

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

## INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Nombre Solicitante</b>	JOSE MARIA BUSTOS VARGAS		
<b>Tipo Identificación</b>	CC	<b>Número de Identificación</b>	80504998
<b>Fecha Avalúo</b>	2022-03-07	<b>Fecha Corrección</b>	N/A
<b>Departamento</b>	SANTANDER	<b>Sector</b>	URBANO
<b>Dirección</b>	PREDIO URBANO . # K.3 PEAT 3-14 LO.3 MZ.C URB.LA CASC		
<b>Conjunto/Edificio</b>	NO APLICA	<b>Ciudad</b>	CIMITARRA
<b>Consecutivo Entidad</b>	178815	<b>Barrio</b>	LA CASCAJERA
<b>Línea de vivienda</b>	VIVIENDA	<b>Solicitud para</b>	LINEA REMATE
<b>Tipo</b>	CASA	<b>Uso</b>	VIVIENDA
<b>Clase</b>	UNIFAMILIAR		
<b>Tipo Vivienda</b>	VIS		
<b>Tipo de Inmueble</b>	CASA URBANA		
<b>Ubicación</b>	MEDIANERA		

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Altura</b>	N/A	<b>Número de pisos</b>	1	<b>Número de Sótanos</b>	0
<b>Año Construcción</b>	2007	<b>Vetustez (Años)</b>	15	<b>Estado de Construcción</b>	USADA (U)
<b>Terminado</b>	Si	<b>En obra</b>	No	<b>Remodelado</b>	No
<b>Estado Conservación</b>	BUENO			<b>Avance de obra(%)</b>	0
<b>Baño Social</b>	1	<b>Baño Priv.</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Total Garajes</b>	0	<b>Local</b>	0	<b>Bodega</b>	0
<b>Sencillo</b>	0	<b>Descubierto</b>	0	<b>Cubierto</b>	0
<b>Iluminación</b>	BUENO			<b>Privado</b>	0
<b>Ventilación</b>	BUENO			<b>Cocina</b>	1
<b>Estudio</b>	0	<b>Bahía Comunal</b>	0	<b>Terraza</b>	0
<b>Comedor</b>	1	<b>Sala</b>	1	<b>Servidumbre</b>	0
<b>Habitaciones</b>	3	<b>Oficina</b>	0	<b>Jardín</b>	0
<b>Z. Verde Priv.</b>	0	<b>Baño Serv.</b>	0	<b>Balcón</b>	0
<b>Ubicación Inmueble</b>	EXTERIOR	<b>Cuarto Serv</b>	0	<b>Patio Int</b>	1
<b>Zon. Mat. Inmobiliaria</b>	324-	<b>Núm. Edificios/Casas</b>	0	<b>Unid. Por Piso</b>	0
<b>M. Inmob. Principal 1</b>	00070750	<b>Conj. o Agrup. Cerrada</b>	No	<b>Total Unidades</b>	0
<b>M. Inmob. Principal 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 1</b>	null	<b>M. Inmob. GJ 4</b>	
<b>M. Inmob. Principal 3</b>		<b>M. Inmob. GJ 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 5</b>	
		<b>M. Inmob. GJ 3</b>		<b>M. Inmob. DP 1</b>	
				<b>M. Inmob. DP 2</b>	
<b>Núm. Escritura</b>	921	<b>Núm. Notaría</b>	1	<b>Ciudad de Notaría</b>	CIMITARRA

**Fecha Expedición Escritura** 2016-12-07

## INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato	2	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO				
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>			<b>USO PREDOMINANTE BARRIO</b>	<b>VÍAS DE ACCESO</b>	<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>						
	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>									
	Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	REGULAR	Parques	No	Arborización	Si
	Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	No	Paradero	No	Alamedas	No
	E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	No	Alumbrado	Si	Z. Verdes	Si
	Gas Natural	Si	Si	Otro	No	Andenes	No	Ciclo rutas	No		
	Telefonía	Si	Si								

### Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico 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 no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayora de las obras se remiten a la remodelacin y reforma de las edificaciones ya existentes.

### Comportamiento Oferta y Demanda

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

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

## 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

Condicionados No especifica

No permitidos No especifica

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) No

Índice de Ocupación Si Índice de Construcción Si

Aislamientos No 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, energia y gas natural con los respectivos medidores instalados. Cuenta con cocina y bao, cumpliendo con las condiciones mnimas de habitabilidad.
- Observación Edificabilidad:** En ttulos se registra un de rea de terreno 69m2, tiene un rea construida de 57m2 medida de manera aproximada en campo, se exige aislamiento posterior de 3mts. El rea que cumple con norma es de 51.9m2.
- Observación Uso Inmueble:** Al momento de la visita se evidencia uso de vivienda.
- Observación Riesgos Amenazas:** Se encuentra un rea fuera de norma de 5.1m2 correspondientes al incumplimiento del aislamiento posterior, equivalentes al 8.9% del total construido.
- 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	69.0	\$500.000	\$34.500.000
AREA CONSTRUCCION	51.9	\$757.000	\$39.288.300
<b>Valor Total Avalúo</b>			\$73.788.300
<b>Valor Asegurable</b>			\$39.288.300

**DICTAMEN**

Favorable

**Observaciones Dictamen**

El inmueble cumple con los requisitos exigidos por el banco BBVA

**aplica para:** Linea Dacin en pago o Remate.

**Perito Avaluador** EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
**CC / NIT** 1102365271  
**Registro R.A.A** 1102365271  
**Fecha** 2022-03-07

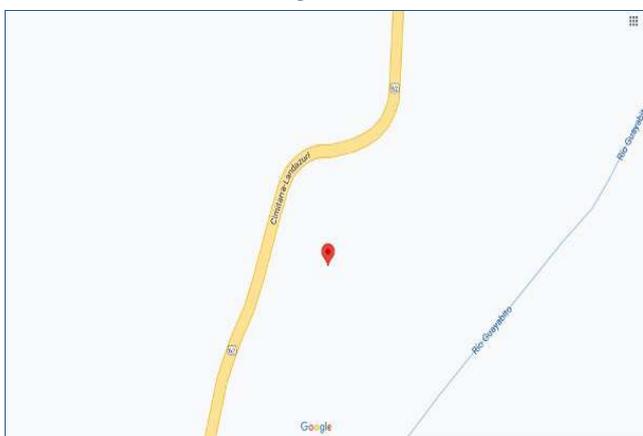


Firma

**FOTO PRINCIPAL**


Latitud 6.29967

Longitud -73.93817


**OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD**

Se liquida el área permitida por norma, correspondiente a la permitida según aislamiento posterior. Las áreas fueron verificadas y medidas de manera aproximada en la visita técnica.

**NORMA**

Predio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	No
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 018 de 15 de diciembre de 2001
Uso principal	Residencial
Altura permitida	2.00 Pisos
Aislamiento posterior	3m
Aislamiento lateral	No Registra
Antejardín	No Registra
Índice de ocupación	No Registra
Índice de construcción	No Registra

**CONSTRUCCIÓN**

Área medida en la inspección	57.00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	67.80 m <sup>2</sup>
Área permitida por norma	51.90 m <sup>2</sup>
Área catastral	57.00 m <sup>2</sup>
Área licencia de construcción	0.00 m <sup>2</sup>

<b>ÁREA VALORADA</b>	<b>51.90 m<sup>2</sup></b>
----------------------	----------------------------

**OBSERVACIONES**

Predio 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 8 # 6 - 19 LANDAZURI, SANTANDER	5	70.00	66.00	\$750.000,00	\$85.000.000,00	3213908443
2	KR 46 # 50 - 26 BARRANCABERMEJA, SANTANDER	20	100.00	90.00	\$850.000,00	\$130.000.000,00	3133228000
3	CL 34 # 40 - 18 BARRANCABERMEJA, SANTANDER	26	75.00	70.00	\$850.000,00	\$100.000.000,00	3124725088
4	CL 7 # 14 - 21 CIMITARRA, SANTANDER	15	321.00	189.00	\$600.000,00	\$265.000.000,00	3222735374

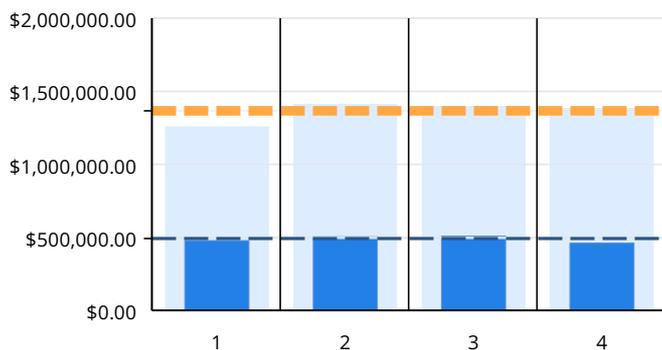
<b>SUJETO</b>		15	69.00	57.00			
---------------	--	----	-------	-------	--	--	--

### 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	\$1.287.878,79	0.94	S	S	S	0.98	1.00	1.00	▲ 0.98	\$1.262.121,21	\$482.857,14
2	\$1.444.444,44	0.90	S	S	S	0.98	1.00	1.00	▲ 0.98	\$1.415.555,56	\$509.000,00
3	\$1.428.571,43	0.93	S	S	S	0.98	1.00	1.00	▲ 0.98	\$1.400.000,00	\$513.333,33
4	\$1.402.116,40	0.59	S	S	S	0.99	1.00	1.00	▲ 0.99	\$1.388.095,24	\$464.018,69

<b>SUJETO</b>		0.83									
---------------	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Resultado de valores



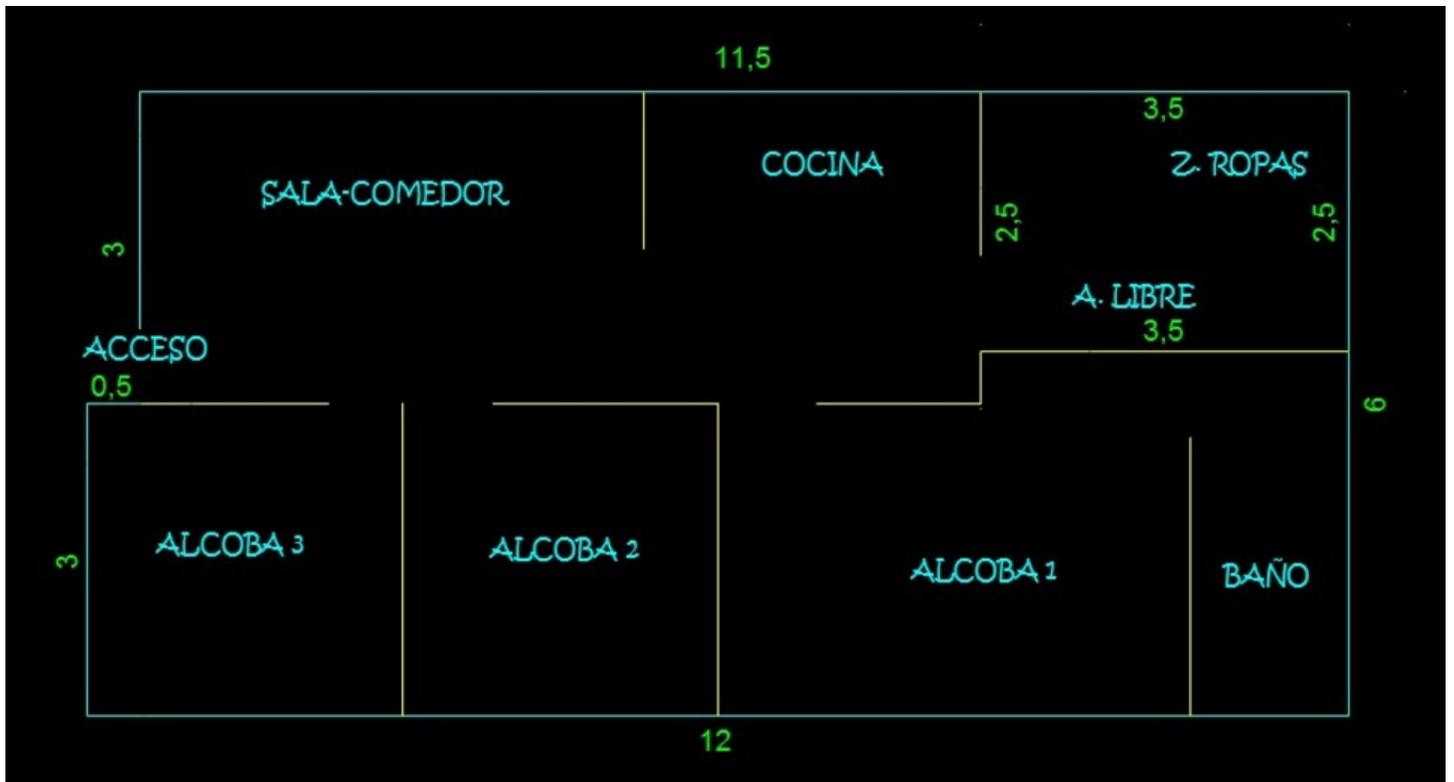
	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
<b>MÍNIMO</b>	\$1.262.121,21	\$464.018,69
<b>MEDIA</b>	\$1.366.443,00	\$492.302,29
<b>MÁXIMO</b>	\$1.415.555,56	\$513.333,33
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$61.012,23	\$20.064,22
<b>DISPERSIÓN</b>	5.16 %	4.71 %
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	4.47 %	4.08 %



## DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Las ofertas corresponden a inmuebles en venta ubicados en el mismo municipio y municipios cercanos del objeto de avalúo, presentan características similares en cuanto a acabados, áreas y tipología constructiva.

■ CROQUIS



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

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



SALA



COMEDOR



COCINA



COCINA



ALCOBAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ALCOBAS



ALCOBAS



ZONA DE ROPAS



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



NOMENCLATURA



PLANO AMENAZA



IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



BAÑO SOCIAL



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

PATIO INTERIOR



FACHADA.



## ■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

## Normatividad

**SUBSECCIÓN I****ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ESPACIO INTERIOR**

**Artículo 158: De los patios.** Son los espacios exteriores destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios interiores y ventilación a los espacios interiores útiles de las viviendas. Pueden existir patios: posteriores, laterales e interiores

1. Distancia entre paramentos opuestos con ventanas tres metros (3.00 m)
- 13 Distancia entre paramentos con ventana y paramento ciego (2.50 m).

## ■ 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

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 periodo 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.

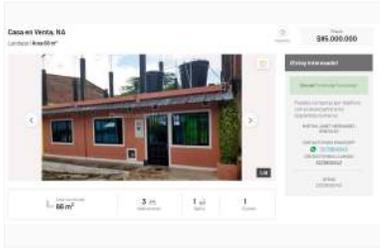
El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

## ■ 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 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 PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA**
**1.- Casa / Venta**

**VALOR** \$85.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$1.287.878,79 **CONSTRUCCIÓN** 66.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 70.00m<sup>2</sup>
**FUENTE** [https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-landazuri-na-3-habitaciones-1-banos/MC2843893?utm\\_so...](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-landazuri-na-3-habitaciones-1-banos/MC2843893?utm_so...)
**Observaciones:**

Oferta similar el inmueble objeto de avalúo en cuanto a ubicación, área, estado de conservación.

**2.- Casa / Venta**

**VALOR** \$130.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$1.444.444,44 **CONSTRUCCIÓN** 90.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 100.00m<sup>2</sup>
**FUENTE** <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barrancabermeja-buenos-aires-3-habitaciones-2-banos/2...>
**Observaciones:**

Casa de un nivel que consta de 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina y patio. Cerca al parque de Buenos Aires.

**3.- Casa / Venta**

**VALOR** \$100.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$1.428.571,43 **CONSTRUCCIÓN** 70.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 75.00m<sup>2</sup>
**FUENTE** <https://www.olx.com.co/item/se-vende-casa-en-el-barrio-el-castillo-el-cerro-iid-1112650038>
**Observaciones:**

Casa en venta ubicada en sector de El Castillo. Cuenta con acabados en buen estado de conservación.

**4.- Casa / Venta**

**VALOR** \$265.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$1.402.116,40 **CONSTRUCCIÓN** 189.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 321.00m<sup>2</sup>
**FUENTE** <https://www.facebook.com/Venta-Ra%C3%ADz-Cimitarra-349314469060214/>
**Observaciones:**

Se Vende Casa en Cimitarra Santander Barrio Lagos 2, En obra negra. 3 Habitaciones baño sala comedor cocina y espacio de ropas.



PIN de Validación: a8140a49



<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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
**26 Feb 2020**

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  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8140a49



#### 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  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

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  
**26 Feb 2020**

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  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8140a49

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

## 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  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**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  
**26 Feb 2020**

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.



PIN de Validación: a8140a49



Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

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  
**26 Feb 2020**

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 vigente hasta el 31 de Octubre 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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

**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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271.**

**El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de**



PIN de Validación: a8140a49



### 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**

**a8140a49**

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