



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 3 3-9 BR REINALDO PEREA	
Barrio	Reinaldo Perea	
Ciudad	Tado	
Departamento	Chocó	
Propietario	MARY RUTH GARCÍA SINISTERRA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ALBERT AGUALIMPIA GARCIA

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 **MARY RUTH GARCÍA SINISTERA** ubicado en la KR 3 3-9 BR REINALDO PEREA Reinaldo Perea, de la ciudad de Tado.

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 \$88,770,000 pesos m/cte (Ochenta y ocho millones setecientos setenta mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	100	100	M2	\$354,450.00	39.93%	\$35,445,000.00
Area Construida	67.5	67.5	M2	\$790,000.00	60.07%	\$53,325,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$88,770,000</b>

Valor en letras  
Ochenta y ocho millones setecientos setenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS  
RAANro: AVAL-4794484 C.C: 4794484  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-12 11:57:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	887,700	1,315,111	Valor del avalúo en UVR	246,763.33
Proporcional	35,445,861	53,324,139	Valor asegurable	88,770,000
% valor proporcional	39.93	60.07	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>Entorno:</b> - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: No aplica</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p>			

<b>Código</b>	LRCAJA-82362 762	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ALBERT AGUALIMPIA GARCIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	82362762	<b>Teléfono</b>	3134918286
<b>Email</b>	albert.agualimpia@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARY RUTH GARCÍA SINISTERRA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	26391404	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 3 3-9 BR REINALDO PEREA				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Tado	<b>Departamento</b>	Chocó	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Reinaldo Perea	<b>Ubicación</b>	Terreno Â– Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interés Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>El inmueble objeto de estudio se encuentra a una cuadra del hospital San José de Tadó.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	5.00		
<b>Fondo</b>	20.0	<b>Relación frente fondo</b>	1:4		
<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				
<b>Actualidad edificadora</b>	En la zona encontramos edificaciones de diferentes niveles o pisos				
<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 *OFERTA*, y se considera que la demanda es *DEMANDA*.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	No reglamentado
<b>Area Del Lote</b>	100.00
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	SUELO URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Tratamiento</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Indice DeOcupacion</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Indice DeContruccion</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Antejardin</b>	Declara construcción anotación 3
<b>AislamientoPosterior</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Aislamiento Lateral</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Altura Permitida</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Densidad</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Suelos De Proteccion</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Patrimonio</b>	Declara construcción anotación 3
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	La reglamentación urbanística en la zona es regular y esta determinada por un EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial), siendo esta, la pauta para los avances en infraestructuras, espacio público y usos del

suelo en la zona

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
281	EscrituraDePropiedad	13/12/1985	ISTMINA	Istmina

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
184-2308	25/07/2025	27787910000000009800	casa - Habitación 2200000000000

**Observación****Observación****SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

**EQUIPAMENTO****VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	principal	
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>		<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2005	<b>Edad Inmueble</b>	20	<b>Vida útil</b>	80
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	85%		
<b>Licencia const.</b>	Sin información.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	Si

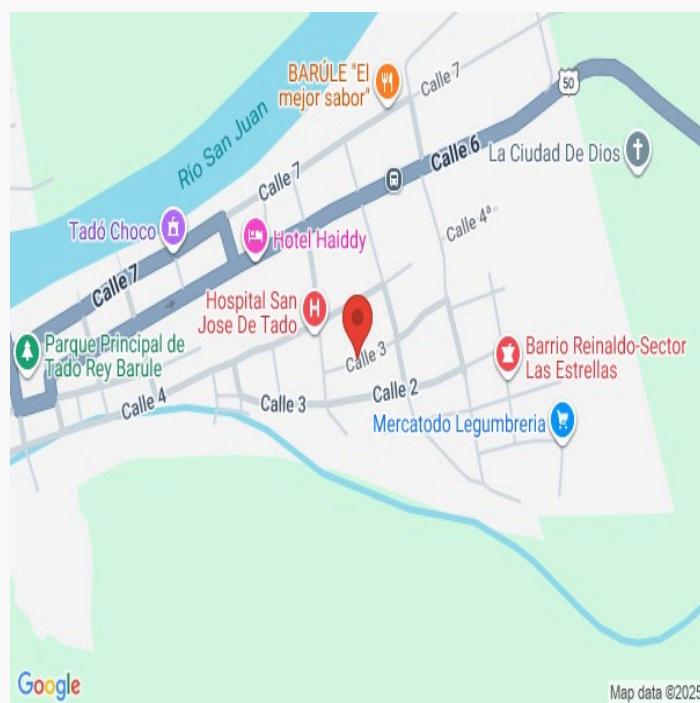
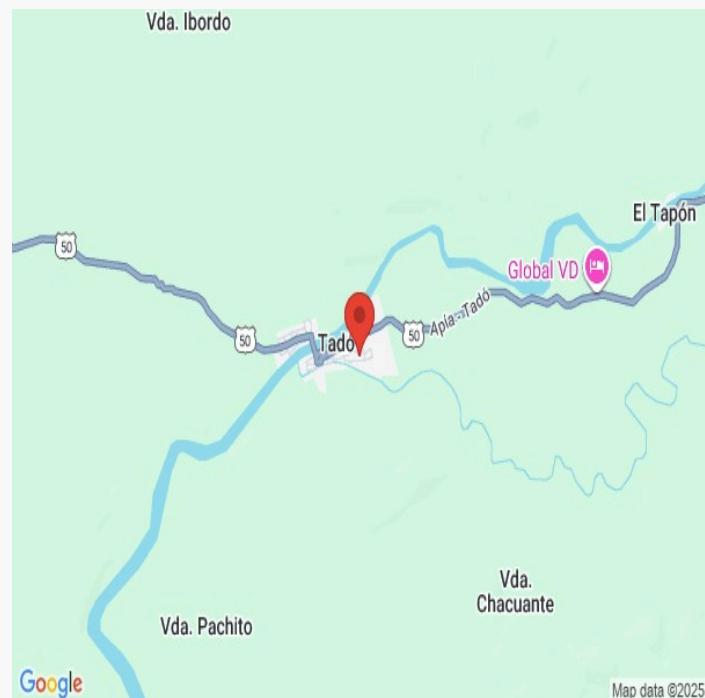
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Regular	<b>Iluminación</b>	Regular
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

