



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1077438914**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	03/11/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	K 10 47-143 BUENOS AIRES		
<b>Barrio</b>	Buenos Aires		
<b>Ciudad</b>	Quibdó		
<b>Departamento</b>	Chocó		
<b>Propietario</b>	Felisa Amada Vivas Mena		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: FARIDE THATYANA ZAMORA VIVAS

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 **Felisa Amada Vivas Mena** ubicado en la K 10 47-143 BUENOS AIRES Buenos Aires, 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 \$107,000,000.00 pesos m/cte (Ciento siete millones).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		120	M2	\$105,000.00	11.78%	\$12,600,000.00
Area Construida		160	M2	\$590,000.00	88.22%	\$94,400,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$107,000,000.00</b>

Valor en letras  
Ciento siete millones Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR	
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR 1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR 107,000,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable 0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización 3
<b>Calificación garantía</b>			
<b>Observación</b>			

**calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10774 38914	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	FARIDE THATYANA ZAMORA VIVAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1077438914	<b>Teléfono</b>	3155704361
<b>Email</b>	faride.zamora4175@correo.policia.gov.co,faride.zamora4173@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Felisa Amada Vivas Mena				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	54'252.363	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	K 10 47-143 BUENOS AIRES				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Quibdó	<b>Departamento</b>	Chocó	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Buenos Aires	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	K 10 47-143 BUENOS AIRES.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA			M2	120	
<b>ÁREAS CATASTRAL</b>			<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA			M2	120	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	34'918.000	
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA PISO 1			M2	120	
AREA SOTANO			M2	54	
<b>ÁREAS VALORADAS</b>			<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA PISO 1			M2	120	
AREA SOTANO			M2	54	
<b>ÁREAS POR NORMA</b>				<b>VALOR</b>	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULA R	<b>Frente</b>	6.0		
<b>Fondo</b>	20.0	<b>Relación frente fondo</b>	1:3		

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato con diferentes dimensiones y alturas.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 008 Y ACUERDO 009 DEL POT DE QUIBDÓ
<b>Area Del Lote</b>	120 M2
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	QUEBRADA O INCLINADA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	SUELO URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Indice DeOcupacion</b>	1.45
<b>Indice DeContruccion</b>	1.0
<b>Antejardin</b>	SI APLICA
<b>AislamientoPosterior</b>	NO
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	NO DEFINIDA
<b>Densidad</b>	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO APLICA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO APLICA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO APLICA
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
923	EscrituraDePropiedad	18/12/2007	Primera del círculo de Quibdó	Quibdó

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
180-424254	25/10/2023		casa

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

No existe garaje en dicha propiedad objeto de estudio.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	NO
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

### AMOBLIAMIENTO URBANO

### CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### EQUIPAMIENTO

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

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

#### IMPACTO AMBIENTAL

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	SI
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

<b>Observación:</b>	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

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	85%		
Licencia construcción	No				
Observación	Estructura en aparente buen estado en el momento de la visita. <b>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.</b>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0

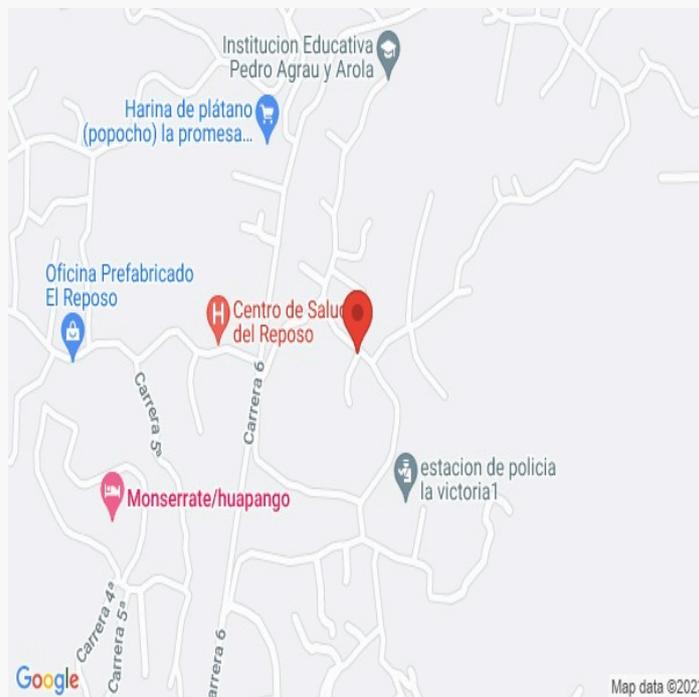
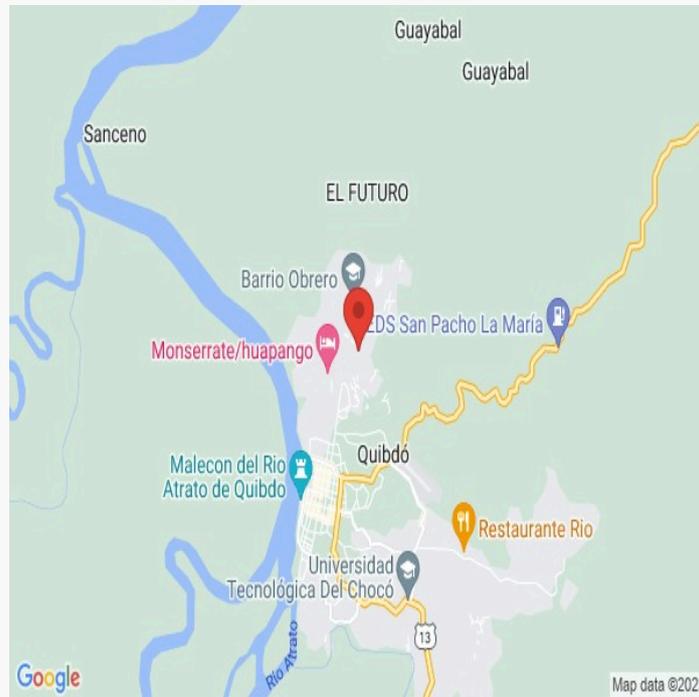
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Regular	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Regular
<b>Observación</b>	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.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7056760768275865  
GEOGRAFICAS : 5° 42' 20.4336''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.65348335001066  
GEOGRAFICAS : 76° 39' 12.5382''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Quibdó	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	3108409553	105	105	\$550,000	\$57,750,000
2	Quibdó	\$120,000,000	0.99	\$118,800,000	3104793518	150	125	\$540,000	\$67,500,000
3		\$110,000,000	0.94	\$103,400,000	3104793518	118	110	\$520,000	\$57,200,000
4		\$109,000,000	0.98	\$106,820,000	3128955800	117.8	117.80	\$530,000	\$62,434,000
<b>Del inmueble</b>						<b>120</b>	<b>160</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,250,000	\$383,333	1.0	1.0	1.00	\$383,333
2	\$51,300,000	\$342,000	1.0	1.0	1.00	\$342,000
3	\$46,200,000	\$391,525	1.0	1.0	1.00	\$391,525
4	\$44,386,000	\$376,791	1.0	1.0	1.00	\$376,791
					<b>PROMEDIO</b>	\$373,412.48
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$21,791.90
					<b>COEF. VARIACION</b>	5.84%

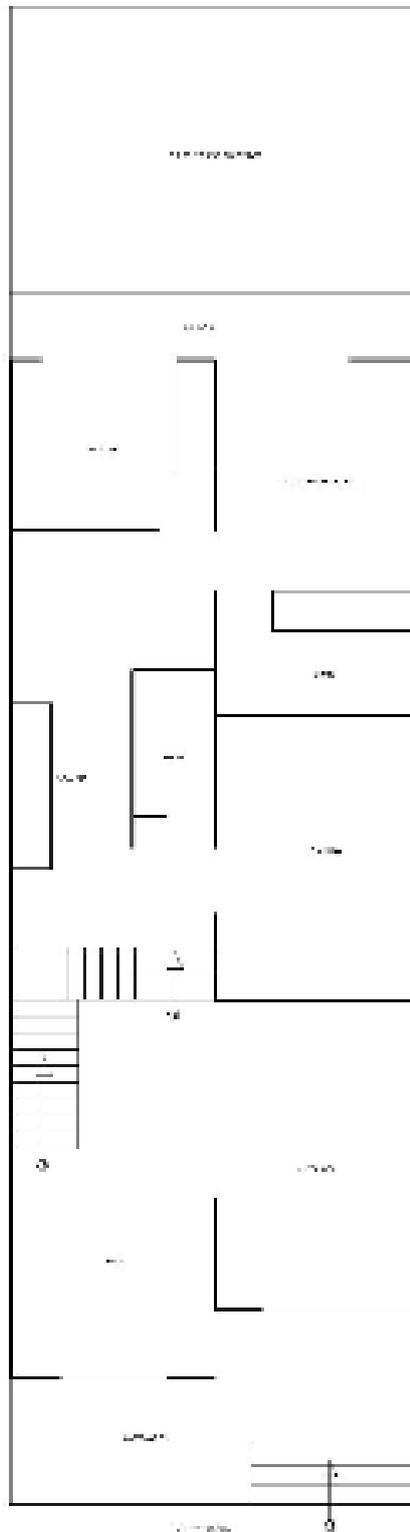
TERRENO	<b>ADOPTADOM2</b>	\$105,000.00	<b>AREA</b>	120	<b>TOTAL</b>	\$12,600,000.00
CONSTRUCCION	<b>ADOPTADOM2</b>	\$540,000.00	<b>AREA</b>	160	<b>TOTAL</b>	\$86,400,000.00
VALOR TOTAL	\$99,000,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

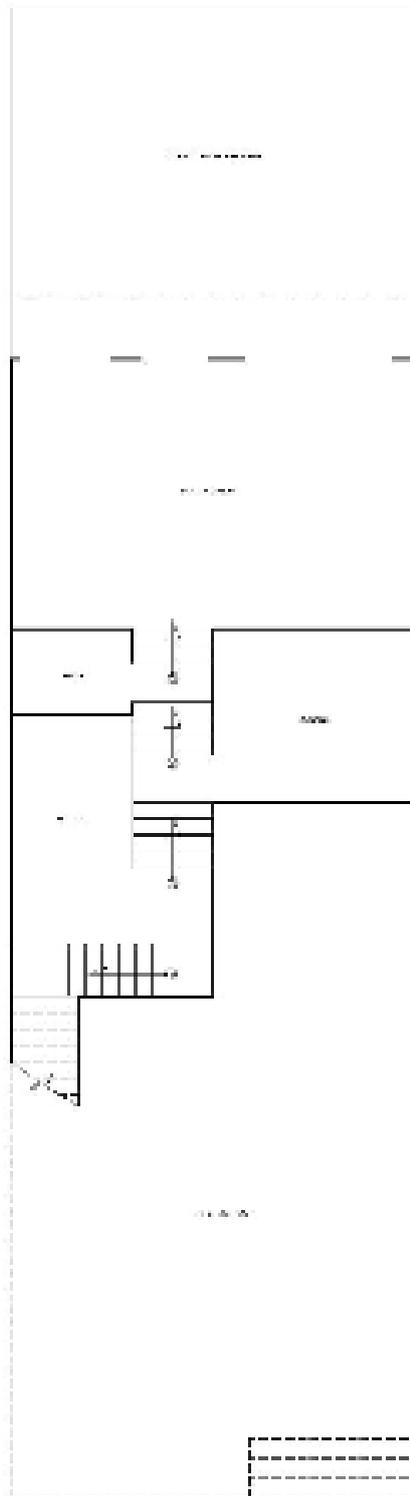
# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN  
F2501

Plano



PLANO EsQUEMA DE DISTRIBUCIÓN  
SÓTANO

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



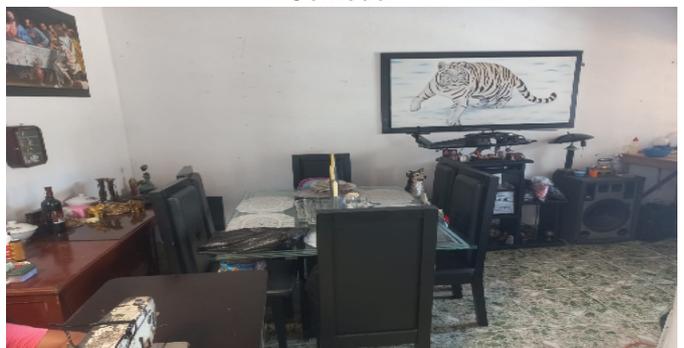
Nomenclatura



Sala



Comedor



## FOTOS

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



# FOTOS

Habitación 3



Baño de servicio



CubiertaTechos



Áreas o Documentos

INFORMACIÓN DE COBRO		FECHA		PERIODO		FECHA VENCIMIENTO	
DOCUMENTO DE COBRO:	331818	01-04-2023	01-04-2023	01-04-2023	01-04-2023	01-04-2023	30-04-2023
NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE O RAZÓN SOCIAL:		DIRECCIÓN DE COBRO:		CÓDIGO CATASTRAL:		CÓDIGO CATASTRAL ANTERIOR:	
R 208 240 BUENOS AIRES		R 10 47 342 BUENOS AIRES		050000001000000000		0500001000000000	
DIRECCIÓN DE COBRO:		CÓDIGO CATASTRAL:		DESTINO ECONOMICO:		SECTOR:	
R 10 47 342 BUENOS AIRES		050000001000000000		100000000000000000		000	
VALOR TOTAL PAGAR:		VALOR TOTAL PAGAR:		VALOR TOTAL PAGAR:		VALOR TOTAL PAGAR:	
\$ 831.708,00		\$ 246.620,00		\$ 1.078.328,00		\$ 928.000,00	

Áreas o Documentos

COMPRADOR (s) 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 de 20.00 (20.00) metros de frente por veinte (20.00) metros de centro, así como un área total de Ciento Veinte (120) metros cuadrados, comprendido dentro de las siguientes linderos: Por el NORTE, con MERCEDES RIVAS, Por el SUR, con LA VÍA PÚBLICA, Por el ORIENTE, con predios 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 154 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. Puz la mita norma (Decreto) EN-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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE QUIBDO CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA INMOBILIARIA Nro Matricula: 180-27524 Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 09:40:31 am ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION No tiene validez en la forma del registrador en la última página CIRCULO REGISTRAL 180 QUIBDO DEPTO. CHOCO MUNICIPIO QUIBDO VEREDA QUIBDO FECHA APERTURA: 04/03/2008 RADICACION: 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 MEJORIAS SOBRE EL CONSTRUIDAS CON EXTENSION DE 20.00 METROS DE FRENTE X 20.00 METROS DE CENTRO - CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 223-2007/116 NOTARIA PRISCILA CARRERA ARTICULO 11 DECRETO 1871 DE 1984 LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS: AREA Y COMPONENTE: AREA PRIVADA.- AREA CONSTRUIDA. COEFICIENTE: COMPLEMENTACIÓN: 1.- SE REGISTRO CON FECHA 2 DE JUNIO DE 1980, LA RESOLUCION NUMERO 1383 DE FECHA 27 DE MAYO DE 1980, 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: CUESTA 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, COBRAPVENTA DE GLOBO DE TERRENO VALOR DEL ACTO \$11955 DE: CUESTA MORENO TOBIAS A: FRANCISCA 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 FRANCISCA ANGELA MARIELA, A: CUESTA MORENO JORGE ARTURO MARIA ANGELA FLORIS ELIODI Y MARCO TOBIAS.

## 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 --- **Etapas:** 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 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-1077438914**



PIN de Validación: b6c40ad1



<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: b6c40ad1



### 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](mailto: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**

**b6c40ad1**



PIN de Validación: b6c40ad1



<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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal