



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077422461

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIDIER IBARGUEN MOSQUERA	FECHA VISITA	29/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1077422461	FECHA INFORME	09/09/2024
DIRECCIÓN	TV 9A # 5-58 BR SAMPER	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	BR SAMPER	REMODELADO	
CIUDAD	Quibdó	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Chocó	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS		
IDENTIFICACIÓN	4794484		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORENO ORTIZ ESCOLASTICA			
NUM.	1085 Escritura De	#NOTARIA	Primera del círculo de Quibdó	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			22/12/2023
CIUDAD	Quibdó			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA	2700101040000085001300000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
180-27768	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en:

Al inmueble se llega a través de la Cra 6ta en dirección norte, desviándose a mano izquierda, vía secundaria que conduce al barrio Samper de la ciudad de Quibdó

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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 102,760,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,760,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 16/09/2024, se adjunta cartas de no alto riesgo, emitido por la alcaldía de Quibdó, y uso específico.

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

NOMBRES Y FIRMAS



DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS
Perito Actuante
C.C: 4794484



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	152	Frente	8.0
Forma	RECTANGULAR	Fondo	19
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	S/I
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	S/I
Suelos De Proteccion	S/I
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 004 DEL 2002
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	152	AREA DE TERRENO	M2	152
AREA CONSTRUIDA	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	152	AREA DE TERRENO	M2	152
AREA PISO 1	M2	72	AREA PISO 1	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	No hay	300-400

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	85%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	80 años
Vida Remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 9A # 5-58 BR SAMPER

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	152	152	M2	\$299,000.00	44.23%	\$45,448,000.00
Area Construida	72	72	M2	\$796,000.00	55.77%	\$57,312,000.00
TOTALES					100%	\$102,760,000

Valor en letras Ciento dos millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$102,760,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Existen viviendas cercanas al predio objeto de estudio.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Al inmueble se llega a través de la Cra 6ta en dirección norte, desviándose a mano izquierda, vía secundaria que conduce al barrio Samper de la ciudad de Quibdó. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Quibdó	\$102,000,000	0.95	\$96,900,000	3116236251	125	75	\$790,000	\$59,250,000
2	Quibdó	\$99,000,000	0.95	\$94,050,000	3147687039	110	76	\$810,000	\$61,560,000
3	Quibdó	\$97,000,000	0.95	\$92,150,000	3116236251	120	72	\$805,000	\$57,960,000
4	Quibdó	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	3116292868	105	73.0	\$780,000	\$56,940,000
Del inmueble					152	72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,650,000	\$301,200	1.0	1.0	1.00	\$301,200
2	\$32,490,000	\$295,364	1.0	1.0	1.00	\$295,364
3	\$34,190,000	\$284,917	1.0	1.0	1.00	\$284,917
4	\$33,310,000	\$317,238	1.0	1.0	1.00	\$317,238
				PROMEDIO	\$299,679.60	
				DESV. STANDAR	\$13,505.36	
				COEF. VARIACION	4.51%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$299,000.00	AREA	152	TOTAL	\$45,448,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$796,000.00	AREA	72	TOTAL	\$57,312,000.00
VALOR TOTAL		\$102,760,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 9A # 5-58 BR SAMPER | BR SAMPER | Quibdó | Chocó

COORDENADAS (DD)

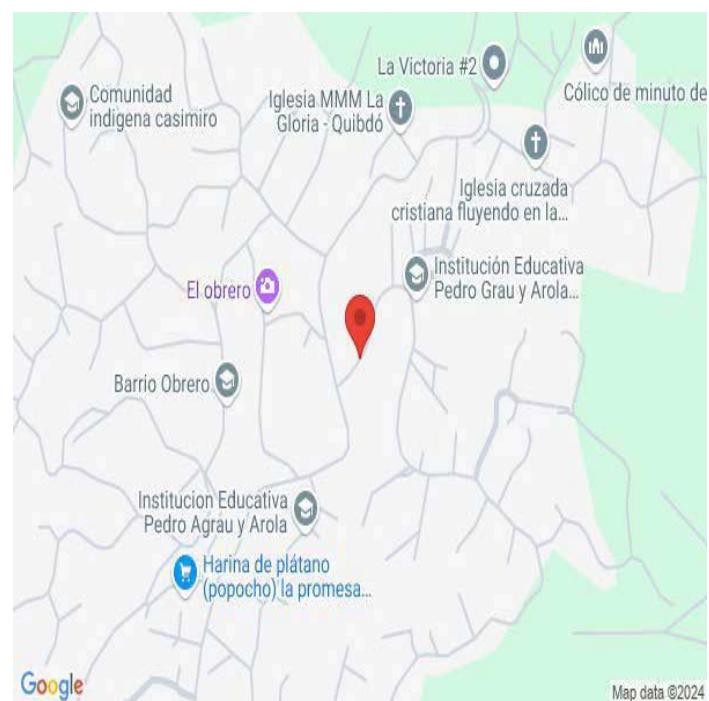
Latitud: 5.711211941159176

Longitud: -76.6518835989665

COORDENADAS (DMS)

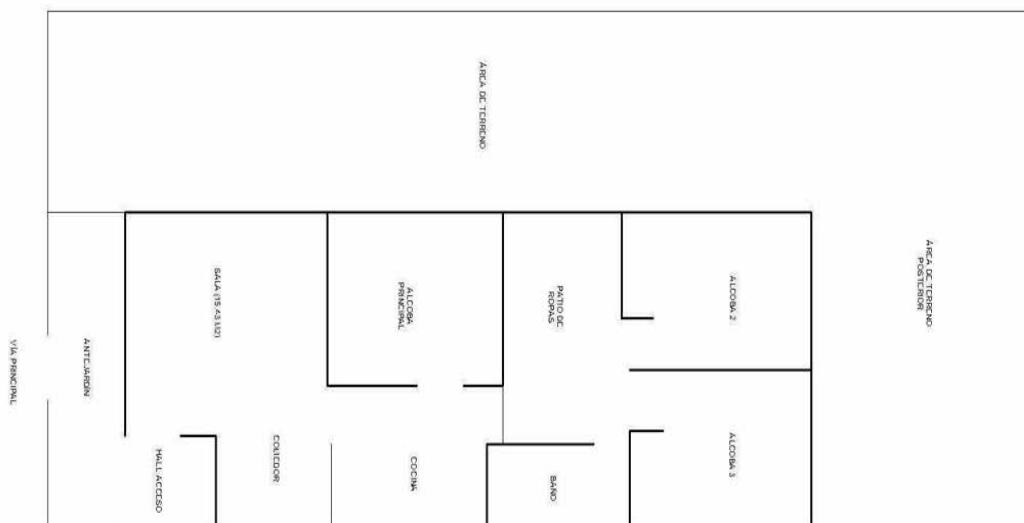
Latitud: 5° 42' 40.3626''

Longitud: 76° 39' 6.7818''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor

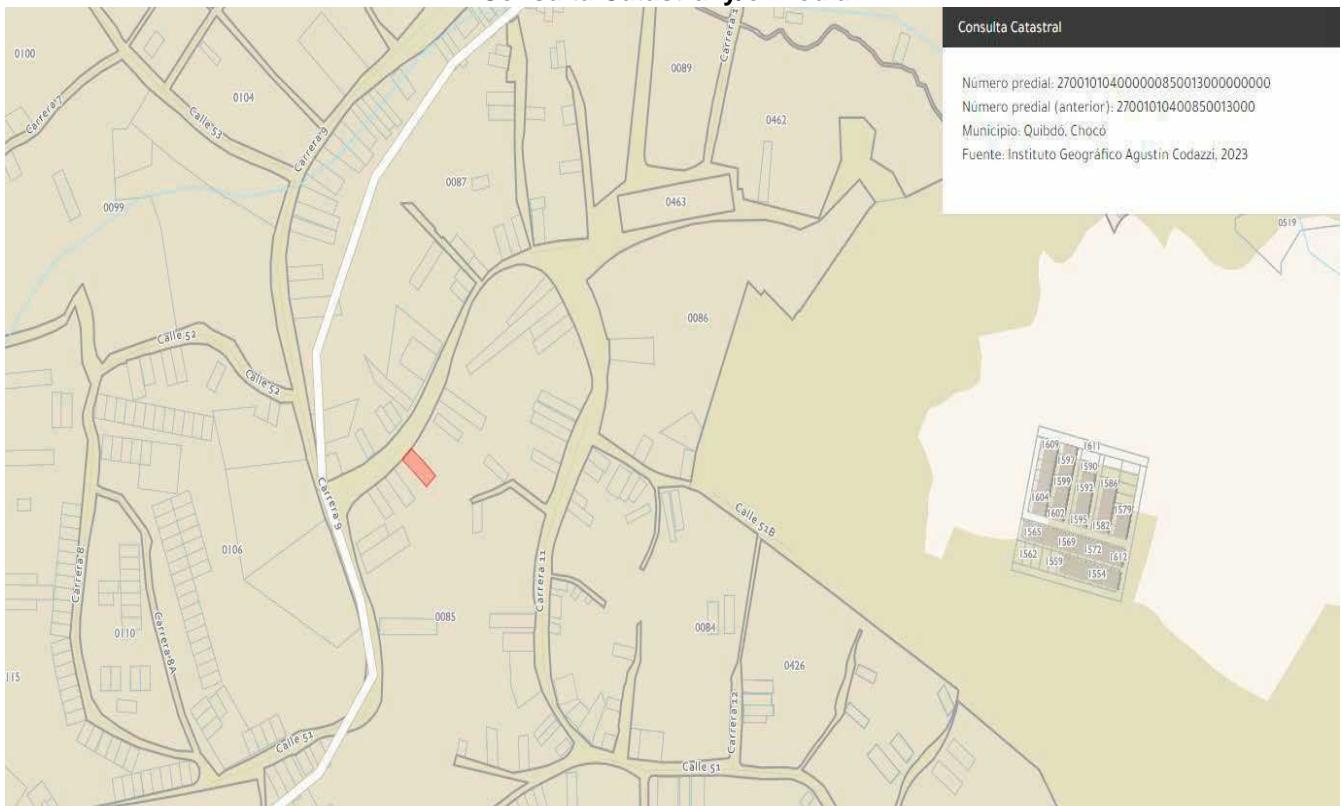


FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 sufren 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 él 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-1077422461



PIN de Validación: afba0a4f

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 evaluador 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: afba0a4f



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 de procesos disciplinarios 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 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

afba0a4f



PIN de Validación: afba0a4f



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 veintitres (23) días del mes de Agosto 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-1077422461 M.I.: 180-27768



EL SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y BIODIVERSIDAD
DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ
Y
COORDINADOR (E) DE LA OFICINA DE GESTIÓN DE RIESGO Y DESASTRE
OGRD

CERTIFICAN QUE:

Que, tras una inspección realizada por miembros del equipo técnico del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres en el inmueble de propiedad de la señora: **MARIA ESCOLASTICA MOSQUERA ORTIZ**, identificada con cedula de ciudadanía Nº 54.255.737 de Quibdó, localizado en la Transversal 9^a # 9 -58 barrio el Samper, área urbana del municipio de Quibdó; con Escritura Pública Nº 1085 del 22 de diciembre de 2023, Matricula inmobiliaria No. 180-27768.

Se ha constatado que dicho inmueble no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo por eventos de origen:

- **Eléctrico:** Descargas atmosféricas, líneas de alta tensión, etc.
- **Sanitario:** Fugas, rupturas de tuberías, colapsos de sistemas de alcantarillado, etc.
- **Hidrometeorológico:** Inundaciones, avenidas, tormentas, etc.
- **Geológico:** Remoción en masa, deslizamientos, terremotos, etc.

La presente se expide por solicitud del interesado a los trece (13) días del mes de septiembre de 2024.

Nota: Es importante destacar que esta certificación de no riesgo de desastres: No tiene validez como evidencia en ningún tipo de proceso legal contra la administración municipal; No exime a la propietaria del predio de cumplir con todas las normas y requisitos adicionales que puedan ser establecidos por las autoridades competentes para el desarrollo del proyecto; La presente certificación se emite con base en la información proporcionada por la solicitante y las condiciones observadas durante la visita técnica. La administración municipal se reserva el derecho de revocarla si se comprueba que la información proporcionada es falsa o si las condiciones del predio cambian de manera significativa.


LUIS FERNANDO PALACIOS OREJUELA
Secretario de Medio Ambiente y Biodiversidad

Proyectó: Sergio Luis Prada Escobar
Cargo: Coordinador OMGRD

Dependencia: OMGRD
Firma:

Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.

Revisó: Luis Fernando Palacios Orejuela
Cargo: Secretario de Ambiente y Biodiversidad
Dependencia: OMGRD
Firma:

V/Bueno: Luis Fernando Palacios Orejuela
Cargo: Secretario de Ambiente y Biodiversidad
Dependencia: OMGRD
Firma:



ALQ – SPM – CONC Nº 042

Quibdó, septiembre 13 de 2024

Señora:
MARIA ESCOLASTICA MOSQUERA ORTIZ
Cedula de Ciudadanía Nº 54.255.737 de Quibdó
Celular: 3128866812
Ciudad

Asunto: Normativa aplicable a lotes / Usos del Suelo / Respuesta Oficio Radicado
Código AQD2022ER007739 – FC: 2024-09-11 – FV: 2024-10-02

Respetuoso Saludo:

Realizada la visita de localización y consultado el Acuerdo 008 de septiembre 27 de 2002, “POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL PLAN DE USOS O NORMA URBANISTICA PARA USOS DEL SUELO Y TRATAMIENTO DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE QUIBDO” y habiéndose estudiado los Acuerdos 008 del 11 de abril de 2014 y 033 del 09 de Octubre 2015 del Concejo Municipal, los cuales modifican parcialmente el Plan de Usos de Suelos de 2.002, los lineamientos en cuanto a USOS CONFORMES para un lote con Matricula Inmobiliaria **Nº 180-27768** y correspondiente a la dirección **Tv 9A # 5 – 58 brr Samper**, son los siguientes:

- **Uso Principal:** Residencial R-3
- **Uso Mixto:** Residencial, comercial local¹, Industrial (IND-1) e Institucional.

Lo anterior se expide a solicitud del interesado, a los 13 días del mes de septiembre de 2024.


ING. DIVER ARLEY MARTÍNEZ PARRA
Profesional Universitario
Secretaria de Planeación Quibdó

¹Comercio Minoritario Urbano (**CB**) – Área no menor a 60 metros²
Ver Cuadro de Clasificación de Usos del Suelo, Acuerdo 008 de 2.002. Pag. 115-122

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE QUIBDO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1 - Turno 2024-180-1-9420

Nro Matrícula: 180-27768

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:39:46 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 180 QUIBDO DEPTO: CHOCO MUNICIPIO: QUIBDO VEREDA: QUIBDO
FECHA APERTURA: 14/05/2008 RADICACION: 2008-180-6-838 CON: RESOLUCION DE 15/05/2007
NUPRE: SIN INFORMACION COD CATASTRAL: 01040000008500130000000000
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO CON CABIDA DE 152,00 M2., SOBRE EL CUAL EL CESIONARIO TIENE CONSTRUIDA SU CASA EN UN AREA DE 72,00 M2.- LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CONTENIDOS EN LA RES. 1562 DEL 15 DE MAYO/2007 ALCALDIA MUPAL. DE QUIBDO.-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: -- AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1- SE REGISTRO CON FECHA 17 DE MAYO DE 1.944, LA ESCRITURA NUMERO 52 DE DE FECHA 11 DE MAYO DE 1.941.

ADJUDICACION DE TERRENOS BALDIO SEGUN MODO DE ADQUIRIR, DE: MINISTERIO DE LA ECONOMIA NACIONAL SECCION BALDIO-BOGOTA, A: MUNICIPIO DE QUIBDO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) BR SAMPER LT DE TERRENO Y CASA

2) TV 9 A # 5 - 58 BR SAMPER

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/04/2008 Radicación 2008-180-6-838

DOC: RESOLUCION 1562 DEL: 15/05/2007 MUNICIPAL DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES - (LOTE DE TERRENO).-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE QUIBDO NIT# 891680011

A: IBARGUEN MOSQUERA DIDIER CC# 1077422461 X

A: MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 28/04/2008 Radicación 2008-180-6-838

DOC: RESOLUCION 1562 DEL: 15/05/2007 MUNICIPAL DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IBARGUEN MOSQUERA DIDIER CC# 1077422461 X

DE: MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA X

A: A FAVOR DE LA MENORES : MOSQUERA MOSQUERA RUBY Y PALACIOS MOSQUERA GINA

A: MOSQUERA MOSQUERA JORGE CC# 12664546

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE QUIBDO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 180-27768**

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:39:46 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 28/04/2008 Radicación 2008-180-6-838

DOC: RESOLUCION 1562 DEL: 15/05/2007 MUNICIPAL DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION - DEL CEDENTE ANTES DE CINCO (5) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL ACTO ADMITIVO DE CESION, A MENOS QUE MEDIE PERMISO DE LA ENTIDAD CEDENTE, SO PENA DE HACER EFECTIVA LA CONDICION RESOLUTORIA Y RESTITUCION DEL BIEN.- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE QUIBDO NIT# 891680011

A: IBARGUEN MOSQUERA DIDIER CC# 1077422461 X

A: MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 16/10/2008 Radicación 2008-180-6-2428

DOC: RESOLUCION 2327 DEL: 21/07/2008 MUNICIPAL DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - DE LA RESOLUCION N° 1562 DEL 15 DE MAYO/2007 ALCALDIA MUPAL. QUIBDO. RESPECTO DEL 1ER. APELLIDO DE LA CESIONARIA QUE ES : MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA Y NO MORENO ORTIZ ESCOLASTICA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE QUIBDO NIT# 891680011

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 14/12/2017 Radicación 2017-180-6-3447

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1049 DEL: 01/12/2017 MUNICIPAL DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - DE LA RESOLUCION N° 1562 DEL 15 DE MAYO/2007 ALCALDIA

MUNICIPAL DE QUIBDO RESPECTO DEL NOMBRE CORRECTO DE LA CESIONARIA QUE ES : MOSQUERA ORTIZ MARÍA ESCOLASTICA Y NO MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE QUIBDO NIT# 8916800110

A: MOSQUERA ORTIZ MARÍA ESCOLASTICA X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 31/01/2024 Radicación 2024-180-6-144

DOC: ESCRITURA 1085 DEL: 22/12/2023 NOTARIA PRIMERA DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 3 , Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA Y CONDICIÓN RESOLUTORIA CONSTITUIDA MEDIANTE RESOLUCIÓN NUMERO 1562 DEL 15 DE MAYO DE 2007 PROFERIDA POR AL ALCALDÍA MUNICIPAL DE QUIBDO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IBARGUEN MOSQUERA DIDIER CC# 1077422461 X

DE: MORENO ORTIZ ESCOLASTICA CC# 54255737 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 31/01/2024 Radicación 2024-180-6-144

DOC: ESCRITURA 1085 DEL: 22/12/2023 NOTARIA PRIMERA DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - TRANSVERSAL 9A# 9-58 BARRIO SAMPER

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IBARGUEN MOSQUERA DIDIER CC# 1077422461

DE: MORENO ORTIZ ESCOLASTICA CC# 54255737

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 31/01/2024 Radicación 2024-180-6-144

DOC: ESCRITURA 1085 DEL: 22/12/2023 NOTARIA PRIMERA DE QUIBDO VALOR ACTO: \$ 12.000.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA - PARTE EQUIVALENTE AL CINCUENTA POR CIENTO (50%) SOBRE EL BIEN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE QUIBDO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-180-1-9420

Nro Matrícula: 180-27768

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:39:45 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IBARGUEN MOSQUERA DIDIER CC# 1077422461
A: MORENO ORTIZ ESCOLASTICA CC# 54255737 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 No. corrección: 1 Radicación: 2008-180-3-277 Fecha: 30/10/2008

ADICIONADO PRIMER APELLIDO CORRECTO EN LA CESIONARIA MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA, DE ACUERDO A RESOLUCION 2327 DEL 21 DE JULIO/2008 ALCALDIA MUPAL QUIBDO.-

Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2008-180-3-277 Fecha: 30/10/2008

ADICIONADO PRIMER APELLIDO CORRECTO EN CESIONARIA MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA, DE ACUERDO A RESOLUCION 2327 DE 21 JULIO/2008 ALCALDIA MUPAL QUIBDO.-

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 2008-180-3-277 Fecha: 30/10/2008

ADICIONADO PRIMER APELLIDO EN CESIONARIA MOSQUERA ORTIZ ESCOLASTICA, DE ACUERDO A RESOLUCION 2327 DEL 21 JULIO/2008 ALCALDIA MUPAL QUIBDO.-

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 102987 Impreso por: 102987

TURNO: 2024-180-1-9420 FECHA: 23/08/2024

NIS: P0uDTEYsOzWLbBT7855WzD9Lg0xGLDa1KVwRhflz90E=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: QUIBDO

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL YONY MOSQUERA MENDOZA