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

<b>Observación</b>	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.
--------------------	--

**Dirección:**

KR 3 3-9 BR REINALDO PEREA | Reinaldo Perea | Tado | Chocó



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.2636300  
GEOGRAFICAS : 5° 15' 49.068''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.5560083  
GEOGRAFICAS : 76° 33' 21.6288''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Tadó	\$92,000,000	0.97	\$89,240,000	3136458354	103	69	\$770,000	\$53,130,000
2	Tadó	\$89,000,000	0.97	\$86,330,000	3104565317	97	66	\$790,000	\$52,140,000
3	Tadó	\$89,500,000	0.97	\$86,815,000	3113000123	101.5	68	\$750,000	\$51,000,000
4	Tadó	\$89,500,000	0.97	\$86,815,000	3136458354	98	65	\$790,000	\$51,350,000
<b>Del inmueble</b>					<b>100</b>	<b>67.5</b>			

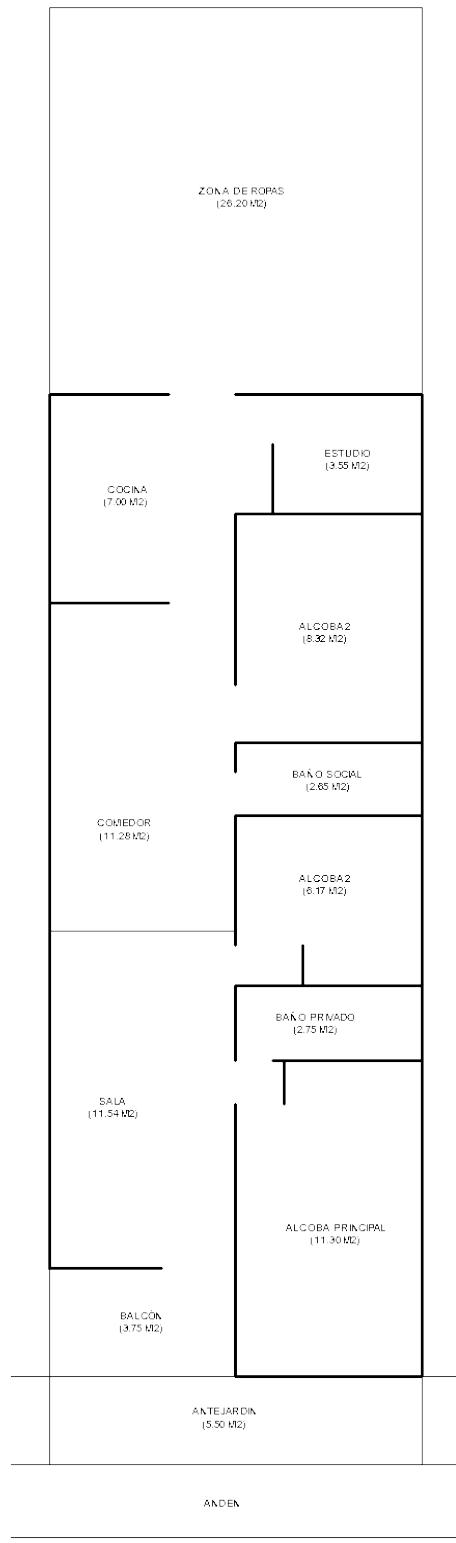
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,110,000	\$350,583	1.0	1.0	1.00	\$350,582.52
2	\$34,190,000	\$352,474	1.0	1.0	1.00	\$352,474.23
3	\$35,815,000	\$352,857	1.0	1.0	1.00	\$352,857.14
4	\$35,465,000	\$361,888	1.0	1.0	1.00	\$361,887.76
					PROMEDIO	\$354,450
					DESV. STANDAR	\$5,056.96
					COEF. VARIACION	1.43%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$354,450.00	AREA	100	TOTAL	\$35,445,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$790,000.00	AREA	67.5	TOTAL	\$53,325,000.00
VALOR TOTAL		\$88,770,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Cubierta-Techos



**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 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-82362762**



BN de Validación: 2020-2021



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 avalador AVA1-4794484.

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

## Régimen 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

## Régimen 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

## Régimen



PIN de Validación: ae4a0a26



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### 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-82362762 M.I.: 184-2308*  
Los datos de contacto del avalador son:  
Ciudad: QUIBDÓ, CHOCÓ  
Dirección: BARRIO LAS AMERICAS MZ E CASA 10  
Teléfono: 3113511173 - 3155704361  
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

ae4a0a26



PIN de Validación: ae4alla26



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 veintinueve (29) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-82362762 M.I.: 184-2308*



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superintendenciagan.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ISTMINA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507256407118356401

Nro Matrícula: 184-2308

Página 1 TURNO 2025-184-1-3251

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:17:54 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: 184 - ISTMINA DEPTO: CHOCO MUNICIPIO: TADO VEREDA: TADO

FECHA APERTURA: 23-12-1986 RADICACIÓN: 661 CON: ESCRITURA DE: 23-12-1986

CÓDIGO CATASTRAL: 27787010000000980022000000000 COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO.

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA # 281 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 1.986, EXPEDIDA EN LA NOTARIA UNICA DE ISTMINA.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REGISTRO DE FECHA 9 DEL MES DE AGOSTO DE 1985, SEGUN RESOLUCION # 159 DE FECHA 16-07-85, EXPEDIDA POR EL INCORA, MODO DE ADQUIRIR/ADJUDICACION DE BALDIOS DE INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. A: PEREA SANCHEZ REINALDO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 3 # 3 - 9 BR REINALDO PEREA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

184 - 1764

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-12-1986 Radicación: 661

Doc: ESCRITURA 281 DEL 13-12-1986 NOTARIA DE ISTMINA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: PEREA SANCHEZ REINALDO

A: GARCIA SINISTERRA MARY RUTH

x

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-10-2007 Radicación: 671

Doc: ESCRITURA 344 DEL 03-10-2007 NOTARIA UNICA DE TADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA # 281 DEL 13-12-86, EN EL SENTIDO QUE ES EL B/REYNALDO Y LA CEDULA CORRECTA ES 26.391404.

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

DE: GARCIA SINISTERRA MARY RUTH

CC# 26391404 X



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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ISTMINA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507256407118356401

Nro Matrícula: 184-2308

Página 2 TURNO: 2025-184-1-3251

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:17:54 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-10-2007 Radicación: 671

Doc: ESCRITURA 344 DEL 03-10-2007 NOTARIA UNICA DE TADO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION CONSTRUCCION CASA DE HABITACION.

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

DE: GARCIA SINISTERRA MARY RUTH

CC# 26391404 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-11-2007 Radicación: 777

Doc: ESCRITURA 385 DEL 20-11-2007 NOTARIA UNICA DE TADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO. VALOR DEL ACTO: CUANTIA INDE

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

DE: GARCIA SINISTERRA MARY RUTH

CC# 26391404 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
de REGISTRO

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-08-2021 Radicación: 2021-184-6-1230

Doc: ESCRITURA 429 DEL 18-08-2021 NOTARIA UNICA DE TADO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN DE HIPOTECA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: GARCIA SINISTERRA MARY RUTH

CC# 26391404 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-2025 Radicación: 2025-184-6-736

Doc: ESCRITURA 164 DEL 26-03-2025 NOTARIA UNICA DE TADO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA BARRIO REINALDO PEREA, CARRERA 3RA. N° 3-9

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

A: GARCIA SINISTERRA MARY RUTH

CC# 26391404 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 10-11-2015

SE incluye NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

...  
...  
...  
...



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ISTMINA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507256407118356401

Nro Matrícula: 184-2308

Página 3 TURNO: 2025-184-1-3251

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:17:54 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

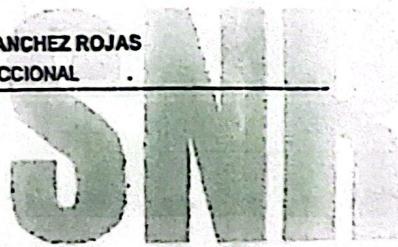
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-184-1-3251      FECHA: 25-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ALBIN AUDIVER SANCHEZ ROJAS  
REGISTRADOR SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



9.90 230901 EMVCO

AGO 29 2025 10:48:17 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

PTM NILO MISCELANEA EL  
KM 107 VIA MELGAR GIRAR  
C. UNICO: 3007055113 TER: XPBZZ935

RECAUDO RECIBO: 015277 RRN: 018530

CONVENIO: 84409 APRO: 390087

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000082362762

**VALOR \$ 435.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniques al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* COMERCIO \*\*\*