

Bogotá 28 de octubre de 2022,

Estimados peritos,

Deseándoles un buen día, deseándoles que se encuentren bien, junto con sus familias, se les envía un gran saludo,

El presente email tiene como finalidad, brindar información de actualizaciones en el sistema, de igual manera si alguien, necesita aclarar algún tema del manejo de la plataforma, como siempre saben que pueden contactarnos, y con gusto se procederá a dar respuesta con prontitud.

a-) En las pestañas del sistema, no agregar notas con respecto a estudio de títulos, estudios estructurales, ya que estos están ya en el avalúo en los anexos, que son entregados con el mismo, y hacen parte del contenido del informe, como se muestra en la siguiente imagen:

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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.**

b-) Se activó como obligatoria la foto de nomenclatura del inmueble, ya que no nos están recibiendo avalúos que no cuenten con esta foto en el contenido.

c-) El registro fotográfico es el soporte de un avalúo, se recomienda, siempre, realizarlo lo más completo posible. Esto es beneficio que se aprecia por todas las partes involucradas en el proceso y la evidencia más tangible del mismo. No solo del inmueble objeto de avalúo, sino de todo aquello que afecte al inmueble, como es entorno y zonas sociales.

d-) Se agregó en la pestaña liquidación (como se muestra en la figura), la recomendación del perito, esto no es la favorabilidad, solo lo ve el perito y Los rosales; tampoco sale en el informe, la idea de esta, es que puedas expresarnos su opinión del inmueble, o cualquier dato que desee que tengamos en cuenta, si es recomendado o no y porque, para posterior, con las políticas de cada entidad, poder dar favorabilidad.

Seleccione o adicione el grupo al que le va a asociar los datos comerciales:

*Grupo:

*Tipo de Área: Descripción:

*Área: Unidad: Valor unitario:

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
<input checked="" type="checkbox"/> Área de Terreno		136	M2	\$1,000,000.00	69.39 %	\$136,000,000.00
<input checked="" type="checkbox"/> Área Construida		50	M2	\$1,200,000.00	30.61 %	\$60,000,000.00
TOTALES					100 %	\$196,000,000.00
Valor en letras: Ciento noventa y seis millones Pesos Colombianos						

Valor comercial total: \$196,000,000.00

Valor en letras: Ciento noventa y seis millones Pesos Colombianos

*El perito recomienda el inmueble como garantía:

*Recomendación: No lo recomiendo, se encuentra en zona que tiene, problemas de ventas de estupefacientes. El cliente informa un valor de 150 millones en visita.

Observaciones:

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

e-) En la pestaña garajes, se agrega dos datos importantes, que es total de garajes, y si está o no en servidumbre, que eran temas que había falencia en la información.

f-) En la pestaña estructura, se agrega la solicitud de licencia, ya que antes solo la solicitaba cuando era nuevo, pero usados, pueden también tener licencia, es importante capturar esta información. También, tener presente que la vida útil esperada, en inmuebles es, 100 años para inmuebles con estructura, como los porticados, reticular, celulado y mampostería confinada, y 70 años para aquellos que carecen de estructura, como los que no cuentan con vigas o columnas, sino muros de carga, lo cual se da más en predios rurales.

INFORMACIÓN							
Estado de la conservación	Seleccione	Estructura	Seleccione	Estructura reforzada	Seleccione	Material construcción	Seleccione
Tipo estructura	Seleccione						
Daños por Sismos	Seleccione	Ajustes sismos resistentes	Seleccione	Cubierta	Seleccione		
Fachada	Seleccione	Ancho fachada	Seleccione	Irregularidad planta	Seleccione	Irregularidad altura	Seleccione
Tipología de vivienda	Seleccione	Otro tipología vivienda	Otro				
Vida útil(Años)	Vida útil(Años)	Año construcción	Año Construcción	Edad inmueble(años)	Edad inmueble		
Estado construcción	En obra	%Avance	%Avance				
Licencia construcción	Licencia construcción						
Observación estructura							

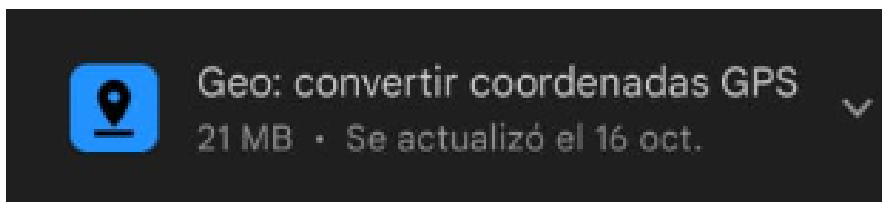
f-) En la pestaña dependencias el sistema llena automáticamente la información a medida que se registran sus dependencias, esto es para tipologías típicas, pero tener presente que en casos en los cuales es diferentes se debe agregar más información de su distribución, ejemplo:

una casa de dos pisos con un apartamento por piso: debemos agregar:

Piso 1: consta de sala, comer, cocina, zona de ropas, 3 habitaciones, principal con baño, 3 closet, 2 baños sociales.
Piso 2: Salón amplio, una habitación y un baño.

O cuando no es vivienda, agregar la información de la descripción de los inmuebles y sus dependencias, ejemplo, cuando es oficina, o bodega.

g-) Verificar en la pestaña mapas, que el inmueble que se está valuando si sea el que se está mostrando en la pestaña. Para lo cual podemos hacer zum y acercar el mapa, para dicha verificación. Se recomienda también tomar la posición de coordenadas sirgas en visita, dentro del inmueble o en su fachada inmediata, para que sea precisa, para lo cual les recomiendo instalar la aplicación gratuita, Geo Convertidor de coordenadas GPS (Android):





h-) Los factores de homologación, se registran, cuando un inmueble, tiene alguna afectación o se necesita homologar; en lo posible buscar las ofertas los más comparables posibles, para que estos **no se utilicen**, tener presente que, de acuerdo a la norma técnica sectorial, el resultado homologado, no ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20, pero lo mejor en un informe es que todos sean 1.

Para el caso que use algún factor, por favor registrar en la observación de la pestaña método, la justificación de la utilización de este.

Los factores se toman con fundamento a la norma técnica sectorial NTS M 01.

i-) La observación al final de cada pestaña, es de gran importancia, para que registren la información que considera importante, de cada tema; la general, temas generales y de ubicación, la de características generales, temas de norma, la de jurídica: afectaciones de limitaciones de dominio, la de garaje, sobre garajes, si no tiene, y está en conjunto cuántos garajes hay en el conjunto y de que uso; la de entorno, temas de entorno, y así cada pestaña.

Esta información si se presenta en el informe, de tal manera que es fundamental enviarlas bien diligenciadas. Esto ayuda a que los interactuantes en el informe, tengan una aproximación más concreta del inmueble objeto de avalúo.

Sin más que hacer referencia, por el momento, y siempre atento a cualquier inquietud,