



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-11814988

Fecha del avalúo	20/07/2023	Fecha de visita	12/07/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 16B 30A-61		
Barrio	Santa Ana		
Ciudad	Quibdó		
Departamento	Chocó		
Propietario	Euridise Salas Córdoba		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 20/07/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ABELARDO ARBOLEDA MATURANA

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 **Euridise Salas Córdoba** ubicado en la KR 16B 30A-61 Santa Ana, de la ciudad de Quibdó.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$175,642,740.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cinco millones seiscientos cuarenta y dos mil setecientos cuarenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		157.50	M2	\$194,792.00	17.47%	\$30,679,740.00
Area Construida		245.7	M2	\$590,000.00	82.53%	\$144,963,000.00
TOTALES					100%	\$175,642,740.00

Valor en letras
Ciento setenta y cinco millones seiscientos cuarenta y dos mil setecientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS
RAA Nro:
C.C: 4794484

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	1,115,192	716,909	Valor del avalúo en UVR	578,471.86
Proporcional	30,684,787	144,957,953	Valor asegurable	144,957,953
% valor proporcional	17.47	82.53	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	No Favorable			
Observación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía			

calificación	Modelo 8-14. El inmueble cuenta con 4 unidades habitacionales, esto incumple las políticas de CAJAHONOR, y es no subsanable.
Observación	<p>En la visita se observa que la dirección registrada en las escrituras, va en concordancia con la dirección del inmueble. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>En el inmueble no existe garaje, el servicio de parqueo se realiza de manera improvisada en la circulación de acceso hacia los apartamentos.</p> <p>Vía estrecha (menos de 6 metros) y sin andenes, ni área para peatones.</p> <p>, Condiciones: Solo construcción, Tanque: No, Citófono: No, Club: No, Garaje visitante: No, Jardín infantil: No, Ascensores: No, ni ningún otro espacio que tenga que ver con propiedad horizontal, solo es una construcción de vivienda sencilla</p> <p>Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Patio interior: 3, Habitaciones: 8, Closet: 3, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 4, Zona ropas: 4, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular</p> <p>En la visita se observan algunas zonas en con enchape de piso y otras con piso rústico, pero, en buen estado.</p>

GENERAL					
Código	LRCAJA-11814988	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ABELARDO ARBOLEDA MATURANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11814988	Teléfono	3127835604
Email	abelardo.arboleda@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Euridise Salas Córdoba				
Tipo identificación	C.C.	Documento	54254650	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 16B 30A-61				
Conjunto					
Ciudad	Quibdó	Departamento	Chocó	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Santa Ana	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	En la visita se observa que la dirección registrada en las escrituras, va en concordancia con la dirección del inmueble. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Ninguno	Método evaluación	MERCADO

Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: 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.				
------------------------------	---	--	--	--	--

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	157.5	AREA DE TERRENO	M2	117.0
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	218
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	69.100.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	157.0	AREA DE TERRENO	M2	157.5
AREA PISO 1	M2	119.7	AREA PISO 1	M2	119.7
AREA PISO 2	M2	126.0	AREA PISO 2	M2	126.0

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.76	119.7			
Indice construcción	1.56	245.7			

Forma Geometrica		Frente	6.30		
------------------	--	--------	------	--	--

Fondo	25	Relación frente fondo	1:4		
-------	----	-----------------------	-----	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
----------------------------	---	--	--	--	--

Actualidad edificadora	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
------------------------	---	--	--	--	--

