



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077438914**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FARIDE THATYANA ZAMORA VIVAS	FECHA VISITA	03/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1077438914	FECHA INFORME	14/11/2023
DIRECCIÓN	K 10 47-143 BUENOS AIRES	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda
SECTOR	Urbano Estrato 1		Militar y de Policía
BARRIO	Buenos Aires	EDAD (AÑOS)	16 años
CIUDAD	Quibdó	REMODELADO	
DEPARTAMENTO	Chocó	OCUPANTE	Propietario
PROPOSITO	Modelo 8-14	TIPO DE INMUEBLE	Casa
TIPO AVALUO	valor comercial	USO ACTUAL	Vivienda
VALUADOR	DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS		
IDENTIFICACIÓN	4794484		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Felisa Amada Vivas Mena				
NUM.	923 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera del círculo de Quibdó	FECHA	18/12/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Quibdó		DEPTO	Chocó	
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
casa	180-424254

### OBSERVACIONES GENERALES

K 10 47-143 BUENOS AIRES.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Normal	Regular
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Regular

## DEPENDENCIAS

DEPENDENCIA					
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## DOTACIÓN COMUNAL

BOLSON DE COMERCIO					
Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 126,127,320.00****VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,593,792.00**

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1) debe solicitar certificado de nomenclatura, registrarlo en el certificado de tradición y debe instalar nomenclatura en material metálico o acrílico, no perecedero, no en cartón o pintada. 2) debe tener instalado, acueducto y alcantarillado, esto de acuerdo a las políticas de CAJAHONOR.

### NOMBRES Y FIRMAS

*[Handwritten signature]*

**DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS**  
Perito Actuante  
C.C: 4794484  
RAA:

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria**  
**S.A.S.**  
Nombre de la firma

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	120 M2	Frente	6.0
Forma	RECTANGULAR	Fondo	20.0
Topografía	QUEBRADA O INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	1:3

Amenaza Riesgo Inundación	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Protección	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 008 Y ACUERDO 009 DEL POT DE QUIBDÓ
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	NO
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	120

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	120
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	34'918.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA PISO 1	M2	120
AREA SOTANO	M2	54

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA PISO 1	M2	120
AREA SOTANO	M2	54

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	400-500
Escolar	Regular	400-500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	NO	NO
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

**Impacto Ambiental**

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: SI      Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	85%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	K 10 47-143 BUENOS AIRES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado en el momento de la visita. **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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		120	M2	\$171,061.00	16.28%	\$20,527,320.00
Area Construida		120	M2	\$700,000.00	66.60%	\$84,000,000.00
Area Construida	SOTANO	54	M2	\$400,000.00	17.13%	\$21,600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,127,320.00</b>

Valor en letras

Ciento veintiséis millones ciento veintisiete mil trescientos veinte Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$126,127,320.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

15

**Perspectivas de valoración:**

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

**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.

**Actualidad edificadora:**

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato con diferentes dimensiones y alturas.

### SALVEDADES

**General:** K 10 47-143 BUENOS AIRES.

**Garaje:** No existe garaje en dicha propiedad objeto de estudio.

**Entorno:** Se instaló la caja de contador de agua hace varios años y están en proceso para conexión, al igual que la tubería para alcantarillado y gas, pero, si cuentan actualmente con el servicio de energía eléctrica en el inmueble.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado en el momento de la visita. **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.

