



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-11804999

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	29/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	BARRIO CARRETERA MUNICIPIO DE ATRATO-CHOCO
Barrio	CARRETERA
Ciudad	Yuto
Departamento	Chocó
Propietario	NILSON JOSÉ ROA HINESTROZA

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: DIOMEDES ANTONIO CORDOBA GONZALEZ

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 **NILSON JOSÉ ROA HINESTROZA** ubicado en la BARRIO CARRETERA MUNICIPIO DE ATRATO-CHOCO CARRETERA, de la ciudad de Yuto.

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 \$67,135,320.00 pesos m/cte (Sesenta y siete millones ciento treinta y cinco mil trescientos veinte).

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	90	90	M2	\$113,948.00	15.28%	\$10,255,320.00
Area Construida	72	72	M2	\$790,000.00	84.72%	\$56,880,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$67,135,320</b>

Valor en letras  
Sesenta y siete millones ciento treinta y cinco mil trescientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	67,135,320.00
Proporcional	0	67,135,320	Valor asegurable	67,135,320
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11804 999	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

**Datos del dirigido a:**

<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>	

**Datos del solicitante:**

<b>Solicitante</b>	DIOMEDES ANTONIO CORDOBA GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	11804999	<b>Teléfono</b>	3226870621
<b>Email</b>	dicoazul0707@gmail.com				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>	NILSON JOSÉ ROA HINESTROZA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	11.803.313	<b>Ocupante</b>	Propietario

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	BARRIO CARRETERA MUNICIPIO DE ATRATO-CHOCO				
<b>Conjunto</b>	Edificio				
<b>Ciudad</b>	Yuto	<b>Departamento</b>	Chocó	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CARRETERA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Lote - construcción	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en una vía arteria de la zona urbana y al inmueble se llega a través de transporte vehicular (carros, motos) que transitan a través de una vía principal regional que atraviesa la zona urbana de la ciudad, la cual viene de Quibdó y va hacia otros departamentos como Risaralda, Valle del cauca y Antioquia principalmente. La zona, específicamente el inmueble objeto de estudio, cuenta con servicios de agua, energía eléctrica y contadores instalados.				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.0	AREA CONSTRUIDA	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	78.0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	90.0	AREA DE TERRENO	M2	90.0
AREA CONSTRUIDA	M2	78.0	AREA PISO 1	M2	78.0

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.866	77.94
Indice construcción	0.866	77.94

<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	6.0	
-------------------------	-------------	---------------	-----	--

<b>Fondo</b>	15.0	<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>	En la zona objeto de estudio existen viviendas construidas y otras en proceso de construcción
-------------------------------	---

<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>	NO REGISTRA
<b>Area Del Lote</b>	90.0 M2
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	SUELO URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	SI
<b>Uso Condicionado Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	NO APLICA
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	NO APLICA
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.866
<b>Indice DeContruccion</b>	0.866
<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>	Existe un área de terreno frente a la vivienda (entre el inmueble y la via principal) que es de uso público, por lo tanto, no hace parte de la vivienda y es destinado a uso público

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
144	EscrituraDePropiedad	01/09/2016	Única del círculo de Lloró	Yuto

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
180-37753	26/08/2016	01000017000100100100 1	casa

#### Observación

El inmueble no posee nomenclatura física, pero, existe un documento certificado por la alcaldía municipal de Yuto, el cual manifiesta que en por el momento en la zona no existe un sistema de nomenclatura predial, pero, la matricula inmobiliaria si corresponde al inmueble objeto de estudio, con numero 180-37753 y se encuentra ubicado en el barrio Carretera (llamado asi, por su ubicación sobre la carretera o via principal del municipio de Yuto-Chocó)

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo	no aplica		Mt2			No	no aplica	0

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado	no aplica	

#### Observación

El inmueble objeto de estudio no posee garaje, ni depósito

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

#### Sector

#### Inmueble

#### Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	NO
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Regular	100-200	Tipo de vía	principal
Escolar	Bueno	0-100		
Comercial	Regular	0-100		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Regular	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2015	<b>Edad Inmueble</b>	9 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	80%		
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	1	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Baño servicio: 1, Jardín: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Regular

Observación

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BARRIO CARRETERA MUNICIPIO DE ATRATO-CHOCO | CARRETERA | Yuto | Chocó



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.531381223719736  
GEOGRAFICAS : 5° 31' 52.971''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.63265932208503  
GEOGRAFICAS : 76° 37' 57.5724''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Carretera (Yuto)	\$79,000,000	0.95	\$75,050,000	3122045299	88	82	\$790,000	\$64,780,000
2	Barrio San Antonio (Yuto)	\$78,500,000	0.95	\$74,575,000	3128955800	89	81	\$790,000	\$63,990,000
3	Barrio Carretera (Yuto)	\$79,500,000	0.95	\$75,525,000	3116236251	91.5	83.3	\$790,000	\$65,807,000
<b>Del inmueble</b>					<b>90</b>	<b>72</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$10,270,000	\$116,705	1.0	1.0	1.00	\$116,705
2	\$10,585,000	\$118,933	1.0	1.0	1.00	\$118,933
3	\$9,718,000	\$106,208	1.0	1.0	1.00	\$106,208
					PROMEDIO	\$113,948.26
					DESV. STANDAR	\$6,795.50
					COEF. VARIACION	5.96%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$113,948.00	AREA	90	TOTAL	\$10,255,320.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$790,000.00	AREA	72	TOTAL	\$56,880,000.00
VALOR TOTAL		\$67,135,320.00				

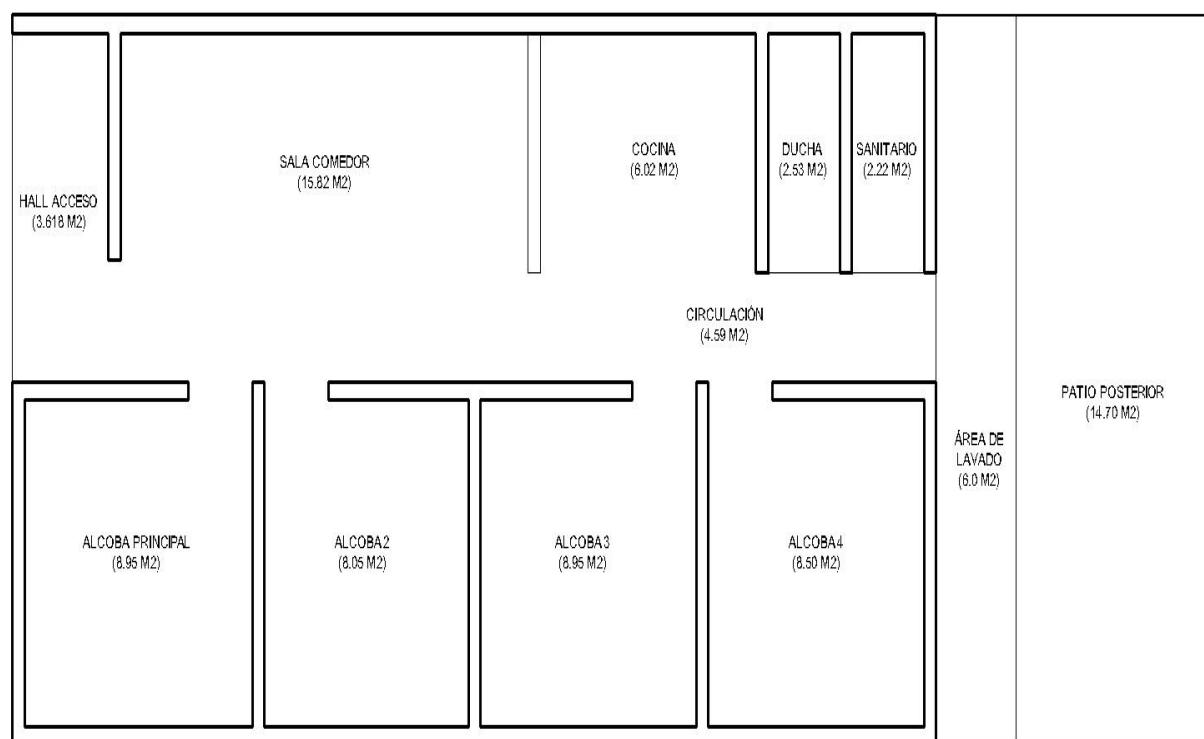
**Observaciones:**

Los valores totales de cichos inmuebles, son el resultado de consultas en la zona objeto de estudio y a través de personas que han contemplado la posibilidad de venta de su propiedad, por lo tanto son tomados como referentes aplicable a este avalúo

**Enlaces:**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista del lote



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Closet 4



Baño de servicio



Baño de servicio



## 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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-11804999**



PIN de Validación: b6610d7b



Registro Abierto de Avaluadores

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



Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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.

RAA AVALUO: LRCAJA-11804999 M.I.: 180-37753

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de Inscripción  
24 Mayo 2023

Regímenes  
Regímenes Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
24 Mayo 2023

Regímenes  
Regímenes Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
24 Mayo 2023

Regímenes  
Regímenes Académico

#### Categoría 8 Inmuebles Especiales

Página 1 de 3



PIN de Validación: b5810a7b



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



autorregulador nacional de avalúadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 589 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción  
24 Mayo 2023

Régimen  
Régimen Académico

***RAA AVALUO: LRCAJA-11804999 M.I.: 180-37753***

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS

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

Teléfono: 3113511173 -31

Correo Electrónico: mobiliarioqtdisenos14@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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 4784484

El(s) señor(es) 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

b5810a7b



PIN de Validación: b6810e7b



El presente certificado es expedido en la República de Colombia de conformidad con la información que se posee en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-11804999 M.I.: 180-37753*