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, y se considera que la demanda es media.				
---------------------------------	--	--	--	--	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 008 Y ACUERDO 009 DEL POT DE QUIBDÓ
Area Del Lote	157.5
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	QUEBRADA O INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	4
Clasificacion Del Suelo	SUELO URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	USO MIXTO
Uso Condicionado Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN BAJA
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.38
Antejardin	NO APLICA
AislamientoPosterior	NO APLICA
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	9 MTS
Densidad	DENSIDAD DE CONSOLIDACIÓN BAJA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	RIESGO DE DESLIZAMIENTO
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	La norma dice que en el caso de aislamiento de antejardín o frente para vivienda es de tres (3) metros, frente a vías secundarias y cinco (5) metros frente a vías V-1 y V-2 del Plan Vial de la ciudad. Para edificaciones multifamiliares serán de cinco (5) metros para todos los casos y del aislamiento Posterior: Para unifamiliares y bi familiares de

dos plantas será mínimo de tres (3) metros, para multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, será mínimo de cuatro (4) metros, pero, en este caso particular, en visita no se evidencian dichos aislamientos.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
462	EscrituraDePropiedad	03/07/2007	Segunda del círculo de Quibdó	Quibdó

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
180-2915	15/05/2023	27001010101270019000	casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

En el inmueble no existe garaje, el servicio de parqueo se realiza de manera improvisada en la circulación de acceso hacia los apartamentos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	NO	NO

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Muy Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Vía estrecha (menos de 6 metros) y sin andenes, ni área para peatones.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	4	Comedor	4	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	3	Habitaciones	8
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	4	Zona ropas	4	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Patio interior: 3, Habitaciones: 8, Closet: 3, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 4, Zona ropas: 4, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	En la visita se observan algunas zonas en con enchape de piso y otras con piso rústico, pero, en buen estado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 16B 30A-61 | Santa Ana | Quibdó | Chocó

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.693748

GEOGRAFICAS : 5° 41' 37.4928''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.649208

GEOGRAFICAS : 76° 38' 57.1488''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Américas	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3122471315	130	200	\$590,000	\$118,000,000
2	Barrio Las Margaritas	\$125,000,000	0.94	\$117,500,000	3122471315	108	160	\$600,000	\$96,000,000
3	Barrio Suba	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3122471315	90	131.0	\$630,000	\$82,530,000
4	santa elena	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		119	100	\$600,000	\$60,000,000
5	Calle 15 #28a -23	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		224	200	\$700,000	\$140,000,000
Del inmueble						157.5	245		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$24,500,000	\$188,462	1.0	1.0	1.00	\$188,462
2	\$21,500,000	\$199,074	1.0	1.0	1.00	\$199,074
3	\$17,220,000	\$191,333	1.0	1.0	1.00	\$191,333
4	\$25,500,000	\$214,286	1.0	1.0	1.00	\$214,286
5	\$40,500,000	\$180,804	1.0	1.0	1.00	\$180,804
					PROMEDIO	\$194,791.65
					DESV. STANDAR	\$12,708.80
					COEF. VARIACION	6.52%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$194,792.00	AREA	157.5	TOTAL	\$30,679,740.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$590,000.00	AREA	245	TOTAL	\$144,550,000.00
VALOR TOTAL	\$175,229,740.00					

Observaciones:

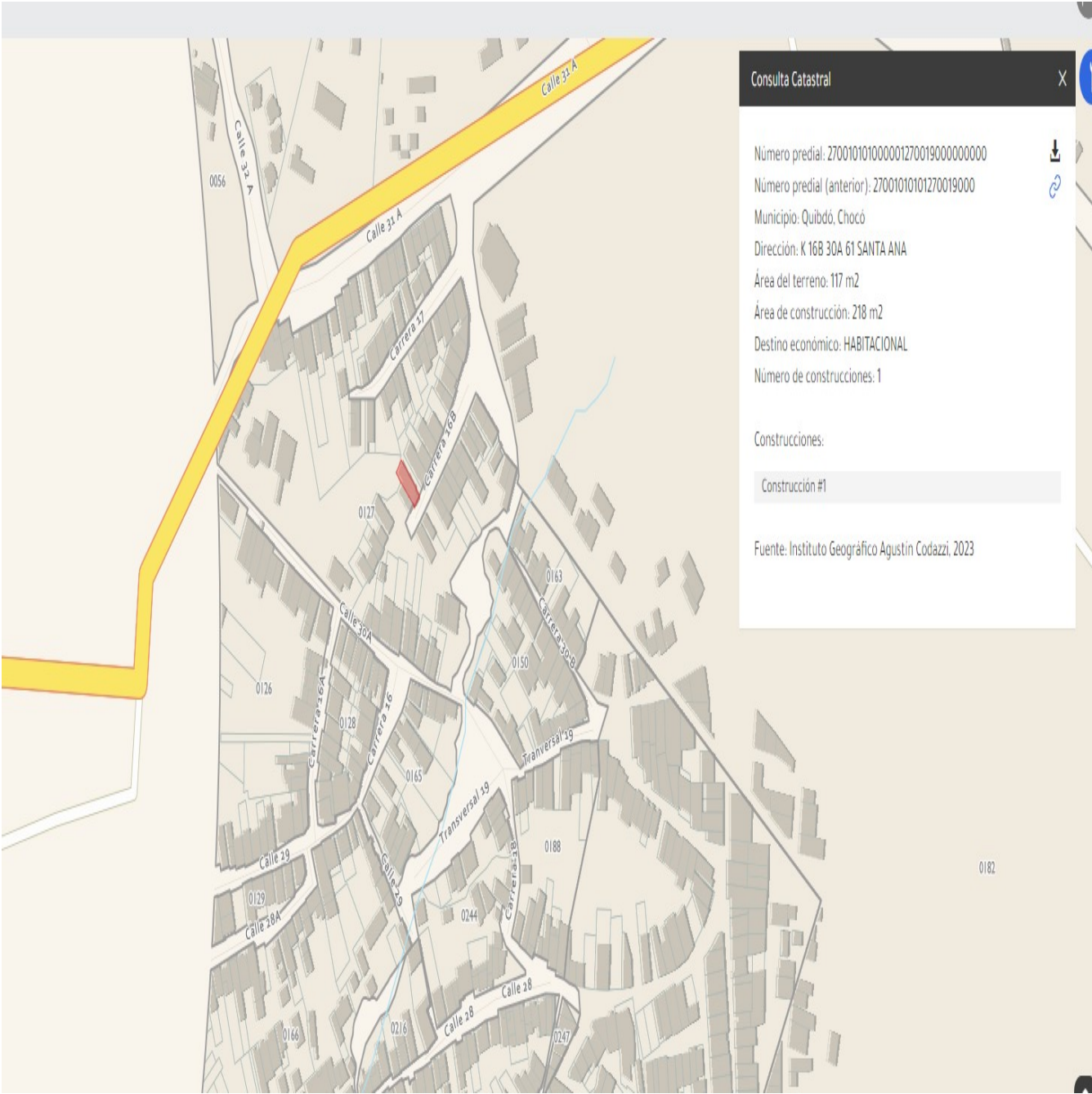
Enlaces:

4.-<https://colombia.inmobiliaria.com/casa-en-quibdo-3-alcobas-119m2-1-bano-F1894528>

5.-<https://colombia.inmobiliaria.com/casa-en-quibdo-4-alcobas-224m2-2-banos-F1475987>

.OTROS ANEXOS.

CONSULTA CATASTRAL



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior



FOTOS

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS

Sala Comedor



Sala Comedor



Escalera



Cocina



Cocina



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS

Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



FOTOS

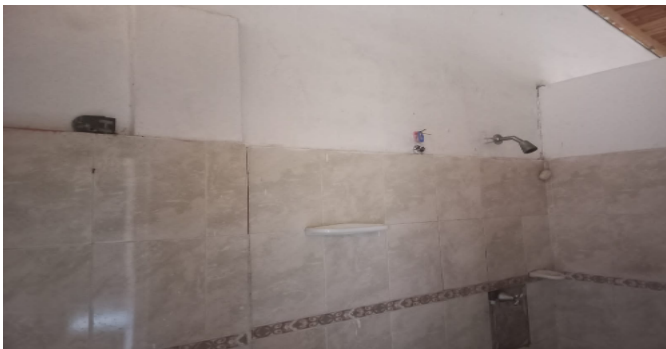
Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



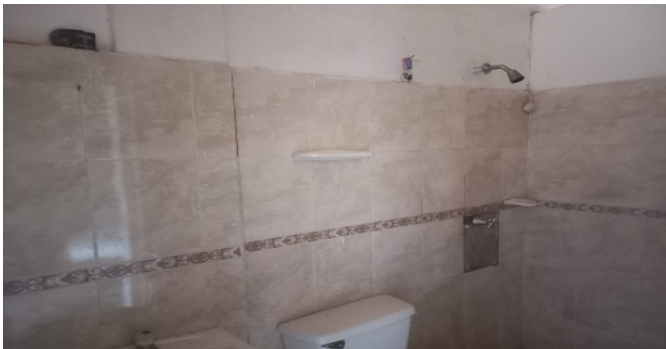
Baño social 4



Baño social 4



Baño social 4



CubiertaTechos



FOTOS

CubiertaTechos



CubiertaTechos



Terraza Inmueble



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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 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 personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, 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. --- **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. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los 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 y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **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. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, 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. -- **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, limitaciones 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. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, 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, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-11814988



PIN de Validación: aeb00a65



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) **DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4794484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Mayo de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-4794484**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS** 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
24 Mayo 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar, presas, aeropuertos, muelles.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales



PIN de Validación: aeb00a65



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



Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: QUIBDÓ, CHOCÓ

Dirección: BARRIO LAS AMÉRICAS MZ E, CASA NO. 10

Teléfono: 3113511173 - 31

Correo Electrónico: mobiliarqtedisenos14@gmail.com

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

Arquitecto- Universidad Tecnológica del Chocó

Especialista en Proyectos de Arquitectura Interior- Universidad Pontificia Bolivariana

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) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4794484. El(la) señor(a) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS 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

aeb00a65

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 un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: aeb00a65



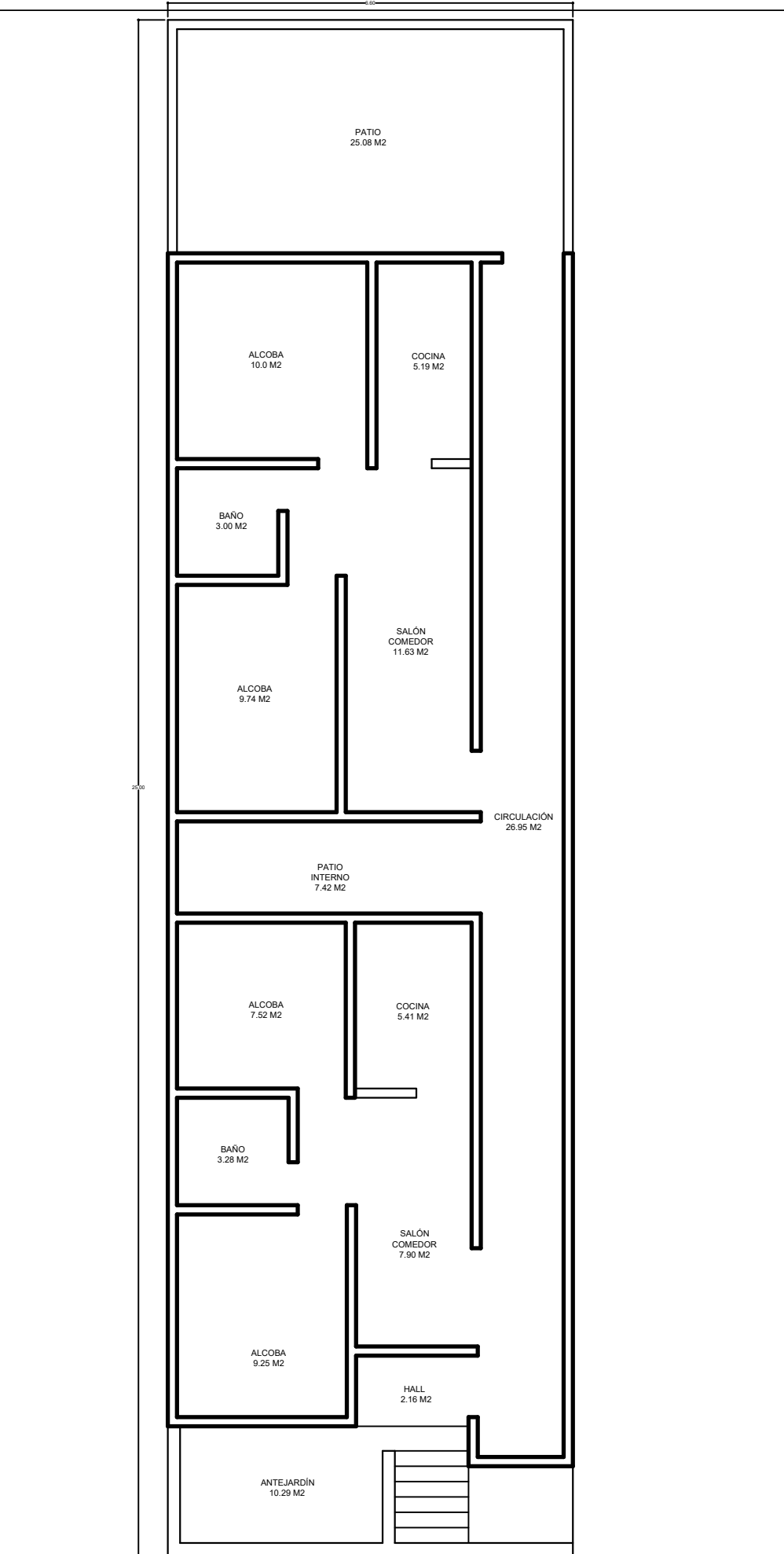
<https://www.raa.org.co>



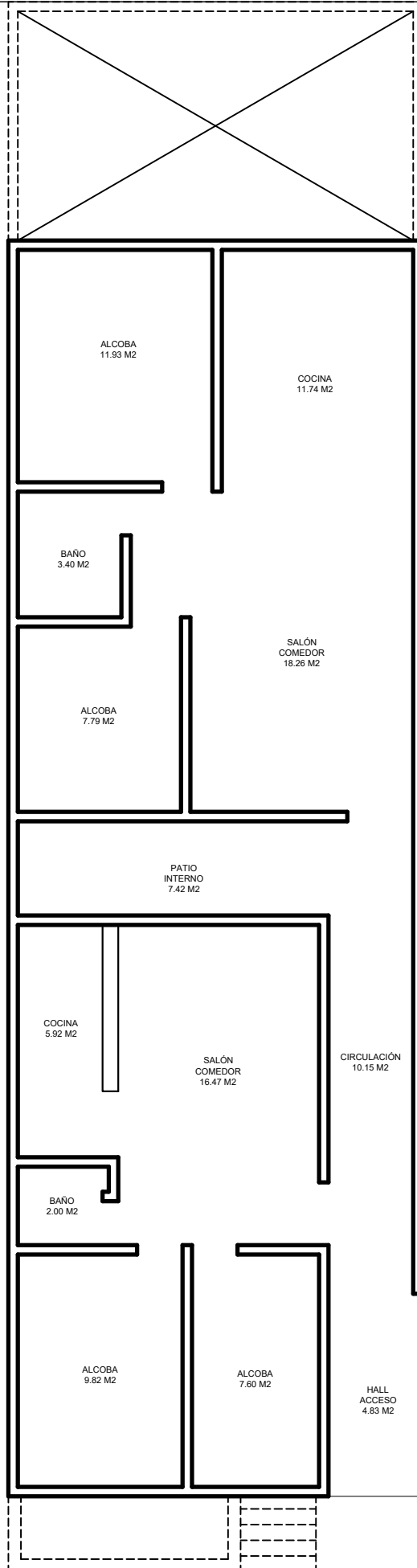
calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO