



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda usado



AVALUO: RE-PRG_2020_333433

Fecha del avalúo	12/02/2020
Fecha de visita	08/02/2020
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA
Dirección	CARRERA 4 11-25
Barrio	Centro
Ciudad	Guatica
Departamento	Risaralda
Propietario	YURI VIVIANA GONZALES MORALES

NUESTRA OFICINA: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135
Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS

Bogotá D.C., 12/02/2020

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA / YURI VIVIANA GONZALEZ MORALES
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **YURI VIVIANA GONZALES MORALES** ubicado en la CARRERA 4 11-25 Centro, de la ciudad de Guatica.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$101,839,500.00 pesos m/cte (Ciento un millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

NUESTRA OFICINA: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135

Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co

Bogotá D.C.-COLOMBIA

GENERAL

Código	RE-PRG_2020_333433	Propósito	RE-REMATE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA / YURI VIVIANA GONZALEZ MORALES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8 / 24688507	Teléfono	
Email					
Propietario	YURI VIVIANA GONZALES MORALES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	24688507		
Email					
Dirección	CARRERA 4 11-25				
Conjunto					
Ciudad	Guatica	Departamento	Risaralda		
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos y sus respectivos medidores.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda usado	Piso inmueble	2 pisos		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.				
Área privada		Área construida		Área Catastral	109.00
Área libre		Área lote	82	Área inspección	118.83
Forma Geometrica	Irregular	Frente	5.10	Área valorada	118.83
Fondo	16.00	Relación frente fondo	1/3.14		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector consolidado, con una relación de oferta y demanda media, adicionalmente se encuentran algunos proyectos donde las transacciones de venta se dan en tiempos normales de comercialización. 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 no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayoría de las obras se remiten a la remodelación y reforma de las edificaciones ya existentes.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento 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.				
Descripción sector	Se accede al Municipio por la vía del tigre, guiado por la Virgen Milagrosa, estatua que se encuentra al lado derecho siguiendo esta ruta ya que es la calle central del pueblo, después de recorrer tres cuerdas a mano derecha existe un desvío hacia el carretero vía que lleva al Parque o plaza principal del Municipio; también existen dos vías alternas al centro del Municipio que son: por el Barrio Obrero y por la calle llamada la Ronda en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo. De la estatua de la Virgen a mano derecha a una cuadra encontrarás la vía la variante del pueblo que te conduce al Corregimiento de santa Ana, travesías para salir a los Municipios de Belén de Umbría y Mistrató. Zona consolidada sin actividad edificadora.				
Reglamentación urbanística	El inmueble registra un área de terreno de 81.60 M2 tomada de los documentos suministrados (CTL 293-21833 y Diligencia de secuestro Juzgado Único Promiscuo Municipal Guática, Risaralda del 03/11/2017, Radicación 2017-00043-00), No registra área				

construida en títulos. el área construida es de 118,83 m2 tomada de las medidas al momento de la visita y la cual debe considerarse aproximadas ya que no se efectúa un levantamiento arquitectónico formal. El predio se liquida con base en el área permitida por norma (EOT Decreto N°025 de 2014 de fecha Mayo 16 de 2014), la cual no especifica índices ni retiros. se maneja de acuerdo a la resolución 620 del igac como lo común en zona.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
7644	01/11/2014	5	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
293-21833	06/07/2016	NO APLICA	NO APLICA	6631801000000003 90025000000000

Observación

Los documentos suministrados para el presente informe de avalúo son: CTL 293-21833 y Diligencia de secuestro Juzgado Único Promiscuo Municipal Guática, Risaralda del 03/11/2017, Radicación 2017-00043-00. El inmueble posee una Hipoteca con Cuantía Indeterminada a nombre de BANCOLOMBIA, S.A. Según ESCRITURA 7644 DEL 01-11-2014 PEREIRA - NOTARIA QUINTA y Diligencia de secuestro Juzgado Único Promiscuo Municipal Guática, Risaralda del 03/11/2017, Radicación 2017-00043-00.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación

Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía secundaria Pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación	Se accede al Municipio de Guática por la vía del tigre, guiado por la Virgen Milagrosa, estatua que se encuentra al lado derecho; siguiendo esta ruta ya que es la calle central del pueblo, después de recorrer tres cuadras a mano derecha existe un desvío hacia el carretero vía que lleva al Parque o plaza principal del Municipio; también existen dos vías alternas al centro del Municipio que son: por el Barrio Obrero y por la calle llamada la Ronda en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo. De la estatua de la Virgen a mano derecha una cuadra se encuentra la vía la variante del pueblo que conduce al Corregimiento de santa Ana, travesías para salir a los Municipios de Belén de Umbría y Mistrató. Zona consolidada como vivienda sin actividad edificadora.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	mampostería	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada	Fecha remodelación	
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	

Año construcción	2003	Edad Inmueble	17		
Estado construcción	Usada	%Avance	100	Remodelado	
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Buena distribución según su área y estrato. El inmueble posee buen iluminación y ventilación, cuenta con sala, comedor, cocina, ropas, patio, baño social, estudio, 3 alcobas, baño privado y balcón.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, paredes en estuco y pintura, baños enchapados, puertas principal y de balcón metálicas,							

	puertas internas en madera.
--	-----------------------------

GARAJES

Observación	El inmueble no posee garajes en su área construida.
-------------	-----------------------------------------------------

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Área de Terreno	Área de Terreno	82	M2	\$300,000.00	\$24,600,000.00	24.16
Área construida	Nivel 1	58.30	M2	\$650,000.00	\$37,895,000.00	37.21
Área construida	Nivel 2	60.53	M2	\$650,000.00	\$39,344,500.00	38.63
Totales					\$101,839,500.00	100%
Valor en letras		Ciento un millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos pesos colombianos				

Perito actuante



ING. GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
RAA Nro: AVAL-494445
C.E.-494445

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	270.18
Integral	\$1,241,945.12	\$857,018.42	Valor del avalúo en UVR	376,932.05
Proporcional	\$24,600,000.00	\$77,239,500.00	Valor asegurable	\$77,239,500.00
% valor proporcional	24.16 %	73.14%	Tiempo esperado comercialización	6 MESES
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble cumple como garantía para la entidad.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos y sus respectivos medidores.			

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección CARRERA 4 11-25 | Centro | Guática | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS 5.314968

GEOGRAFICAS 5°18'53.9"N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS -75.798860

GEOGRAFICAS 75°47'55.9"W

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	FINCA RAIZ	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Anserma	\$130,000,000	3104362672	https://www.olx.com.co/item/vivienda-usada-iid-1100680904	100	100	\$950,000	\$95,000,000
2	Guática	\$70,000,000	3216240530	https://www.olx.com.co/item/vendo-casa-en-guatica-iid-1101637508	54	90	\$600,000	\$54,000,000
3	Anserma	\$210,000,000	3122901829	https://www.fincarai.com.co/casa-en-venta/anserma/ibiza-det-5177270.aspx	90	280	\$650,000	\$182,000,000
Del inmueble					82	118.83		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,000,000	\$350,000	0.95	1	0.95	0.90	\$315,875
2	\$16,000,000	\$296,296	0.95	1	1	0.95	\$281,481
3	\$28,000,000	\$311,111	0.95	1	1	0.95	\$295,556
						PROMEDIO	\$297,637.35
						DESV. STANDAR	\$17,291.01
						COEF. VARIACION	5.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	82	TOTAL	\$24,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	118.83	TOTAL	\$77,239,500.00
VALOR TOTAL	\$101,839,500.00					

Observaciones:

REPOSICION

Costo reposición construcción nueva Presupuesto actualizado

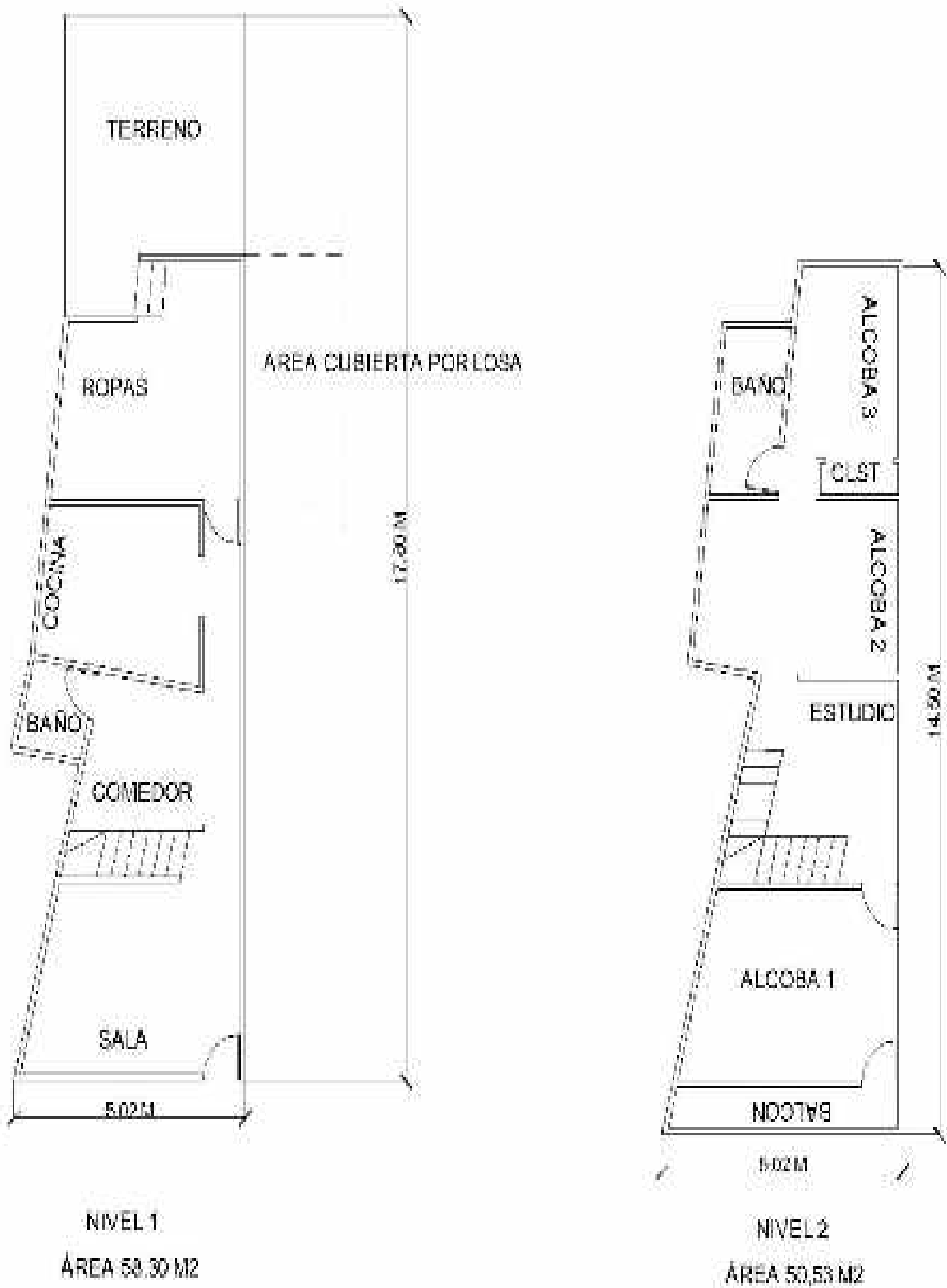
Capitulo	%	Valor
Preliminares	0.5	\$4,000
Cimentación	7.5	\$60,000
Desagues	2	\$16,000
Instalaciones Subt.	2	\$16,000
Estructura	12	\$96,000
Mamposteria	10	\$80,000
Cubierta	7	\$56,000
Pisos	7	\$56,000
Enchapes	6	\$48,000
Inst. electricas	4	\$32,000
Inst. hidraulicas	3	\$24,000
Carp. madera	6	\$48,000
Carp. metalica	7	\$56,000
Pintura	5.20	\$41,600
Aparatos sanitarios	3	\$24,000
Cerrajería	0.20	\$1,600
Vidrios	0.60	\$4,800
Equipos especiales	1	\$8,000
SubTotal		\$672,000
Costo financiero	5	\$40,000
A.I.U	11	\$88,000
Total presupuesto	100%	\$800,000

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	118.83
Area construida vendible	118.83
Valor M2 construido	\$800,000
Valor reposición M2	\$95,064,000
Valor reposición presupuesto M2	800000
Fuente	Construcción y presupuesto
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$776,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	22.86 %
Fito y corvin %	16.31 %
Valor reposición depreciado	\$649,434
Valor adoptado depreciado	650000
Valor total	\$77,239,500

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO



RAA



PIN de Validación: b7bd0aac

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 23 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 23 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 23 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 23 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	

Página 1 de 3

RAA



PIN de Validación: b1bd0aac



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
23 Ago 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
23 Ago 2019**Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
23 Ago 2019**Regimen**
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 65B # 8 - 08 CONJUNTO ALTOS DEL VERGEL, CASA # 5, BARRIO LA SULTANA

Teléfono: 3103490316




Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445.

El(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

OTROS ANEXOS

OFERTA 2

\$ 70.000.000


4 Dor. - 1 Bñ. - 54 m2

Vendo casa en Guática

Guática, Risaralda, Colombia


hace 7 días

Descripción del vendedor



Leandro Martinez
Miembro desde oct. 2018

[CHATEA CON EL VENEDOR](#)

 311 999 5555 [Mostrar número](#)

Financia tu vivienda

Te ayudamos a conseguir tu crédito de vivienda

[SIMULA TU CRÉDITO](#)

Detalles


Tipo	Casa	Habitaciones	4
Baños	1	Metros Cuadrados Totales	54 m2
Antigüedad	Hasta 5 años	Estrato	1
Parqueadero	No	Piso	2

Descripción










Se vende casa en el municipio guática risaralda frente colegio instituto

Publicado en

Guática, Risaralda, Colombia



OFERTA 1




\$ 130.000.000

3 Dor. - 1 Bñ - 100 m2


VIVIENDA USADA

Anserma, Caldas, Colombia

Descripción del vendedor

 **ALEJANDRO**
Miembro desde abr. 2015

CHATEA CON EL VENDEDOR

 [Mostrar número](#)

Financia tu vivienda

Te ayudamos a conseguir tu crédito de vivienda

SIMULA TU CRÉDITO

Detalles


Tipo	Casa	Habitaciones	3
Baños	1	Metros Cuadrados Totales	100 m2
Antigüedad	Hasta 5 años	Estrato	3
Parqueadero	SI	Tipo de vendedor	Dueño Directo

Descripción

UBICADA A DOS CUADRAS DEL ESTADIO, SERVICIOS DE ENERGÍA, ACUEDUCTO Y GAS DOMICILIARIO, VÍA SIN PAVIMENTAR, CARRERA 4 ENTRE CALLES 31 Y 31 A

Publicado en

Anserma, Caldas, Colombia



ID de anuncio 1100680904

[REPORTAR ESTE ANUNCIO](#)

CONSULTA IGAC

Consulta Catastral

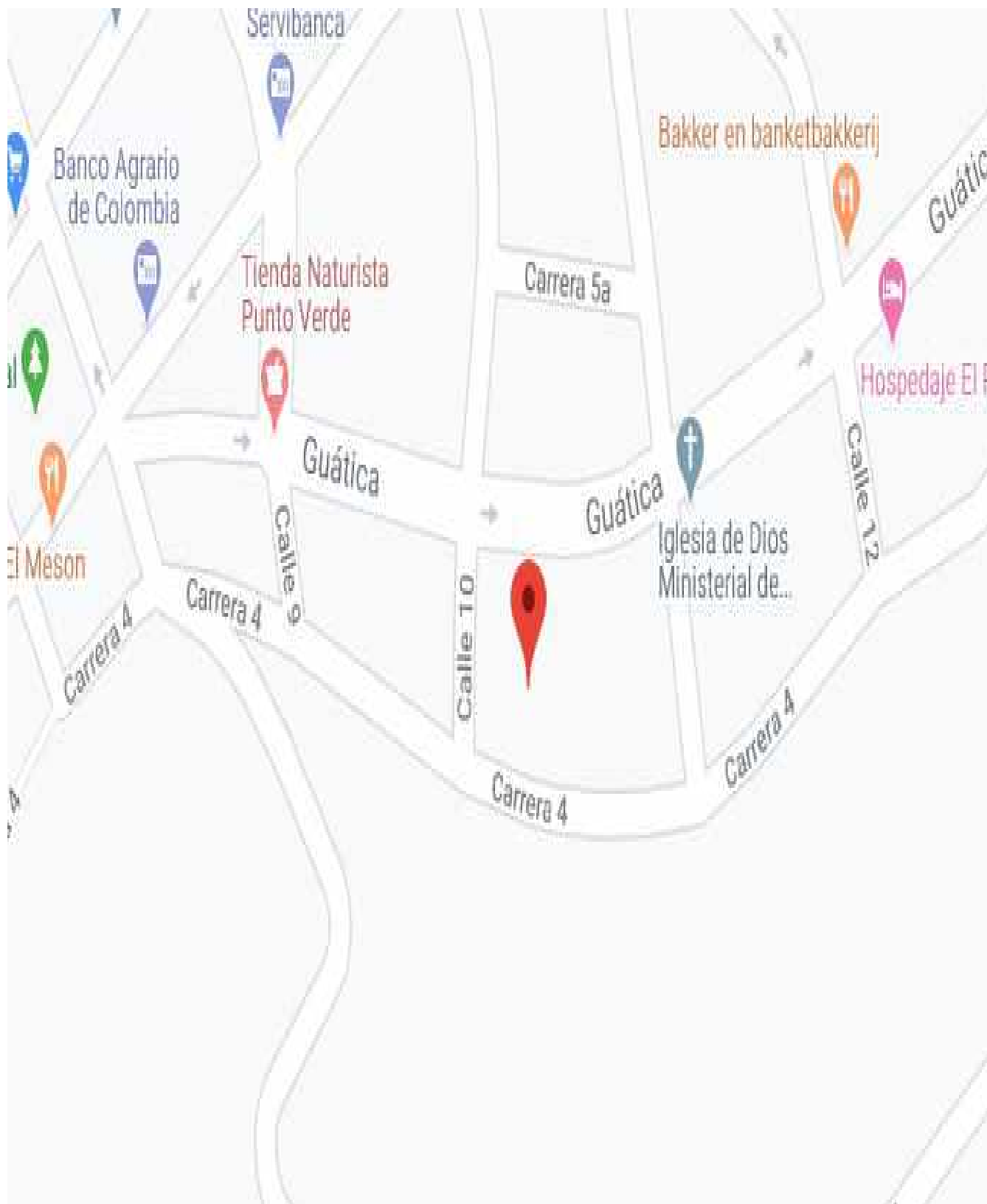
Departamento: bb - RISARALDA
Municipio: 318 - GUÁTICA
Código Predial Nacional: 663180100000000390025000000000
Código Predial: 66318010000390025000
Destino económico: A - HABITACIONAL
Dirección: K 4A 11 25
Área de terreno: 82 m²
Área construida: 109 m²

Construcción 1

Número de habitaciones: 3
Número de baños: 1
Número de locales: 0
Número de pisos: 2
Puntaje: 41
Área Construida: 109 m²
Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

The background shows a cadastral map with various land parcels labeled with codes such as 0018, 0003, 0004, 0005, 0022, 0015, 0025, 0020, 0009, 0061, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, and 0016. One parcel, 0025, is highlighted with a blue dashed outline.

MICRO-LOCALIZACIÓN



OFERTA 3

Casa en Venta
Anserma ibiza

\$ 210.000.000

♥ Favoritos

Usado



1/16

300,00 m²	Habitaciones: 9	Baños: 4	Parqueaderos: 1
Comparar	Ver teléfono	Ubicación	
Área privada: 300,00 m²	Área Const: 300,00 m²	Precio m²: 700.000/m²	
Estrato: 2	Antigüedad: 1 a 8 años	Sector: Ver Mapa	

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5177270

Se vende espectacular casa la cual consta de 3 apartamentos independientes los cuales generan buena rentabilidad para negocio. Cada apartamento tiene cocina, baños, sala, comedor y 3 habitaciones. El último apartamento tiene terraza. La casa está ubicada en un lugar bastante crecimiento. Se vende por motivo de viaje.

[ver mapa](#) [Reportar](#) [Compartir](#)

FOTOS

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS

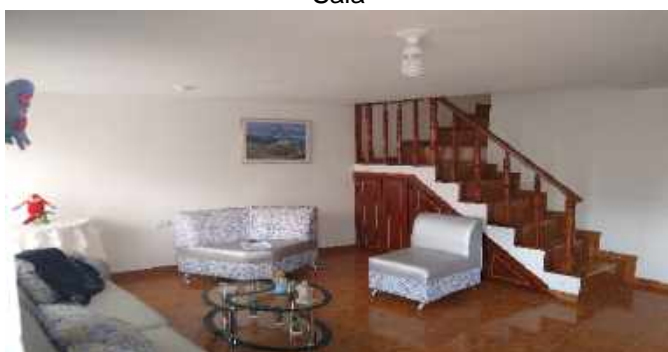
Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Inmueble



Sala



Comedor



Cocina



Estudio



Balcón



Escalera



FOTOS

Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zona de Ropas



Patio Interior



Contador de Luz



FOTOS

Contador de Agua



Contador de Gas



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar. Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. 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. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, certificado de libertad y tradición, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

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.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

La finalidad de un proceso valuatorio es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG_2020_333433