

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	EDINSON TELLEZ DIAZ	Número de Identificación	91133667
Tipo Identificación	CC	Fecha Avalúo	2024-03-14
Fecha Avalúo	2024-03-14	Fecha Corrección	N/A
Departamento	SANTANDER	Sector	URBANO
Dirección	CALLE 8 # 4 - 20 UNIDAD BIFAMILIAR SEIS (6) UNIDAD RESIDENCIAL LA ATLANTIDA		
Conjunto/Edificio	UNIDAD RESIDENCIAL LA ATLANTIDA	Ciudad	CIMITARRA
Consecutivo Entidad	500034002	Barrio	LA ATLANTIDA
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	APARTAMENTO	Uso	VIVIENDA
Clase	BIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	VIS		
Tipo de Inmueble	APARTAMENTO		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	6	Número de Sótanos	0
Año Construcción	1995	Vetustez (Años)	29	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	1	Baño Priv.	1	Local	0
Total Garajes	0			Bodega	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Cubierto	0
Iluminación	BUENO			Privado	0
Ventilación	BUENO			Cocina	1
Estudio	0	Sala	1	Bahía Comunal	0
Comedor	1	Estar Hab	0	Oficina	0
Habitaciones	3	Cuarto Serv	0	Baño Serv.	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Patio Int	1
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Núm. Edificios/Casas	1	Balcón	1
Zon. Mat. Inmobiliaria	324-	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Unid. Por Piso	2
M. Inmob. Principal 1	00043815	Total Unidades	1		
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	569	Núm. Notaría	1	Ciudad de Notaría	CIMITARRA
Fecha Expedición Escritura	2014-09-29				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

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

Perspectivas de Valorización

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

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

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Salón Comunal	No	Aire Acond. Central	No	Club house	No
Juego Niños	No	Bicicletero	No	Eq. Presión Cons	No	Z. Verdes	No
Citófono	No	Bomba Eyectora	No	Tanque Agua	No	Gj. Visitantes	No
Cancha Mult.	No	Shut Basuras	No	Cancha Squash	No	Gimnasio	No
Golfito	No	Piscina	No	Planta Elect.	No		
Ascensor	No	Núm. Ascens.	0				
Otros	NO						

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos RESIDENCIAL

Condicionados SEGÚN R.P.H

No permitidos SEGÚN R.P.H

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos N/A Antejardín N/A Altura N/A

Licencia N/A

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

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

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** Inmueble con condiciones mínimas de habitabilidad. Cuenta con servicios públicos domiciliarios con sus respectivos contadores instalados y en correcto funcionamiento.
- Observación Edificabilidad:** Se trata de un apartamento distribuido en 2 niveles. Según documentos cuenta con un área privada de 78,07m2.
- Observación Uso Inmueble:** En el momento de la visita el inmueble ya contaba con uso, sus dependencias y destinación son de vivienda.
- Observación Riesgos Amenazas:** Inmueble que hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal, por lo que se asume que cuenta con su respectiva licencia y cumple con los parámetros normativos establecidos.
- Otras Observaciones:** El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	78.07	\$1.865.000	\$145.600.550
Valor Total Avalúo			\$145.600.550
Valor Asegurable			\$109.200.412

DICTAMEN

Favorable

Observaciones Dictamen

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía.

aplica para: Línea hipotecaria vivienda.

Perito Avaluador IBETH CASTAÑO GONZALEZ
CC / NIT 1110464736
Registro R.A.A 1110464736
Fecha 2024-03-13



Firma

■ FOTO PRINCIPAL



Latitud 6.31525

Longitud -73.94992



■ INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato medio
Vigilancia privada	No tiene
Total unidades de vivienda	1
Valor de administración	No tiene
Mensualidad	
Total cupos de parqueo	0
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	0.0000 %
Coefficiente AP/AC	1.00

■ CONSTRUCCIÓN

Área privada	78.07 m ²
Área construida	78.07 m ²
Área libre	0.00 m ²
Tipo de área libre	
Área catastral	0.00 m ²
Área medida en la inspección	78.00 m ²

ÁREA VALORADA	78.07 m²
----------------------	----------------------------

■ OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Las áreas fueron tomadas de los documentos aportados, tales como certificado de tradición, escritura pública, además de las medidas aproximadas tomadas en sitio.

COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - KR 6 # 17 Centro Barbosa BARBOSA, SANTANDER	Construida	95.00	\$230.000.000,00	314 215 9726
2	# - Cra. 3 #7-72 CIMITARRA, SANTANDER	Construida	54.00	\$136.000.000,00	3176818931
3	# - Cl. 8 #269 a 225 CIMITARRA, SANTANDER	Construida	78.00	\$168.000.000,00	3176818931

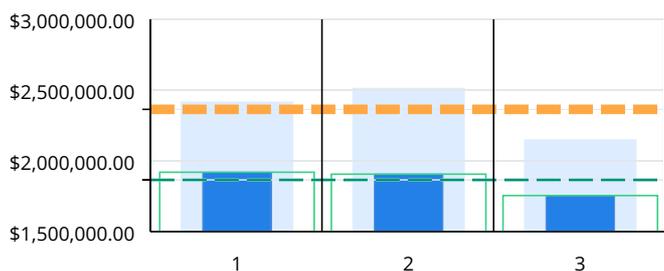
#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$0,00	0.00	0	3	20	\$0,00	\$0,00
2	\$0,00	1.00	0	2	15	\$0,00	\$0,00
3	\$0,00	0.00	0	1	15	\$0,00	\$0,00

SUJETO	1.00	0	2	29
---------------	------	---	---	----

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	FUB	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$2.421.052,63	0.90	1.00	1.00	0.95	0.91	1.01	1.01	▲ 0.80	\$1.925.074,21	\$1.925.074,21
2	\$2.518.518,52	1.00	1.00	0.95	0.95	0.86	1.00	0.98	▲ 0.76	\$1.911.988,98	\$1.911.988,98
3	\$2.153.846,15	1.00	1.00	1.00	0.96	0.86	0.99	1.00	▲ 0.82	\$1.760.338,48	\$1.760.338,48

Resultado de valores



	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.153.846,15	\$1.760.338,48	\$1.760.338,48
MEDIA	\$2.364.472,43	\$1.865.800,56	\$1.865.800,56
MÁXIMO	\$2.518.518,52	\$1.925.074,21	\$1.925.074,21
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$188.805,38	\$91.566,88	\$91.566,88
DISPERSIÓN	7.99%	4.91%	4.91%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.99%	4.91%	4.91%

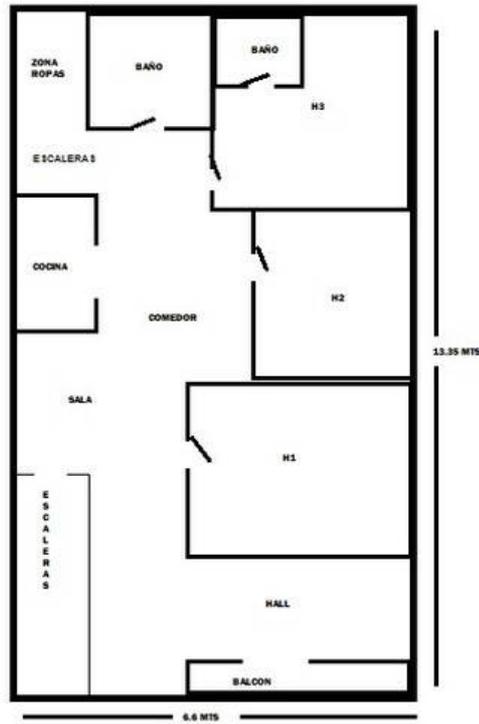


■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

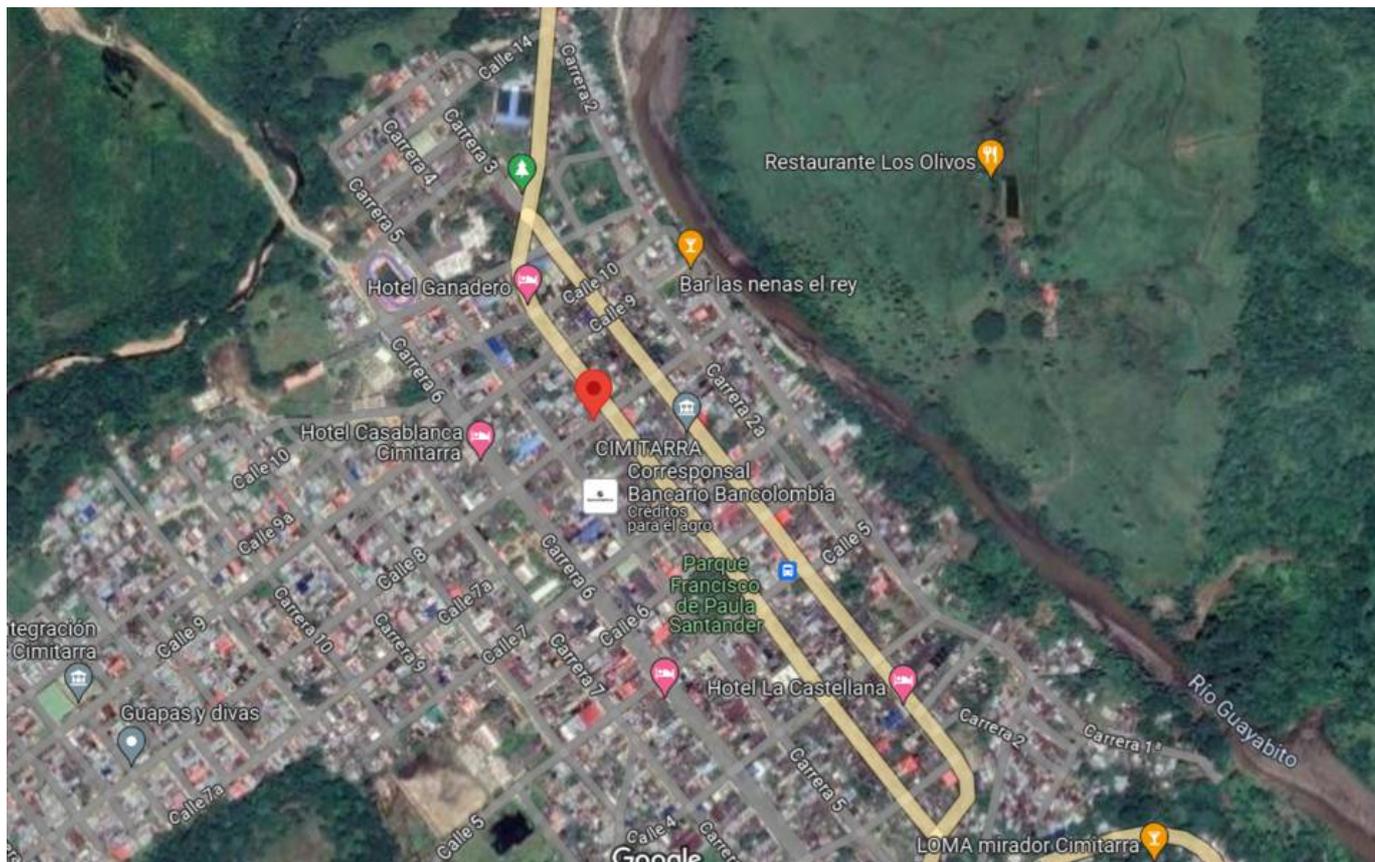
Se toman ofertas similares en ubicación y características con el inmueble de estudio. Se toma el valor m2 del estudio de mercado, se homologa la Ref. 1 teniendo en cuenta su ubicación central en un municipio cercano.

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Medellín (+4) 604 8654
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ CROQUIS



■ CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ PLANOS

Plano amenaza

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
Medellin (+4) 604 8654
Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA



ENTORNO



NOMENCLATURA GENERAL



SALA



SALA



COMEDOR



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

COCINA



ZONA DE ROPAS



BALCÓN



PATIO INTERIOR



BAÑO SOCIAL



ALCOBAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ALCOBAS



ALCOBAS



CLOSET



CLOSET



CLOSET



BAÑO PRIVADO



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



OTRO



OTRO



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
• Medellín (+4) 604 8654
• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

OTRO



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Área según CTL (23/10/23)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
al servicio de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231020434884265189

Nro Matrícula: 324-43815

Pagina 1 TURNO: 2023-31972

Impreso el 20 de Octubre de 2023 a las 10:32:04 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: 22-08-1996 RADICACIÓN: 3265 CON: ESCRITURA DE: 15-08-1996
CODIGO CATASTRAL: 68190010000000370901900000025COD CATASTRAL ANT: 68190010000370025901
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN PREDIO CON UNA EXTENSION DE 78.07 MTS2 CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NO. 0514 DE 15 DE AGOSTO DE 1996 DE LA NOTARIA DE CIMITARRA.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE : %

Área según EP

Un apartamento **UNIDAD BIFAMILIAR SEIS (6)** que hace parte de la **Unidad residencial LA ATLANTIDA**, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Cimitarra, Santander, identificado con la nomenclatura actual calle 8 número 4-20 en el segundo piso del edificio, con una extensión superficial aproximada de SETENTA Y OCHO METROS CON SIETE CENTIMETROS CUADRADOS (**78,07M2**) con un coeficiente de (**16.50%**), inscrito en el catastro con el número de orden 01-00-0037-0025-901 (la cual consta de entrada independiente, por medio de una escalera de 4 metros, puerta metálica, sala, comedor, con 15,78 metros, alcoba principal, con 11,03 metros, alcoba uno, con 8,93 metros, alcoba dos con 12,05 metros, cocina con 5,15 metros, patio de ropa 13,20

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Página 12 de 13

■ 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 valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

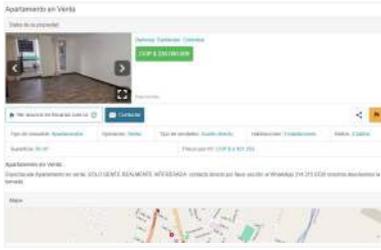
Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien 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 sustitutivo 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 VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

1.- Apartamento / Venta



VALOR \$230.000.000,00 **VALOR/M²** \$2.421.052,63 **CONSTRUCCIÓN** 95.00m²

FUENTE <https://www.yumblin.com/co/clasificados/mapa/colombia/santander/barbosa-13-452011/venta/apartamentos?lat=...>

Observaciones:

Apartamento en zona central de Barbosa Santander. Se toma esta oferta considerando el mercado disponible en la zona.

2.- Apartamento / Venta



VALOR \$136.000.000,00 **VALOR/M² INTEGRAL** \$2.518.518,52 **CONSTRUCCIÓN** 54.00m² **TERRENO** 54.00m²

FUENTE

Observaciones:

Apartamento en buenas condiciones de habitabilidad, cuenta con tres habitaciones, sala - comedor, cocina, zona de ropas y cocina. OFERTA VERIFICADA VÍA TELEFÓNICA.

3.- Apartamento / Venta



VALOR \$168.000.000,00 **VALOR/M² INTEGRAL** \$2.153.846,15 **CONSTRUCCIÓN** 78.00m² **TERRENO** 78.00m²

FUENTE

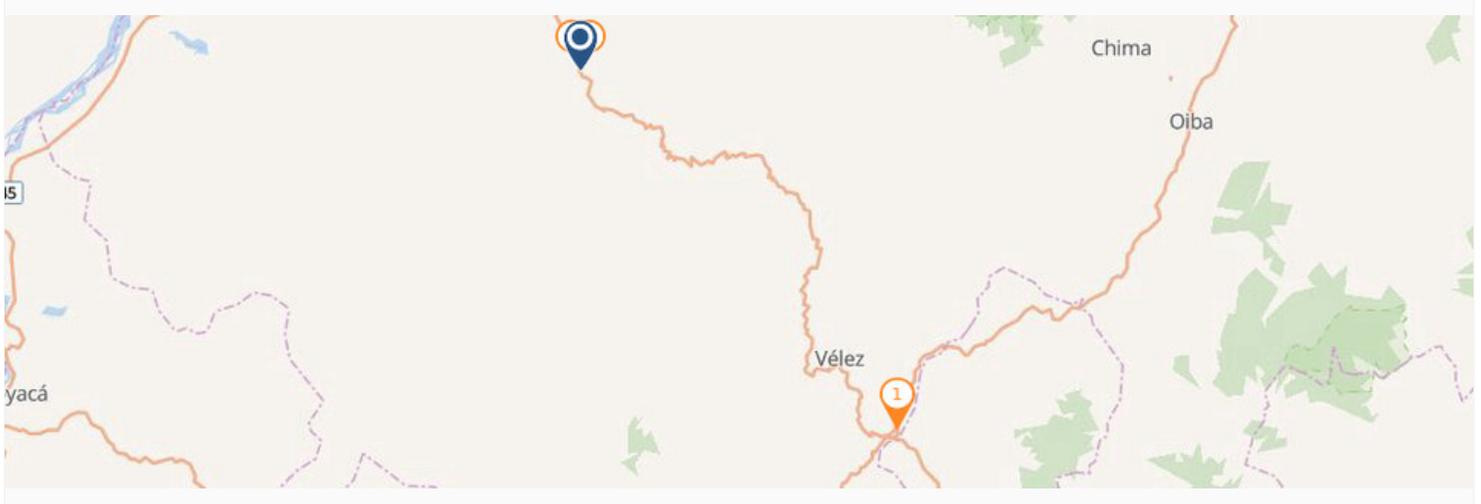
Observaciones:

Apartamento de primer piso con tres habitaciones, sala - comedor, cocina, zona de ropas, baño social, baño privado, cocina recién remodelada. OFERTA VERIFICADA VÍA TELEFÓNICA.

• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
 • Medellín (+4) 604 8654
 • Bogotá D.C., PBX (+1) 746 0037
 • Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ ANEXO MAPA DE UBICACIÓN COMPARABLES Y SUJETO

Comparables de inmuebles en venta semejantes en uso al sujeto (terreno + construcciones)



Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

Medellin (+4) 604 8654

Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

Bogotá, D.C.: **14/03/2024**

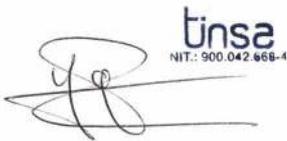
Señores: **BBVA Colombia**

Asunto: **Certificado de garantía y habitabilidad - 240305760 - 500034002**

Apreciados Señores:

Por medio de la presente certificamos al inmueble ubicado en la **CALLE 8 # 4 - 20 UNIDAD BIFAMILIAR SEIS (6) // UNIDAD RESIDENCIAL LA ATLANTIDA**, en el barrio **LA ATLANTIDA** en la ciudad de **CIMITARRA**; se presenta como garantía para el banco, cuenta con los servicios públicos básicos, se ajusta a la normatividad vigente para el sector y posee las normas básicas de habitabilidad.

Cordialmente,



tinsa
NIT.: 900.042.668-4

Jaime Rodríguez Balaguera

Director de operaciones



PIN de Validación: aa8a0a4d



<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
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Oct 2019

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
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Oct 2019

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: aa8a0a4d



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: aa8a0a4d



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



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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: aa8a0a4d



<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 de procesos disciplinarios 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 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

aa8a0a4d

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal