

INFORMACION BASICA

INFORME AVALUO COMERCIAL

Consecutivo Interno (opcional):

NOMBRE DEL SOLICITANTE ERNESTO MENDOZA SOLANO		ID	NUMERO IDENTIFICACION 96124467	ENTIDAD DAVIVIENDA	AÑO 2022	MES DICIEMBRE	DIA 16	CONSECUTIVO 1612202296124467
OBJETIVO DIRECCION INMUEBLE		BARRIO COCHISE			NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO			
Dación en Pago CR 14 # 22 - 37 / 41								
CUIDAD SARAVENA	CODIGO 1050	DEPARTAMENTO ARAUCA	CODIGO 72	SECTOR Urbano	COORDENADAS 6.953938, -7	TEL FIJO 3112765310	TEL CELULAR 3112765310	E-MAIL ernestomendoza1310@hotmail.com
METODOLOGIA		JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA			NOMBRE DE QUIEN DILIGENCIA EDGAR LOPEZ DUEÑEZ			
Comparación de Mercado		La disponibilidad de varias ofertas permite el uso de tablas estadísticas para calcular el valor mas acertado para el inmueble						

SERVICIOS PUBLICOS		USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO		ESTRATO		LEGALIDAD		TOPOGRAFIA		TRANSPORTE	
ACUEDUCTO	<input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA	<input checked="" type="checkbox"/>	ESTADO	Bueno	PARQUES	<input checked="" type="checkbox"/>	2	Aprobado	Plano	Bueno	EL INMUEBLE ESTA BIEN UBICADO EN UN SECTOR QUE ESTA CONSOLIDADO Y CON ÉNFASIS EN UN USO INTENSIVO EN EMPLEO. CERCA AL COLISEO SIMÓN BOLÍVAR, DE LA PLAZA			
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA	<input type="checkbox"/>	PAVIMENTADA	<input checked="" type="checkbox"/>	PARADERO	<input type="checkbox"/>								
ELECTRICIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO	<input checked="" type="checkbox"/>	ANDENES	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>								
GAS	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>	SARDINELES	<input checked="" type="checkbox"/>	Z. VERDES	<input checked="" type="checkbox"/>								
TELEFONO	<input type="checkbox"/>														

INFORMACION DEL INMUEBLE		UBICACIÓN		UBICACIÓN LOCAL		NUM. NOTARIA		NUM. ESCRITURA		CIUDAD ESCRITURA		DEPARTAMENTO ESCRITURA		FECHA ESCRITURA	
TIPO VIVIENDA	VIS	Medianero	Medianero	UNICA	1120	SARAVENA	ARAUCA	2013	AGOSTO	21					
USO	Otro	VIVIENDA y COMERCIO		M. INMOB. PRINCIPAL 1		M. INMOB. GJ1		M. INMOB. GJ4		M. INMOB. DP 2					
CLASE	Unifamiliar			410-68939		M. INMOB. GJ2		M. INMOB. GJ5		CHIP (Sólo Bogotá)					
CATEGORIA	Casa	CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL		M. INMOB. PRINCIPAL 2		M. INMOB. GJ3		M. INMOB. DP 1							

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION		ESTADO CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN		Bueno		EXISTEN PARAPETOS EN LA CUBIERTA		No	
NUMERO DE PISOS	1	Usada		ESTRUCTURA	Tradicional	UBICACIÓN TANQUES DE AGUA		Cubierta			
NUMERO DE SOTANOS	0	TERMINADA	<input type="checkbox"/>	OTRA ESTRUCTURA		OTRA UBICACIÓN					
VETUSTEZ (en años)	14	EN OBRA	<input type="checkbox"/>	MATERIALES DE LA ESTRUCTURA	Mampostería reforzada	LONGITUD LUCES		Cortas (menores a 7m)			
PISO DEL INMUEBLE	1	AVANCE (%)		OTRO MATERIAL DE ESTRUCTURA		SIMETRIA EN ALTURA		Poco simétrica			
CERCA DE FUENTES HIDRICAS	No	TERMINADO	<input checked="" type="checkbox"/>	FACHADA	Pañete y pintura	SIMETRIA EN PLANTA		Muy asimétrica			
EDIFICACIÓN vs VIA	Superior	SIN TERMINAR	<input type="checkbox"/>	OTRA FACHADA		HAY SOBREPESO		No			
ALTURA		REMODELADO	<input type="checkbox"/>	TIPO FACHADA	Sencilla (<= 3m)	HAY GOLPETEO		Con edificios de igual o mayor altura			
PISOS BODEGA											
				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	1
COMEDOR	1	ESTAR	0	COCINA	1	PATIO INTERIOR	0	BALCÓN	0	CUBIERTO	0	PRIVADO	0	DOBLE	0	BODEGA	0	OFICINA	0
ESTUDIO	0	HABITACIONES	2	CUARTO SERVICIO	0	TERRAZA	0	Z. VERDE PRIVADA	0	DESCUBIERTO	0	BAHÍA COMÚN	0	SERVIDUMBRE	0				

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

ACABADOS													
ESTADO PISOS	Bueno	MUROS	Bueno	TECHOS	Bueno	C. MADERA	Bueno	C. METAL	Bueno	BAÑOS	Bueno	COCINA	Bueno
CALIDAD PISOS	Normal	MUROS	Normal	TECHOS	Normal	C. MADERA	Normal	C. METAL	Normal	BAÑOS	Normal	COCINA	Semi-Integral

PROPIEDAD HORIZONTAL						DOTACIÓN COMUNAL											
SOM. A PROP. HORIZONTAL	No	EDIFICIOS		PORTERÍA	<input type="checkbox"/>	PISCINA	<input type="checkbox"/>	GJ. VISITANTE	<input type="checkbox"/>	BOMBA EJECTORA	<input type="checkbox"/>	Z. VERDES	<input type="checkbox"/>	SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	PLANTA ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/>
CONJ. O A GRUP CERRADA		UNID. POR PISO		CITÓFONO	<input type="checkbox"/>	TANQUE AGUA	<input type="checkbox"/>	JUEGOS NIÑOS	<input type="checkbox"/>	A. ACON. CENTRAL	<input type="checkbox"/>	GINNASIO	<input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS	<input type="checkbox"/>	ASCENSOR	<input type="checkbox"/>
UBICACIÓN INMUEBLE		TOTAL UNIDADES		BICICLETERO	<input type="checkbox"/>	CLUB HOUSE	<input type="checkbox"/>	CANCHA MULT.	<input type="checkbox"/>	CANCHA SQUASH	<input type="checkbox"/>	GOLFITO	<input type="checkbox"/>	EQ. PRESIÓN CONS.	<input type="checkbox"/>	ASCENSORES	<input type="checkbox"/>
OTROS																	

ACTUALIDAD EDIFICADORA						COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA						TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN (meses)					
EN EL SECTOR EXISTEN INVERSIONES PRIVADAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LOS INMUEBLES.						EL MERCADO INMOBILIARIO ES ESTABLE EXISTE EQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA.						6					

LIQUIDACION AVALUO	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (\$/m2)	VALOR TOTAL
Área Terreno	111,26	\$ 429.000,00	\$ 47.730.540,00
Área Construcción	102,00	\$ 448.100,00	\$ 45.706.200,00

CALIFICACIÓN		Favorable		VALOR TOTAL AVALUO		\$ 93.436.740,00	
VALOR UVR DEL DIA	323,1916	VALOR AVALUO EN UVR	289.106,3382	VALOR ASEGURABLE	\$ 93.436.740,00		

DIRECCION ANEXOS
OBSERVACIONES

OTRAS DIRECCIONES

EL INMUEBLE ESTA BIEN UBICADO EN UN SECTOR SEGÚN EL PLANO DE USO DEL SUELO DE USO INTENSIVO EN EMPLEO. EL SECTOR ES ACCESIBLE DESDE UNA VÍA DE ORDEN MUNICIPAL, LA CARRERA 14, LA CUAL ESTA PAVIMENTADA. LOS LINDEROS SEGÚN LA ESCRITURA SON: NORTE: EN DISTANCIA DE 16,58 METROS CON PREDIO No. 2, EN 0,20 METROS CON PREDIO No. 2 Y EN 5,21 METROS CON PREDIO No. 2; ESTE: EN DISTANCIA DE 4,93 METROS CON CARRERA 14; SUR: EN DISTANCIA DE 22,00 METROS CON JOSÉ DE JESÚS CATAÑO; OESTE: EN DISTANCIA DE 5,13 METROS CON JUAN DE DIOS OCAMPO, AL PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. SU UBICACIÓN REPRESENTA UNA VALORIZACIÓN FAVORABLE. EL ESTADO DE CONSERVACIÓN ES BUENO Y ESTA MUY BIEN UBICADO FRENTE AL COLISEO SIMÓN BOLÍVAR Y CERCA DE LA PLAZA DE MERCADO. LA VIDA ÚTIL ESTIMADA ES DE 70 AÑOS Y EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN ES DEL 91,68 %. SU VIDA REMANENTE ES DE 66 AÑOS. LOS DATOS CONSIGNADOS EN ESTE INFORME SE OBTUVIERON DE LA DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA DEBIDO A LA NEGATIVA DE LA PERSONA A CARGO DEL INMUEBLE DE PERMITIR LA INSPECCIÓN DEL MISMO.

NUMERO DE IDENTIFICACION DEL PERITO	ID DE QUIEN A PRUEBA	88214220	FIRMA DEL PERITO	ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
REGISTRO S.I.C	REGISTRO PRIVADO	AVAL-88214220	Certifico que el valor total de avaluo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.	ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ MAT. PROF. No. 25700 - 71012 DE CND



Fachada

FACHADA A LA CARRERA 14

Foto 6.



Foto 2.

PLACA DE IDENTIFIC.

Foto 8.

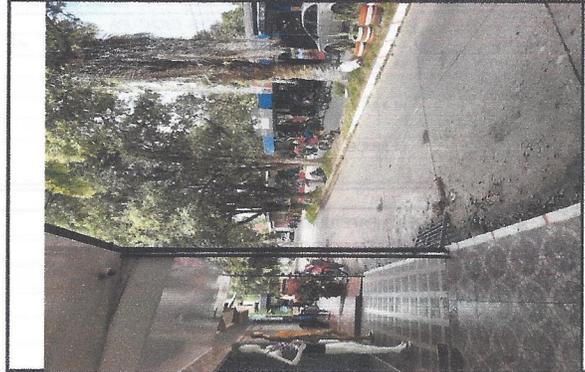


Foto 3.

VÍA DE ACCESO

Foto 9.



Foto 4

ANDEN



Foto 5.

IMAGEN - IGAC

Foto 10.

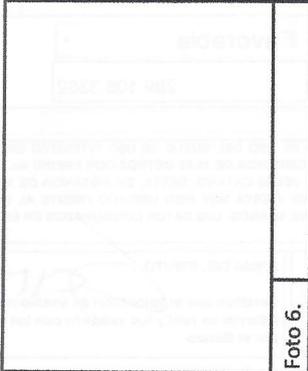


Foto 6.

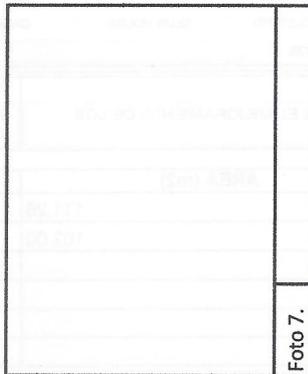


Foto 7.

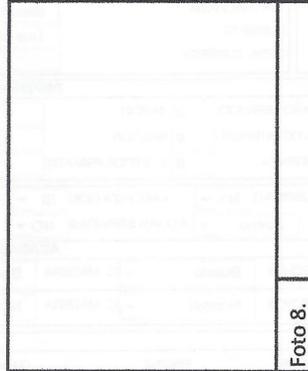


Foto 8.

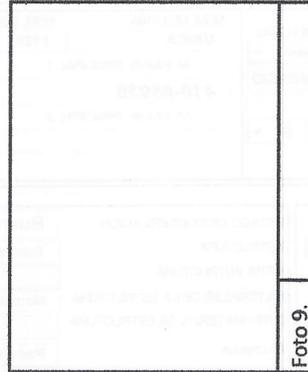


Foto 9.

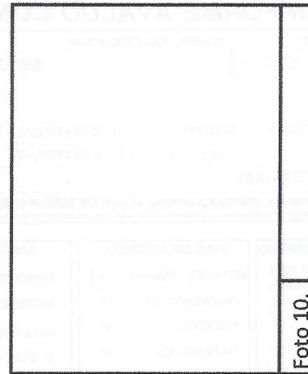


Foto 10.

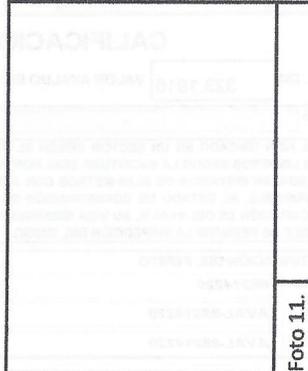


Foto 11.

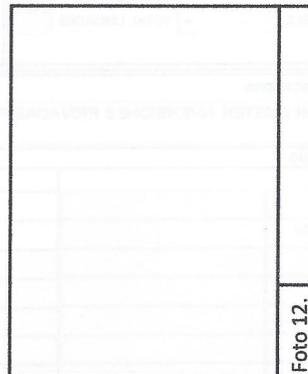


Foto 12.

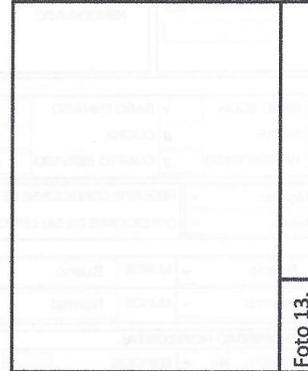


Foto 13.

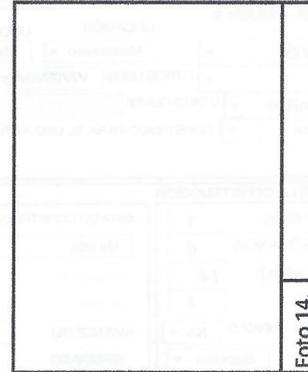


Foto 14.

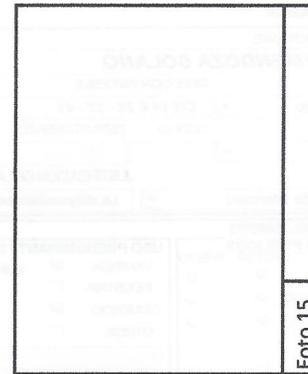


Foto 15.



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.: 1640-153612-76835-0
FECHA: 23/2/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ERNESTO MENDOZA SOLANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 96124467 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 81-ARAUCA
MUNICIPIO: 736-SARAVENA
NÚMERO PREDIAL: 01-01-00-00-0042-0009-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-01-0042-0009-000
DIRECCIÓN: K 14 22 37 41 BR COCHISE
MATRÍCULA: 410-68939
ÁREA TERRENO: 0 Ha 109.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 102.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 28,962,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ERNESTO MENDOZA SOLANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	96124467
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO - JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL SARAVENA.**

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 2.2.2.8 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 sana 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, Versailles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fômeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paima, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo 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.

