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, "LOCAL COMERCIAL CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ" - CALLE 19 No. 10 - 30, DE LA CIUDAD DE TUNJA, 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 **"LOCAL COMERCIAL CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ" - CALLE 19 No. 10 - 30,**", 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**<br>**PROCESO DE SELECCIÓN MINIMA CUANTIA No. SMC-057/2024** | |
| **ACEPTACIÓN DE LA OFERTA- FECHA 29 DE OCTUBRE 2024 - CODIGO - 024** | | |
| **CONTRATANTE** | GOBERNACIÓN DE BOYACA<br>NIT: 891800498-1 | **WILLIAM YESID ARCHILA CÁRDENAS**<br>Secretario de Contratación<br>**INGENIERO CARLOS ANDRÉS AMAYA**<br>Gobernador de Boyacá |
| **OBJETO** | 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<br>Cel: 3123608142<br>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 – 024**<br>**LOCAL COMERCIAL "CAFETERIA CAZIQUE GUANATA" (PROYECTO DEL SENA)** | | | |
| **PROPIEDAD:**<br>**DEPARTAMENTO DE BOYACÁ: 100%** | **NOMBRE: LOCAL COMERCIAL "CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ" (PROYECTO DEL SENA)** | | |
| SECTOR: URBANO<br>"CASCO HISTORICO" | CALLE 19 No. 10-30 | MUNICIPIO:<br>TUNJA | PROVINCIA: CENTRO |
| DEPARTAMENTO:<br>BOYACA | PAIS:<br>COLOMBIA | INSPECCION OCULAR: se realizó los días 27, 28 de noviembre 2024.<br>(AVALUO COMERCIAL) | |
| **ATENDIDOS POR:** KATERINE MORENO cel. 3213958590 | | | |
| **ASPECTO JURIDICO** | | | |
| **ESCRITURA PUBLICA** ESCRITURA PUBLICA No. 622 DE JUNIO 25 DE 1957 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA "LOCAL CAFETERIA" | | | |
| **Número predial**:15-001-01-01-00000014-0031-000-000-000<br>**Número predial (anterior):** 15-001-01-01-0014-0031-000 | MATRICULA INMOBILIARIA: 070-102556 | | |
| **LOCALIZACION:** El LOCAL COMERCIAL **"CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ"**, se ubica en el primer piso del edificio o casa de la cultura, por la calle 20 entre carreras 10 y 11 | | | |

**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 el 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 local comercial CALLE 19 No. 10 - 30, 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.**

**LIMITES DEL MUNICIPIO Y OTRAS GENERALIDADES**

Limita por el **NORTE-** con los municipios de Motavita y Combita, **ORIENTE-** con los municipios de Oicatá, Soracá 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**

**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 HUN ZAHUA "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.

**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 del 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.

**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.

**CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO LOCAL COMERCIAL "CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ" CALLE 19 No. 10-30**

**MAYOR Y MEJOR USO "INSTITUCIONAL CULTURAL Y COMERCIAL"**

**UBICACIÓN:** Se encuentra en el primer piso de la CASA DE LA CULTURA, construida en 2 pisos calle 19 entre carrera 10 y 11, Centro Histórico de la ciudad de Tunja.

**CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION-CASA DE LA CULTURA "ICBA"**

**CONSTRUCCIONES EN DOS PISOS:**

- **ESTRUCTURA:** Bases en piedra y barro
- **COLUMNAS:** En piedra tallada circular, dinteles en madera estilo español y madera acerrada inmunizada, formando arcos en piedra, la cual soporta vigas de entrepiso
- **VIGAS:** En madera acerrada y rolliza inmunizada
- **MUROS:** Tapia pisada y en adobe de .90, .70, .50 cm de espesor
- **MAMPOSTERIA:** En adobe y parcial ladrillo
- **PAREDES:** Pañetadas, pintadas, parcial carburo y vinilo
- **ESCALERAS:** Estructura en madera maciza revestidas en tablón de arcilla y pasamanos en madera torneada
- **CUBIERTA:** Estructura en madera acerrada y rolliza y teja de barro la parte colonial, una construcción posterior en cercha, teja de asbesto y marquesina
- **CIELO RASO:** Parcial en estructura de entrepiso pañete y pintura, parcial techo falso en drywall, PVC, icopor y pañete rustico, segundo piso, estructura en madera rolliza en forma de capilla, pañete y pintura, otros espacios en cielo raso falso, machimbre
- **FACHADA:** Portón en forma de arco en piedra tallada y tabla maciza, balcones exteriores e interiores con barandas en madera torneada, pañete, pintada al vinilo, ventanería a la vista
- **PISOS:** Tablón egres, piedra tallada, baldosín de cemento decorado, cerámica, porcelanato, madera laminada y alfombra
- **BAÑOS:** Batería de baños con su estructura de lavamanos, sanitarios, enchapados en tableta cerámica y otros baños privados.
- **PUERTAS Y VENTANAS:** En madera maciza, con aldabas y cerrojos algunas puertas internas en madera triples, chapas de seguridad.
- **VENTILACIÓN E ILMINACION NATURAL:** parcial buena y parcial regular
- **ESTADO DE CONSERVACION:** Regular, por su vetustes, a pesar de tener reparaciones locativas y remodelaciones permanentes, la parte posterior están deteriorados los muros por humedades y nidos de palomas
- **DISTRIBUCION:** la edificación de dos pisos, Casa de la Cultura, en el primer piso por la carrera 10 y calle 19 se encuentran locales comerciales, en la parte interna una plazoleta con una pileta en estructura de piedra tallada, el auditorio Eduardo Caballero Calderón, algunos depósitos y portería, segundo piso escaleras, amplios balcones, sala de música Francisco Cristancho, salas de exposiciones de pinturas de oficinas, baterías de baños y baños privados
- **VETUSTEZ:** 110 AÑOS APROX. ha sido Repotencializada mediante reparaciones locativas, especialmente la cubierta, entre pisos, acabados carpintería en su parte interna
- **AREA:** **1.593 metros cuadrados**

**CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DEL LOCAL COMERCIAL "AFETERIA CAZIQUE GUANATÁ"**
**CALLE 19 No. 10-30 - COD-024**

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

| | |
|---|---|
| **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: 5.53213835 -73.36261019<br>DMS: 5° 31' 55.7'' N \| 73° 21' 45.4'' W<br>UTM: 681381.888E 611736.46N 18N<br>MGRS: 18NXM 81382 11736<br>EPSG:4326: -73.36261019 5.53213835<br>URL:https://www.google.com/maps/place/5.532138347193146,-73.3626101911068 |




- **ESTRUCTURA**: Se aplican todas las características descritas en la construcción general de la Casa de la Cultura ICBA
- **MUROS:** En tapia pisada y adobe
- **MAMPOSTERIA:** En tapia pisada y adobe
- **PAREDES:** Pañetadas y pintadas
- **CIELO RASO:** Techo falso
- **FACHADA:** puerta y ventana
- **PISOS:** Porcelanato, remodelado recientemente
- **BAÑO:** parcial enchapado, accesorios en porcelana
- **PUERTA:** vidrio templado
- **VENTILACIÓN E ILMINACION NATURAL:** buena
- **ESTADO DE CONSERVACION:** bueno
- **DISTRIBUCION:** Un espacio de local y un baño
- **AREA: 46.13 metros cuadrados, fuente de información levantamiento topógrafo, realizado en el año 2011; esta área se toma para efectos del Avalúo USO ACTUAL:** LOCAL COMERCIAL **"CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ"**
- **ATENDIDOS POR:** KATERINE MORENO cel. 3213958590

| SERVICIOS PUBLICOS |
|---|
| **VÍA:** Se ingresa al local por la calle 19 peatonal de alto flujo, carrera 10 peatonal y carrera 11 vehicular |
| **ACUEDUCTO:** cuenta con servicio de agua potable, con su correspondiente medidor y un tanque sobre el baño. |
| **ENERGIA ELECTRICA:** Cuenta con servicio de energía y su correspondiente medidor |
| **ALCANTARILLADO:** Cuenta con servicio de alcantarillado a la red matriz |
| **VECINDARIO** |
| El **LOCAL COMERCIAL**, se ubica en pleno Centro Histórico, con predominio de comercio liviano, almacenes de ropa, calzado, cafetería, droguería, colegio de Boyacá, alcaldía, secretaria de educación, casa de la cultura, iglesia catedral, gobernación de Boyacá, universidad Santo Tomas, Policía Nacional, entidades financieras, entre otros. |

| CONSIDERACIONES | |
|---|---|
| **INTRÍNSECAS:** Espacio pequeño de uso comercial total, sus terminados, sus servicios públicos, su ingreso independiente y rentabilidad. | **EXTRINSECAS:** Vecindario, comercio liviano, vía peatonal, afluencia de público y conservación de patrimonio cultural, normatividad del P.O.T. |

**METODOLOGIA VALUATORIA PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL**

**METODO DE HOMOGENIZACION DE VALORES O METODO COMPARATIVO DE MERCADO ACTUAL Y ENCUESTAS:** Para obtener el valor comercial de un metro cuadrado de LOCAL COMERCIAL, en el Centro Histórico, calle 19, calle 20 y carrera 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 EL LOCAL "Se realizó una investigación directa, mediante el sistema de encuestas en el área geográfica relacionada con el valor del metro cuadrado, como: locales comercializado recientemente en el Pasaje Vargas, local comercial vendido por ISRAEL ROMERO, local comercial adquirido por RAFAEL CORTES, avalúos practicados por la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, primer piso sobre la calle 19 propiedad del colegio de Boyacá, conceptos del valor por la Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá, concepto de valor del metro cuadrado por el sector inmobiliario de la ciudad como: Inmobiliaria los Lanceros, inmobiliaria Fénix, Inmobiliaria Andina, y a peritos Avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores RAA, José del Carmen García P. Nubia Alcira Jiménez Nausán, Sebastián Larrota A, Claudia Patricia Alvarado**.**

**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 mercado reciente, de datos de ofertas, 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 LOCAL COMERCIAL CALLE 19 No. 10-30- "CAFETERIA CAZIQUE GUANATÁ"**
**AREA: 46.13 M2**

**NOTA:** Este Local Comercial fue remodelado recientemente por el Arquitecto Bonilla Vega, pisos en tablón porcelana, puertas y ventanas vidrio templado, Escaleras en madera y mezanine.

| OFERTAS | | | |
|---|---|---|---|
| **ID** | **NOMBRE** | **AREA M2** | **VALOR M2** |
| 1 | VENTA LOCAL COMERCIAL (ANTIGUO BROASTER REAL) | 1 | $14.200.000 |
| 2 | VENTA LOCALCOMERCIAL PASAJE VARGAS | 1 | $14.500.000 |
| 3 | COMERCIANTE RAFAEL CORTES DIAZ | 1 | $14.000.000 |
| 4 | INMOBILIARIA LOS LANCEROS | 1 | $15.000.000 |
| 5 | LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA | 1 | $14.800.000 |
| 6 | PERITO AVALUADOR CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA JOSE DEL CARMEN GARCIA P. | 1 | $14.100.000 |
| 7 | PERITO AVALUADOR CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA HAWY SEBASTIAN LARROTA A, | 1 | $14.500.000 |
| 8 | PERITO AVALUADOR CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN | | $15.100.000 |
| 9 | LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA | 1 | $15.000.000 |
| | | TOTAL | $ 131.200.000 |
| | | PROMEDIO | $14.577.778 |
| | | N° DE DATOS | 9 |
| | | MODA | $14.500.000 |
| | | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 393.779 |
| | | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 2,70% |
| | | COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | -0,116608555 |
| | | RAÍZ N | 3,00 |
| | | t-student | 1,608 |
| | | LÍMITE SUPERIOR | $14.788.843 |
| | | LÍMITE INFERIOR | $14.366.712 |
| | | **VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO** | **$14.577.778** |

**$14.577.778. VALOR DEL METRO CUADRADO DE LOCAL COMERCIAL "CAFETERÍA CACIQUE GUANATÁ"**

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 a razón de: $14.577.778.

| ACTA DE AVALÚO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN 46.13 M2 | VALOR REPOSICIÓN M2 $14.577.778 | VALOR NUEVO $672.472.899 | EDAD AÑOS 70 | ESTADO DE CONSERVACION BUENO CLASE 1 0% | VIDA UTIL EDAD 100 AÑOS | VIDA REMANENTE 30 AÑOS |

**$14.577.778 X 46.13 M2=$672.472.899=**

Este inmueble ha sido repotencializado o sometido a renovaciones o mejora significativas, actualizando sus instalaciones para mejorar su funcionalidad, estética y valor. Esto genera que el inmueble permanezca en buen estado de conservación, motivo por el cual a la fecha de inspección de este inmueble NO se aplica porcentaje de depreciación.

| MEMORIA DE CALCULO | |
|---|---|
| CONTRUCCION | |
| **EDAD EN AÑOS** | 100 |
| EDAD EN % DE VIDA UTIL | 70% |
| VIDA REMANENTE | $30 |

**VALOR TOTAL DEL LOCAL COMERCIAL "CAFETERIA CAZIQUE GUANATA"**
**UBICADO EN LA CALLE 19 No. 10-30**
**$672.472.899=**
**SON: SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 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








