

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	GERMAN CASTAÑEDA	Número de Identificación	19123375
Tipo Identificación	CC	Fecha Corrección	N/A
Fecha Avalúo	2022-03-16	Sector	URBANO
Departamento	SANTANDER	Dirección	CL 13 #4 -22 LT CS 13 MZ B
Conjunto/Edificio	NO APLICA	Ciudad	CIMITARRA
Consecutivo Entidad	181453	Barrio	UR VILLA DEL RIO
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	CASA	Uso	VIVIENDA
Clase	UNIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	VIS		
Tipo de Inmueble	CASA URBANA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	1	Número de Sótanos	0
Año Construcción	1994	Vetustez (Años)	28	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	1	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0			Cubierto	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO			Cocina	1
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	1	Sala	1	Oficina	0
Comedor	1	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	2	Cuarto Serv	0	Patio Int	1
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	No	Núm. Edificios/Casas	0
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	No	Unid. Por Piso	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	324-			Total Unidades	0
M. Inmob. Principal 1	00030191	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	390	Núm. Notaría	1	Ciudad de Notaría	CIMITARRA
Fecha Expedición Escritura	2007-06-26				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato	3	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO			
SERVICIOS PÚBLICOS			USO PREDOMINANTE	VÍAS DE ACCESO		AMOBILAMIENTO URBANO				
Sector			Predio							
Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	BUENO	Parques	Si	Arborización	Si
Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	Si	Paradero	No	Alamedas	No
E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	Si
Gas Natural	Si	Si	Otro	No	Andenes	Si	Ciclo rutas	No		
Telefonía	Si	No								

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn económico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentndonos de esta manera aun futuro incierto en trminos de valorizacin de las propiedades.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccin de nuevas viviendas unifamiliares de uno a tres pisos de altura.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del anlisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 10

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	N/A	Salón Comunal	N/A	Aire Acond. Central	N/A	Club house	N/A
Juego Niños	N/A	Bicicletero	N/A	Eq. Presión Cons	N/A	Z. Verdes	N/A
Citófono	N/A	Bomba Eyectora	N/A	Tanque Agua	N/A	Gj. Visitantes	N/A
Cancha Mult.	N/A	Shut Basuras	N/A	Cancha Squash	N/A	Gimnasio	N/A
Golfito	N/A	Piscina	N/A	Planta Elect.	N/A		
Ascensor	N/A	Núm. Ascens.	0				
Otros	N/A						

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Residencial, comercio.

Condicionados Servicios.

No permitidos Industria.

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) Si

Índice de Ocupación Si Índice de Construcción Si

Aislamientos Si Antejardín Si Altura Si

Licencia No

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energía y gas natural con los respectivos medidores instalados. Cuenta con cocina y baos, cumpliendo con las condiciones minimas de habitabilidad.
- Observación Edificabilidad:** Se trata de una casa de una planta sobre un lote medianero denominado en documentos como el No. 13 de la manzana B, con area de terreno de 84,00 m2 registrada en títulos y area construida de 66,00 m2 medida en campo.
- Observación Uso Inmueble:** Al momento de la visita se evidencia uso de vivienda. Inmueble habitado en momento de inspeccion.
- Observación Riesgos Amenazas:** El inmueble no se encuentra en zona de amenaza de acuerdo con cartografía disponible del PBOT del municipio.
- Otras Observaciones:** El inmueble cumple con los requisitos exigidos por el banco BBVA.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	84.0	\$590.000	\$49.560.000
AREA CONSTRUCCION	66.0	\$950.000	\$62.700.000
Valor Total Avalúo			\$112.260.000
Valor Asegurable			\$62.700.000

DICTAMEN

Favorable

Observaciones Dictamen

El inmueble cumple con los requisitos exigidos por el banco BBVA

aplica para: Línea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador IBETH CASTAÑO GONZALEZ
 CC / NIT 1110464736
 Registro R.A.A 1110464736
 Fecha 2022-03-16



Firma

FOTO PRINCIPAL



Latitud 6.31786

Longitud -73.95193



OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

El inmueble cuenta con un área de terreno de 84,00 m² registrada en títulos y coincide con lo evidenciado en físico. Se registra un área construida de 66,00 m² medida en campo, dicha área cumple con la normatividad del sector, razón por la que se liquida en su totalidad.

NORMA

Pedio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	No
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 018 de 2001
Uso principal	Residencial
Altura permitida	3.00 Pisos
Aislamiento posterior	No aplica
Aislamiento lateral	No aplica
Antejardín	No aplica
Índice de ocupación	No exige
Índice de construcción	No exige

CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	66.00 m ²
Área registrada en títulos	
Área permitida por norma	66.00 m ²
Área catastral	54.00 m ²
Área licencia de construcción	

ÁREA VALORADA
66.00 m²

OBSERVACIONES

Pedio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	CL 10 # 30 - 31 CIMITARRA, SANTANDER	20	72.00	72.00	\$1.050.000,00	\$120.000.000,00	3123788279
2	CL 14 # 5 - 36 CIMITARRA, SANTANDER	20	84.00	78.00	\$1.100.000,00	\$135.000.000,00	322 273 5374
3	CL 9 # 2 - 64 CIMITARRA, SANTANDER	25	92.00	81.00	\$1.100.000,00	\$150.000.000,00	3176818931

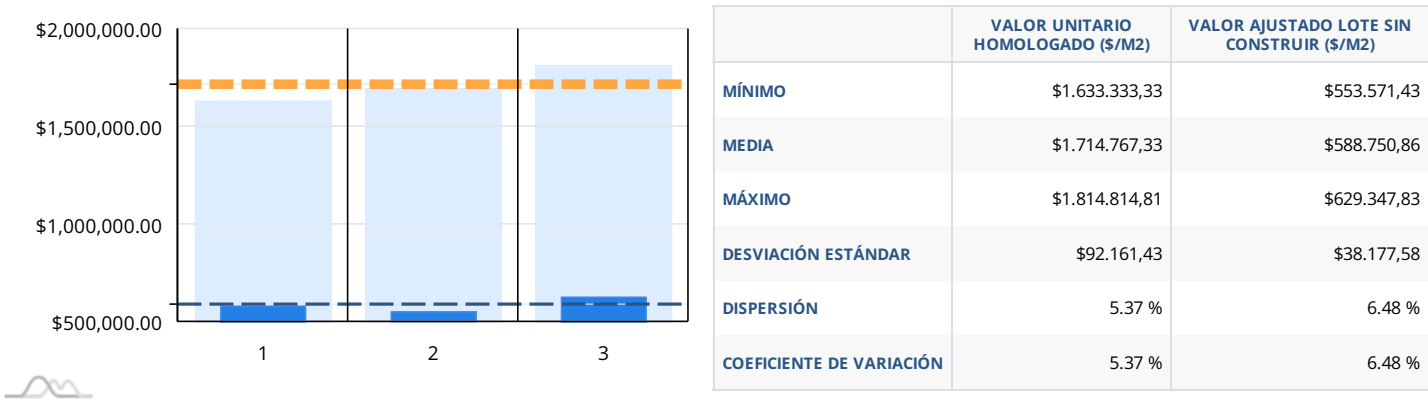
SUJETO		28	84.00	58.80			
--------	--	----	-------	-------	--	--	--

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	EDIF.	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$1.666.666,67	1.00	S	S	S	0.98	1.00	1.00	▲ 0.98	\$1.633.333,33	\$583.333,33
2	\$1.730.769,23	0.93	S	S	S	0.98	1.00	1.00	▲ 0.98	\$1.696.153,85	\$553.571,43
3	\$1.851.851,85	0.88	S	S	S	0.98	1.00	1.00	▲ 0.98	\$1.814.814,81	\$629.347,83

SUJETO		0.70									
--------	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Resultado de valores



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Las ofertas corresponden a inmuebles de similares especificaciones localizados en el mismo sector del inmueble objeto de avalúo. El valor de terreno se asigna del dato de la media del estudio en razón a la simetría de las ofertas con respecto al inmueble avaluado. Cada oferta registra un descuento de acuerdo a los términos de negociación.

MÉTODO DE REPOSICIÓN

CONSTRUCCIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN M²	CALIFICACIÓN	EDAD EN % DE VIDA	VALOR DEPRECIADO	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Área construida	1,150,000.00	1.50	28.00%	0.18%	206,316.90	943,683.10	950,000.00

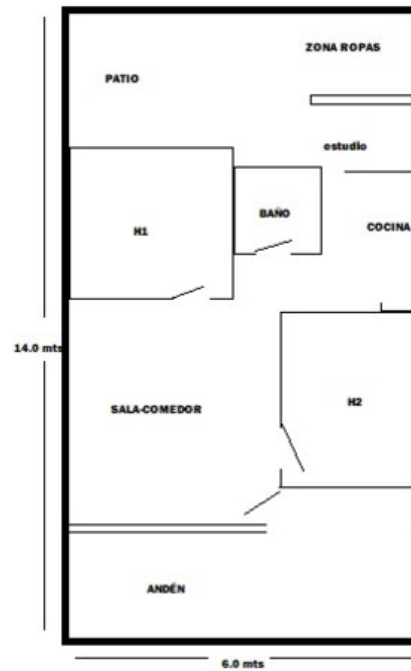
VALOR REPOSICIÓN

Construcción	Area	Valor de reposición
Área construida	66.00	75,900,000.00

VALOR TOTAL DEPRECIADO

\$62.700.000,00

■ CROQUIS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



SALA



COMEDOR



COCINA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

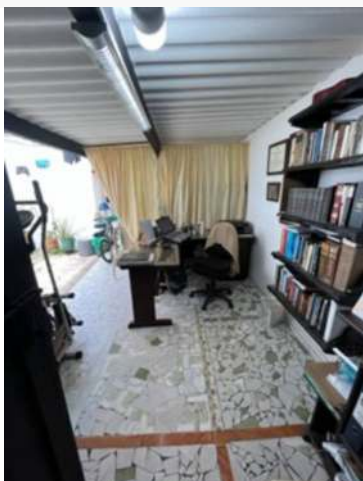
ALCOBAS



ALCOBAS



ESTUDIO



ESTUDIO



ZONA DE ROPAS



ZONA DE ROPAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ



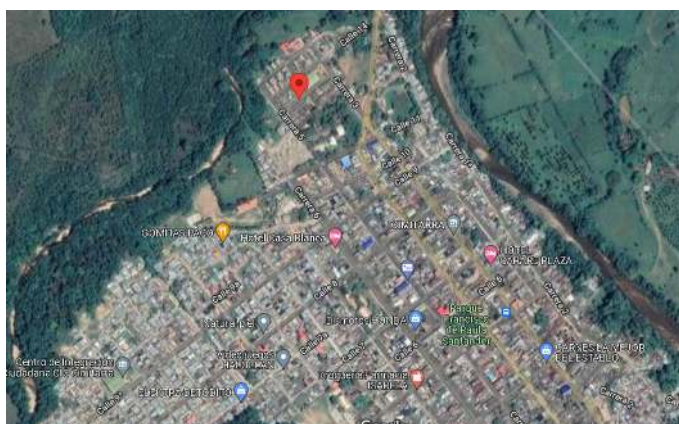
CONTADOR DE GAS



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



BAÑO SOCIAL



CLOSET



CLOSET



CLOSET



BAÑO SOCIAL



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

PATIO INTERIOR



PLANO AMENAZA



FACHADA.



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

CT LOTE

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondopago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210703591344752710

Nro Matrícula: 324-30191

Página 1 TURNO: 2021-21350

Impreso el 3 de Julio de 2021 a las 09:29:53 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: CIMITARRA VEREDA: CIMITARRA

FECHA APERTURA: 03-11-1989 RADICACIÓN: 3716-89 CON: ESCRITURA DE: 02-11-1989

CODIGO CATASTRAL: 6819001000000071000400000000 COD CATASTRAL ANT: 68190010000710004000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO URBANO CON UNA EXTENSION DE 84 MTS2 CUYOS LINDEROS SE HALAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 478 DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1989 DE LA NOTARIA DE PUENTE NACIONAL.

EP LOTE

exponente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

Un lote de terreno Manzana "B", ubicado en la calle 12 No.4-22 del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, con un área de OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (84M2), inscrito en el catastro con el número de orden 01-00-0071-0004-000, comprendido dentro de los siguientes linderos generales:-----

POR EL NORTE:-En 6.00 metros con el lote número 14, Calle 14 No.4-21

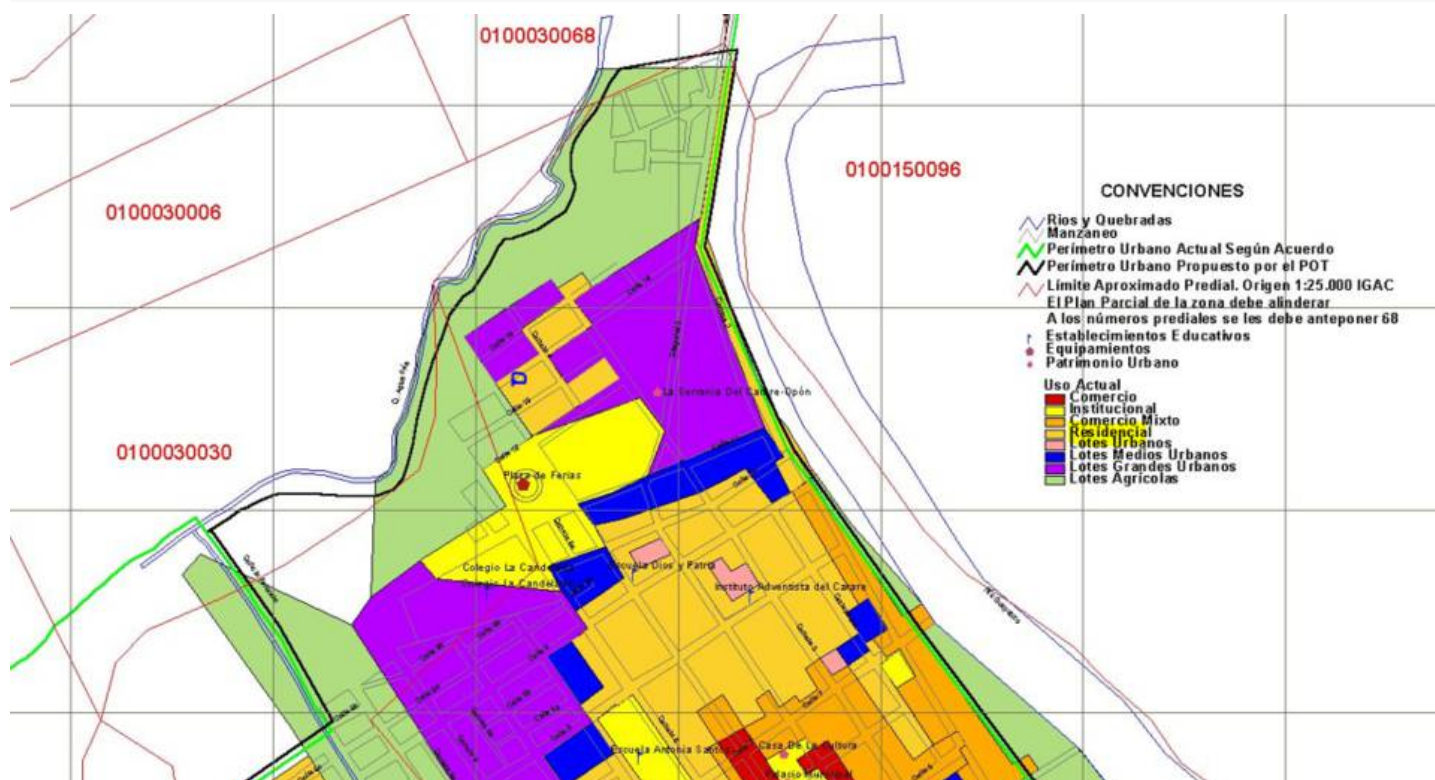
POR EL ESTE:-En 14.00 metros con el lote número 15 Calle 13 No.4-16.-

POR EL SUR:-En 6.00 metros calle 13, anden peatonal y antejardín de la vivienda al medio.-----

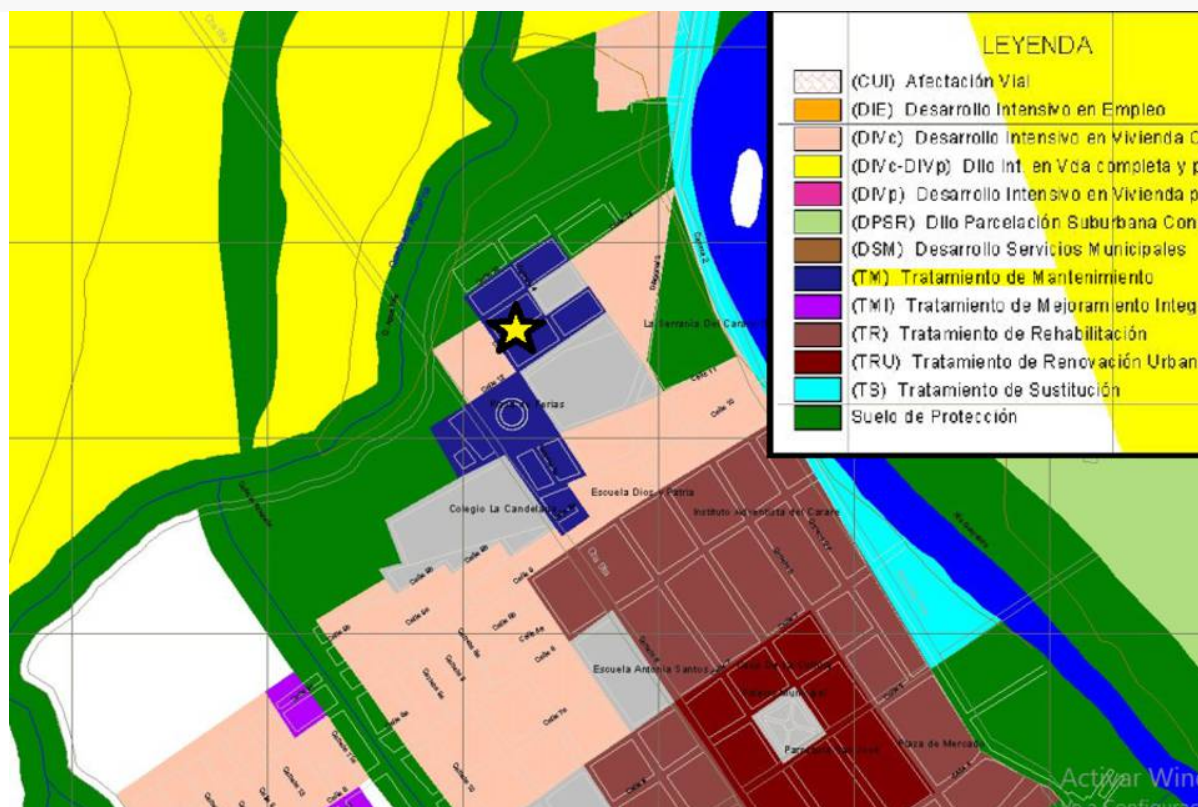
POR EL OESTE:-14.00 metros lote No. 11 Calle 13 No.4-28 y encierra, junto con una casa de habitación en él construida en material, techo en teja eternit, pisos en cemento afinado, consta de sala comedor, dos habitaciones, un baño común, cocina y patio de ropas, lavadero.-----

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

PLANO DE USOS



PLANO TRATAMIENTOS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

TRATAMIENTO

SECCIÓN III

DE LAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MANTENIMIENTO (TM)

Artículo 257: Concepto. El Tratamiento de Mantenimiento (TM), es aquel orientado a mantener las características de uso y estructura, de zonas de desarrollo reciente que presenten alto grado de homogeneidad y consolidación, se aplica en los sectores desarrollados, mediante la actuación de Construcción y sus modalidades.

NORMATIVIDAD

3. **Aislamientos:**

- 3.1. Aislamiento anterior: Existente, o los aprobados en la resolución reglamentaria de la urbanización.
- 3.2. Aislamiento posterior: Existente o los aprobados en la resolución reglamentaria de la urbanización.
- 3.3. Aislamiento lateral: No se exige.

4. **Volumetría:**

- 4.1. Altura máxima: Existente.
- 4.2. Tratamiento de Fachada: Según lo aprobado en la resolución reglamentaria de la urbanización.

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador 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 ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

1.- Casa / Venta



VALOR \$120.000.000,00 VALOR/M² INTEGRAL \$1.666.666,67 CONSTRUCCIÓN 72.00m² TERRENO 72.00m²

FUENTE

Observaciones:
Casa de un piso con acabados sencillos, pisos en cerámica, cocina semi-integral, cielo - razo con machimbre

2.- Casa / Venta



VALOR \$135.000.000,00 VALOR/M² INTEGRAL \$1.730.769,23 CONSTRUCCIÓN 78.00m² TERRENO 84.00m²

FUENTE <https://www.facebook.com/Venta-Ra%C3%ADz-Cimitarra-349314469060214/>

Observaciones:
Casa unifamiliar de un piso, con acabados sencillos modernos, pisos en cerámica, cocina integral.

3.- Casa / Venta



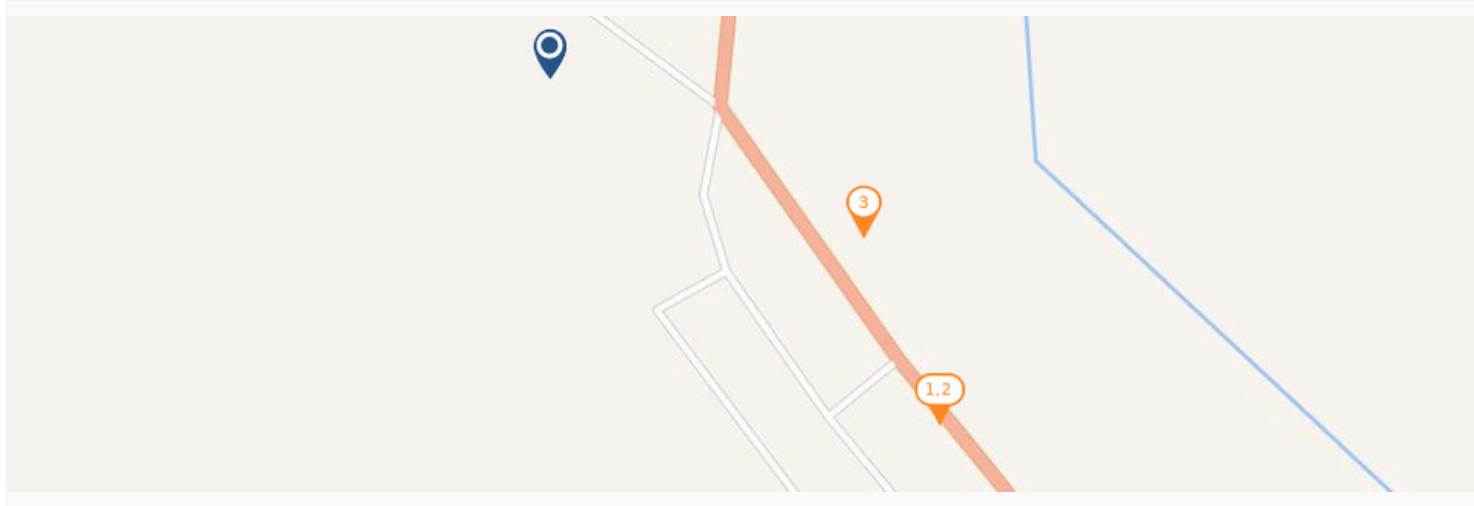
VALOR \$150.000.000,00 VALOR/M² INTEGRAL \$1.851.851,85 CONSTRUCCIÓN 81.00m² TERRENO 92.00m²

FUENTE

Observaciones:
Casa en Cimitarra, cuenta con cuatro habitaciones, acabados sencillos, pisos en cerámica, baño en cerámica. Cercana a la zona centro de la ciudad. Sector San Joaquín.

■ ANEXO MAPA DE UBICACIÓN COMPARABLES Y SUJETO

Comparables de inmuebles en propiedad horizontal en venta





PIN de Validación: b1800a4a



<https://www.raa.org.co>



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) IBETH CASTAÑO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110464736, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1110464736.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IBETH CASTAÑO GONZALEZ 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Ene 2022

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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Ene 2022

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
15 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a4a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

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
15 Nov 2019

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
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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



PIN de Validación: b1800a4a



Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Nov 2019

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
15 Nov 2019

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
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

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-0817, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0556, 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.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b1800a4a



<https://www.raa.org.co>



Ciudad: PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ

Dirección: CALLE 11 NO 8-204 INT 10 COND. IQUIRA

Teléfono: 3202234157

Correo Electrónico: ibecas0927@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IBETH CASTAÑO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110464736.

El(la) señor(a) IBETH CASTAÑO GONZALEZ 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

b1800a4a

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal