construcción de edificios por niveles • Tipo de construcciones especial, materiales utilizados de estilo moderno • Espacios amplios internos • Servicios públicos • Estado de conservación de las estructuras y los espacios • Uso institucional de gobierno del departamento	• Ubicación en pleno centro histórico, esquina noro este de la plaza de Bolívar • Vías de acceso peatonales, muy cerca de las vías vehiculares y de transporte urbano • Las características de su vecindario, institucional, comercial, religioso, educativo, cultural y de eventos masivos • Reglamentación de conservación por parte de monumentos nacionales

METODOLOGIA VALUATORIA PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

METODO DE HOMOGENIZACION DE VALORES O METODO COMPARATIVO DE MERCADO ACTUAL Y ENCUESTAS: Para obtener el valor comercial de un metro cuadrado del terreno, en el Centro Histórico, calle 19,20 y 21, carrera 9, 10 y 11, se utilizó el método comparativo o de homogenización de valores de mercado actual de acuerdo al medio Geo físico y geo económico en donde se encuentra **EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)**"siendo un caso atípico y de Avalúo Especial, Se realizó una investigación directa, mediante el sistema de encuestas en el área geográfica relacionada con el valor del metro cuadrado, como: sector inmobiliario de la ciudad, las Lonjas de Avaluadores y Propiedad Raíz de Boyacá, peritos Avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores RAA, José del Carmen García P. Nubia Alcira Jiménez Nausán, Sebastián Larrota A, Claudia Patricia Alvarado, comerciantes del centro histórico y miembros de la Cámara de Comercio de Tunja, como: Leonardo Quiroga, Rafael Cortes, Israel Romero, Cayo Rincón. Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. E información obtenida por el sector inmobiliario y de Avaluadores con RAA, estos valores cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC, decreto 1420, 2150 Ley 88 y Ley 1673.

MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Para este Avalúo se utilizó información de los encuestados, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. 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.

El perito Avaluador contratista **ALIRIO ALVARADO AVILA, con RAA Registro Abierto de Avaluador AVAL/6752669** y sus asesores técnicos, miembros Activos de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá; consideran dar el valor por metro cuadrado acudiendo a las fuentes de información enunciadas anteriormente, sus valores y datos obtenidos son los siguientes:

AREA DEL EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)
793.7 M2 APROX

OFERTAS			
ID	NOMBRE	AREA M2	VALOR M2
1	SECTOR INMOBILIARIO "Inmobiliaria Los Lanceros"	1	$ 4.500.000
2	SECTOR INMOBILIARIO "Inmobiliaria Fénix""	1	$ 4.600.000
3	PERITO AVALUADOR CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA JOSE DEL CARMEN GARCIA P.	1	$ 4.300.000
4	PERITO AVALUADOR CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN	1	$ 4.000.000
5	LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA	1	$ 4.600.000
6	COMERCIANTE LEONARDO QUIROGA	1	$ 4.200.000
7	COMERCIANTE RAFAEL CORTES	1	$ 4.500.000
8	COMERCIANTE CAYO RINCON	1	$ 4.100.000
9	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA	1	$ 4.000.000
		TOTAL	$ 38.800.000
		PROMEDIO	$4.311.111
		N° DE DATOS	9
		MODA	$4.500.000
		DESVIACIÓN ESTÁNDAR	233.069
		COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,41%
		COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,099028577
		RAÍZ N	3,00
		t-student	1,608
		LÍMITE SUPERIOR	$4.436.036
		LÍMITE INFERIOR	$4.186.186
		VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO	$4.311.111

$38.800.000/ 9 = $4.311.111 VALOR M2 DE TERRENO EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)
$4.311.111 X 1.590.00 M2=$6.854.666.490

VALOR TOTAL DEL TERRENO EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO)
UBICADO EN LA CALLE 20 No. 9-62

$6.854.666.490

SON: SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

METODOLOGIA VALUATORIA PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO), UBICADO EN LA CALLE 20 No. 9-62

NOTA: Para obtener información confiable sobre los costos de construcción, es recomendable utilizar una combinación de fuentes, como índices de costos de construcción, sitios web especializados, profesionales de la construcción, revistas y publicaciones especializadas, y organizaciones y asociaciones de la industria de la construcción. Al utilizar estas fuentes, se puede obtener una visión completa y precisa del valor de la construcción, lo que resultará en estimaciones más precisas y decisiones informadas.

Los índices de costos de construcción son herramientas que proporcionan información sobre los precios de los materiales, mano de obra y equipos utilizados en la construcción. Estos índices se actualizan regularmente y se basan en datos recopilados de diferentes fuentes tales como:

1. **Sitios web especializados:** Existen numerosos sitios web especializados que ofrecen información sobre los costos de construcción. Estos sitios web suelen proporcionar estimaciones de costo por metro cuadrado o por tipo de construcción.
2. **Profesionales de la construcción:** Los profesionales de la construcción, como arquitectos, ingenieros y contratistas, son una excelente fuente de información sobre los costos de construcción. Debido a su experiencia en el campo.
3. **Revistas y publicaciones especializadas:** Las revistas y publicaciones especializadas en la industria de la construcción a menudo contienen artículos y reportajes que tratan sobre los costos de construcción.
4. **Organizaciones y asociaciones de la industria de la construcción:** Las organizaciones y asociaciones de la industria de la construcción también suelen recopilar y publicar información sobre los costos de construcción. Estas organizaciones, como cámaras de construcción y asociaciones de contratistas, tienen acceso a datos y recursos que pueden ayudar en el cálculo del valor de la construcción.

METODOLOGIA PARA VALORAR LAS CONSTRUCCIONES - MÉTODO DE REPOSICION: El valor de las construcciones se calcula aplicando el método de reposición el cual consiste en determinar el valor actual a nuevo de la edificación y restarle la depreciación acumulada. La depreciación se calcula utilizando las fórmulas de Fitto y Corvini, las cuales tienen en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, a la vez, enfoque de comparación o de mercado inmobiliario, enfoque y técnica del valor residual. La fuente de los valores obtenidos por metro cuadrado de reposición fueron los publicados por diferentes entes que regulan el valor del metro cuadrado de la construcción en Colombia, publicados periódicamente como: Construdata, Cámara Colombiana de la Construcción Camacol, Gobernación de Boyacá, Sociedad de Ingenieros y Arquitectos, publicaciones de finca raíz, sector, inmobiliario de la región y de Tunja, archivos de Lonjas de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, Peritos Avaluadores afiliados a la Lonja, Peritos auxiliares de la justicia, avalúos A3 , experiencia como Valuador, obteniendo los siguientes resultados del valor del metro cuadrado, de esta construcción que se considera especial (Construcción diferente a vivienda).

Tabulando toda la información del valor del metro cuadrado por enfoque de costo de reposición, mediante proceso estadístico y matemático, se obtuvo el valor del metro cuadrado para el Área del EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (CONSTRUCCION NUEVO)

ID	NOMBRE	PRECIO POR (M2)
1	Construdata	$ 4.700.000
2	Gobernación de Boyacá	$ 4.300.000
3	CAMACOL	$ 4.500.000
4	Sociedad de Ingenieros y Arquitectos	$ 4.300.000
5	PUBLICACIONES DE FINCA RAIZ	$ 4.800.000
6	Avalúo A3	$ 4.700.000
	VALOR TOTAL	$27.300.000

=$ 4.700.000 + $ 4.300.000 + $ 4.500.000 + $ 4.300.000 + $ 4.800.000 + $ 4.700.000 = $27.300.000
$27.300.000 / 6 = $4.550.000.
= $4.550.000. VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION A NUEVO

ACTA DE AVALUO						
ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN 1.854.27 M2	VALOR REPOSICIÓN $4.550.000 M2	VALOR NUEVO $8.436.928.500	EDAD AÑOS 40	ESTADO DE CONSERVACION BUENO CLASE 2 19%	VIDA UTIL EDAD 100 AÑOS	VIDA REMANENTE 60 AÑOS

MEMORIA DE CALCULO	
CONTRUCCION	
EDAD EN % DE VIDA UTIL	81%
DEPRECIACION	19%
VALOR DEPRECIADO	$ 1.603.016.415
	$6.833.912.085

Área de construcción X valor de reposición = valor nuevo.
Valor nuevo X estado de conservación = valor final de la construcción

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO) UBICADO EN LA CALLE 20 No. 9-62.
$6.833.912.085=
SON: SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

ACTA FINAL DE AVALÚO

VALOR DEL TERRENO MAS VALOR DE LA CONSTRUCCION$ 6.854.666.490 + $6.833.912.085=$13.688.578.575

VALOR FINAL DEL TERRENO MAS VALOR DE LA CONSTRUCCION, EDIFICIO PALACIO DE LA TORRE (NUEVO), UBICADO EN LA CALLE 20 No. 9-62, MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-102531, CODIGO CATASTRAL No. 15-001-01-01-0010-0013-000

$13.688.578.575=

SON: TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

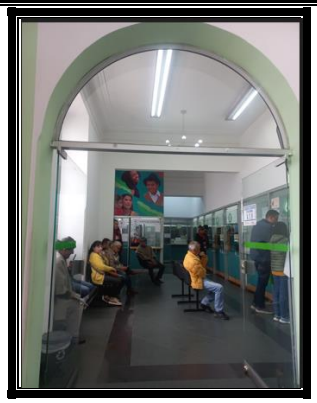
Elaborado en mes de enero del año 2025

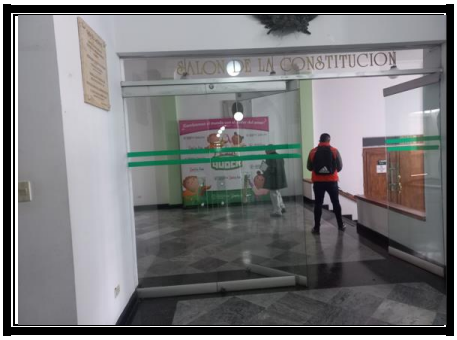
ALIRIO ALVARADO AVILA
Avalúos A3
Contratista
RAA. /AVAL 6752669
RNA. / 01- 7034 POR LONJANAP

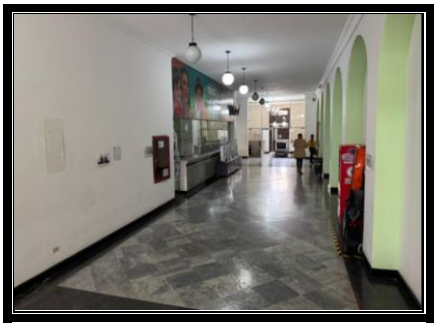
REGISTRO FOTOGRÁFICO

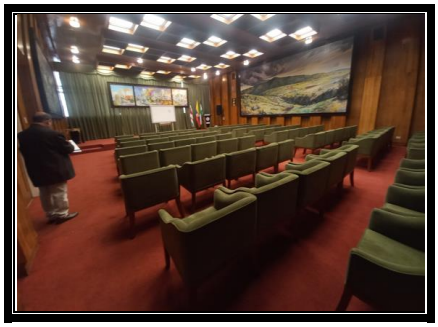




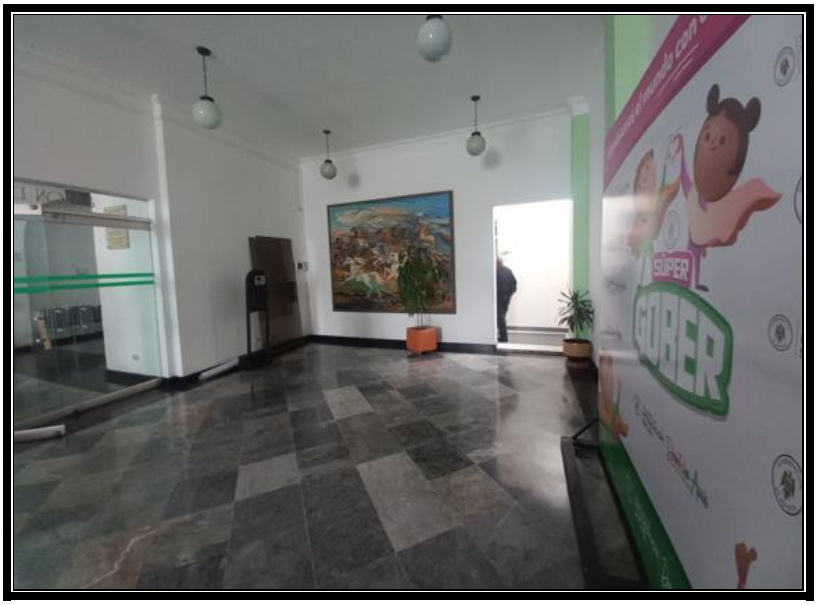




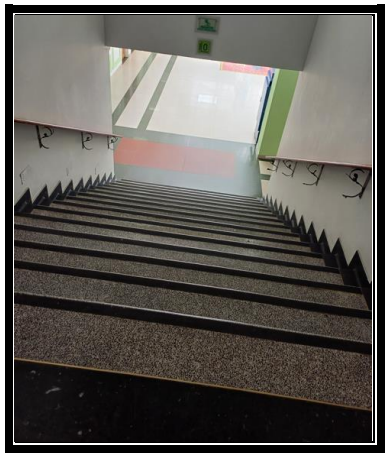


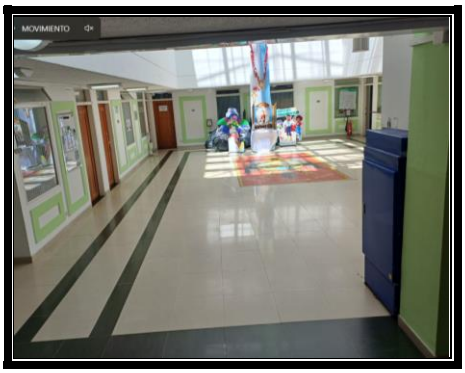


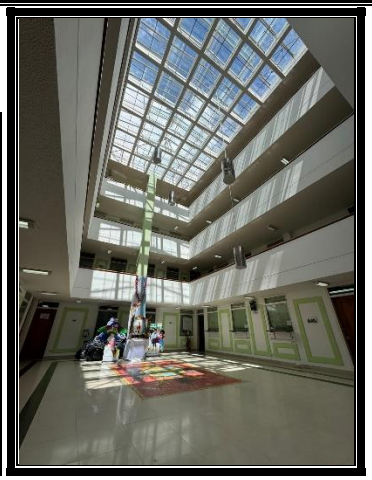


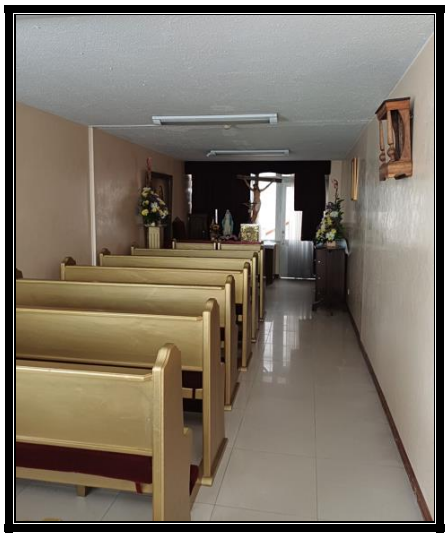


DISTRIBUCION PRIMER PISO



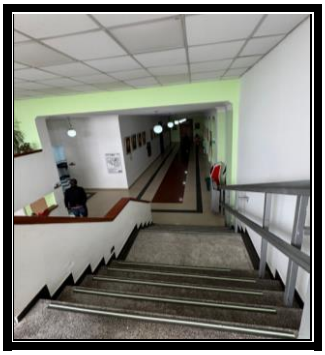




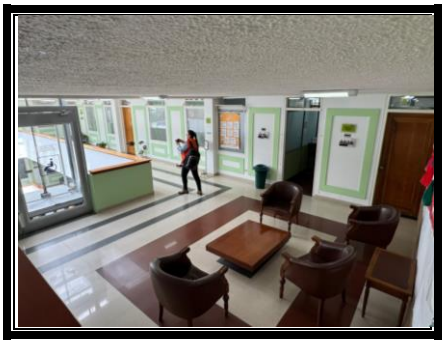




DISTRIBUCION DE SOTANO







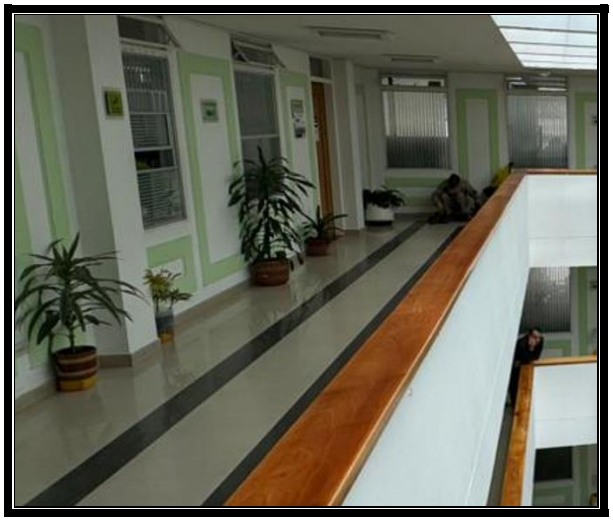




DISTRIBUCION SEGUNDO PISO







DISTRIBUCION TERCER PISO