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

**Acabados:** El piso 1 se encuentra en estado bueno generalmente y en el sótano los muros, pisos de la zona húmeda o patio de ropas se encuentran sin acabados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

**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.

**MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Quibdó	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	3108409553	105	105	\$750,000	\$78,750,000
2	Quibdó	\$120,000,000	0.99	\$118,800,000	3104793518	150	125	\$750,000	\$93,750,000
3	Quibdó	\$110,000,000	0.94	\$103,400,000	3104793518	118	110	\$750,000	\$82,500,000
4	Quibdó	\$109,000,000	0.98	\$106,820,000	3128955800	117.8	117.80	\$750,000	\$88,350,000
Del inmueble						120	120		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,250,000	\$183,333	1.0	1.0	1.00	\$183,333
2	\$25,050,000	\$167,000	1.0	1.0	1.00	\$167,000
3	\$20,900,000	\$177,119	1.0	1.0	1.00	\$177,119
4	\$18,470,000	\$156,791	1.0	1.0	1.00	\$156,791
					PROMEDIO	\$171,060.79
					DESV. STANDAR	\$11,653.68
					COEF. VARIACION	6.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$171,061.00	AREA	120	TOTAL	\$20,527,320.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	120	TOTAL	\$84,000,000.00
VALOR TOTAL	\$104,527,320.00					

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

K 10 47-143 BUENOS AIRES | Buenos Aires | Quibdó | Chocó

### COORDENADAS (DD)

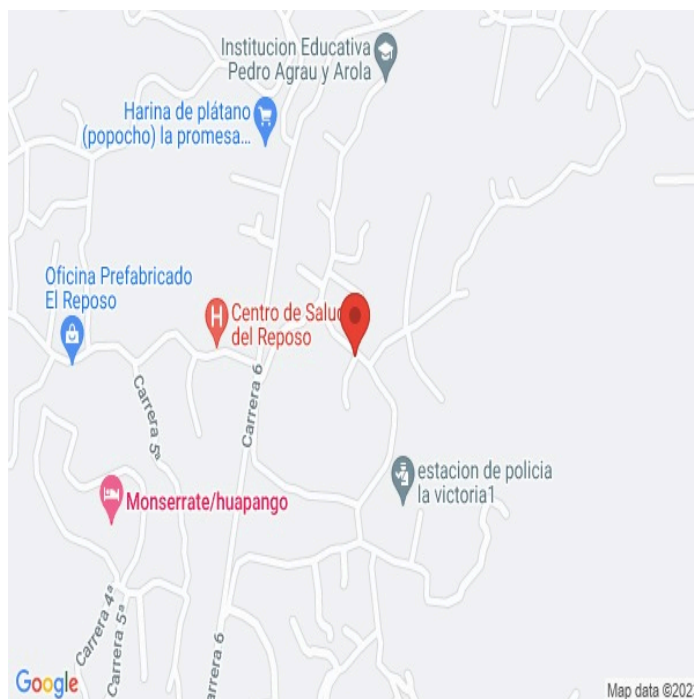
**Latitud:** 5.7056760768275865

**Longitud:** -76.65348335001066

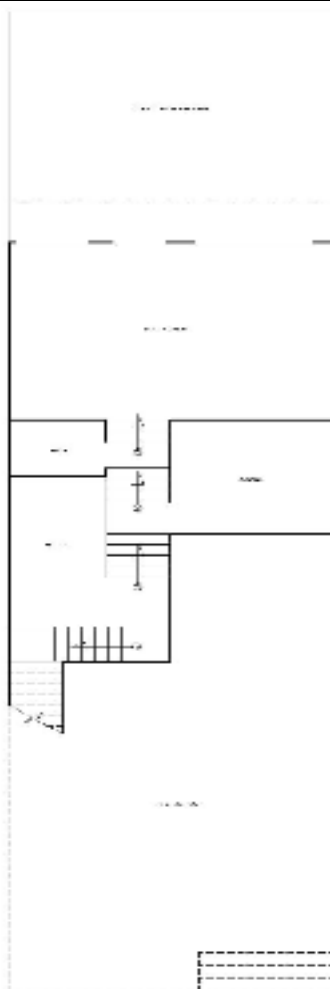
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 42' 20.4336"

**Longitud:** 76° 39' 12.5382"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN  
SOTANO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



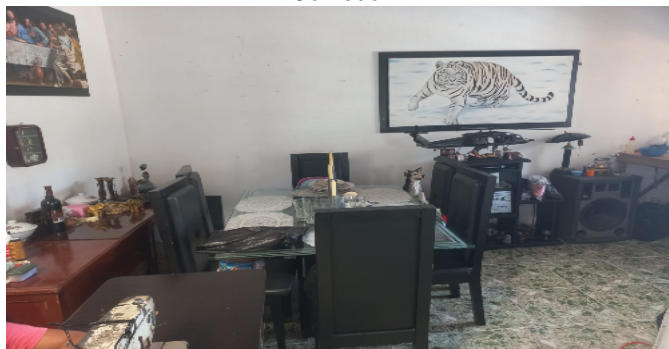
Nomenclatura



Sala



Comedor





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño de servicio



CubiertaTechos



Áreas o Documentos

REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE INDIANÍA

MUNICIPIO DE GUANO

Nº 1718958-1

FACTURA DE PREDIAL

DOCUMENTO DE COBRO

FECHA

01-AF-2023

PERIODO

ENERO-DICIEMBRE 2023

FECHA VENCIMIENTO

31-01-2023

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE O RAZÓN SOCIAL:

VIVAS MENA FELISA ASANDIA

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

CÉDULA DE CIUDADANÍA 54252183

DIRECCIÓN DE COBRO:

K 10 47 LAS BUENAS AERES

BARRIO

UNICO

INFORMACIÓN DEL PRECIO

CODIGO CATASTRAL:

00000000000000000000

CODIGO CATASTRAL ANTERIOR:

00000000000000000000

DIRECCIÓN:

K 10 47 LAS BUENAS AERES

BARRIO:

UNICO

DESTINO ECONÓMICO:

HABITACIONAL

TARIFA IVA:

5,33 x 1000

SECTOR:

URBANO

ÁREA TERRENO:

0,00

ÁREA CONSTRUIDA:

252,00

AÑO	AVANZADO	PREDIAL	SUBVENCION AMBIENTAL	TOTAL PAGO	RETRASOS		TOTAL
					PREDIAL	SUBVENCION AMBIENTAL	
2019	\$ 30.634.000,00	\$ 251.232,00	\$ 40.000,00	\$ 30.925,00	\$ 320.000,00	\$ 27.000,00	\$ 367.000,00
2020	\$ 31.000.000,00	\$ 251.232,00	\$ 40.000,00	\$ 31.291,23	\$ 320.000,00	\$ 27.000,00	\$ 368.291,23
2021	\$ 32.000.000,00	\$ 251.232,00	\$ 40.000,00	\$ 32.291,23	\$ 320.000,00	\$ 27.000,00	\$ 369.291,23
2022	\$ 33.000.000,00	\$ 251.232,00	\$ 40.000,00	\$ 33.291,23	\$ 320.000,00	\$ 27.000,00	\$ 370.291,23
2023	\$ 34.000.000,00	\$ 251.232,00	\$ 40.000,00	\$ 34.291,23	\$ 320.000,00	\$ 27.000,00	\$ 371.291,23
VALOR TOTAL A PAGAR:				\$ 141.700,00	\$ 1.600.000,00	\$ 137.000,00	\$ 1.878.700,00
Valor de Registro				\$ 141.700,00	\$ 1.600.000,00	\$ 137.000,00	\$ 1.878.700,00
Total a pagar				\$ 141.700,00	\$ 1.600.000,00	\$ 137.000,00	\$ 1.878.700,00

Basado en Registro Catastral de Avances 76780775, Barrio N° 47 de Corrientes E Inmueble 00

Áreas o Documentos

**SNR** **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE QUITO**  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA  
Nro Matrícula: 180-27524

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 09:46:51 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL 180 QUITO DEPTO CHOCO MUNICIPIO QUITO VEREDA QUITO  
FECHA APERTURA: 04/03/2008 RADICACIÓN: 2008-180-6-400 CON ESCRITURA DE 18/12/2007  
NÚMERO SIN INFORMACIÓN  
COD CATASTRAL  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:  
LOTE DE TERRENO Y MEJORA SOBRE EL CONSTRUIDA CON EXTENSION DE 6.00 METROS DE FRENTE X 30.00 METROS DE CENTRO, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 923-22071218, NOTARIA PRIMERA QUITO  
ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1994  
LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:  
ÁREA Y COEFICIENTE  
ÁREA PRIVADA: - ÁREA CONSTRUIDA  
COEFICIENTE  
COMPLEMENTACIÓN:  
1. SE REGISTRO CON FECHA 2 DE JUNIO DE 1990, LA RESOLUCION NUMERO 1383 DE FECHA 27 DE MAYO DE 1990, EXPEDIDA POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, DEPTO DE RECURSOS NATURALES Y SECCION JURIDICA EN EXTENSION DE 49 HECTAREAS 5.000 MTS CUADRADOS, ADJUDICACION DE TERRENOS BALDIOS, SEGUN MODO DE ADQUIRIR, DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA, DEPTO DE RECURSOS NATURALES SECCION JURIDICA, A: GUESTA MORENO, TOBIAS, 2. SE REGISTRO CON FECHA 24 DE ENERO DE 1984 LA ESCRITURA # 9 DEL 20 DE ENERO DE 1984 DE LA NOTARIA UNICA DE ISTMINA, COMPRAVENTA DE GLOBO DE TERRENO VALOR DEL ACTO \$10000 DE: GUESTA MORENO TOBIAS A: FRANCO ANGELA MARIELA, 3. SE REGISTRO CON FECHA 20 DE FEBRERO DE 1984 LA ESCRITURA # 13 DEL 01 DE FEBRERO DE 1984, DE LA NOTARIA UNICA DE ISTMINA, SIENDO LA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO LA COMPRAVENTA DE UN GLOBO DE TERRENO, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 DE: FRANCO ANGELA MARIELA A: GUESTA MORENO JORGE ARTURO MARIA ANGELA FLORIS ELIDIA Y MARCO TOBIAS.

Áreas o Documentos

COMPROBACION (8), manifestamos que hemos celebrado el presente contrato de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA.- TRANSFERENCIA.- Los Vendedores transfieren a título de venta a favor de su comprador el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce públicamente sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno a solar y la mejoras sobre el construido, ubicado en dentro del perímetro urbano de esta ciudad, en el BARRIO BUENOS AIRES con una extensión Seis (6.00) metros de frente por Veinte (20.00) metros de centro, es decir un área total de Ciento Veinte (120) metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NORTE, con MERCEDES RIVAS, Por el SUR, con LA VIA PUBLICA, Por el ORIENTE, con predio de SAMARA SALCEDO, Por el OCCIDENTE, con predios de los VENDEDORES.- SEGUNDA.- Declara el vendedor que inmueble que enajena mediante este instrumento, corresponde a una legalización de conformidad con el Artículo 122 del decreto 564 de febrero 24 de 2006, se protocoliza el presente documento público (escritura) con el acuerdo 032 815 del 15 de Diciembre de 1995, del Honorable Consejo, cuando hace la legalidad urbanística, incorporando al perímetro urbano y de servicios el asentamiento humano ubicado en el BARRIO BUENOS AIRES. Pues la mis norma (Decreto) IN-CITA DICE: "EL Acto Administrativo mediante el cual se aprueba la legalización, hace las veces de Licencia Urbanística o de Urbanización".- TERCERA PRECIO.- Declara los vendedores que el precio de esta venta es por la suma de NOVECIENTOS MIL

Áreas o Documentos

**SNR** **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE QUITO**  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA  
Nro Matrícula: 180-27524

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 09:46:51 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL 180 QUITO DEPTO CHOCO MUNICIPIO QUITO VEREDA QUITO  
FECHA APERTURA: 04/03/2008 RADICACIÓN: 2008-180-6-400 CON ESCRITURA DE 18/12/2007  
NÚMERO SIN INFORMACIÓN  
COD CATASTRAL  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:  
LOTE DE TERRENO Y MEJORA SOBRE EL CONSTRUIDA CON EXTENSION DE 6.00 METROS DE FRENTE X 30.00 METROS DE CENTRO, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 923-22071218, NOTARIA PRIMERA QUITO  
ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1994  
LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:  
ÁREA Y COEFICIENTE  
ÁREA PRIVADA: - ÁREA CONSTRUIDA  
COEFICIENTE  
COMPLEMENTACIÓN:  
1. SE REGISTRO CON FECHA 2 DE JUNIO DE 1990, LA RESOLUCION NUMERO 1383 DE FECHA 27 DE MAYO DE 1990, EXPEDIDA POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, DEPTO DE RECURSOS NATURALES Y SECCION JURIDICA EN EXTENSION DE 49 HECTAREAS 5.000 MTS CUADRADOS, ADJUDICACION DE TERRENOS BALDIOS, SEGUN MODO DE ADQUIRIR, DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA, DEPTO DE RECURSOS NATURALES SECCION JURIDICA, A: GUESTA MORENO, TOBIAS, 2. SE REGISTRO CON FECHA 24 DE ENERO DE 1984 LA ESCRITURA # 9 DEL 20 DE ENERO DE 1984 DE LA NOTARIA UNICA DE ISTMINA, COMPRAVENTA DE GLOBO DE TERRENO VALOR DEL ACTO \$10000 DE: GUESTA MORENO TOBIAS A: FRANCO ANGELA MARIELA, 3. SE REGISTRO CON FECHA 20 DE FEBRERO DE 1984 LA ESCRITURA # 13 DEL 01 DE FEBRERO DE 1984, DE LA NOTARIA UNICA DE ISTMINA, SIENDO LA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO LA COMPRAVENTA DE UN GLOBO DE TERRENO, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 DE: FRANCO ANGELA MARIELA A: GUESTA MORENO JORGE ARTURO MARIA ANGELA FLORIS ELIDIA Y MARCO TOBIAS.

Áreas o Documentos

venta a favor de su comprador el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce públicamente sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno a solar y la mejoras sobre el construido, ubicado en dentro del perímetro urbano de esta ciudad, en el BARRIO BUENOS AIRES con una extensión Seis (6.00) metros de frente por Veinte (20.00) metros de centro, es decir un área total de Ciento Veinte (120) metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NORTE, con MERCEDES RIVAS, Por el SUR, con LA VIA PUBLICA, Por el ORIENTE, con predio de SAMARA SALCEDO, Por el OCCIDENTE, con predios de los VENDEDORES.- SEGUNDA.- Declara el vendedor que inmueble que enajena mediante este instrumento, corresponde a una legalización de conformidad con el Artículo 122 del decreto 564 de febrero 24 de 2006, se protocoliza el presente documento público (escritura) con el acuerdo 032 815 del 15 de Diciembre de 1995, del Honorable Consejo, cuando hace la legalidad urbanística, incorporando al perímetro urbano y de servicios el asentamiento humano ubicado en el BARRIO BUENOS AIRES. Pues la mis norma (Decreto) IN-CITA DICE: "EL Acto Administrativo mediante el cual se aprueba la legalización, hace las veces de Licencia Urbanística o de Urbanización".- TERCERA PRECIO.- Declara los vendedores que el precio de esta venta es por la suma de NOVECIENTOS MIL



## 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 --- **Eta**

**PA:** 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 SALVEDADES 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 valuador 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 valuar 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-1077438914**



PIN de Validación: af470a46



<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) **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, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**24 Mayo 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**24 Mayo 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales





PIN de Validación: af470a46



### Alcance

- 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 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**

**af470a46**



PIN de Validación: af470a46



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



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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal