



QR validez del avalúo



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

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

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 Email: 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
TOTALES					100%	\$67,135,320

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	1
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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-11804999	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIOMEDES ANTONIO CORDOBA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11804999	Teléfono	3226870621
Email	dicoazul0707@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	NILSON JOSÉ ROA HINESTROZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11.803.313	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	BARRIO CARRETERA MUNICIPIO DE ATRATO-CHOCO				
Conjunto	Edificio				
Ciudad	Yuto	Departamento	Chocó	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CARRETERA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	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																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90.0</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78.0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90.0	AREA CONSTRUIDA	M2	78.0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	90.0																					
AREA CONSTRUIDA	M2	78.0																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	0																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>ÁREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90.0</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78.0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREA DE TERRENO	M2	90.0	AREA CONSTRUIDA	M2	78.0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90.0</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>78.0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90.0	AREA PISO 1	M2	78.0
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
ÁREA DE TERRENO	M2	90.0																					
AREA CONSTRUIDA	M2	78.0																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	90.0																					
AREA PISO 1	M2	78.0																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.866</td><td>77.94</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.866</td><td>77.94</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.866	77.94	Indice construcción	0.866	77.94												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	0.866	77.94																					
Indice construcción	0.866	77.94																					
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6.0																				
Fondo	15.0	Relación frente fondo	1:3																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	En la zona objeto de estudio existen viviendas construidas y otras en proceso de construcción																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	NO REGISTRA
Area Del Lote	90.0 M2
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	SUELO URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	SI
Uso Condicionado Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	NO APLICA
Actuaciones Estrategicas	NO APLICA
Indice DeOcupacion	0.866
Indice DeContruccion	0.866
Antejardin	SI APLICA
AislamientoPosterior	NO
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	NO DEFINIDA
Densidad	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	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	010000170001001001001	casa

Observación

El inmueble no posee nomenclatura fisica, pero, existe un documento certificado por la alcaldia 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 ubicacion 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

Sector	Inmueble

AMOBLAMIENTO URBANO

Sector

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

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	80%		
Licencia construcción					
Observación	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					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

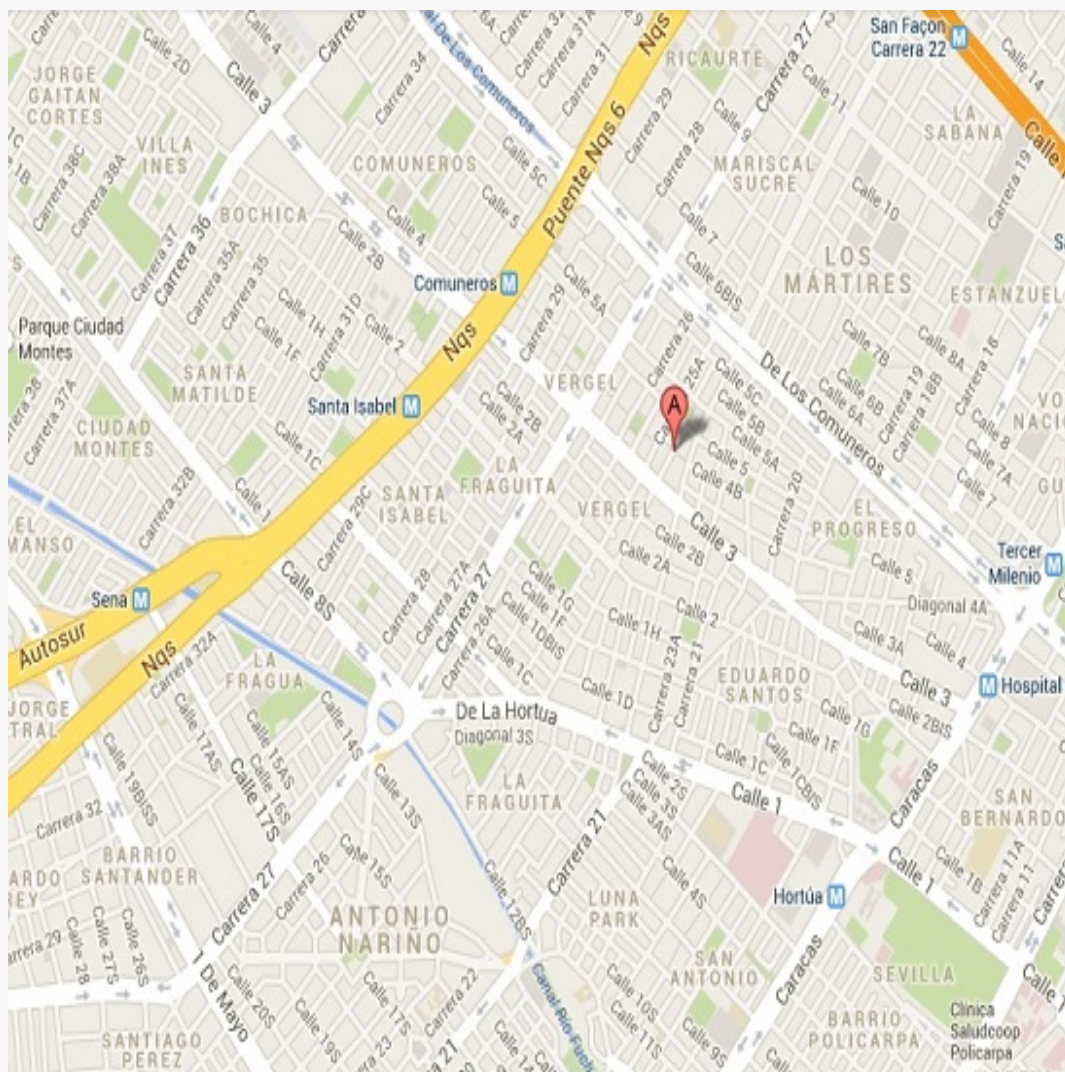
Baños servicio	1	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Baño servicio: 1, Jardín: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: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

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						90	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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					

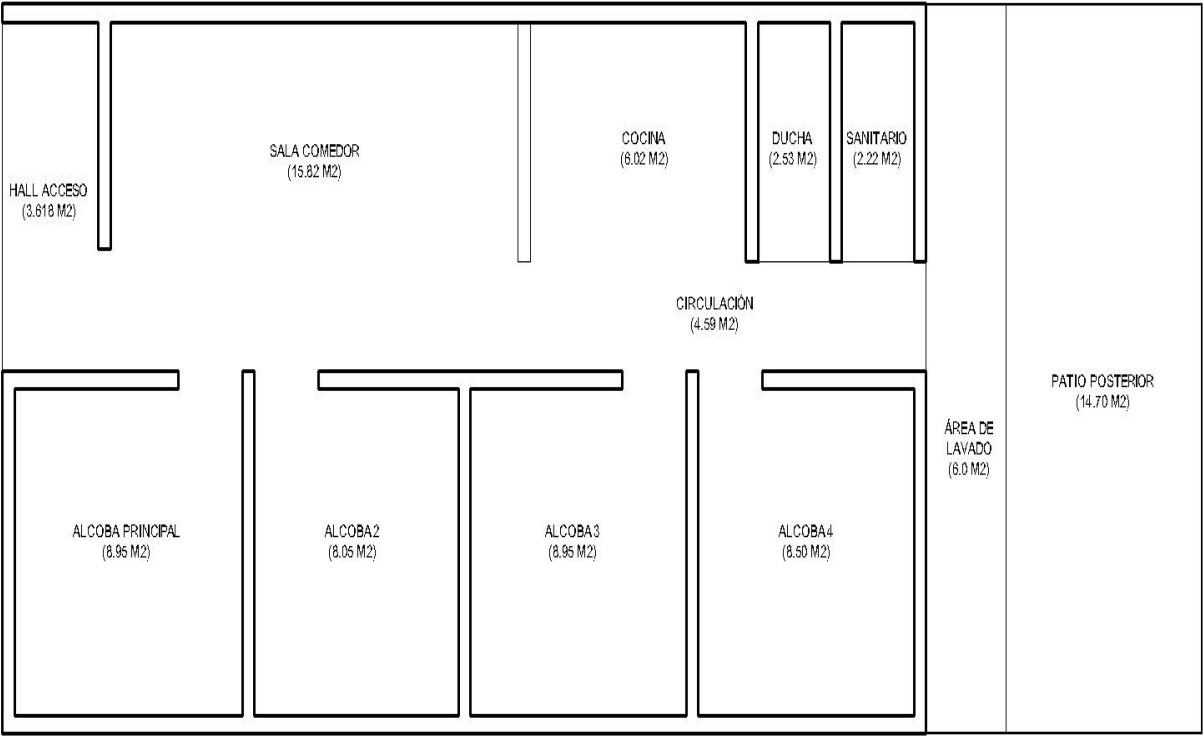
Observaciones:

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 Inmueble



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 --- **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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-11804999



PIN de Validación: b581De7b


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4784484, 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 evaluador AVAL-4784484.

Al RAA AVALUO: LRCAJA-11804999 M.I.: 180-37753 se le expedición de este certificado al registro del señor(a) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en su lo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 8 Inmuebles Especiales

Página 1 de 3

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b581Da7b		
Alcance		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.		
Fecha de Inscripción 24 Mayo 2023	Regimen Régimen Asociativo	
RAA AVALUO: LRCAJA-11804999 M.I.: 180-37753		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: QUIBDO, CHOCÓ		
Dirección: BARRIO LAS AMÉRICAS MZ E, CASA NO. 10		
Teléfono: 3113511173 - 31		
Correo Electrónico: mobiliariadecano14@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(los) señor(los) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4784484 B(los) señor(los) 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 al 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 b581Da7b	
Página 2 de 3		



PIN de Validación: b581De7b



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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

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