



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-13930616-2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	30/08/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 8H 164C 19 AP 101		
Barrio	SANTA TERESA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	GUZMAN VDA DE HERNANDEZ TERESA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HEDER FABIAN HERNANDEZ GUZMAN

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 **GUZMAN VDA DE HERNANDEZ TERESA** ubicado en la KR 8H 164C 19 AP 101 SANTA TERESA, 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 \$159,676,545.02 pesos m/cte (Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos setenta y seis mil quinientos cuarenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 101	51.20	M2	\$3,118,682.52	100.00%	\$159,676,545.02
TOTALES					100%	\$159,676,545.02

Valor en letras

Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos setenta y seis mil quinientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
 RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
 C.C: 60394693

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0		Valor del avalúo en UVR	159,676,545.02
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se perdió la visita, se asistió, pero no permitieron la entrada del perito. Se cierra por tiempos, se informa al solicitante, que debe cancelar segunda visita, y que debe coordinar con el propietario, para que permitan el acceso a nuestro perito.			
Observación	<p>General: Se perdió la visita, se asistió, pero no permitieron la entrada del perito. Se cierra por tiempos, se informa al solicitante, que debe cancelar segunda visita, y que debe coordinar con el propietario, para que permitan el acceso a nuestro perito.</p> <p>Jurídica: En documentos aportados no hay anotaciones pendientes.</p> <p>Garaje: En documentos no hacen mención de parqueadero.</p> <p>Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2101, Fecha escritura: 21/05/1992, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA, Condiciones: Solo construcción, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Shut: No, Citófono: No, Bomba eyectora: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Planta eléctrica: No, Ascensores: No</p> <p>Estructura: Estructura con una vetustez de 28 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación, el enchape de la fachada esta levantado.</p> <p>Dependencia: No se pudo acceder al inmueble.</p> <p>Acabados: No se pudo acceder al inmueble.</p>			

GENERAL

Código	LRCAJA-13930616-2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HEDER FABIAN HERNANDEZ GUZMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13930616	Teléfono	3143618477
Email	heder.hernandez3067@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	GUZMAN VDA DE HERNANDEZ TERESA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63390002	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 8H 164C 19 AP 101				
Conjunto	LOS BALCONES DEL NORTE				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SANTA TERESA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Apartamento ubicado KR 8H 164C.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	101																		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Método evaluación MERCADO																		
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): 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>																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 55%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>51.20</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>51.20</td> </tr> <tr> <td>AREA COMUN XCLUSIVA DEL AP</td> <td>M2</td> <td>13.10</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	51.20	AREA PRIVADA	M2	51.20	AREA COMUN XCLUSIVA DEL AP	M2	13.10	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 55%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>M2 PESOS</td> <td>119.852.000</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	119.852.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																			
AREA CONSTRUIDA	M2	51.20																			
AREA PRIVADA	M2	51.20																			
AREA COMUN XCLUSIVA DEL AP	M2	13.10																			
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																			
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	119.852.000																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 55%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>64.92</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.92	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 55%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>51.20</td> </tr> <tr> <td>AREA COMUN XCLUSIVA DEL AP</td> <td>M2</td> <td>13.10</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.20	AREA COMUN XCLUSIVA DEL AP	M2	13.10			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																			
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.92																			
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																			
AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.20																			
AREA COMUN XCLUSIVA DEL AP	M2	13.10																			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																				
Reglamentación urbanística:	<p style="text-align: center;">Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021</p> <p style="text-align: center;">Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</p>																				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
122	EscrituraDePropiedad	27/01/2012	60	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coefficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20114212	15/08/2023	AAA0108OWEP	1/8	164B 25 18 2	AP 101

Observación En documentos aportados no hay anotaciones pendientes.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación En documentos y visita no hacen mención de parqueadero.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

AMOBLIAMIENTO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2101	Fecha escritura	21/05/1992		
Notaria escritura	35	Ciudad escritura	BOGOTA		
Valor administración	0	Total unidades	5	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No

Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 2101, Fecha escritura: 21/05/1992, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 0, Total unidades: 5, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Shut: No, Citófono: No, Bomba eyectora: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Planta eléctrica: No, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes		Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SIN INFORMACION				
Observación	Estructura con una vetustez de 28 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación, el enchape de la fachada esta levantado.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
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	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

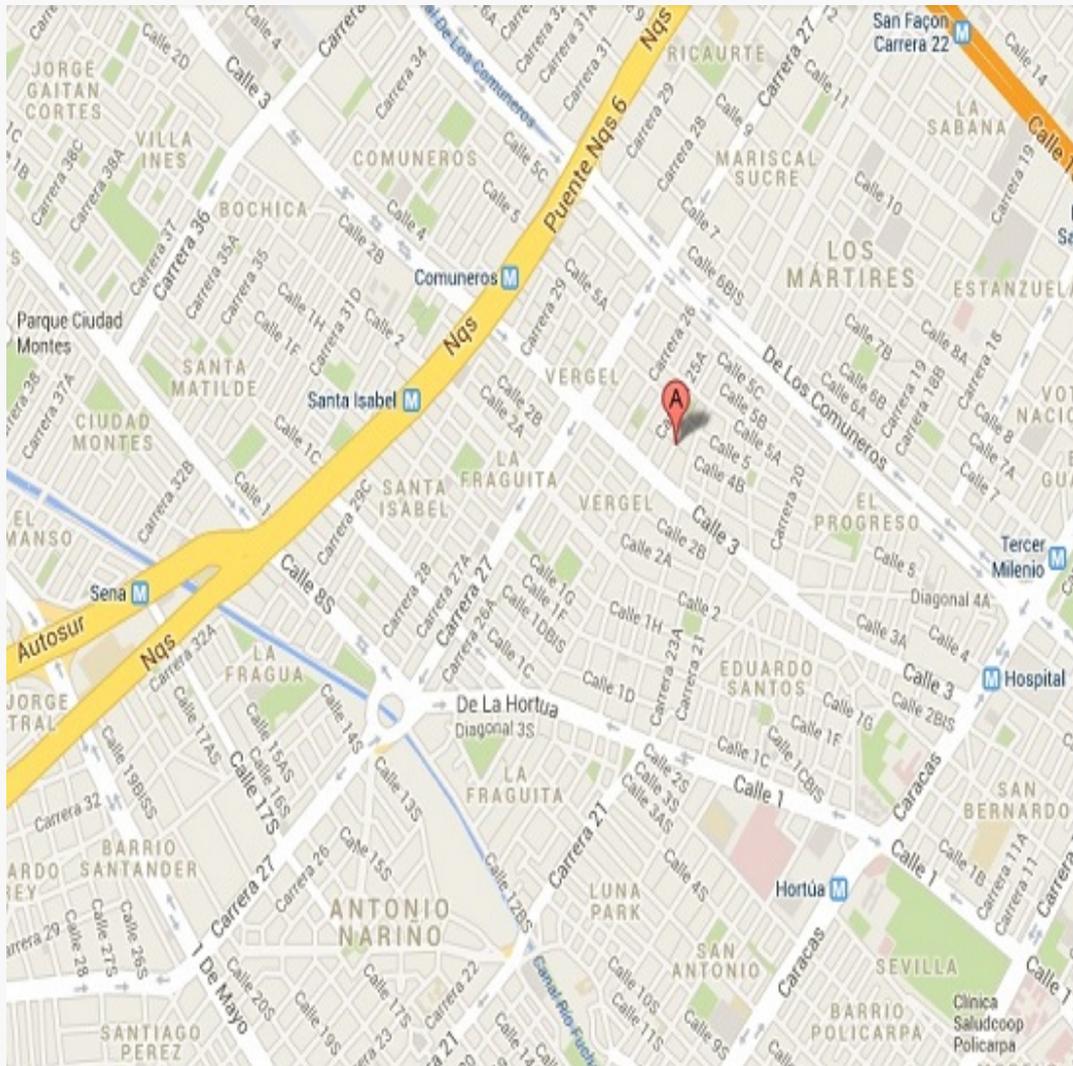
ACABADOS

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.
--------------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 8H 164C 19 AP 101 | SANTA TERESA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7426211

GEOGRAFICAS : 4° 44' 33.435''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0306691

GEOGRAFICAS : 74° 1' 50.4084''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APARTAMENTO ENE L SECTOR	3	\$220,000,000	.97	\$213,400,000		\$0		\$0	\$4,026,415.09	3123958586
2	APARTAMENTO ENE L SECTOR	2	\$255,000,000	.97	\$247,350,000	1	\$15,000,000		\$0	\$3,872,500.00	3212163945
3	APARTAMENTO ENE L SECTOR	3	\$225,000,000	.97	\$218,250,000		\$0		\$0	\$4,117,924.53	3187077945
Del inmueble		101				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	53	53	1.0	1.0	.97	1.0	.8	0.78	\$3,124,498.11
2	15	60	60	1.0	1.0	.98	1.0	.8	0.78	\$3,036,040.00
3	15	53	53	1.0	1.0	.97	1.0	.8	0.78	\$3,195,509.44
	28 años									
									PROMEDIO	\$3,118,682.52
									DESV. STANDAR	\$79,893.63
									COEF. VARIACION	2.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,198,576.14	TOTAL	\$163,767,098.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,038,788.89	TOTAL	\$155,585,991.22
VALOR TOTAL	\$159,676,545.02			

Observaciones:

Enlaces:

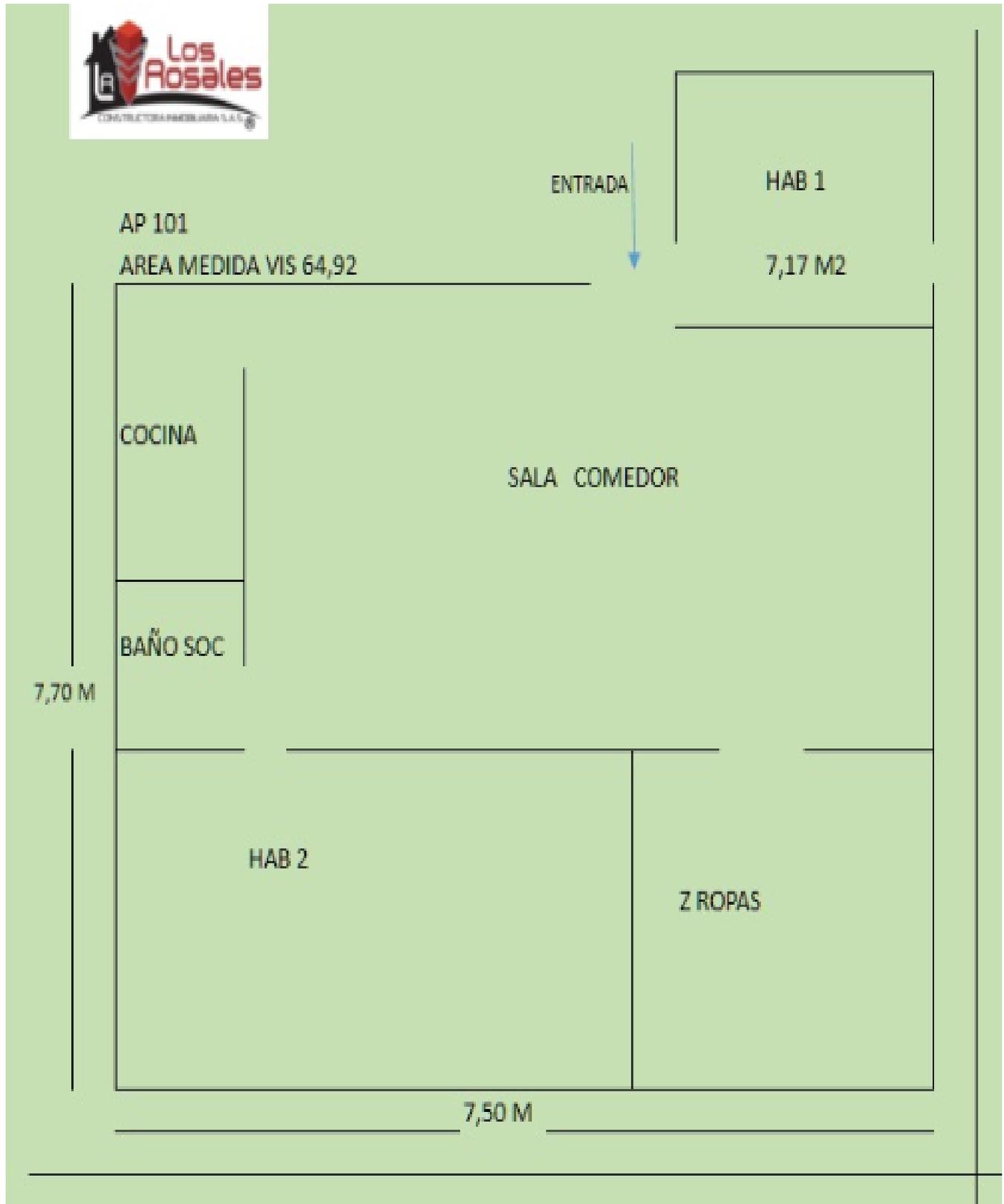
1. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venia/granada-norte-bogota/7534218>

2. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venia/santa-teresa-bogota/10140401>

3. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venia/santa-teresa-bogota/8044334>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS 3

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



FOTOS 3

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



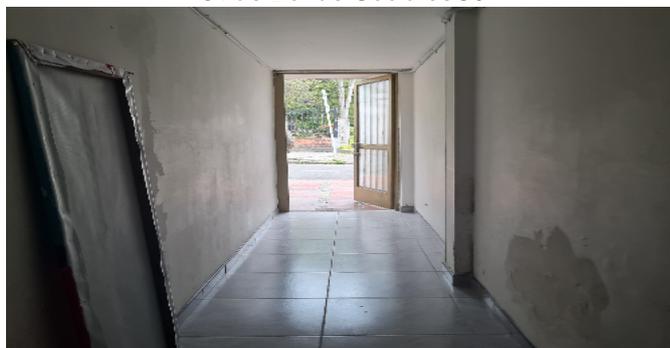
Detalle de acabados



Escalera comn CJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-13930616-2