

INFORMACIÓN BÁSICA															
Nombre solicitante		BANCO DAVIVIENDA S.A.		NIT.	860034313-7		Fecha de visita	31/10/2022	Tipo Avalúo	Comercial de Venta	COORDENADAS				
Nombre destinatario		BANCO DAVIVIENDA S.A.		NIT.	860034313-7		Fecha avalúo	1/11/2022	Objeto	Casa	8.3160747,-73.600423				
Departamento		Cesar		Municipio		Aguachica		Cod. Dane	20011		UP	3	Barrio	Floridablanca	
Ubicación		Dirección Catastral	Nomenclatura Principal		Nomenclatura Anexos		Suelo		Urbano	Nombre Conjunto o Ed.		N/A			
			CL 3N No. 36 - 85		Predio No. 1										
Metodología Valuatoria		Justificación													
		COMPARACIÓN 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.											
		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.											

INFORMACIÓN DEL BARRIO													
Servicios Públicos			Uso predominante del barrio		Vías de acceso		Amoblamiento Urbano		Estrato	2	Topografía	Plano	
Sector		Predio	Vivienda	x	Estado	Bueno	Parques	x	Alamedas	Legal. Barrio	Aprobado	Transporte	Bueno
Acueducto	x	x	Comercio				Paradero	x	Ciclo rutas	Perspectivas de Valorización			
Alcantarillado	x	x	Industria		Pavimentada	x	Alumbrado	x					
Energía eléctrica	x	x	Otros		Andenes		Z. verdes	x					
Gas Natural	x	x	¿Cual?		Sardineles		Arborización						
Edificaciones y lugares importantes del sector					Polideportivo Maria Eugenia, institución educativa nuestra señora del Carmen, entre otros								

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE									
Tipo Inmueble	Casa	Núm.. Escritura		Fecha Escritura	Núm.. Notaria	Dpto. Escritura	Ciudad Escritura	CHIP	
Clase	Unifamiliar	1743		20/11/2018	unica	Cesar	Aguachica	N/A	
Uso	Vivienda	Nombre del propietario		EYMER ARLEY NAVARRO SILVA		C.C.	91506287	Cedula Catastral	
Tipo Vivienda	VIS	M. Inmobiliaria Principal		196-57331		M. Inmobiliaria GJ 1		N/A	
Forma del predio	Regular					M. Inmobiliaria GJ 2		Coef. Copropiedad	
						M. Inmobiliaria DP 1		N/A	
								Ubicación	
								Ext.	
								Uso actual	
								Sí	
Linderos se encuentran descritos en la escritura publica No. 1743 protocolizada el 20/11/2018 en la notaria unica de Aguachica.									

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN										
Número de Pisos	1	Estado de Conservación	Bueno	Estado de Construcción			Estructura	Mamposteria	Fachada	Pañete y pintura
Numero de Sótanos	0	Cerca Fuentes Hídricas	No	Nueva	Usada	x	Materiales estructura	Maposteria	Parapetos	Si
Año Construcción	2016	Amenazas - categoria		Terminada	Terminada	x	Detalle de Material	Confinada	Simetría en Altura	Sin irregularidad
Vetustez	6	Por inundación	No	En Obra	Sin terminar		Cubierta	Teja de fibrocemento	Simetría en Planta	Sin irregularidad
Edificación vs Vía	Igual	Por Remoción en masa	No	Avance	Remodelado		Golpeteo	Con igual altura	Daños previos	No disponible

DEPENDENCIAS																			
Sala	1	Baño Social	1	Baño Privado	0	Baño Servicio	0	Jardín	0	Total Garajes			0		Local	0			
Comedor	1	Estar TV	0	Cocina	1	Patio Interior	0	Balcón	0	Cubierto	0	Uso Exclusivo	0	Sencillo	0	Servidumbre	0	Bodega	0
Estudio	0	Habitaciones	2	Cuarto Servicio	0	Terraza	0	Z. verde Priv.	0	Descubierto	0	Privado	0	Doble	0	Depósitos	0	Oficina	0

ACABADOS								CONDICIONES AMBIENTALES							
Estado	Pisos	Muros	Techos	C. Madera	C. Metal	Baños	Cocina	Ventilación	Buena	Parques	Si	Basura	No	Cont. Aire	No
	BUENO	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	Iluminación	Buena	Z. Verdes	Si	Ruido	No	A. Residuales	No
	NORMAL	NORMAL	NORMAL	NORMAL	NORMAL	NORMAL	SENCILLA	Buena Salubridad	Si	Arborización	Si	Inseguridad	No		
Cerramiento		No	Tipo de cerramiento			N/A		TRANSPORTE PUBLICO				bueno		FRECUENCIA	
														Media	

PROPIEDAD HORIZONTAL									
Características Propiedad Horizontal				Portería	Piscina	Gj. Visitante	Bomba eyectora	Z. verdes	Salón comunal
Som. Propiedad Horizontal				No	Edificios	1	Citofono	Tanque agua	Juego niños
Conj. Agrupación cerrada				No	Uni. Por piso	1	Bicicletero	Club House	Cancha múltiple
Ubicación Inmueble				Exterior	Total Unidades	1	Otros:		

DINÁMICA INMOBILIARIA									
Actualidad Edificadora					Comportamiento Oferta y Demanda				Tiempo de Comercialización
El sector cuenta con una actividad edificadora media, teniendo en cuenta que se presenta la consolidación de uso residencial hace bastantes años por lo que es posible encontrar inmuebles de avanzada edad y también edificaciones en proceso de construcción.					En el sector inmediato se observa una oferta y demanda media				12 meses

LIQUIDACIÓN AVALÚO									
DESCRIPCIÓN ÁREA LIQUIDADADA		DESCRIPCCIÓN DEPENDENCIA		ÁREA (M²)		VALOR UNITARIO (\$/m²)		VALOR TOTAL	
Área		Lote		67.5		\$ 290,000		\$ 19,575,000	
Área		Construida		56.5		\$ 850,000		\$ 48,025,000	
						VALOR TOTAL AVALÚO		\$ 67,600,000	

OBSERVACIONES									
NORMATIVIDAD									
La casa objeto de avalúo se encuentra ubicada en el municipio de Aguachica, en el barrio Floridablanca, en el tratamiento de consolidación con densificación moderada TCS-D, en el uso de zonas urbanas de Vivienda ZUV en la unidad de planificación No. 3. Donde la Norma permite un índice de ocupación del 0.6, un índice de construcción mínima de 1 y máxima de 2.5, una altura mínima de 2 pisos y máxima de 5 pisos									
Hipótesis especiales, insuaules o extraordinarias									
ACABADOS: Las características de los acabados son: Pisos en cerámica, muros estucado y pintado, cocina sencilla con mesón enchapado en cerámica, baño enchapado en cerámica con mobiliario línea estándar. DEPENDENCIAS: Sala, comedor, cocina, tres habitaciones, dos baños, patio y antejardín. DOCS SUMINISTRADOS: Certificado de tradición y libertad (datos básicos VUR) No. 196-57331 impreso el 01/11/2022 por la oficina de instrumentos públicos de Aguachica y escritura pública No. 1743 protocolizada el 20/11/2018 en la notaría única de Aguachica. NOTA: El área de terreno fue tomada de la escritura suministrada. El área construida fue tomada de los documentos suministrado y corroborado en campo. NOTA. En el momento de la visita el inmueble no contaba con contador de agua instalado.									
Hasta aquí las notas específicas									

Cualificación profesional	
Profesión	Ingeniero Catastral y geodesta
Posgrado	Especialista en Avalúos

NOTA: El Avaluador registrado en el presente informe, fue asignado por CIEN CUADRAS-SERVICIOS BOLÍVAR para la prestación de los servicios valuatorios contratados por DAVIVIENDA.	 FRANKLIN GÓMEZ OYOLA RAA AVAL – 1067918682
---	--

VALOR NIIF

COMPONENTE	ÁREA (m²)	VALOR (\$/m²)	VALOR TOTAL (\$)	PESO (%)
ÁREA DE TERRENO	67.50	\$ 290,000	\$ 19,575,000	29%
ÁREA CONSTRUIDA	56.50	\$ 850,000	\$ 48,025,000	71%
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 67,600,000	100%

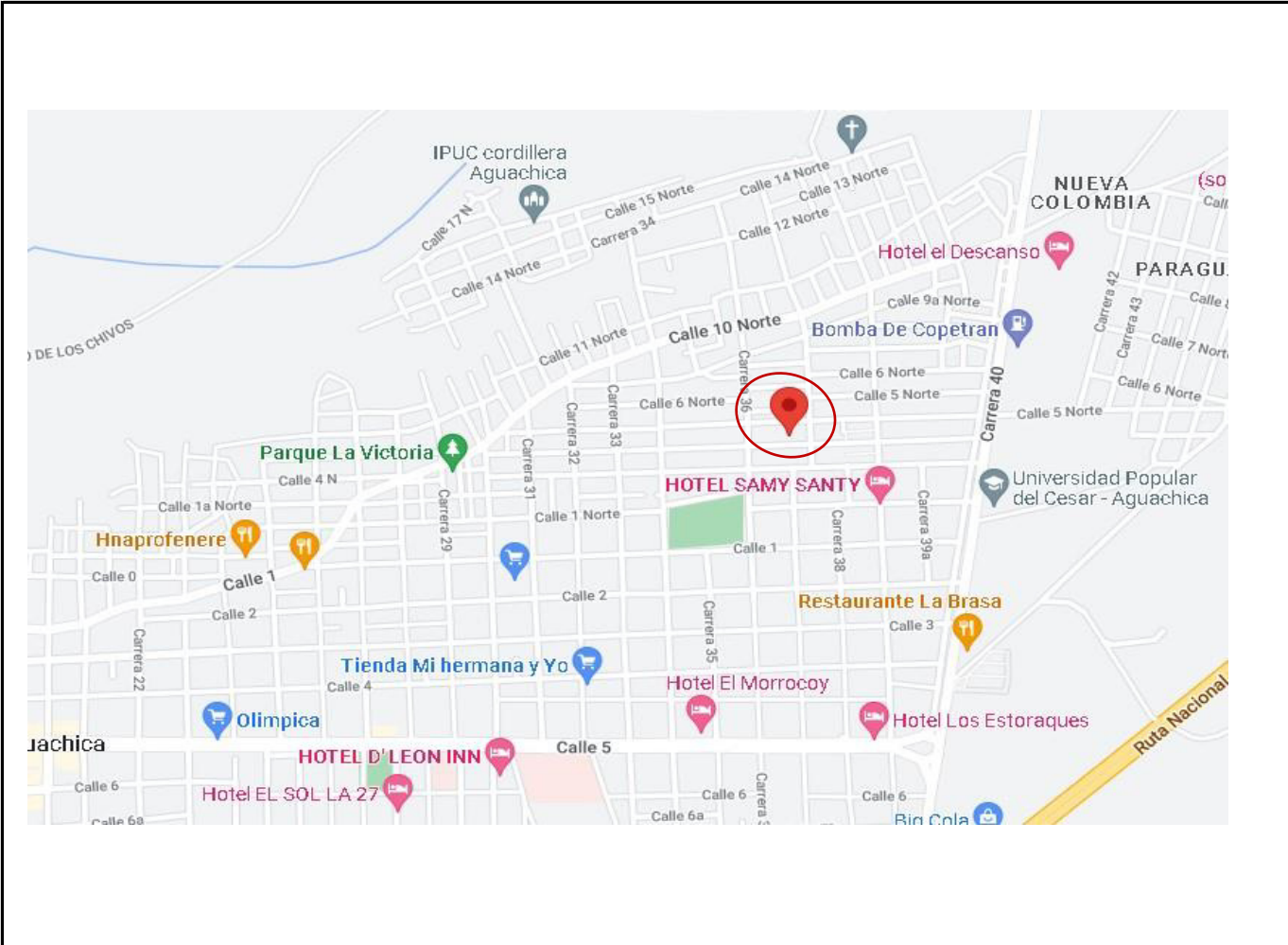
VALOR RAZONABLER (NIIF 13)	\$ 67,600,000	VIDA UTIL INMUEBLE	100
VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN	\$ 56,500,000	VETUSTEZ	6
VALOR RESIDUAL CONSTRUCCIÓN	\$ 11,300,000	VIDA REMANENTE	94

SOPORTE JURIDICO
DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.
EXPLICACIÓN DEL ALCANCE Y ENCARGO
El alcance de esta valuación exigió la recopilación de información primaria y secundaria relativa al inmueble de referencia. La profundidad del análisis es la adecuada en relación con la importancia de los problemas de la valuación, según se presentan en este informe. Los datos se han analizado y confirmado con fuentes consideradas confiables, en el curso normal de los negocios, y conducen a las conclusiones de valor establecidas en este informe. En el contexto de la elaboración de este informe,se llevo a cabo una inspección física de la propiedad de referencia, estableciendo comparaciones entre mejores ventas y locaciones. El proceso de valuación involucra el uso de métodos y procedimientos de mercado generalmente aceptados que se consideran adecuados para el trabajo.

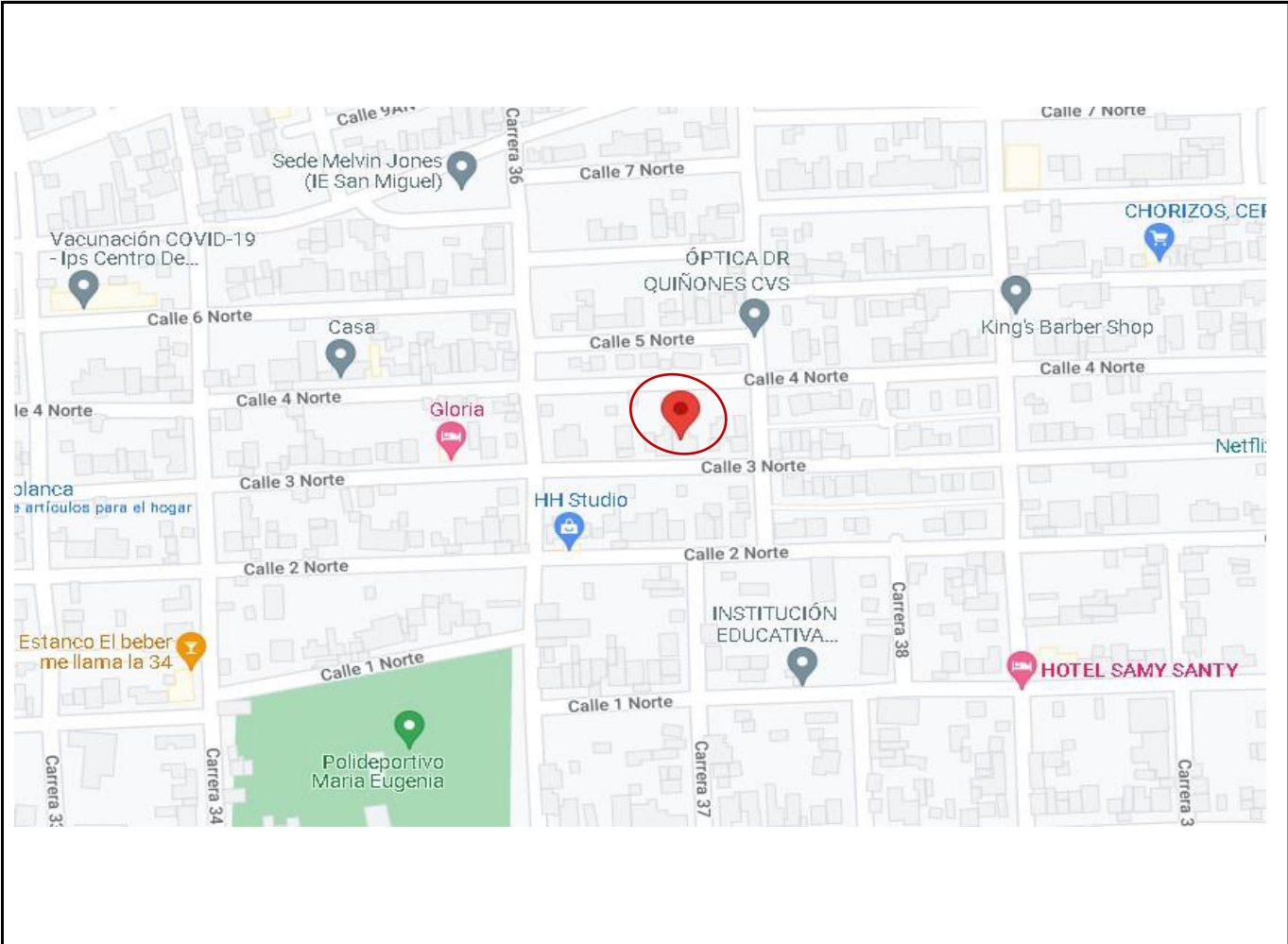
DECLARACIONES
Declaración de cumplimiento
Franklin Gómez Oyola certifica que, de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación: - Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. - Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados. - Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando. - Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble. - Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales. - Que en el mejor de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. - El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.
Declaración de no vinculación
Certificamos que el ni el perito actuante ni la empresa CienCuadras- Servicio Bolivar tienen relación con el propietario del predio en cuestión, ni interés alguno en su comercialización, por lo cual el valor asignado es basado en los estudios realizados por medio de las metodologías utilizadas y sin coacción de ninguna de las partes.

CLAUSULAS
Cláusula de prohibición
Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma, sin consentimiento escrito de la misma.
Cláusula de cumplimiento de la NTS 04
El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



LOCALIZACIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA

FOTOGRAFÍAS EXTERIORES DEL INMUEBLE



FACHADA



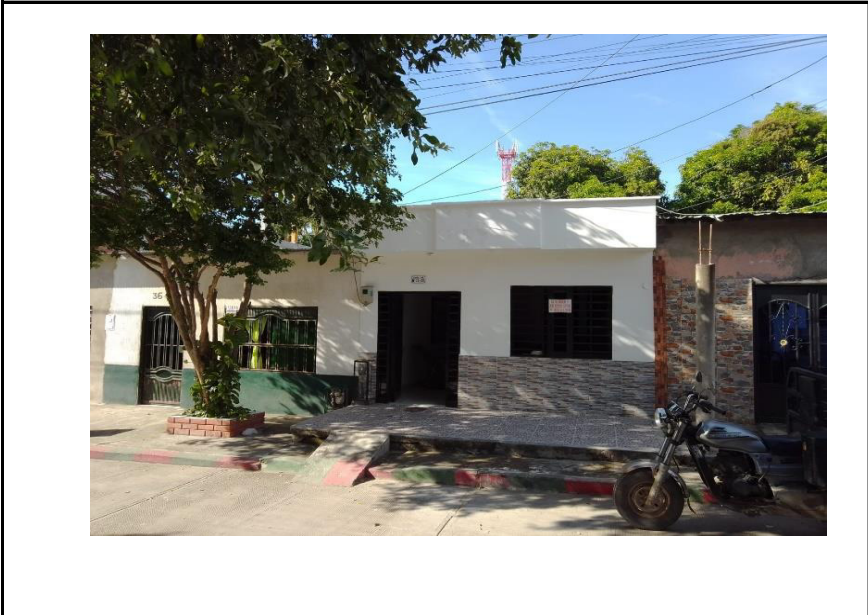
NOMENCLATURA



ENTORNO 1



ENTORNO 2

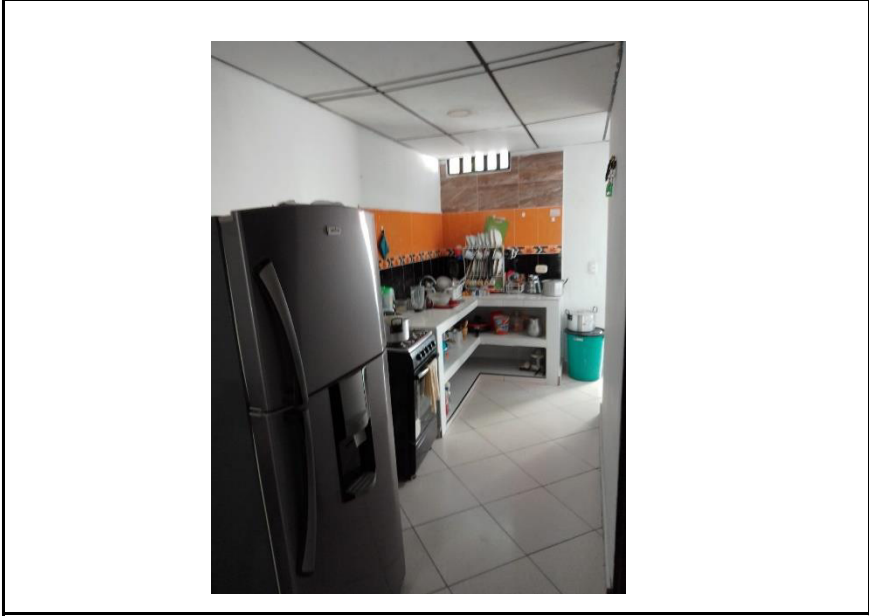


FACHADA

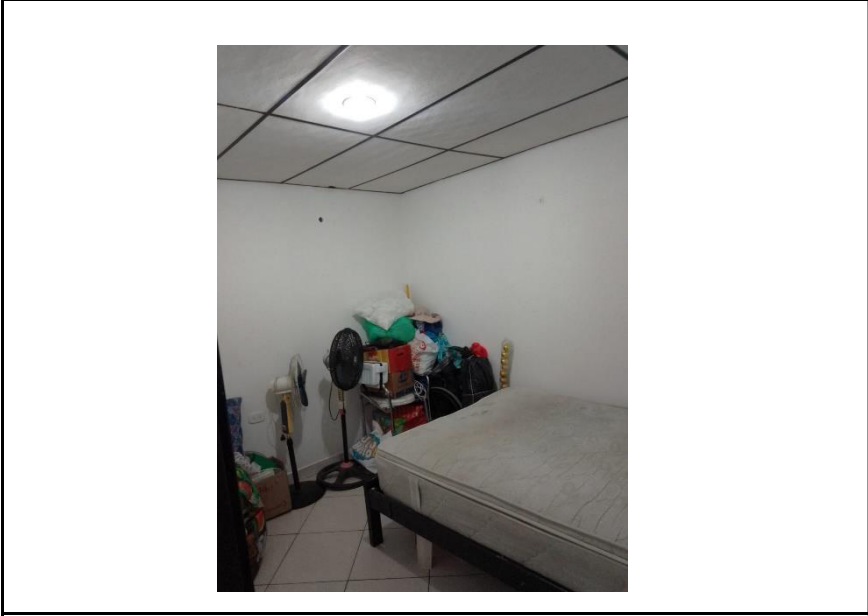
FOTOGRAFÍAS INTERIORES DEL INMUEBLE



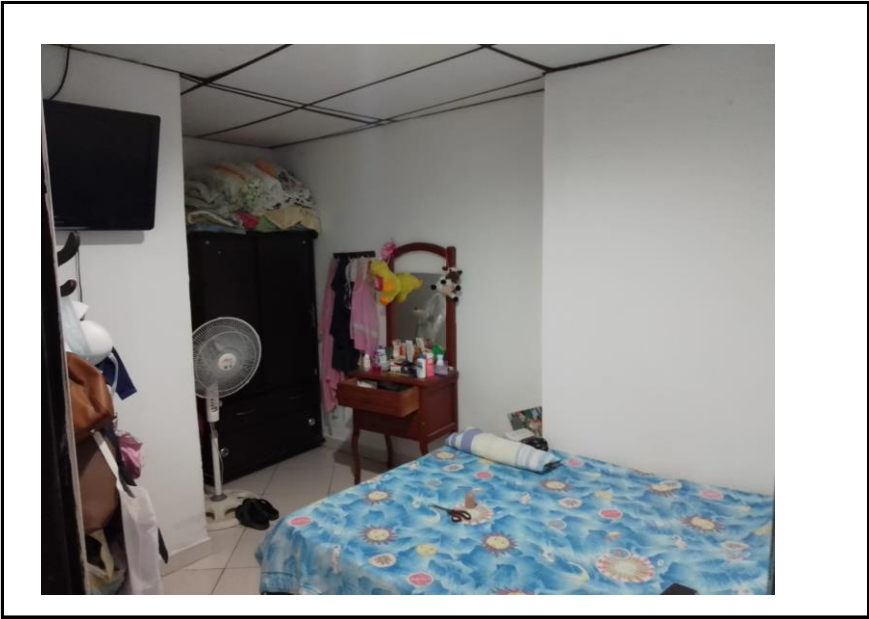
SALA-COMEDOR



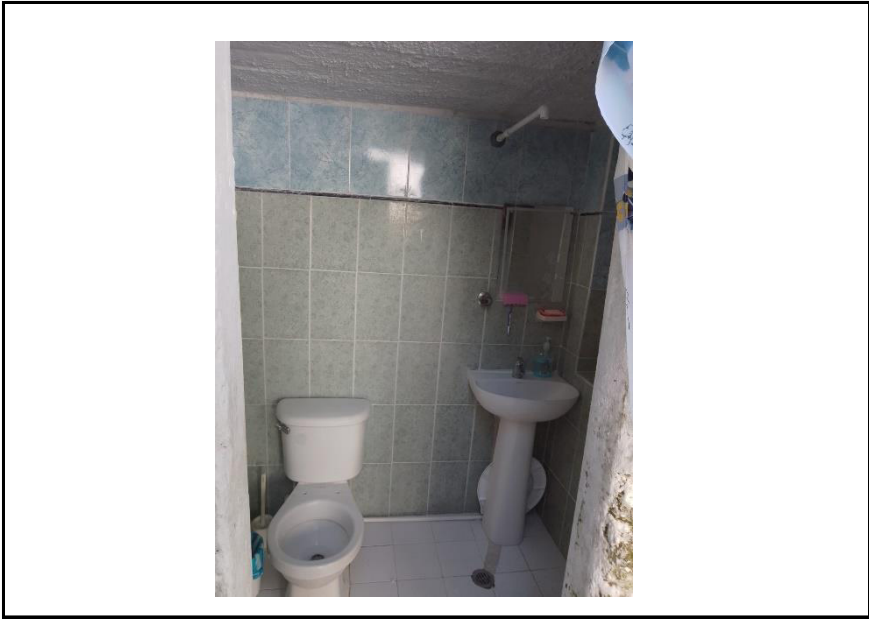
COCINA



HABITACIÓN



HABITACIÓN



BAÑO



PATIO

ESTUDIO DE MERCADO NPH - CASAS, BARRIO FLORIDABLANCA AGUACHICA



No. Oferta	Tipo de Inmueble	Dirección	Valor Pedido Venta	% Neg	Valor Depurado Venta	Área de terreno	Área construida	Valor m2 construido	V/r m2 Venta terreno	V/r m2 Integral Venta	Link	Telefono Fuente
1	Casa	VILLA MARIA	\$ 125,500,000	7%	\$ 116,715,000	110.00	110.00	\$ 780,000	\$ 281,045	\$ 1,061,045	https://www.arrendaventas.com.co/detalle-inmueble.php?codigo=471-2050	(5)5742450
2	Casa	KR 2 5A 21	\$ 175,000,000	7%	\$ 162,750,000	120.00	114.00	\$ 1,100,000	\$ 311,250	\$ 1,427,632	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-aguachica-asederos-del-bosque-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC2676173	3004461854
3	Lote	CL 6 35 24	\$ 140,000,000	7%	\$ 130,200,000	470.00	0.00	\$ 0	\$ 277,021	-	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/sector-alto-prado/aguachica/7269097	3235345402
4	Casa	CL 5A 10 14	\$ 333,000,000	7%	\$ 309,690,000	450.00	218.00	\$ 800,000	\$ 300,644	\$ 1,420,596	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/aguachica/7270685	3103979555

PROMEDIO	\$ 292,490
DESVIACION ESTANDAR	\$ 16,214
COEF. DE VARIACION	5.54%
LIMITE INFERIOR	\$ 276,276
LIMITE SUPERIOR	\$ 308,704
VALOR ADOPTADO	\$ 290,000



PIN de Validación: af6d0a6d



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) FRANKLIN GOMEZ OYOLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067918682, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1067918682.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANKLIN GOMEZ OYOLA 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
16 Jun 2017

Regimen
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
16 Jun 2017

Regimen
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
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af6d0a6d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

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
16 Jun 2017

Regimen
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
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af6d0a6d



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
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
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
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 149 #53-45,
Teléfono: 3145072314
Correo Electrónico: frankgo23@gmail.com

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

Ingeniería Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.



PIN de Validación: af6d0a6d



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANKLIN GOMEZ OYOLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067918682.

El(la) señor(a) FRANKLIN GOMEZ OYOLA 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

af6d0a6d

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal