AVALÚOS INMOBILIARIOS
GONZALO PIÑEROS PIÑEROS

AVALÚO COMERCIAL



CASA

CALLE 2 No 1-33-35-37

VEREDA CENTRO

CHITARAQUE

BOYACÁ

AGOSTO 28 DE 2019

www.avaluosinmobiliariosgonzalopineros.com
gerencia@avaluosinmobiliariosgonzalopineros.com cel: 3183035332 fijo 3910760
Carrera 102 No 154 – 30 Torre 1 apto 706, Bogotá D. C.

MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE: Casa.

DIRECCIÓN: Calle 2 No 1-33-35-37

MUNICIPIO: Chitaraque

DEPARTAMENTO: Boyacá

DESTINO ACTUAL: Desocupado en el primer piso. Sótano se encuentra habitado.

QUIEN ATENDIÓ LA INSPECCIÓN: ALICIA JIMENEZ ALFONSO

FECHA DE INSPECCIÓN: 26 de Agosto de 2019. Realizada por el avaluador GONZALO PIÑEROS PIÑEROS

FECHA ENTREGA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 28 de Agosto de 2019, realizada por el avaluador GONZALO PIÑEROS PIÑEROS.

VIGENCIA DEL INFORME: Un año a partir de la fecha de entrega.

ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIA: ALICIA JIMENEZ ALFONSO

C.C. 41´794.220

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 083-43360

MODO DE ADQUISICIÓN: Compraventa.

TÍTULO: Escritura pública 2464 del 27-12-1999 de la Notaria 39 de Santafé de Bogotá.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio

ANDENES Y SARDINELES: Las vías del sector, cuentan con andenes y sardineles en concreto.

ALUMBRADO PÚBLICO: El servicio es eficiente y se presta mediante luminarias de sodio y mercurio sobre postes de concreto.

VIA ZONAL: Calle 2 (Frente a la propiedad)

PROPIEDAD - TERRENO

UBICACIÓN: Lote medianero con frente por la calle 2ª.

ÁREA DEL TERRENO: 149 m^2

LINDEROS: Los enunciados en la Escritura pública 2464 del 27-12-1999 de la Notaria 39 de Santafé de Bogotá

CONSTRUCCIÓN



AREA CONSTRUIDA: 299 m^2

PISOS: Uno (1)

SÓTANO: Uno (1)

VETUSTEZ: Veinte (20) años.

ESTADO DE CONSTRUCCIÓN: La construcción es usada y se encuentra terminada.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: La construcción en su fachada, cubierta, muros y acabados se encuentra en buen estado de conservación.

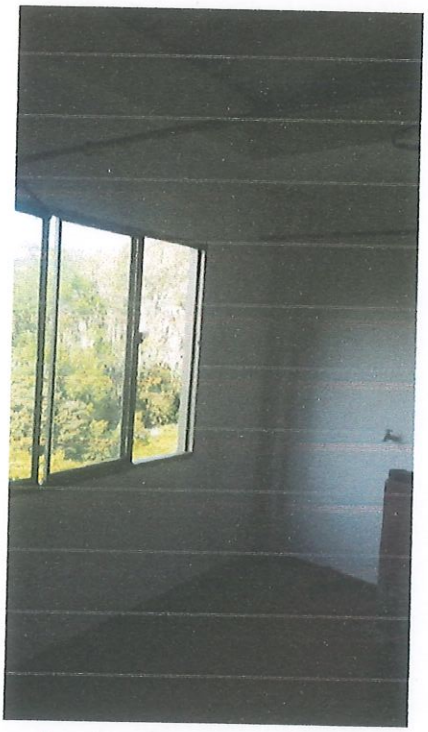
SISTEMA CONSTRUCTIVO: Autoconstrucción.

PRIMER PISO

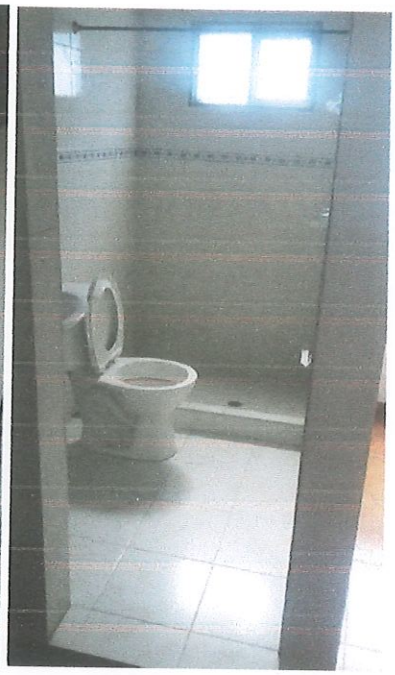














DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO DE LOTEs DE TERRENO

OFERTAS DE LOTES DE TERRENO EN VENTA					
CHITARAQUE, BOYACA					
AVALÚO COMERCIAL					
FUENTE DE INFORMACIÓN	TIPO DE INMUEBLE	PRECIO VENTA $	ÁREA m²	VALOR m²$	OBSERVACIONES
INMMOBILIARIA.COM	LOTE DE TERRENO	140.000.000	299	468.227	USO COMERCIAL Y VIVIENDA

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de renta adoptado se utilizó el método valuatorio de mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

ID	ÁREA TERRENO m²	VALOR UNITARIO $
1	299	468.227
	PROMEDIO	**468.227**
	N° DE DATOS	**1**
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**0**
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**0,000**
	RAÍZ N	**1,00**
	t-student	**4,70**
	LÍMITE SUPERIOR	**468.227**
	LÍMITE INFERIOR	**468.227**
VALOR COMERCIAL ADOPTADO $		**468.227**

El valor del m^2 de terreno que se encontró es de $468.227 el cual se asimila al que forma parte del predio objeto del presente avalúo.

Éste valor de $468.227 se multiplica por los metros cuadrados del terreno del presente avalúo es decir 149 m^2 y nos da un valor total del terreno de $69´765.823

MEMORIA DE CÁLCULOS: Para este Avalúo se utilizó información del valor de m^2 del terreno, en razón a que las construcciones en el sector son por autoconstrucción sin guardar ninguna homogeneidad en las mismas.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Si el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

CONSTRUCCIÓN: Por tratarse de una casa realizada por autoconstrucción y teniendo en cuenta los materiales y acabados utilizados, se determina un valor por m^2 de $550.000 para reconstrucción a nuevo.

AVALÚOS INMOBILIARIOS
GONZALO PIÑEROS PIÑEROS

DEPENDENCIA	ÁREA CONSTRUIDA m²	COSTO m² REPOSICIÓN $	COSTO REPOSICIÓN TOTAL $
CASA	299	550.000	164.450.000

AVALÚO COMERCIAL			
LOTE	149	$ 468.227	$ 69.765.823
CONSTRUCCIONES	299	$ 500.000	$ 149.500.000
TOTAL			$ 219.265.823

GONZALO PIÑEROS PIÑEROS

RAA AVAL - 3180388

PIN de Validación: bb400b1c

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) GONZALO PIÑEROS PIÑEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3180388, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3180388.

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 102 # 154 - 30 TORRE 1 706
Teléfono: 3183035332
Correo Electrónico: gonzalo312002@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Avalúos -UDCA.

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) GONZALO PIÑEROS PIÑEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3180388.

El(la) señor(a) GONZALO PIÑEROS PIÑEROS 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: bb400b1c

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

bb400b1c

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal