2024



AVALUO COMERCIAL



AVALUO COMERCIAL
PRIMER PISO LOCAL 1 Y 2
CARRERA 8 # 2-33
BARRIO CENTRO
MUZO
2024

SOLICITANTE:
ADRIANA PATRICIA SANCHEZ PINEDA
IVONNE ZORAYA SANCHEZ PINEDA
SEPTIEMRBE 2024

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: ADRIANA PATRICIA SANCHEZ PINEDA Y SOCIA.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: COMERCIAL

1.3. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.

1.4. DEPARTAMENTO: Boyacá

1.5. MUNICIPIO: Muzo.

1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN: Centro.

1.7. DIRECCIÓN: CARRERA 8 # 2-33

1.8. MARCO JURÍDICO: Avalúos Comerciales Urbanos según Resolución 620 Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

1.9. DESTINACIÓN ACTUAL: Comercial.

1.10. FECHA DE LA VISITA: 20 de Septiembre del 2024

PEDRO FORERO
Avaluos e inmobiliaria

1. INFORMACIÓN CATASTRAL

CÉDULA CATASTRAL: 010000430003000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 072-32136

DIRECCIÓN: PRIMER PISO CARRERA 8 # 2-33

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m^2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m^2)
2024	URBANO	IRREGULAR				82.1

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Relacione los documentos suministrados y los posteriormente obtenidos como:

a) Certificados de libertad y tradición No. 072-32136 Oficina Instrumentos Públicos de Chiquinquirá.
b) Escritura pública No. 2.964 del 26 de Diciembre del 2022 Notaría 60 de Bogotá.

3. TITULACIÓN E INFORMACIÒN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO (S): IVONNE ZORAYA SANCHEZ PINEDA, identificada con C.C. No. 52.008.20 Y ADRIANA PATRICIA SANCHEZ PINEDA, identificado con C.C. 51.984.591.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica No. 2.964 del 26 de Diciembre del 2022 Notaría 60 de Bogotá.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 072-32136 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chiquinquirá.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

4. INFORMACION DEL SECTOR

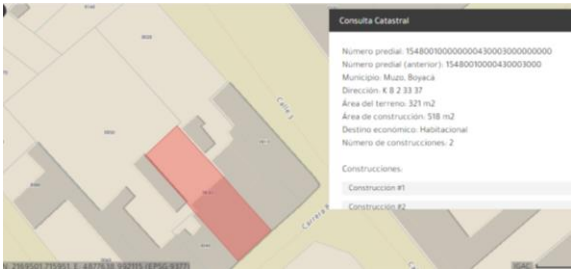
PEDRO FORERO
Avalúos e Inmobiliaria

Servicios Públicos	El predio objeto de estudio cuenta con los siguientes servicios públicos básicos Y complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía fija, gas natural, red de internet, alumbrado público.

Usos predominantes y Tipos de Edificación

El predio objeto de este avalúo se encuentra ubicado en el centro del municipio la cual es una importante zona de comercio de la ciudad, cuenta con buenas vías de acceso como lo son la CARRERA 8 y la CALLE 2 Las tipologías constructivas obedecen a construcciones destinadas al uso comercial, residencial y de oficinas; esto sobre las vías principales aledañas al predio.

4.1. Vías de Acceso



Fuente: Igac

El sector aledaño al predio objeto del avalúo cuenta con vías importantes y apropiadas en tipo y magnitud las cuales se encuentran pavimentadas y en general en buen estado, dentro de las cuales se pueden destacar principalmente:

* CALLE 2
CARRERA 8

4.3. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector aledaño al predio cuenta con señalización vial vertical y horizontal, reductores de velocidad, canecas de basura en aluminio en plazas y parques.

4.4. NORMATIVIDAD

Tratamiento	Consolidación
Area de Actividad	Comercio y Servicios
Modalidad	Con Cambio de Patrón
Zona	Zona de Comercio Cualificado

El Sector aledaño cuenta con entidades bancarias de interés, Alcaldía Municipal, Hoteles, Restaurantes, Instituciones educativas, Universidades, Almacén de cadena Éxito.

4.5. Plano de Edificabilidad



Topografía	Plana.
Edificaciones importantes de la zona	**VÍAS** Carrera 8 Calle 2 **ECONOMÍA** Centro del municipio Centro de Salud Alcaldía municipal Entidades bancarias

5. INFORMACION DEL INMUEBLE

5.1. PROPIETARIOS:

Inmueble	Propietario
PRIMER PISO CARRERA 8 # 2-33 BARRIO CENTRO MUZO - BOYACÁ	IVONNE ZORAYA SANCHEZ PINEDA, identificada con C.C. No. 52.008.20 Y ADRIANA PATRICIA SANCHEZ PINEDA, identificado con C.C. 51.984.591.

Título de Adquisición: Escritura Publica No. 2.964 del 26 de Diciembre del 2022 Notaría 60 de Bogotá.

5.2. Cédula catastral y Matriculas Inmobiliarias:

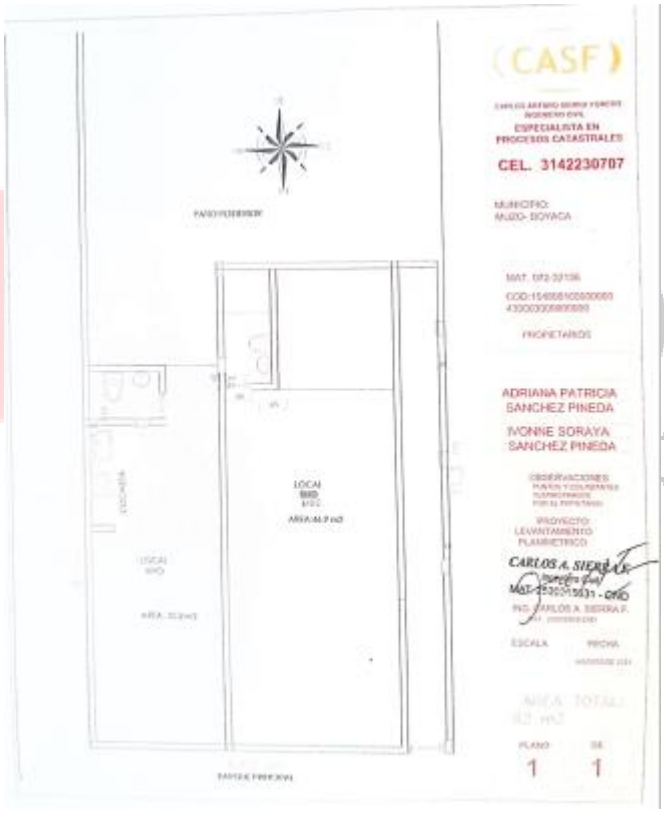
Inmueble	Cédula Catastral	Matricula Inmobiliaria
PRIMER PISO CARRERA 8 # 2-33 BARRIO CENTRO MUNICIPIO MUZO	**010000430003000**	**072-32136**

NOTA: Información de propietario relacionada en el Certificado de Libertad, Escritura Pública y Certificado Catastral.

USO	COMERCIAL
UBICACIÓN	El predio se encuentra ubicado frente a la CARRERA 8.

5.3. TERRENO

CABIDA SUPERFICIARIA



El área del predio tiene una cabida superficiaria de **LOCAL 1 35.2 Mts2 Y LOCAL 2 46.9 Mts2**.
Fuente: Información registrada en el Levantamiento topográfico y Escritura Pública.

5.4. LINDEROS:

“Los consignados en la Escritura Publica No. 2.964 del 26 de Diciembre del 2022 Notaría 60 de Bogotá.

LINDEROS GENERALES: **Por el oriente,** linda con la plaza principal de Muzo en extensión de 8.62 mts, **Por el Norte,** linda con el zaguán de la casa pared de por medio y luego al patio a salir a una pared divisoria en extensión de 29.05 mts, **Por el occidente,** pared de por medio en extensión de 8.62 Mts lindando con estas dos partes con FRANCISCO MAHECHA y encierra y **Por el costado sur,** linda con la sucesión de Pineda".

5.5. TOPOGRAFIA: Plana
5.6. FORMA GEOMETRICA: Irregular

6. CONSTRUCCIÓN

Descripción	*Correspondiente*
Número de pisos	Un nivel de altura
Numero de sótanos	N/A
Área de terreno	Propiedad horizontal
Área LOCAL 1	35.2 mts^2
Área LOCAL 2	46.9 mts^2
Edad	1 años
Estado de la construcción	Nueva
Estado de conservación	Bueno
Iluminación	Buena
Ventilación	Buena

PEDRO FORERO
Avaluos e inmobiliaria

NOTA: Área y edad según información catastral e información suministrada por el solicitante.

6.1. DISTRIBUCION: LOCAL 1: Local comercial, cocineta y baño.
LOCAL 2: Local comercial y baño.

6.2. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

Descripción	*Correspondiente*
Fachada	Bloque, pañete y pintura
Cubierta	Placa de concreto
Estructura	Vigas y columnas en concreto
Muros	Bloque, cubrimiento en pañete y pintura
Servicios públicos	- Acueducto - Alcantarillado - Energía eléctrica - Gas natural

	- Recolección de basuras

6.3. ACABADOS ESPECIFICOS:

Descripción	*Correspondiente*
Muros interiores	Pañete y pintura
Cielo raso	PVC
Pisos	Tableta
Baños	Enchapado totalmente
Cocina	N/A
Puertas	Metálicas
Ventanas	N/A

7. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

El presente avalúo comercial y de renta del inmueble ubicado en la CARRERA 8 # 2-33 BARRIO CENTRO PRIMER PISO del Municipio de Muzo se realiza a solicitud del Señor ADRIANA PATRICIA SANCHEZ PINEDA.

8. CONDICIONES RESTRICTIVAS

Condición	*Descripción*
Estabilidad de suelo	El predio objeto de análisis no se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción de masa.
Impacto ambiental	El predio objeto de análisis no presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenecen.
Servidumbres y cesiones	El predio objeto de análisis no presenta afectación por reserva vial.
Seguridad	No presenta problemas de inseguridad.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio en general cuenta con acabados regulares.
- El inmueble presenta buenas condiciones al contar con acceso a medios de transporte y todos los servicios públicos esenciales.
- El inmueble presenta frente a la CARRERA 8.
- El inmueble se encuentra en buenas condiciones generales, recién remodelada.

- El inmueble de encuentra en el centro histórico del Municipio de Muzo.

10. METODOLOGIA VALUATORIA

Adicionalmente a la descripción y características más relevantes de la propiedad expuestas en los ítems anteriores, se ha considerado para determinar su valor los siguientes aspectos:

- Para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la CARRERA 8 # 2-33 BARRIO CENTRO MUNICIPIO MUZO se tomó como **MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO DE MERCADO** analizando el comportamiento de este dentro del mercado de acuerdo a sus características físicas.

- Se tuvo en cuenta que el sector está rodeado de ejes viales con presencia de comercio, residencia y educación consolidado.

11. OBSEVACIONES DEL AVALUADOR

- He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.

- No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.

- Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como avaluador profesional por más de 20 años.

12. AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
CERTIFICADO – AVALÚO COMERCIAL
CARRERA 8 # 2-33 PRIMER NIVEL
BARRIO CENTRO
MUZO - BOYACÁ

Se realizó la investigación directa mediante en cuestas personales a profesionales inmobiliarios, ingenieros civiles, arquitectos, peritos de lonja y Banco Agrario, corredores, comisionistas de finca raíz, propietarios de predios urbanos del sector conocedores del inmueble.

El estudio nos arroja el siguiente resultado:

OFERTA	MUNICIPIO	BARRIO	NOMBRE	CONTACTO	VALOR MT2 LOCAL
1	Muzo	Centro	Inmobiliario I	3142230707	$ 2.200.000
2	Muzo	Centro	Inmobiliario II	3112491130	$ 2.100.000
3	Muzo	Centro	Inmobiliario III	3112428042	$ 2.300.000
4	Muzo	Centro	Inmobiliario IV	3138681853	$ 2.200.000
5	Muzo	Centro	Inmobiliario V		$ 2.200.000
PROMEDIO					$ 2.200.000
DESVIACION ESTANDAR					70710,67812
COEFICIENTE DE VARIACION					3,21%
VALOR ADOPATDO PARA EL MT2					***$ 2.200.000***
LIMITE INFERIOR					$ 2.100.000
LIMITE SUPERIOR					$ 2.300.000

Se adopta un valor de $2'200.000.oo por Mt²

12.2. VALORES ADOPTADOS:

DETALLE	*VALOR M2*
LOCAL 1	*$2'200.000*
LOCAL 2	*$2'200.000*

12. RESULTADO DEL AVALUO COMERCIAL

ITEM	*UNIDAD DE MEDIDA*	*MEDIDA*	*VALOR UNITARIO*	*VALOR TOTAL*
LOCAL 1	*M2*	*35.2*	*$2'200.000*	*$77'440.000.oo*
LOCAL 2	*M2*	*46.9*	*$2'200.000*	*$103'180.000.oo*
TOTAL				***$180'620.000.oo***

NOTA: El inmueble a avaluar PRIMER PISO ubicado en la CARRERA 8 # 2-33 BARRIO CENTRO de MUZO-BOYACÁ, se encuentra ubicado en un sector de excelente desarrollo comercial lo cual nos permite asumir dicho criterio de valorización.

Cordialmente,

PEDRO EDGAR FORERO PEÑA
Perito Avaluador - RAA AVAL-7304882
Afiliado ANA

ANEXOS

1. **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

PEDRO EDGAR FORERO PEÑA
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS TP. 110376
TECNÓLOGO EN OBRAS CIVILES Y CONSTRUCCIONES CIP. 15541-064398 BYC
RAA AVAL-7304882Afiliado ANA
Auto regulador Nacional de Avaluadores

1. ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LOCAL 1



LOCAL 1



LOCAL 1

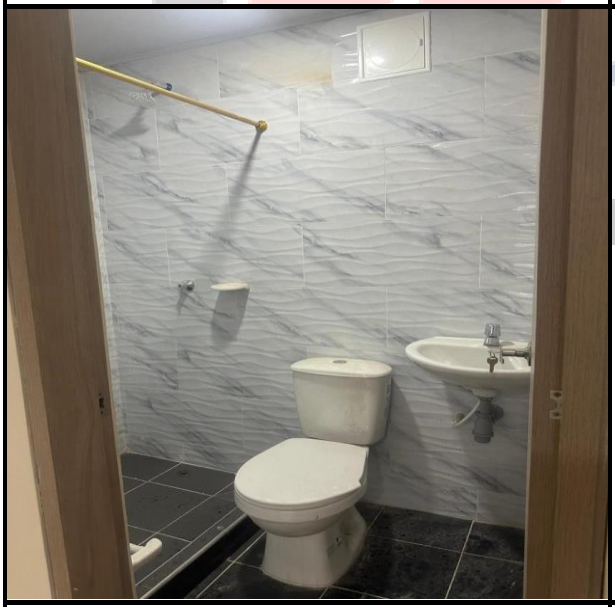
1. ANEXO FOTOGRÁFICO



LOCAL 2



LOCAL 2



LOCAL 2

LOCAL 1

EDRO FORERO
os e inmobiliaria