



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CLL 22 12-2 BRR LAS MERCEDES LT 1 TERRENO Y CASA		
Barrio	LAS MERCEDES		
Ciudad	Quibdó		
Departamento	Chocó		
Propietario	VALENCIA CORDOBA DIOMELINA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MIGUEL CORDOBA MENA

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 **VALENCIA CORDOBA DIOMELINA** ubicado en la CLL 22 12-2 BRR LAS MERCEDES LT 1 TERRENO Y CASA LAS MERCEDES, de la ciudad de Quibdó.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$183,196,016.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y tres millones ciento noventa y seis mil dieciséis).

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

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$183,196,016

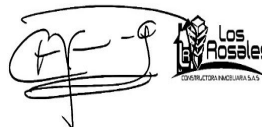
Valor en letras

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

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	3,158,552	1,504,072	Valor del avalúo en UVR	509,249.29
Proporcional	25,867,277	183,196,016	Valor asegurable	183,196,016
% valor proporcional	14.12	85.88	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

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.

Observación

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.

Código	LRCAJA-10774 27089	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	MIGUEL CORDOBA MENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1077427089	Teléfono	3122926161
Email	arisneyarias@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	VALENCIA CORDOBA DIOMELINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26257818	Ocupante	Propietario

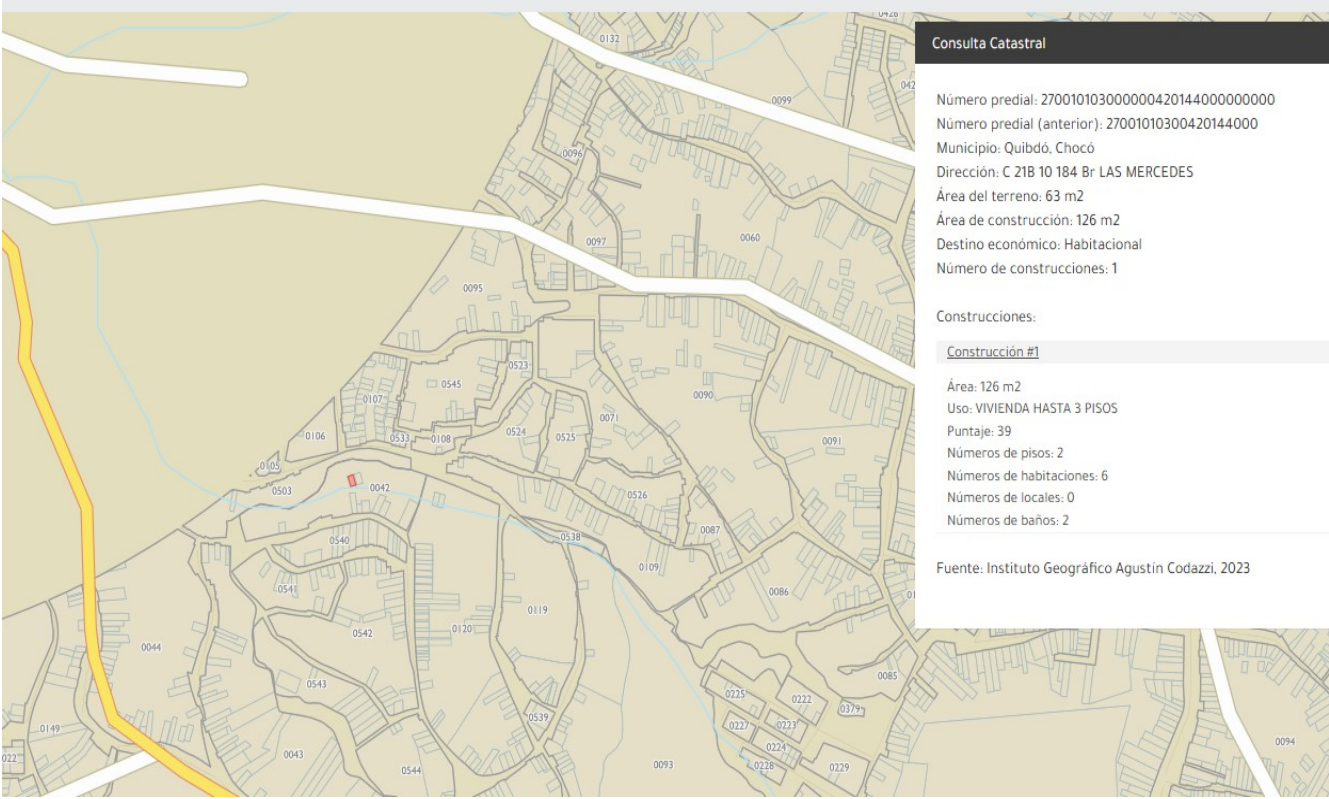
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLL 22 12-2 BRR LAS MERCEDES LT 1 TERRENO Y CASA				
Conjunto	Edificio				
Ciudad	Quibdó	Departamento	Chocó	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	LAS MERCEDES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeracione s o VIS Aglomeracione s	Sometido a PH	No
Observación	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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. 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.				
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 POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			1	0	
Indice construcción			2.1	0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	5.8		
Fondo	10	Relación frente fondo	1:2		
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	Existen construcciones cercanas y en procesos de reformas.
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.

Acuerdo Decreto	Decreto ley 960 de 1970
Area Del Lote	58 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	1
Indice DeContruccion	2.1
Antejardin	SI APLICA
AislamientoPosterior	NO APLICA
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:	La propiedad limita al frente con una quebrada, la cual, según sus habitantes, no presenta riesgo, ni ha presentado, alguna vez, afectación por inundaciones.

Consulta Catastral y/o Predial



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0848	EscrituraDePropiedad	25/09/2013	Primera del círculo de Quibdó	Quibdó
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
180-337176	30/09/2024	010300420144000	casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	100-200	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Regular	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

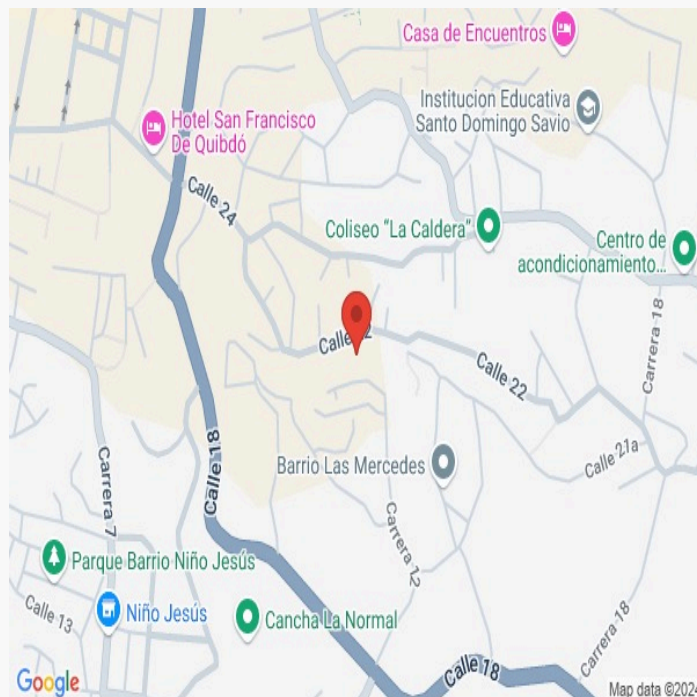
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	80 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No				
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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	2	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.685010610609915
GEOGRAFICAS : 5° 41' 6.0396"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.65362696136006
GEOGRAFICAS : 76° 39' 13.0572"

#	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

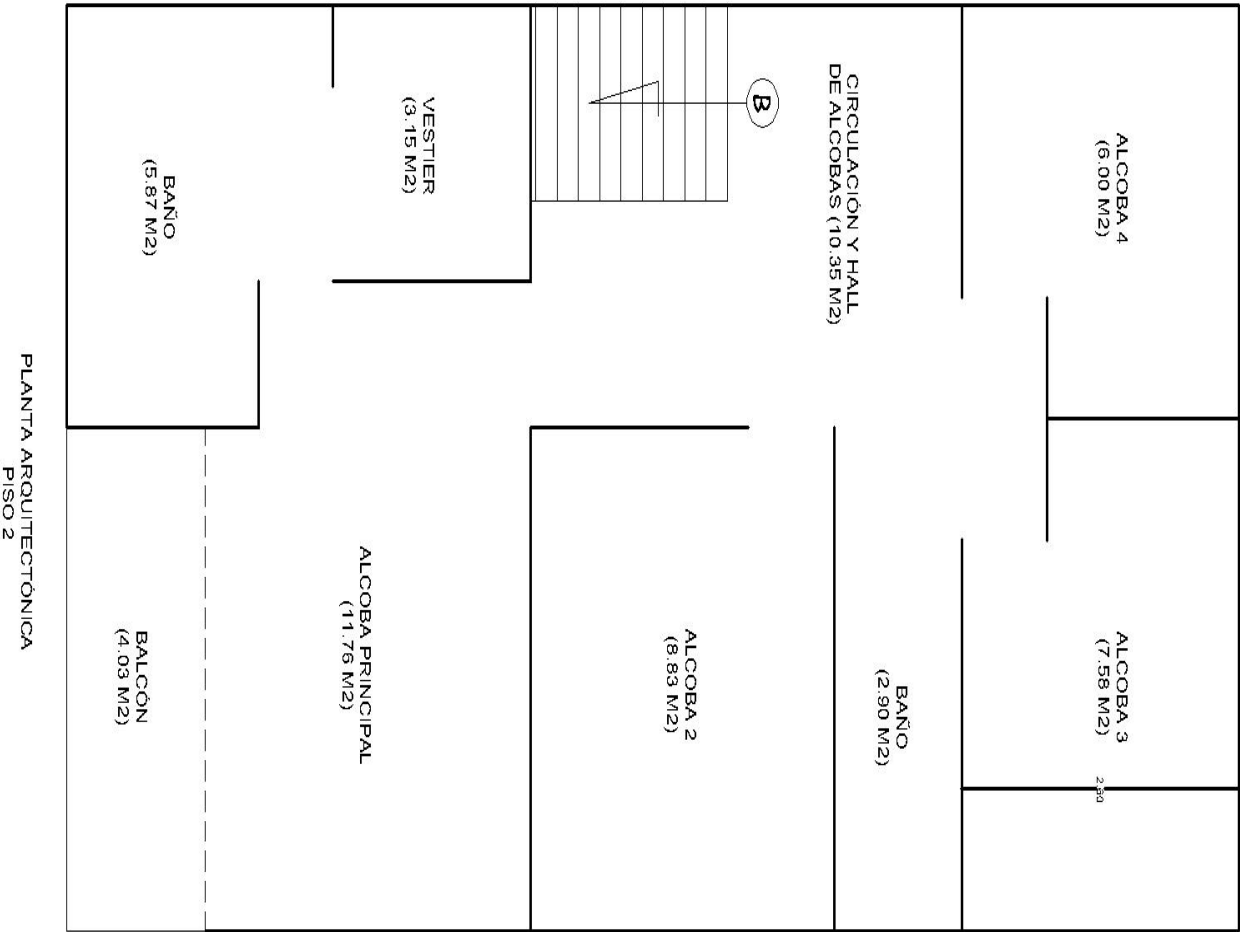
Enlaces:

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)

Plano



Plano

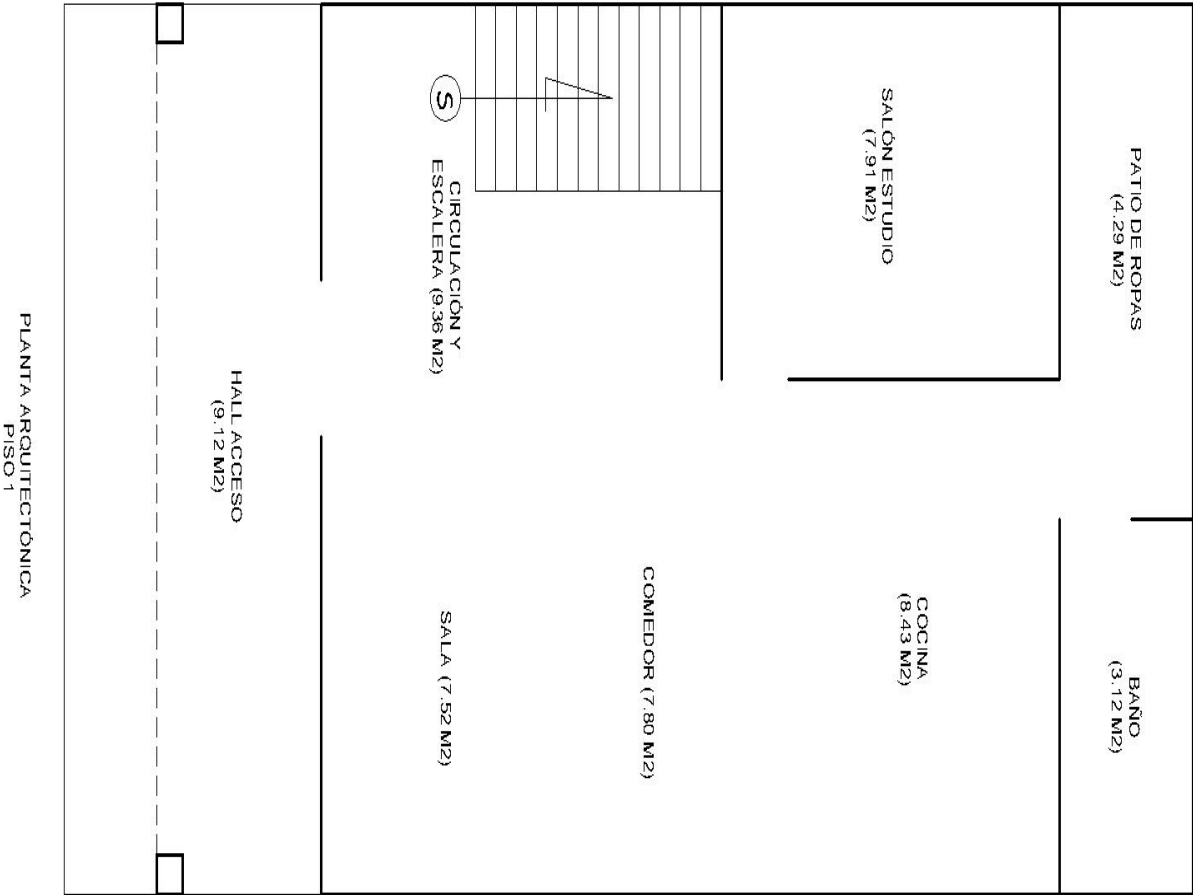


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



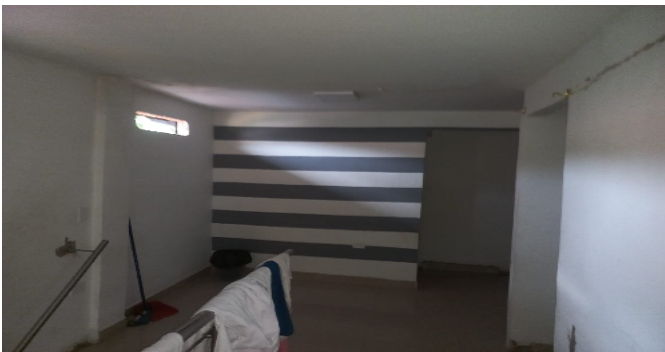
Escalera del inmueble



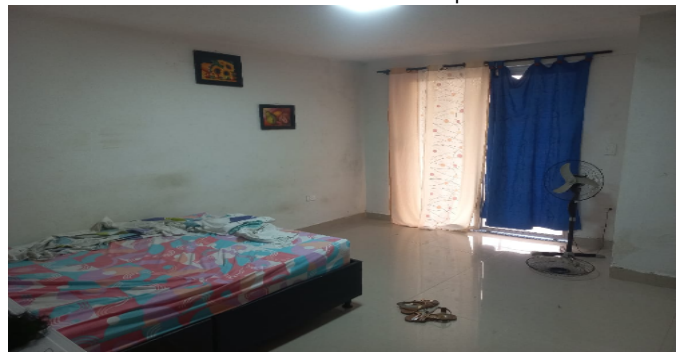
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



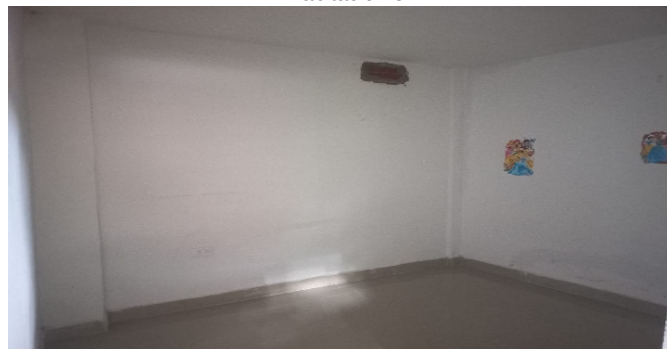
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño de servicio



Baño de servicio



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.

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.

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-1077427089



PIN de Validación: b2150ad7



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 actualizado y cuenta 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 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023Regimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

Página 1 de 3



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1077427089 M.I.: 180-337176

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: QUIBDÓ, CHOCÓ
Dirección: BARRIO LAS AMÉRICAS MZ E, CASA NO. 10
Teléfono: 3113511173 - 31
Correo Electrónico: mobiliartedisenos14@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: b2150ad7



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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIACertificado 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"**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 PARAGRAFO 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 ORDOBA, A: DIOMELINA VALENCIA CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 180-33823. --

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo 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*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

CC# 26257818 X

=====

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