



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077427089

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MIGUEL CORDOBA MENA
NIT / C.C CLIENTE	1077427089
DIRECCIÓN	CLL 22 12-2 BRR LAS MERCEDES LT 1
	TERRENO Y CASA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LAS MERCEDES
CIUDAD	Quibdó
DEPARTAMENTO	Chocó
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS
IDENTIFICACIÓN	4794484

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/10/2024
FECHA INFORME	18/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALENCIA CORDOBA DIOMELENA				
NUM.	0848 Escritura De	NOTARIA	Primera del	FECHA	25/09/2013
ESCRITURA	Propiedad		Circulo de Quibdó		
CIUDAD	Quibdó	DEPTO	Chocó		
ESCRITURA					
CEDULA	010300420144000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
180-337176	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en:

Al inmueble se llega así: A través de la vía principal, la cual lleva a la vivienda por medio de una vía secundaria o puente  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	2	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

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 183,196,016

VALOR ASEGURABLE \$ COP 183,196,016

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LA DIRECCIÓN DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN, ES DIFERENTE A LA FÍSICA, como esta coincide con la catastral, se solicita certificado de nomenclatura para ser adjuntado.

NOMBRES Y FIRMAS

DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS  
Perito Actuante  
C.C: 4794484  
RAA: AVAL-4794484

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

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA

Área Lote	58 m2	Frente	5.8
Forma	RECTANGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto ley 960 de 1970
Antejardín	SI APLICA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	NO DEFINIDA
Aislamiento posterior	NO APLICA
Índice de ocupación	1
Índice de construcción:	2.1
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	60
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	58
ÁREA PISO 2	M2	63.8
AREA CONSTRUIDA	M2	121.8

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	60
ÁREA PISO 1	M2	58
ÁREA PISO 2	M2	63.8
AREA CONSTRUIDA	M2	121.8

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	80 años
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 22 12-2 BRR LAS MERCEDES LT 1 TERRENO Y CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	58	58	M2	\$446,024.00	14.12%	\$25,869,392.00
Area Construida	121.8	121.8	M2	\$1,291,680.00	85.88%	\$157,326,624.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$183,196,016</b>

Valor en letras Ciento ochenta y tres millones ciento noventa y seis mil dieciséis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$183,196,016**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	18
<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>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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Existen construcciones cercanas y en procesos de reformas.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: Al inmueble se llega así: A través de la vía principal, la cual lleva a la vivienda por medio de una vía secundaria o puente 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.

**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: Integral, Habitaciones: 5, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Baño servicio: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Minuto de Dios	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3116236251	60	120	\$900,000	\$108,000,000
2	Barrio Minuto de Dios	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3117221636	64.05	128	\$850,000	\$108,800,000
3	Barrio las Mercedes	\$143,000,000	0.95	\$135,850,000	3128955800	63	127	\$850,000	\$107,950,000
4	Barrio las Mercedes	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3108409553	62.00	122	\$850,000	\$103,700,000
Del inmueble						58	121.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$25,000,000	\$416,667	1.0	1.0	1.00	\$416,667
2	\$28,950,000	\$451,991	1.0	1.0	1.00	\$451,991
3	\$27,900,000	\$442,857	1.0	1.0	1.00	\$442,857
4	\$29,300,000	\$472,581	1.0	1.0	1.00	\$472,581
					PROMEDIO	\$446,023.77
					DESV. STANDAR	\$23,185.76
					COEF. VARIACION	5.20%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$446,024.00	AREA	58	TOTAL	\$25,869,392.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,291,680.00	AREA	121.8	TOTAL	\$157,326,624.00
VALOR TOTAL	\$183,196,016.00					

**Observaciones:**  
A través de la consulta en lugares cercanos, se obtuvo información de diferentes precios de venta de algunas propiedades, dando como resultado los plasmados en el cuadro de mercado base, obteniendo así una información más acertada que sirvió de guía para definir el costo más real de la propiedad objeto de estudio

**Enlaces:**

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	121.8
Area construida vendible	121.8
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$194,880,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,440,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	10.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,291,680
Valor adoptado depreciado	\$1,291,680
Valor total	\$157,326,624

Observaciones: Acepto y valiso y el valor adicional del avalúo en el punto MÉTODOS (mercado - reposición)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CLL 22 12-2 BRR LAS MERCEDES LT 1 TERRENO Y CASA |  
LAS MERCEDES | Quibdó | Chocó

### COORDENADAS (DD)

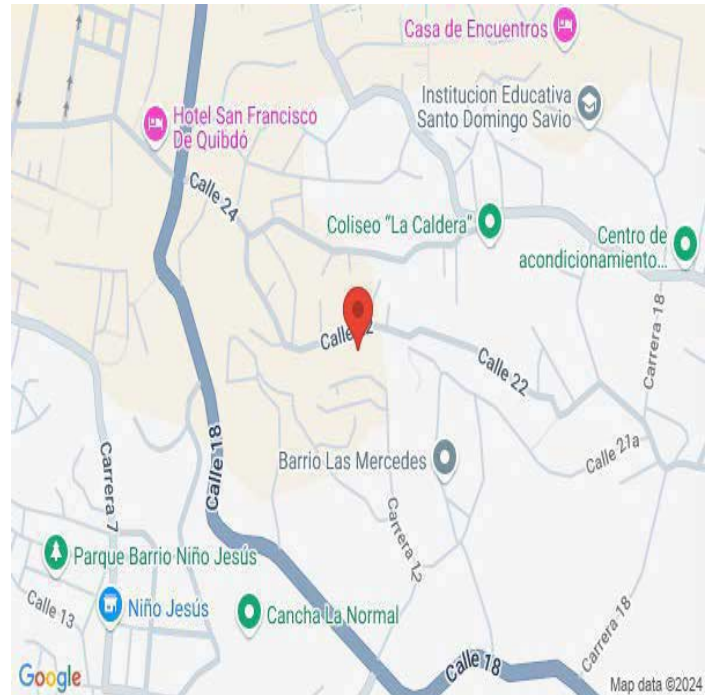
**Latitud:** 5.685010610609915

**Longitud:** -76.65362696136006

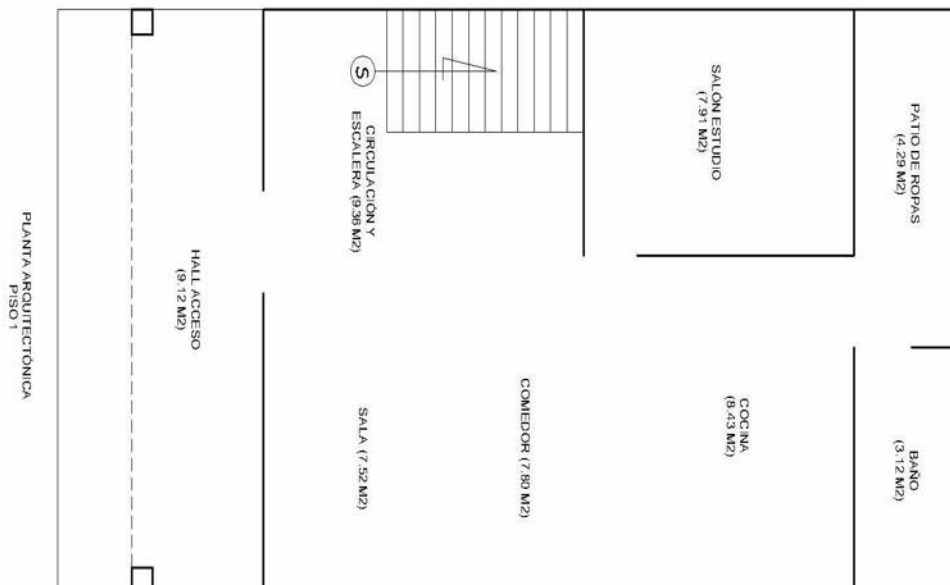
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 41' 6.0396"

**Longitud:** 76° 39' 13.0572"

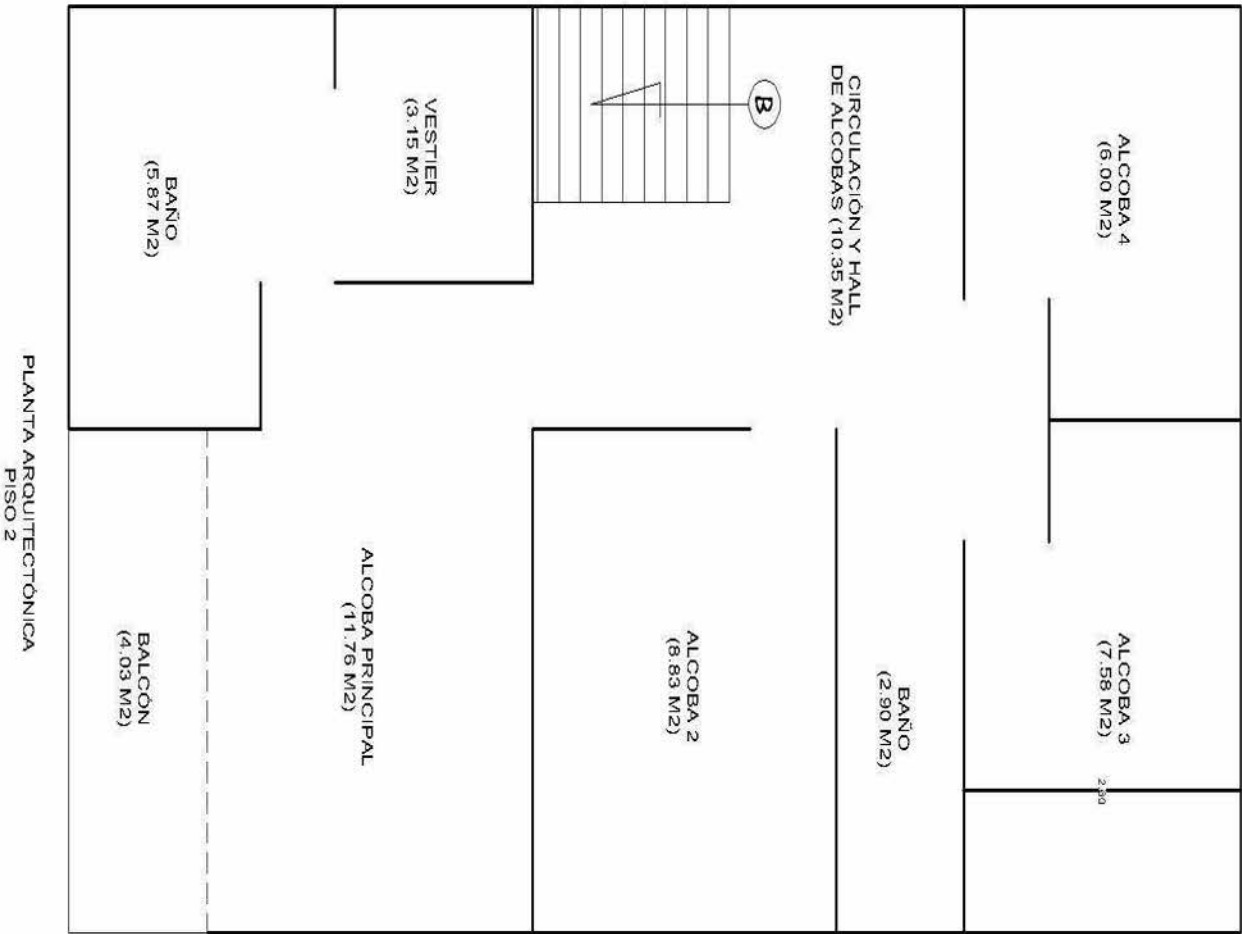


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Agua



Fachada del Inmueble



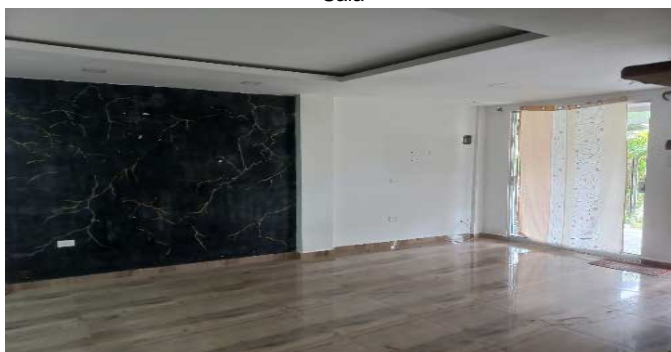
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

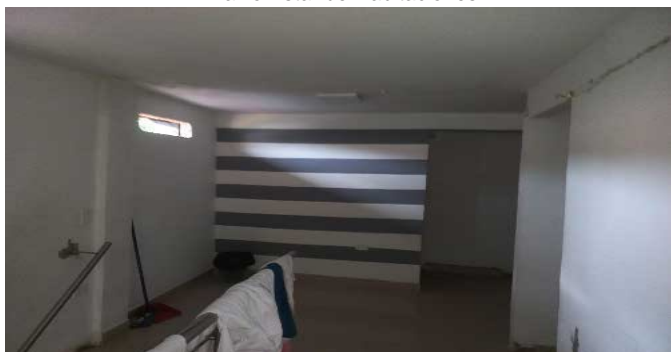
Escalera del inmueble



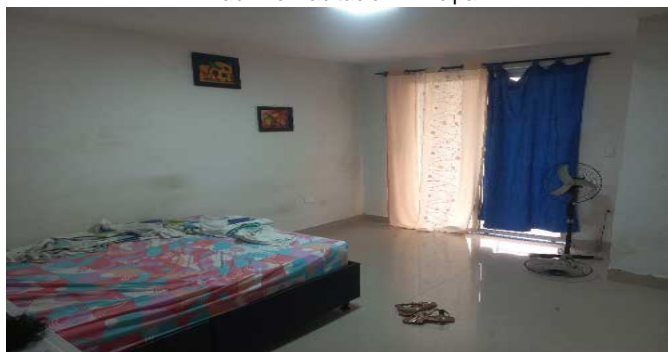
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño de servicio

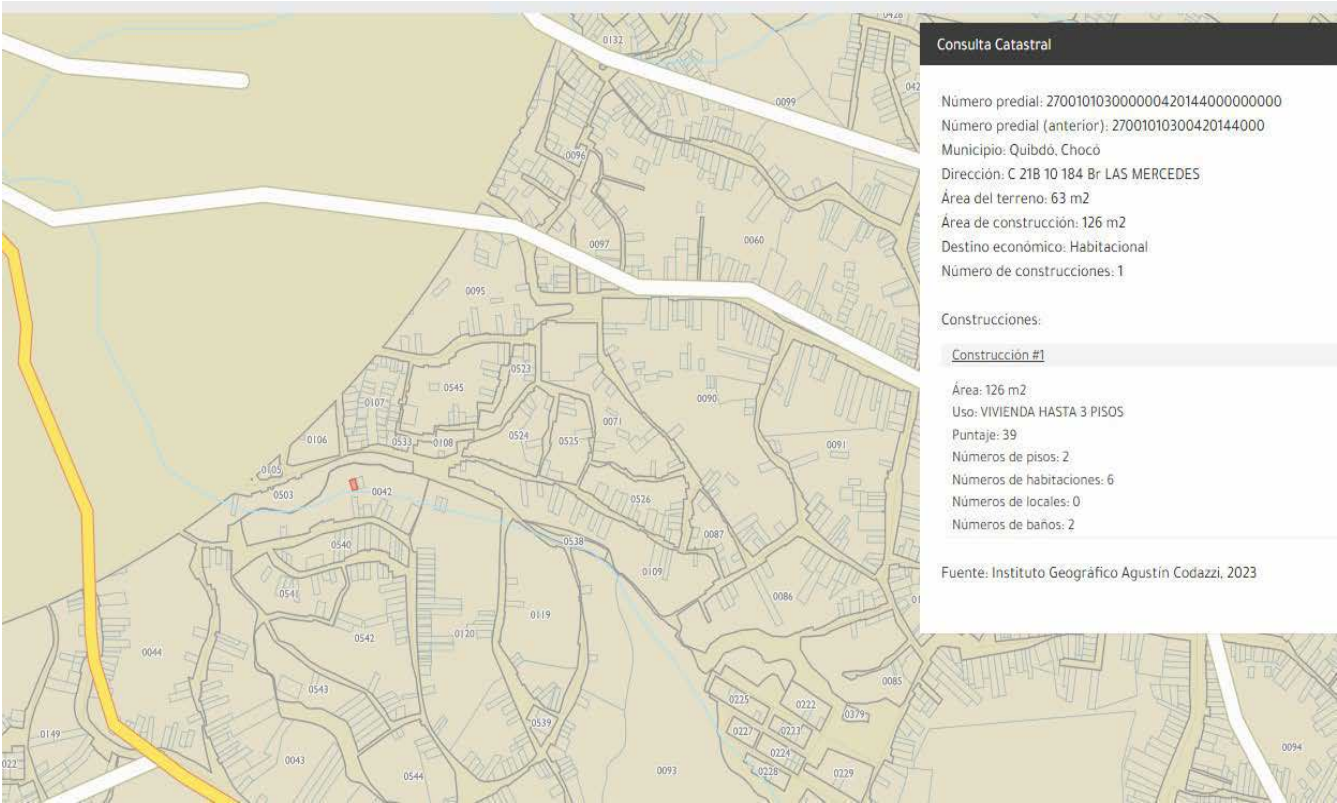


Baño de servicio



# CRUCE CARTOGRAFICO

## 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 --- **Eta:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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-1077427089



PIN de Validación: b8150ad7



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4794484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Mayo de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4794484.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**24 Mayo 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**24 Mayo 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**24 Mayo 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales



PIN de Validación: b8150ad7



### 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**

**b8150ad7**



PIN de Validación: b8150ad7



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre 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-1077427089 M.I.: 180-337176



La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2409304024101503523  
Pagina 1 TURNO: 2024-180-1-10574

Nro Matrícula: 180-37176

Impreso el 30 de Septiembre de 2024 a las 09:20:51 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 ultima página  
CIRCULO REGISTRAL: 180 - QUIBDO DEPTO: CHOCO MUNICIPIO: QUIBDO VEREDA: QUIBDO  
FECHA APERTURA: 02-10-2013 RADICACIÓN: 2013-180-6-2052 CON: ESCRITURA DE: 25-09-2013  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE NUMERO (1) CON AREA DE (6) METROS DE FRENTE POR (10) METROS DE CENTRO. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES  
OBRAN EN ESCRITURA 0848, 2013/09/25, NOTARIA PRIMERA QUIBDO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 "ARTICULO 8  
PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012", LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN LA ESCRITURA N°0848 DEL 25 DE  
SEPTIEMBRE DE 2013.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

- 1- SE REGISTRO CON FECHA 17 DE MAYO DE 1.944, LA ESCRITURA NUMERO 52 DE FECHA 11 DE MAYO DE 1.944, EXPEDIDA POR LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE QUIBDO, EN EXTENSION DE 5 KILOMETROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS APARECEN EN EL FOLIO CORRESPONDIENTE (PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION # 26 DE 02 DE JUNIO DE 1.941, REGLAMENTARIA DE LA LEY 69 DE 1.938) ADJUDICACION SEGUN MODO DE ADQUIRIR DE: MINISTERIO DE LA ECONOMIA NACIONAL SECCION DE BALDIO A: MUNICIPIO DE QUIBDO.
- 2- SE REGISTRO CON FECHA 6 DE OCTUBRE DE 1.975, LA ESCRITURA #201 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.975, EXPEDIDA POR LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE QUIBDO, EN EXTENSION DE 3 KILOMETROS CON UN VALOR DEL ACTO DE \$3.000 M/CTE. COMPRAVENTA DE GLOBO DE TERRENO SEGUN MODO DE ADQUIRIR DE: MUNICIPIO DE QUIBDO A: LOZANO CUESTA RAMON.
- 3- SE REGISTRO CON FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 1.980, LA ESCRITURA #257 DE FECHA 16 DE MAYO DE 1.980, EXPEDIDA POR LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE QUIBDO, EN UNA EXTENSION DE TRES (3) HECTAREAS, UN VALOR DEL ACTO DE \$80.000 M/CTE COMPRAVENTA DE GLOBO DE TERRENOS SEGUN MODO DE ADQUIRIR DE: LOZANO CUESTA RAMON A: LOZANO GARCES HIGINIO.
4. - ESCRITURA 682 DEL 26/12/1983 NOTARIA UNICA DE QUIBDO REGISTRADA EL 11/1/1984 POR COMPRAVENTA DE SOLAR DE: HIGINIO LOZANO GARCES, A: AMIRA BEJARANO CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 180-4698. --
5. - ESCRITURA 1091 DEL 26/9/2011 NOTARIA PRIMERA 1 DE QUIBDO REGISTRADA EL 3/11/2011 POR ACLARACION DE: AMIRA BEJARANO CORDOBA, DE: CARLOS DARIO LOZANO MOSQUERA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 180-4698. --
- ESCRITURA 362 DEL 2/4/2011 NOTARIA PRIMERA 1 DE QUIBDO REGISTRADA EL 10/11/2011 POR COMPRAVENTA DE: AMIRA BEJARANO CORDOBA, A: DIOMELINA VALENCIA CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 180-33823. --

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

so Predio: URBANO  
CL 22 # 12 - 2 BARR LAS MERCEDES LT 1 LT DE TERRENO Y CASA



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2409304024101503523

Pagina 2 TURNO: 2024-180-1-10574

Nro Matrícula: 180-37176

Impreso el 30 de Septiembre de 2024 a las 09:20:51 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 ultima página

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)  
180 - 33823

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-09-2013 Radicación: 2013-180-6-2052

Doc: ESCRITURA 0848 DEL 25-09-2013 NOTARIA PRIMERA DE QUIBDO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: VALENCIA CORDOBA DIOMELINA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

CC# 26257818 X

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-180-1-10574

FECHA: 30-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**YONY MOSQUERA MENDOZA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL