INFORME AVALUO COMERCIAL

Consecutivo Interno (opcional):

INFORMACION BASICA

NOMBRE DEL SOLICITANTE	ID	NUMERO IDENTIFICACION	ENTIDAD	AÑO	MES	DÍA	CONSECUTIVO
LEIDY VIVIANA DIAZ LIZCANO	C.C.	1022351663	DAVIVIENDA	2023	MARZO	27	270320231022351663

OBJETIVO	DIRECCION INMUEBLE	BARRIO	NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO
Dación en Pago	CL 35 A # 16 - 60	LA ESPERANZA	URBANIZACION COFAVI

CIUDAD	CODIGO	DEPARTAMENTO	CODIGO	SECTOR	COORDENADAS	TEL FIJO	TEL CELULAR	E-MAIL
SARAVENA	1050	ARAUCA	72	Urbano	6.963614, -7	3157833185	3157833185	leidydiazl18@hotmail.com

METODOLOGIA	JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA	NOMBRE DE QUIEN DILIGENCIA
Comparación de Mercado	La disponibilidad de varias ofertas permite el uso de tablas estadísticas para calcular el valor mas acertado para el inm	EDGAR LOPEZ DUEÑEZ

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS PUBLICOS	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	☑	☑
ALCANTARILLADO	☑	☑
ELECTRICIDAD	☑	☑
GAS	☐	☐
TELEFONO	☐	☐

USO PREDOMINANTE DEL BARRIO

VIVIENDA ☑ — EDIFICACIONES SIMILARES: 48
INDUSTRIA ☐
COMERCIO ☐
OTROS ☐

VIAS DE ACCESO

ESTADO: Regular
PAVIMENTADA ☐
ANDENES ☐
SARDINELES ☐

AMOBLAMIENTO URBANO

PARQUES	☑	ARBORIZACION	☑
PARADERO	☐	ALAMEDAS	☐
ALUMBRADO	☑	CICLO RUTA	☐
Z. VERDES	☑		

ESTRATO	LEGALIDAD	TOPOGRAFIA	TRANSPORTE
2	Aprobado	Plano	Bueno

PERSPECTIVA

EL INMUEBLE ESTA BIEN UBICADO EN UN SECTOR QUE ESTA CONSOLIDADO Y CON ÉNFASIS EN EL DESARROLLO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. CERCA A LA CANCHA DEL BARRIO, LA

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO VIVIENDA: VIS
USO: Vivienda — OTROS USOS:
CLASE: Unifamiliar — OTROS CLASE:
CATEGORIA: Casa — CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL: Si
UBICACIÓN: Medianero
UBICACIÓN LOCAL:

NUM. NOTARIA	NUM. ESCRITURA	CIUDAD ESCRITURA	DEPARTAMENTO ESCRITURA	FECHA ESCRITURA
UNICA	66	CUBARA	BOYACA	2018 ABRIL 27

M. INMOB. PRINCIPAL 1	M. INMOB. GJ1	M. INMOB. GJ4	M. INMOB. DP 2
410-19048			
M. INMOB. PRINCIPAL 2	**M. INMOB. GJ2**	**M. INMOB. GJ5**	**CHIP (Sólo Bogotá)**
	M. INMOB. GJ3	**M. INMOB. DP 1**	

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS	1
NUMERO DE SOTANOS	0
VETUSTEZ (en años)	20
PISO DEL INMUEBLE	1
CERCA DE FUENTES HIDRICAS	No
EDIFICACIÓN vs VIA	Superior
ALTURA	
PISOS BODEGA	

ESTADO CONSTRUCCIÓN: Usada
TERMINADA ☐
EN OBRA ☐
AVANCE (%)
TERMINADO ☐
SIN TERMINAR ☑
REMODELADO ☐

ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	EXISTEN PARAPETOS EN LA CUBIERTA	No
ESTRUCTURA	Tradicional	UBICACIÓN TANQUES DE AGUA	Cubierta
OTRA ESTRUCTURA		OTRA UBICACIÓN	
MATERIALES DE LA ESTRUCTURA	Páneles prefabricados en concreto	LONGITUD LUCES	Cortas (menores a 7m)
OTRO MATERIAL DE ESTRUCTURA		SIMETRIA EN ALTURA	Poco simétrica
FACHADA	Pañete y pintura	SIMETRIA EN PLANTA	Muy asimétrica
OTRA FACHADA		HAY SOBREPESO	No
TIPO FACHADA	Sencilla (<= 3m)	HAY GOLPETEO	Con edificios de igual o mayor altura
CUBIERTA	Teja fibrocemento	HAY ASENTAMIENTOS	No
OTRA CUBIERTA		EXISTEN DAÑOS PREVIOS	Sin daños

DEPENDENCIAS

SALA	1	BAÑO SOCIAL	1	BAÑO PRIVADO	0	BAÑO SERVICIO	0	JARDIN	0	TOTAL GARAJES	0	USO EXCLUSIVO	0	SENCILLO	0	DEPÓSITO	0	LOCAL	0
COMEDOR	1	ESTAR	0	COCINA	1	PATIO INTERIOR	1	BALCÓN	0	CUBIERTO	0	PRIVADO	0	DOBLE	0			BODEGA	0
ESTUDIO	0	HABITACIONES	2	CUARTO SERVICIO	0	TERRAZA	0	Z. VERDE PRIVADA	0	DESCUBIERTO	0	BAHÍA COMÚN	0	SERVIDUMBRE	0			OFICINA	0

VENTILACIÓN	Regular	REQUIERE CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No	ARBORIZACIÓN	SI	BASURA	NO	PARQUES	SI	INSEGURIDAD	NO
ILUMINACIÓN	Bueno	CONDICIONES DE SALUBRIDAD	Bueno	AGUAS SERVIDAS	NO	RUIDO	NO	Z. VERDES	SI	POR AIRE	NO

OTRO: OTRO:

ACABADOS

ESTADO PISOS	Regular	MUROS	Bueno	TECHOS	Bueno	C. MADERA	Sin acabados	C. METAL	Bueno	BAÑOS	Regular	COCINA	Malo
CALIDAD PISOS	Sencillo	MUROS	Sencillo	TECHOS	Normal	C. MADERA	Sin Acabados	C. METAL	Normal	BAÑOS	Sencillo	COCINA	Sencilla

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOM. A PROP. HORIZONTAL	No	EDIFICIOS	
CONJ. O AGRUP CERRADA		UNID. POR PISO	
UBICACIÓN INMUEBLE		TOTAL UNIDADES	

DOTACIÓN COMUNAL

PORTERÍA	☐	PISCINA	☐	GJ. VISITANTE	☐	BOMBA EJECTORA	☐	Z. VERDES	☐	SALÓN COMUNAL	☐	PLANTA ELÉCTRICA	☐
CITÓFONO	☐	TANQUE AGUA	☐	JUEGOS NIÑOS	☐	A. ACON. CENTRAL	☐	GIMNASIO	☐	SHUT BASURAS	☐	ASCENSOR	☐
BICICLETERO	☐	CLUB HOUSE	☐	CANCHA MULT.	☐	CANCHA SQUASH	☐	GOLFITO	☐	EQ. PRESIÓN CONS.	☐	ASCENSORES	

OTROS

ACTUALIDAD EDIFICADORA

EN EL SECTOR EXISTEN INVERSIONES PRIVADAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LOS INMUEBLES.

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA — TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN (meses): 9

EL MERCADO INMOBILIARIO ES ESTABLE EXISTE EQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

LIQUIDACION AVALUO

	AREA (m2)	VALOR UNITARIO ($/m2)	VALOR TOTAL
Área Terreno	147,00	$ 157.000,00	$ 23.079.000,00
Área Construcción	70,40	$ 471.810,00	$ 33.215.424,00

CALIFICACIÓN: Favorable

VALOR UVR DEL DIA	337,7163	VALOR AVALUO EN UVR	166.691,4626

VALOR TOTAL AVALUO	$ 56.294.424,00
VALOR ASEGURABLE	$ 56.294.424,00

DIRECCIÓN ANEXOS OBSERVACIONES

OTRAS DIRECCIONES

EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN UN SECTOR SEGÚN EL PLANO DE USO DEL SUELO DE USO INTENSIVA EN VIVIENDA. EL SECTOR ES ACCESIBLE DESDE UNA VÍA DE ORDEN NACIONAL, LA RUTA 66, LA CUAL ESTA ASFALTADA. LOS LINDEROS SEGÚN LA ESCRITURA SON: NORTE: EN DISTANCIA DE 7,00 METROS CON LOTE No. 30; ESTE: EN DISTANCIA DE 21,00 METROS CON LOTE No. 14; SUR: EN DISTANCIA DE 7,00 METROS CON PEATONAL; OESTE: EN DISTANCIA DE 21,00 METROS CON LOTE No. 12, AL PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. SU UBICACIÓN REPRESENTA UNA VALORIZACIÓN FAVORABLE. EL ESTADO DE CONSERVACIÓN ES REGULAR, FALTA PARTE DEL CERRAMIENTO PERIMETRAL Y ESTA BIEN UBICADO CERCA DE LA CANCHA POLIFUNCIONAL, LA ESCUELA COFAVI Y EL SANTUARIO DE LA PAZ. SE ACLARA QUE LA CUBIERTA EXTERIOR CON SU ESTRUCTURA Y MUROS BAJOS NO HACEN PARTE DEL INMUEBLE. EL ÁREA DESTINADA PARA VIVIENDA ES DEL 100,00% DEL ÁREA CONSTRUIDA. LA VIDA ÚTIL ESTIMADA ES DE 70 AÑOS Y EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN ES DEL 47,89 %. SU VIDA REMANENTE ES DE 40 AÑOS LA CUAL SE ESTABLECIÓ SEGÚN LO REGISTRADO EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

ID DE QUIEN APRUEBA	88214220
REGISTRO S.I.C	AVAL-88214220
REGISTRO PRIVADO	AVAL-88214220

FIRMA DEL PERITO

Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.

ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ

ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
MAT. PROF. No. 25700 – 71012 DE CND

Fachada	FACHADA A LA CALLE 35 A

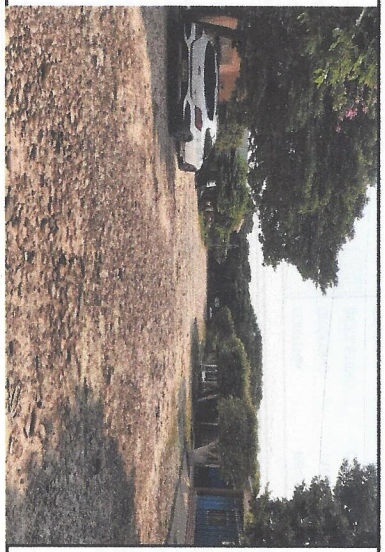

Foto 2.	VIA DE ACCESO

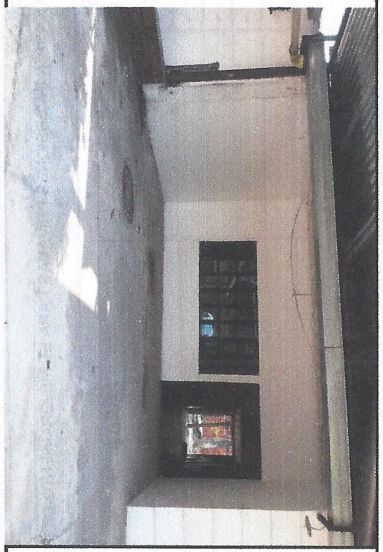

Foto 3.	ENTRADA

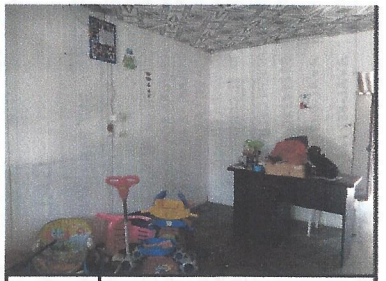

Foto 4	SALA - COMEDOR

Foto 5.	ALCOBA No. 1

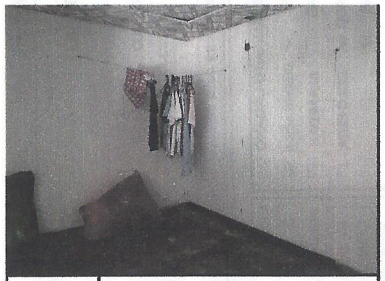

Foto 6.	ALCOBA No. 2

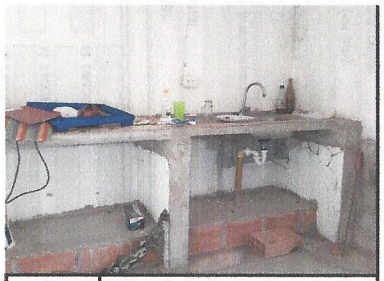

Foto 7.	COCINA

Foto 8.	ROPAS

Foto 9.	BAÑO SOCIAL

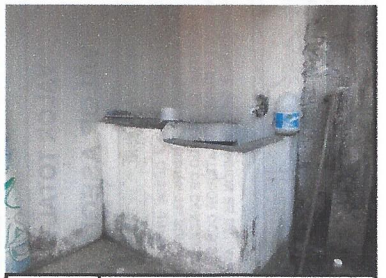

Foto 10.	ROPAS

Foto 11.	PATIO POSTERIOR

Foto 12.	

Foto 13.	

Foto 14.	

Foto 15.	

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

GOBIERNO DE COLOMBIA

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: **9359-646311-69836-0**
FECHA: **21 /abril/2023**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: LEIDY VIVIANA DIAZ LIZCANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 1022351663 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FISÍCA
DEPARTAMENTO:81-ARAUCA
MUNICIPIO:736-SARAVENA
NÚMERO PREDIAL:01-02-00-00-0107-0014-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-02-0107-0014-000
DIRECCIÓN:C 35A 16 60 MZ G LT 13 BR COFAVI
MATRÍCULA:410-19048
ÁREA TERRENO:0 Ha 143.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:58.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:$ 8,039,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LEIDY VIVIANA DIAZ LIZCANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	1022351663
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	1

El presente certificado se expide para **PROCESO EJECUTIVO** .

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Síquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.