



**TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA
AVALUADOR**



INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE URBANO SIN CONSTRUCCIÓN

DIRECCION DEL INMUEBLE

Carrera 5 No. 9-57

Barrio: Centro

Ciudad de Guateque

Departamento de Boyacá

República de Colombia



SOLICITANTE:

Hospital Regional Valle de Tenza E.S.E.

AVALUADORES RESPONSABLE

Tonio Henry Fuentes Saavedra

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-6775220.

Perito Valuador de Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección,

Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Activos Operacionales y

Establecimientos de Comercio e Intangibles Especiales

Tarjeta Profesional No.15967-030441 BYC

Tunja, 27 de Julio de 2026



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Tipo de Avalúo

Avalúo comercial de inmueble urbano sin construcción (el predio presenta construcción en mal estado por tal razón no se valora).

1.2 Propósito del avalúo:

Según el encargo valuatorio Estimar el Valor comercial del inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorio universalmente aceptados teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3 Definición de valor comercial:

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Decreto 1420 de 1.998 IGAC. Capítulo I Artículo 2°)

1.4 Definición de valor de mercado:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.5 Derecho de propiedad:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

1.13 Vigencia del avalúo:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1.14 Tipo de Inmueble que se Avalúa.

Tipo de inmueble	Casa	Edificio	Lote	Bodega	Oficina
			X		

1.15 Destinación actual del inmueble

Uso del inmueble	Residencial	Comercial	Servicios	Industrial
	X			

1.16 Uso que se le dará a la Valuación

Actualización de valor de mercado.

1.17 Solicitante del avalúo

Hospital Regional Valle de Tenza E.S.E.

1.18 Propietario del inmueble

Nombre	Documento
Hospital Regional Valle de Tenza E.S.E.	NIT. No. 900.004.894-0



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



1.19 Destinación económica actual del inmueble

El inmueble materia de este estudio se trata de un lote medianero con mejoras (el predio presenta construcción en mal estado por tal razón no se valora), presenta buenas vías de acceso y con el cubrimiento a todos los servicios públicos básicos y complementarios. Al momento de la visita se evidencio que el predio está cubierto de malezas.

1.20. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Dirección Catastral:	Carrera 5 No. 9-57	Barrio:	Centro
Ciudad:	Guateque	Departamento:	Boyacá

1.21 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte	Calle 10	Sur	Calle 9
Oriente	Carrera 4	Occidente	Parque principal

1.22. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

El predio es medianero se encuentra localizado al oriente de la ciudad de Guateque, tiene buenas vías de acceso, las cuales se encuentran en asfalto flexible, con andenes en buen estado de conservación, el predio se encuentra en un sector de uso habitacional.

1.22.1 Geo referenciado así:

Latitud	5° 0' 22.4723' N	Longitud	73° 28' 19.3314" W	Altitud:	1.790 m.s.n.m.
---------	------------------	----------	--------------------	----------	----------------

Consulta catastral

Número predial: 153220100000004000020000000000
Número predial (anterior): 15322010000400002000
Municipio: Guateque, Boyacá
Dirección: K 5 9 57
Área del terreno: 910 m2
Área de construcción: 377 m2
Destino económico: Salubridad
Número de construcciones: 1

Construcción #1

Área: 377 m2
Uso: CLINICAS - HOSPITALES - CENTROS MEDICOS
Puntaje: 17
Números de pisos: 2
Números de habitaciones: 40
Números de locales: 0
Números de baños: 10

1.24 Vecindario Inmediato



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



Descripción	Residencial	Comercial	Servicios	Institucional	Industrial
Uso de la zona	X	X	X		
Uso predominante	X	X			

1.25. VECINDARIO INMEDIATO:

Se encuentran edificaciones de uso habitacional las construcciones son modernas sismo resistente, con una altura máxima de cinco pisos. Cuenta con todos los servicios básicos y complementarios, sobre los ejes viales más importantes se presenta un desarrollo de comercio a pequeña escala. Las vías están en asfalto flexible en buen estado de conservación, con andenes.

4

1.26. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Se refiere a una zona urbana del municipio parte céntrica en el cual encontramos edificaciones como, alcaldía municipal, parque principal, parroquia San José, área comercial, entre otros. Sus vías de circulación se encuentran en buen estado de conservación drenes y rejillas para la evacuación de aguas lluvias.

1.27 Infraestructura vial

Descripción	Nomenclatura	Estado
Vía frente al predio	Carrera 5	Afirmado en buen estado
Vías principales	Calle 13A	Asfaltada en buen estado
	Calle 11	Asfaltada en buen estado

1.28 Infraestructura de servicios públicos

Acueducto	DASP Dirección Administrativa de Servicios Públicos	Bueno
Recolección de basuras	DASP Dirección Administrativa de Servicios Públicos	Bueno
Gas natural	Vanty	Bueno
Alcantarillado	DASP Dirección Administrativa de Servicios Públicos	Bueno
Transporte publico	Diferentes empresas	Bueno
Teléfono fijo	Diferentes empresas	Bueno
Energía eléctrica	EBSA	Bueno
Telefonía celular	Diferentes empresas	Bueno
Vigilancia propia	No	N/A
Alumbrado publico	EBSA	Bueno

1.29 Transporte público

Vías de circulación	Frecuencia	Estado
Salida a Miraflores	Cada Hora	Bueno

1.30 Ubicación del predio



1.31 Fecha de la visita



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



Día	28	Mes	07	Año	2026
-----	----	-----	----	-----	------

1.32 Fecha del estudio de mercado

Día	30	Mes	07	Año	2026
-----	----	-----	----	-----	------

1.33 Fecha vigencia del avalúo

Día	30	Mes	07	Año	2027
-----	----	-----	----	-----	------

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.

Documento	Descripción
Documento de propiedad:	Escritura No. 667 del 31 de Diciembre de 1985 Notaría Única de Guateque
Certificado de tradición:	079-13440 Impreso el 27 de Julio de 2026 a las 10:18:34 AM "Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición"
Cedula catastral:	15-322-01-00-0040-0020-000

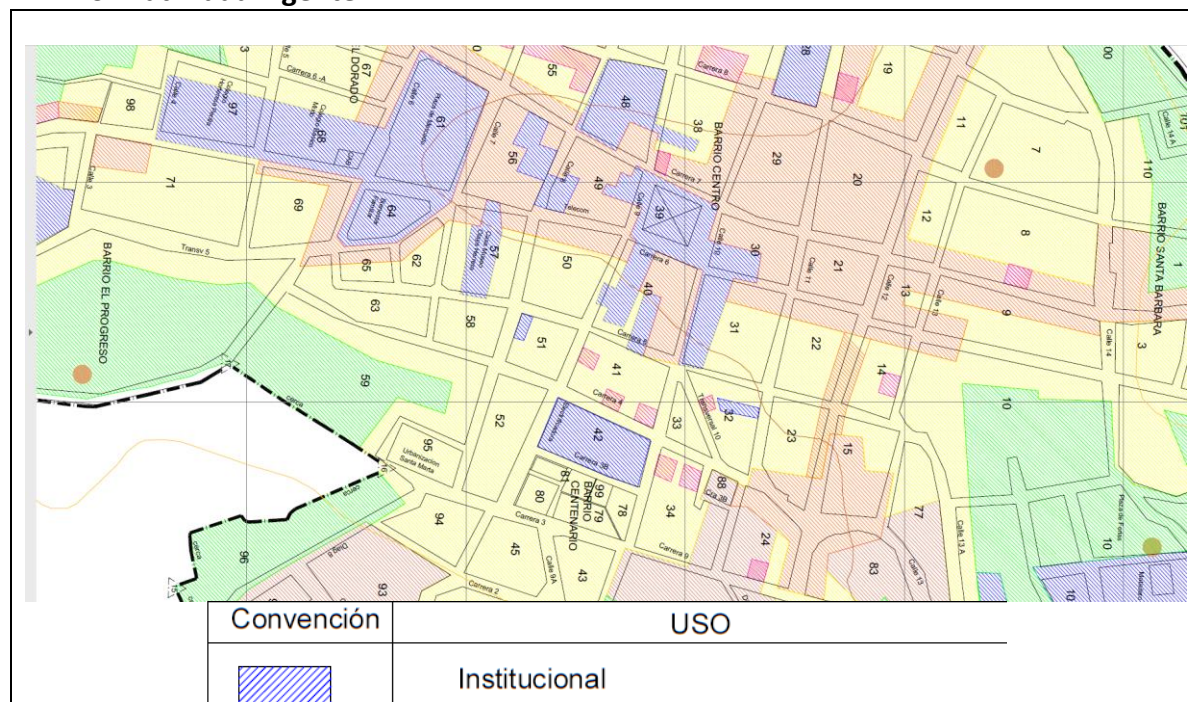
2.1 Información Jurídica

Documento de propiedad:	Escritura No. 667 del 31 de Diciembre de 1985 Notaría Única de Guateque
Certificado de tradición:	079-13440 Impreso el 27 de Julio de 2026 a las 10:18:34 AM "Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición"
Cedula catastral:	15-322-01-00-0040-0020-000
Norma urbanística:	Acuerdo No. 25 del 17 de noviembre de 2.023 Decretos 1075 y 1077 de 2015 Decreto 1197 de 2016 Decreto 1232 de 2020

Nota 1: La anterior información jurídica no constituye un estudio de los títulos de propiedad por lo tanto no se asume responsabilidad al respecto.

Nota 2: Este informe valuatorio no podrá usarse para fines diferentes al encargo valuatorio, puede hacer falta otros estudios.

2.2. Normatividad vigente



3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



Tipo de suelo:	Urbano	Uso actual:	Residencial
Ubicación:	Medianero	Forma geométrica:	Rectangular
Frente promedio:	22.05ml	Fondo promedio:	44.10 ml
Relación frente - fondo:	1:0.5	Topografía del 5%	Inclinación occidente oriente

3.1 Área del terreno + construcción:

Área de terreno según certificado de tradición:	No presenta
Área de terreno según escritura:	Documento no suministrado
Área de terreno según recibo de predial:	910,00 m ²
Área de terreno según Geo portal IGAC:	910,00 m ²
Área de construcción según Geo portal IGAC:	377,00 m ²

Nota 1: Para este caso en particular se tomará el área de terreno del Geoportal por ser documento oficial.

Nota 2: El Geoportal presenta área construida para este caso en particular no se valora por el estado de ruina que presenta.

3.1.2 Linderos y dimensiones:

Linderos y demás circunstancias se encuentran consignadas en la copia de la escritura 667 de diciembre 31/85, de la notaria Única De Guateque. Copia que se encuentran en su correspondiente carpeta con base en la siguiente matrícula: T2/72-19. (Tomados del Certificado No. 079-13440)

4. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

4.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Presenta estado de ruina

5. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

El inmueble presenta frente sobre la Carrera 6 la cual está en afirmado, en buen estado de conservación.

5.1. Otros:

No presenta afectaciones de ningún tipo.

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1 Problemas de estabilidad del suelo:

Descripción	Si	No
El inmueble está localizado en zona de riesgo por remoción en masa alta		X
El inmueble está localizado en zona de riesgo por remoción en masa media		X
El inmueble está localizado en zona de riesgo por remoción en masa baja		X
El inmueble está localizado en zona de riesgo por inundación		X
El inmueble está localizado en zona de suelos compactados		X
Observaciones: El predio no reviste ningún riesgo de inestabilidad del suelo, que pueda afectar el valor del predio.		

6.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad:

Descripción	Si	No
El inmueble está localizado en una zona de descarga de residuos sólidos contaminantes		X
El inmueble está localizado en una zona de descarga de aguas residuales		X
El inmueble está localizado en una zona de acumulación de desechos y basuras		X
El inmueble está localizado en una zona de acumulación de residuos industriales contaminantes		X
El inmueble está localizado cerca de cloacas, pozos, caños, ríos o quebradas que expelen olores nauseabundos		X



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



Observaciones: El predio no presenta impacto ambiental que ponga en riesgo la salud de las personas.

6.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:

Descripción	Si	No
El inmueble está afectado por una servidumbre de tránsito activa o pasiva		X
El inmueble está afectado por una antena de telecomunicaciones satelital		X
El inmueble está afectado por una línea de transmisión y distribución de energía eléctrica		X
El inmueble está afectado por el trazado de una vía pública		X
El inmueble está afectado por la construcción de una obra pública		X
El inmueble está afectado por una zona de protección ambiental		X
Observaciones:	No presenta afectación por ningún tipo de servidumbre.	

6.4 Seguridad:

Descripción	Si	No
El inmueble está localizado en zona de alto índice de inseguridad		X
El inmueble está localizado en zona de bajo índice de inseguridad		X
El entorno está monitoreado con cámaras de seguridad y vigilancia	X	
El inmueble cuenta con seguridad y vigilancia permanente	X	
Observaciones:	El predio presenta seguridad alta.	

6.5 Problemática socioeconómica:

Descripción	Si	No
En la zona existen grupos delincuenciales que ponen en riesgo la integridad de los ciudadanos		X
En la zona existen grupos o pandillas que afectan considerablemente la valorización y comercialización de los inmuebles		X
En el entorno se aprecian focos de degradación, invasión o asentamientos de habitantes de calle		X
Observaciones: Al momento de la visita no se logró evidenciar presencia de grupos al margen de la Ley o asentamientos de habitantes de la calle que pongan en riesgo la comercialización del inmueble.		

7. ASPECTOS ECONÓMICOS

7.1 Actividad edificadora de la zona

Descripción	Si	No
La actividad edificadora de la zona es alta.	X	
La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos		X
Observaciones: Al momento de la visita se evidencio que el desarrollo de proyectos de construcción es alto.		

7.2 Comportamiento de la oferta y la demanda:

Descripción	Si	No
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es mayor que la demanda		X
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es menor que la demanda	X	
En la zona de influencia la oferta y la demanda inmuebles son equilibrados	X	
Observaciones:	Tanto la demanda como la oferta son equilibrados.	

8. ASPECTOS VALORIZANTE

Descripción	
El desarrollo urbanístico de la zona es adecuado	X
Las vías principales y locales están pavimentadas y en buen estado de conservación para el tránsito peatonal y vehicular	X



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



La cobertura de servicios públicos es completa	X
La localización del inmueble dentro de la zona es buena por ser medianero y estar sobre vía principal.	X
Ser equidistante a cualquier punto d la ciudad.	
La topografía del terreno es plana y no reviste problemas de inestabilidad del suelo	X

8.1 Aspectos desvalorizantes

Descripción	
No se evidencia ninguna situación exógena o endógena que pueda poner en riesgo la valorización del inmueble	X
Observaciones: No se logró evidenciar ningún aspecto que pueda poner en riesgo el valor del predio.	

8

9. ASPECTO ECONÓMICO

9.1. Explotación económica del inmueble

Al momento de la visita se evidencia que el inmueble presenta uso industrial.

9.2. Explotación económica de la zona

En la zona de influencia se presentan negocios de baja escala tipo tienda de barrio, cuenta con la presencia del SENA, cementos ARGOS, INDUMIL y conjuntos residenciales como La Fontana entre otros, con buena conectividad a cualquier punto de la ciudad.

9.3. Comportamiento de la oferta y la demanda

Tanto la oferta como la demanda son equilibrados.

9.4. Situación de orden público de la zona

El sector y particularmente en la zona de influencia no presenta problemas de orden público.

9.5. Perspectivas de valorización

Las perspectivas de valorización del inmueble son estables con tendencia al alza en el tiempo, esta zona presenta instituciones como la alcaldía parque principal y comercio por estar en un punto estratégico de la ciudad presenta. conectividad y con el servicio de transporte público tanto municipal como intermunicipal, con Bogotá, Garagoa, Casanare y entre otros.

9.6. Aspectos tenidos en cuenta para el avalúo

Se tuvo en cuenta las vías de acceso al predio donde se mantienen en buen estado, posibilita el acceso de vehículos y el tránsito peatonal, cubrimiento de servicios públicos básicos, servicio de transporte público, estar cerca a centros de educación, tener una topografía plana sin riesgos de inundación.

9.7. Factores analizados para el avalúo

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores, para la determinación del justiprecio comercial se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

Factores:	La normatividad, la ubicación, cobertura de servicios públicos domiciliarios, acceso, vías, servicio de transporte público, estado de la construcción, cercanía a la parte urbana del municipio la valoración del predio se hace con base a estudio de mercado para el terreno y costo depreciado por estado y edad a la construcción entre otros.
-----------	--

10. METODOLOGÍA EMPLEADA.

Se enmarca dentro del decreto 1420 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi I.G.A.C., y la resolución 620/2008 del I.G.A.C:

Decreto 1420 de 1998 I.G.A.C. capítulo Primero Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
CAPÍTULO I



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



DEFINICIONES

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.

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.

Capítulo Cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

La destinación económica del inmueble.

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

Para el terreno

Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma

Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección

Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio

Tipo de construcciones en la zona

La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.

Resolución Número 620 de 2008

Capítulo II

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, 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 (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

DECRETO 422 DE 2000 (marzo 8) Diario Oficial No 43.932, del 13 de marzo de 2000

ARTICULO 1º. CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALUOS.

Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín

Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes

criterios:

1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.

3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el Registro Nacional de Avaluadores.

Y demás artículos que contemplen este decreto.

10.1. Justificación de las metodologías empleadas:

Se considera que, por las características físicas y económicas y las especificaciones técnicas de la propiedad, la metodología empleada para determinar Valor de Mercado o valor comercial fue la más adecuada.

Dicha metodología se tuvo en cuenta en consideración a los siguientes aspectos fundamentales:

10.2 Metodologías empleadas para el avalúo.

Enfoque de comparación de mercado para el terreno	X
Enfoque de costo de reposición depreciado para la construcción.	X

11. ESTUDIO DE MERCADO

1. ESTUDIO DE MERCADO DE:

No	TELEFONO	TIPO	AREA LOTE M2	UBICACIÓN
1	3212378956	Lote	90,00 M2	Oriente
2	3143046964	Lote	84,00 M2	Oriente
3	3132120708	Lote	84,00 M2	Occidente
4	3132120708	Lote	170,00 M2	Occidente

2. ANALISIS DE LA INFORMACION

2.1 DETERMINACION DEL VALOR

SUJETO	TIPO- INM	AREA-LOTE
	Lote	910,00 M2

2.2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

No	TELEFONO	TIPO- INM	OFERTA	LOTE SIN CONSTRUCCION	VALOR m2 LOTE
1	3212378956	Lote	\$ 75.000.000,00	\$ 75.000.000,00	\$ 833.333,33
2	3143046964	Lote	\$ 180.000.000,00	\$ 180.000.000,00	\$ 2.142.857,14
3	3132120708	Lote	\$ 59.000.000,00	\$ 59.000.000,00	\$ 702.380,95
4	3132120708	Lote	\$ 85.000.000,00	\$ 85.000.000,00	\$ 500.000,00

3. ANALISIS DE LA INFORMACION

3.1 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

No	TELEFONO	TIPO- INM	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR LOTE	VALOR m2 HOMOGEN.
1	3212378956	Lote	0,85	0,70	1,05	\$ 833.333,33	\$ 520.625,00
2	3143046964	Lote	0,90	0,70	1,05	\$ 2.142.857,14	\$ 1.417.500,00
3	3132120708	Lote	0,95	0,70	1,05	\$ 702.380,95	\$ 490.437,50
4	3132120708	Lote	0,95	0,85	1,25	\$ 500.000,00	\$ 504.687,50
SUJETO			910,00 M2				



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA AVALUADOR



3.2 ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

No	TELEFONO	VALOR M2 HOMOGEN	DISPERSION SIMPLE	DS-CUAD
3	3132120708	\$ 490.437,50	-\$ 242.875,00	58.988.265.625,000
4	3132120708	\$ 504.687,50	-\$ 228.625,00	52.269.390.625,000
1	3212378956	\$ 520.625,00	-\$ 212.687,50	45.235.972.656,250
2	3143046964	\$ 1.417.500,00	\$ 684.187,50	468.112.535.156,250

SUMA	2.933.250	SUMA DSC	624.606.164.062,500
DATOS	4	DATOS DSC	3
MEDIA	733.312,50	VARIANZA	208.202.054.687,500
MEDIANA	512.656	RANGO	927.062,500
MODA	N/A	% ASIMETRIA	N/A
MÍNIMO	490.437,50	DESVIACION ESTAND	456.291,633
MÁXIMO	1.417.500,00	COEFI-VAR	62,22%

11

ANÁLISIS DE PROMEDIO MÓVIL		
PROM (3)	DESV	C.V
505.250	15.102	2,99%
814.271	522.473	64,16%

ANÁLISIS DE PROMEDIO MÓVIL

No	TELEFONO	VALOR M2 HOMOGEN	DISPERSION SIMPLE	DS-CUAD
3	3132120708	\$ 490.437,50	-\$ 14.812,50	219.410.156,250
4	3132120708	\$ 504.687,50	-\$ 562,50	316.406,250
1	3212378956	\$ 520.625,00	\$ 15.375,00	236.390.625,000

SUMA	1.515.750	SUMA DSC	456.117.187,500
DATOS	3	DATOS DSC	2
MEDIA	505.250,00	VARIANZA	228.058.593,750
MEDIANA	504.688	RANGO	30.187,500
MODA	N/A	% ASIMETRIA	N/A
MÍNIMO	490.437,50	DESVIACION ESTAND	15.101,609
MÁXIMO	520.625,00	COEFI-VAR	2,99%

ANÁLISIS DE PROMEDIO MOVIL

* El analisis de promedio movil arroja un porcentaje de coeficiente de variacion de **2,99 %**

* El valor adoptado en este metodo es de **\$ 505.250,00** por M2

4. CONCLUSION DEL AVALUADOR

AVALUO TERRENO

TIPO	ALCANCE
AREA DEL LOTE m2	910,00 M2
VALOR m2 DEL LOTE	\$ 505.250,00
AVALUO DEL LOTE	\$ 459.777.500,00

VALOR ESTIMADO TOTAL	\$ 459.777.500,00
AVALUO COMERCIAL TOTAL	\$ 459.777.500,00

VALOR EN LETRAS

**CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS
SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 M/Cte.**

Tonio Henry Fuentes Saavedra

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-6775220

Perito Valuador de Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e Intangibles Especiales



12. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUÓ

Adicional a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial de las mejoras materia del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

12.1 Vigencia del avalúo: de acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el ministro de hacienda y crédito público y de desarrollo económico, este avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble valorado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de títulos.

El avalúo comercial reportado por el evaluador corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, el precio más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir en un mercado con alternativas de negociación entre las partes.

El evaluador declara de manera expresa no tener interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan desarrollar con objetividad el presente avalúo.

Para efectos de la conformación del justiprecio comercial del bien avaluado, el evaluador entre otros criterios han tenido en cuenta las ofertas que presenta el sector al que pertenece el inmueble. No obstante, el mercado inmobiliario presenta variedad de criterios respecto de los usos y desarrollos específicos de cada inmueble por lo que se han realizado estudios de Oferta y demanda de bienes que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector.

NOTA: El enfoque de mercado provee una indicación de valor de las diferentes ofertas que se encuentran en el sector del presente estudio el cual está directamente relacionado en la buena fe de los ofertantes.

13. COMPARACIÓN DE MERCADO

Significa hacerlo equivalente, comparable en cuanto a ubicación espacial, estrato social, uso similar (industrial, comercial, habitacional, etc.), densidad, reglamentación urbana similar (alturas, índices de construcción), tamaño y factor oferta (si se vende directamente o por interpuesta persona), estos factores son determinantes en el valor final del metro cuadrado de terreno.

Según dice la norma 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.

De tal manera que las medidas de tendencia central nos arrojaron un coeficiente menor al 7.5% y por ende se toma el valor arrojado en esta matriz estadística, nuestro coeficiente es de 5,73 % lo que significa que la dispersión en valor es baja.

13.1. Variables Endógenas

Lote urbano sin construcción

Ser un predio con buena ubicación

Estar en un sector de valorización estable.

Estar sobre de vías principales en buen estado de mantenimiento.

Contar con el cubrimiento de todos los servicios públicos y complementarios.

13.2. Variables exógenas

Cumple con la normatividad vigente del Esquema de ordenamiento municipal.

La oferta de predios es alta.

13.3. Aspectos desvalorizantes:

El inmueble presenta humedad por capilarización que se observa en el interior de la casa en los muros o paredes, ocasionando deterioro en los mismos, el estado de mantenimiento es regular lo que se deduce que la casa no ha tenido ningún tipo de arreglo estético en años.



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA AVALUADOR



Es necesario tener la claridad que para el caso de la humedad que presenta si se requiere habitarla o ponerla en venta es preciso hacer un estudio estructural o de suelos para saber con claridad de donde proviene dicha humedad, esto indudablemente afecta el valor del inmueble por los costos que trae consigo este tipo de estudios y profesionales en el área.

De la misma manera el querer construir en este momento es decir remodelarla se debe tener en cuenta que la casa es unifamiliar con dos entradas independientes y por ende la tipología de construcción corresponde a una casa bifamiliar que requerirá hacer los tramites correspondientes en la curaduría del municipio como autoridad urbanística para darle su mejor y mayor uso al bien inmueble.

13

14. SUSTENTACIÓN DEL AVALUÓ

La ubicación del inmueble está en una zona de valorización estable, se logró evidenciar que el mercado inmobiliario de inmuebles y de lotes en este sector es moderado.

El inmueble motivo de este estudio es una casa de dos pisos que al momento de la visita está rentando, Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación no puede separarse de donde están localizados, el futuro económico del área, debido a que la tierra tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio; pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta. Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, la topografía.

El inmueble presenta una buena ubicación de fácil acceso y con el cubrimiento de todos los servicios públicos básicos y complementarios, con servicio de transporte público de manera permanente.

15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Certifico que he sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en mi carácter de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades.
- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde alcance a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que no he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe técnico.
- Certifico que no he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico.
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de aprobación de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad de este, a la legalidad de las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.
- Que no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA AVALUADOR



- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde como Valuador alcanzo a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- No tengo intereses en el bien objeto de avalúo.
- Cumpló con los requisitos de formación de la profesión
- Tengo experiencia para tasar predios en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- He realizado visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe
- La información entregada en el presente reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento de los evaluadores.
- Los análisis presentados en el informe están limitadas únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas en el mismo.
- Los honorarios del Valuador no inciden directa o indirectamente en ningún aspecto sobre el informe o avalúo, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con las normas éticas y profesionales.
- Pongo de manifiesto que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futura.
- Confirmando 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 persona y como valuador no acepto ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- No se autoriza la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de evaluadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
- Incluye la cláusula de confidencialidad Ley 1581 del 2012 Ley de Habeas Data.

14

16. ANEXOS:

Memorias de calculo	X
Registro fotográfico	X



REGISTRO FOTOGRAFICO



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA AVALUADOR



VIA FRENTE AL PREDIO



FACHADA



16

VISTA INTERNA COSTADO OCCIDENTAL



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA COSTADO ORIENTAL





TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



PIN de Validación: b1c60a87



17

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6775220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6775220.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Sep 2019

Régimen
Régimen Académico



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



PIN de Validación: b1c60a87



18

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Sep 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

AVALUADOR



PIN de Validación: b1c60a87



19

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1005, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0483, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0289, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: CALLE 20 # 12 - 84 OFIC 201A
Teléfono: 3114487665
Correo Electrónico: fuentest.h@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A.
Tecnólogo en Análisis y Desarrollo de Sistemas de Información - El servicio Nacional de Aprendizaje SENA,.



TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA AVALUADOR



PIN de Validación: b1c60a87



20

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 6775220.

El(la) señor(a) TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1c60a87

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal