



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

QR validez del avalúo

## AVALUO: CLIENTE-5007070

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,006,000</b>

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$97,606,100</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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	
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación</b>				

calificación

Observación

## GENERAL

<b>Código</b>	CLIENTE-5007 070	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	0
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	---

**Datos del dirigido a:**

<b>Dirigido A</b>	0	<b>Documento</b>		<b>Email</b>	
<b>Tipo identificación</b>	NIT.				

**Datos del solicitante:**

<b>Solicitante</b>	ALEJO EXTERNO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	5007070	<b>Teléfono</b>	5008080
<b>Email</b>	d@c				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>					
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>		<b>Ocupante</b>	-1

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	CR 1-5				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	-1
<b>Sector</b>	0	<b>Barrio</b>		<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Bodega	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	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
Justificación de Metodología	<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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2		AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
Forma Geometrica		Frente			
Fondo		Relación frente fondo			

<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>	
<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*.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Tratamiento</b>	tratamiento
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	ac estra data
<b>Indice DeOcupacion</b>	indice
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	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	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	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

<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>		<b>Área de actividad</b>		<b>Demanda / Interés</b>	
Estrato	-1	Barrio legal	No	Topografia	
Transporte		Condiciones de salubridad			
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas			Andenes	NO	
Áreas verdes			Sardineles	NO	
Estacionamiento			Vías pavimentadas	NO	
Asistencial			Tipo de vía		
Escolar					
Comercial					
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación		Illuminación	
Observación	test asi es información				

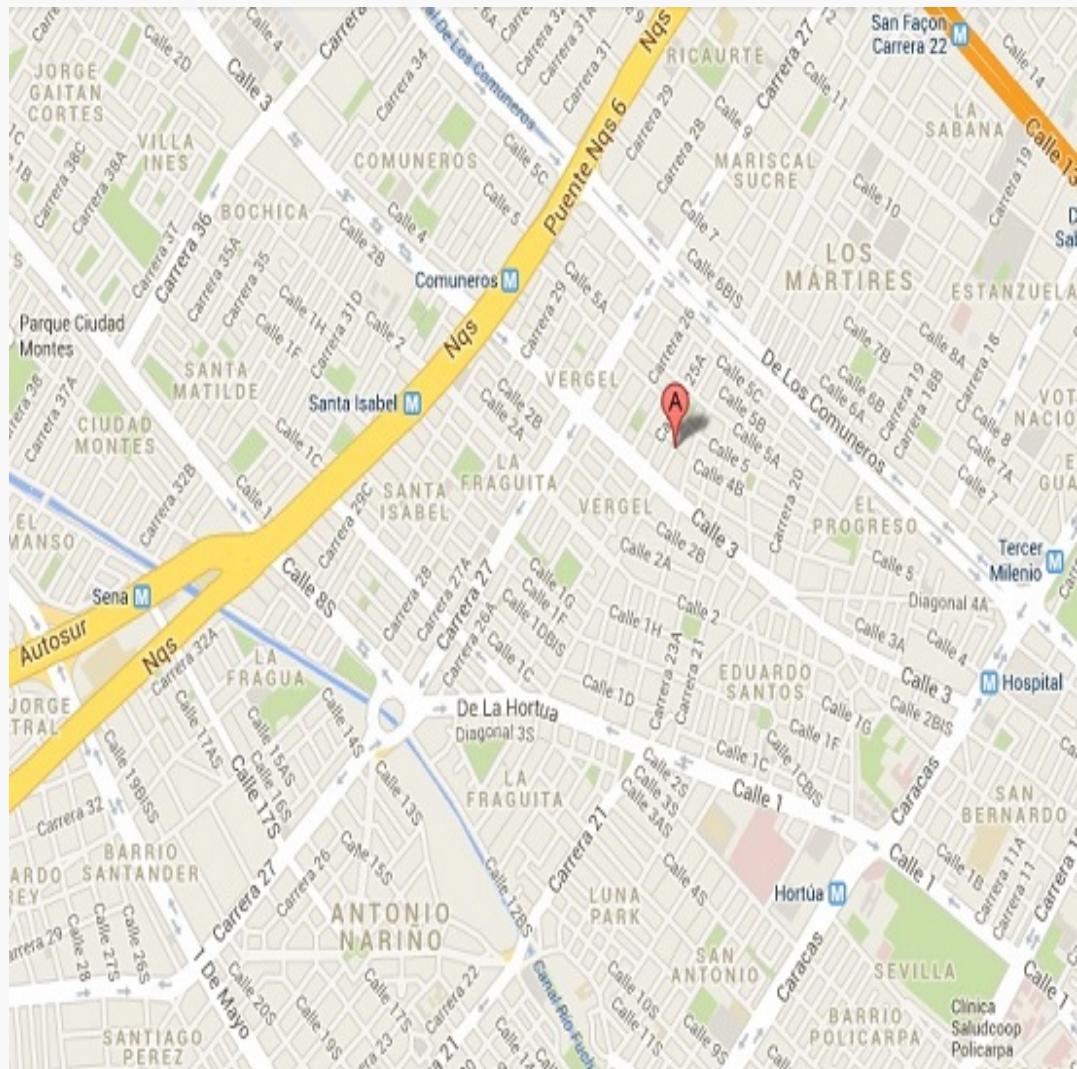
## ACABADOS

	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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>						<b>62</b>	<b>90</b>		

#	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://fincariz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-angeles-valle-dupar/7862768>  
2.-[www2](#)  
3.-[www](#)  
7.-[www.yahoo.com](#)  
8.-[www](#)

3.-[www](#)

4.-[www.1vende.com](#)

5.-<https://losrosales.com/>

6.-<https://losrosales.com/>

## 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 TAMAÑO	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](http://www.1vende.com)[2.-www](http://www)[3.-www](http://www)[4.-www.elespectador](http://www.elespectador)[6.-www.eltiempo.co](http://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:

listo. main. almacena

**Enlaces:**[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11319\\_4archivopdflinks.html](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	fuente abc
Factor ajuste %	51.32 %
Valor reposición M2 ajustado	\$730,249
Calificación estado conservación	1
Vida útil	7
Vetus Tez	50.21
Edad en % de vida útil	717.29 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$730,249
Valor adoptado depreciado	\$1,200,300
<b>Valor total</b>	<b>\$120,462,153</b>

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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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