



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 0

AVALUO: CLIENTE-5007070			
Fecha del avalúo	22/08/2023	Fecha de visita	30/11/2023
Dirigido a	0		
Dirección	CR 1-5		
Barrio			
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario			

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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., 22/08/2023

Señor(es):

0

Avalúo solicitado por: ALEJO EXTERNO

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 ubicado en la CR 1-5 , de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$187,612,100.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y siete millones seiscientos doce mil cien).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	test	60	M2	\$1,500,100.00	100.00%	\$90,006,000.00
TOTALES					100%	\$90,006,000

Valor en letras
Noventa millones seis mil Pesos Colombianos

g2

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	test	61	M2	\$1,600,100.00	100.00%	\$97,606,100.00
TOTALES					100%	\$97,606,100

Valor en letras
Noventa y siete millones seiscientos seis mil cien Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$187,612,100

Valor en letras: Ciento ochenta y siete millones seiscientos doce mil cien Pesos Colombianos

Perito actuante

RAA Nro:
C.C:

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	3,026,002	2,084,579	Valor del avalúo en UVR	321,461.52
Proporcional	37,522,420	187,612,100	Valor asegurable	187,612,100
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	
Calificación garantía				
Observación				

calificación	
Observación	

GENERAL					
Código	CLIENTE-5007070	Propósito	Originación	Tipo avalúo	0
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento		Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ALEJO EXTERNO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5007070	Teléfono	5008080
Email	d@c				
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	-1
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CR 1-5				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	-1
Sector	0	Barrio		Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	datos de la pestaña general. con salto de linea en baño registro.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	0	Piso inmueble			
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO, RENTA Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2			
AREA CONSTRUIDA		M2			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
Forma Geometrica		Frente			
Fondo		Relación frente fondo			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración
Actualidad edificadora	
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 *OFERTA*, y se considera que la demanda es *DEMANDA*.

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Tratamiento	tratamiento
Actuaciones Estrategicas	ac estra data
Indice DeOcupacion	indice
Observaciones Reglamentación urbanística:	listos los datos de esta sección.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
123	22/08/2023	1000	1345	test

Observación es juridica baños

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
1	Común uso exclusivo	123	60	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
10d	Privado	400	3

Observación garajes condición

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS					
Uso predominante		Área de actividad		Demanda / Interés	
Estrato	-1	Barrio legal	No	Topografia	
Transporte		Condiciones de salubridad			
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas			Andenes	NO	
Áreas verdes			Sardineles	NO	
Estacionamiento			Vías pavimentadas	NO	
Asistencial			Tipo de vía		
Escolar					
Comercial					
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	del entorno información. en otro renglón				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación		Estructura		Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura			
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción					
Observación	estructuración				

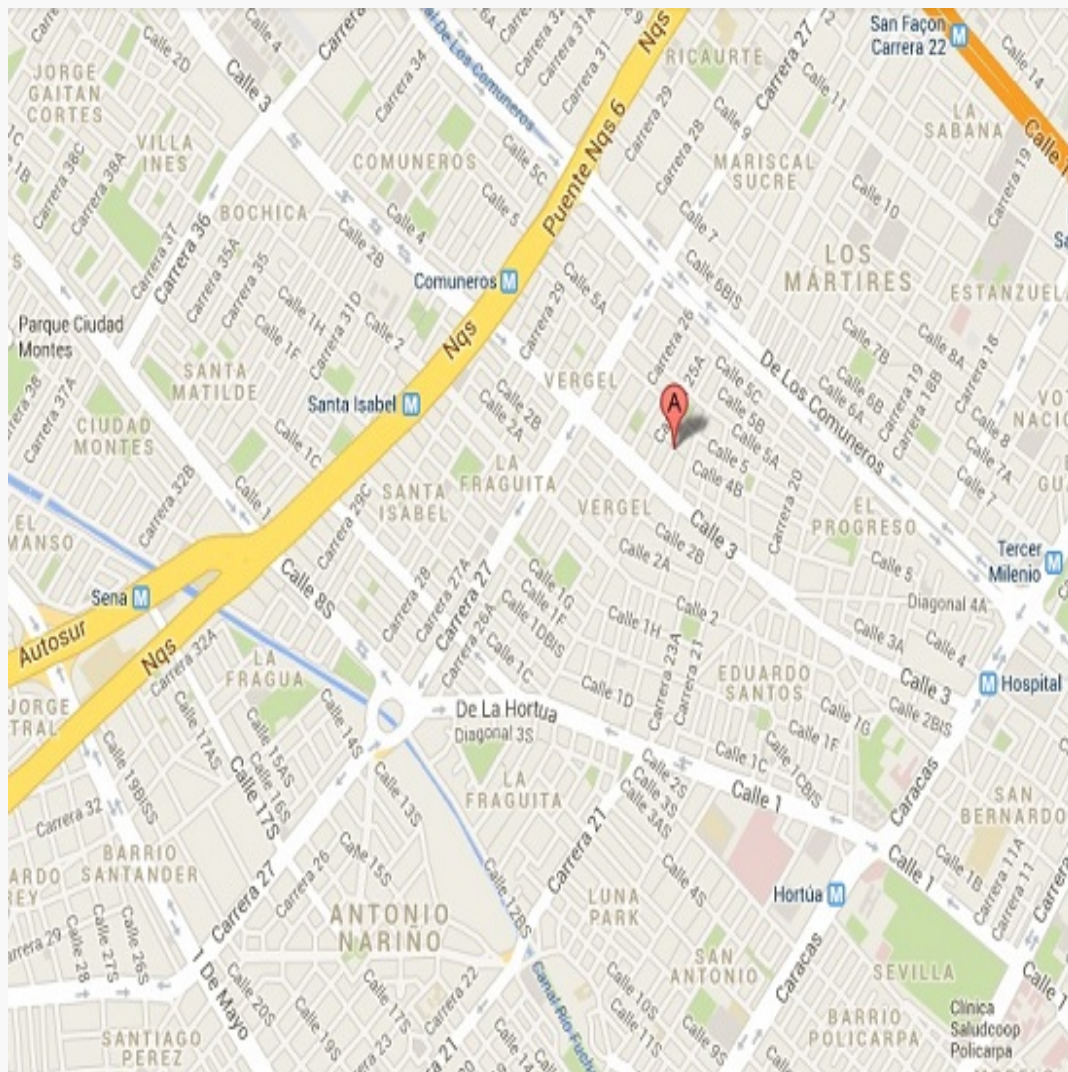
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	test asi es información				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	datos de la información							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CR 1-5 | | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.973206662958792
GEOGRAFICAS : 6° 58' 23.5452''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.0554003340072
GEOGRAFICAS : 73° 3' 19.44''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	RESERVA DE TERRANOVA	\$1,630,152	0.95	\$1,548,644	3108535560	100.56	57.59	\$1,000,000	\$57,590,000
2	test alejo lunes	\$501,000,000	0.90	\$450,900,000	4007070	100.50	78	\$1,000,000	\$78,000,000
3	test 3 valor	\$30,900,100	0.96	\$29,664,096	50070	95.3	89.87	\$1,150,100	\$103,359,487
4	test 4	\$1,000,000,000	0.95	\$950,000,000		98		\$100	\$0
5	RESERVA DE TERRANOVA	\$100	0.95	\$95	4007070	61	62	\$1,600,820	\$99,250,840
6	OFFICES CENTER	\$1,800,000	0.95	\$1,710,000	6007070			\$1,520,300	\$0
7	otro main 1	\$1,900,200	0.95	\$1,805,190	3007070	50	52	\$1,800,100	\$93,605,200
8	nuevo reg 8	\$2,100,200	0.96	\$2,016,192	500770	60	61	\$2,300,500	\$140,330,500
Del inmueble						62	90		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$-56,041,356	\$-557,293	0.45	1.0	0.45	\$-250,782
2	\$372,900,000	\$3,710,448	1.10	1.0	1.10	\$4,081,493
3	\$-73,695,391	\$-773,299	1.3	1	1.30	\$-1,005,289
4	\$950,000,000	\$9,693,878	0.95	1.20	1.14	\$11,051,020
5	\$-99,250,745	\$-1,627,061	1.0	1.0	1.00	\$-1,627,061
6	\$1,710,000	\$	1.0	1.0	1.00	\$0
7	\$-91,800,010	\$-1,836,000	1.5	1.6	2.40	\$-4,406,400
8	\$-138,314,308	\$-2,305,238	1.0	1.0	1.00	\$-2,305,238
					PROMEDIO	\$692,217.78
					DESV. STANDAR	\$4,831,468.65
					COEF. VARIACION	697.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$100,000,000.00	AREA	62	TOTAL	\$6,200,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$100,000.00	AREA	90	TOTAL	\$9,000,000.00
VALOR TOTAL	\$6,209,000,000.00					

Observaciones:
base comentario. almacenado...

Enlaces:

- 1.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-angeles-valledupar/7862768>
- 2.-[www2](#)
- 3.-[www](#)
- 4.-[www.tvende.com](#)
- 5.-[https://losrosales.com/](#)
- 6.-[https://losrosales.com/](#)
- 7.-[www.yahoo.com](#)
- 8.-[www](#)

MERCADO G1

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	a1 datos	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	500	15.65	10.89	\$1,500,100	\$16,336,089
2	a2	\$118,500,100	1	\$118,500,100	600	19	20	\$1,600,700	\$32,014,000
3	a3	\$119,200,300	1	\$119,200,300	8007070	16	24	\$1,500,200	\$36,004,800
4	dato otro 2	\$	0.95	\$0	8005050	60	61	\$1,600,100	\$97,606,100
5		\$0		\$0				\$0	\$0
6	dato nuevo	\$250,100	0.95	\$237,595	6008080			\$23,500,100	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$100,063,911	\$6,393,860	1.3	0.98	1.27	\$8,145,778
2	\$86,486,100	\$4,551,900	1.0	1.0	1.00	\$4,551,900
3	\$83,195,500	\$5,199,719	1.0	1.0	1.00	\$5,199,719
4	\$-97,606,100	\$-1,626,768	1.0	1.0	1.00	\$-1,626,768
5	\$0	\$0			0.00	\$0
6	\$237,595	\$	0.95	1.0	0.95	\$0
					PROMEDIO	\$2,711,771.37
					DESV. STANDAR	\$3,811,422.73
					COEF. VARIACION	140.55%

TERRENO	ADOPTADO	\$100.00	AREA	55	TOTAL	\$5,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$15.00	AREA	62	TOTAL	\$930.00
VALOR TOTAL	\$6,430.00					

Observaciones: ok aplica. grupo 1. guarda					
Enlaces: 1.- www.1vende.com 2.- www 3.- www 4.- www.eldespectador 6.- www.eltiempo.co					

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	base - test	1	\$124,500,100	\$800,000	1.45	\$1,160,000	\$50,000	\$1,110,000.00	\$18,639.80
2	base - test2	1	\$125,200,300	\$900,000	0.95	\$855,000	\$60,000	\$795,000.00	\$13,032.79
3	base - test3	2	\$123,500,800	\$950,000	100.78	\$95,741,000	\$65,000	\$95,676,000.00	\$1,543,161.29
4	base test		\$125,600,700	\$	0.95	\$0	\$	\$0.00	\$0.00

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	test	50	60.45	59.16	59.55	1	1	1	1.00	\$18,639.80
2	test2	49	60	60	61	1	1	1	1.00	\$13,032.79
3	test3	50	61.78	61	62	1	1	1	1.00	\$1,543,161.29
4						1	1	1	1.00	\$0.00
									Promedio	\$ 393,708
									Desv. Standar	\$ 714,736.21
									Coef. variación	182%

			Por Mt2			Total			
Valor Máximo			\$ 1,108,444.68			\$ 67,038,734.13			
Valor Mínimo			\$ -321,027.74			\$ -19,415,757.73			
Valor Adoptado M2:	125100200	Tasa aplicada E.A:	10	Tasa aplicada M.V:	0.83%	Deducciones:	560100		
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$7,566,060,096.00	Deducciones:	\$560,100.00	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$7,565,499,996.00	Renta neta anual (R.N.A):	\$90,785,999,952.00	Valor capitalización:	\$907,859,999,520.00

Observaciones:
lsto. main. almacena
Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11319_4archivopdflinks.html
1.-www 2.-www2 3.-www3

REPOSICION

Reposicion A

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100.25
Area construida vendible	100.36
Valor M2 construido	\$1,500,100
Valor reposición M2	\$150,550,036
Valor reposición presupuesto M2	\$1,500,100
Fuente	fuentes abc
Factor ajuste %	51.32 %
Valor reposición M2 ajustado	\$730,249
Calificación estado conservación	1
Vida útil	7
VetusTez	50.21
Edad en % de vida útil	717.29 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$730,249
Valor adoptado depreciado	\$1,200,300
Valor total	\$120,462,153

Observaciones: test ok. Reposicion. almacena

FOTOS General

Foto Selfie

Vía frente al inmueble

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**

----- **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 SALVEDADE 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 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 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 CLIENTE-5007070