


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1072526230
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	IVAN DARIO SIERRA PINTO
NIT / C.C CLIENTE	1072526230
DIRECCIÓN	URBANIZACION NUEVO BOSQUE, APARTAMENTO 0705, BLOQUE 21
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	NUEVO BOSQUE
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
IDENTIFICACIÓN	72206919

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/09/2023
FECHA INFORME	06/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JENNY PAULINA PINTO PEREZ
NUM.	4254 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Cartagena de Indias
ESCRITURA	
CEDULA	13001010306000009000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIST	No Tiene
RACIÓN	
COEFICIENTE DE	S/I
COPROPIEDAD	

M. INMOB.	N°
AP 705 BL 21	060-25147

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena, Bolívar, ubicado en el barrio nuevo bosque, estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno, un baño social, patio. Cuenta con medidor de luz, gas y agua. La entrada al segundo piso, es independiente del predio objeto de avalúo, se da por un pasillo que conduce al segundo piso. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.



DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardínInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,488,946.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,488,946.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No
Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Modelo 8-14. NOTA 1: Debe registrar áreas privadas y coeficiente que corresponda al apartamento, en certificado de tradición. Para efectos del presente informe, se liquida el área medida en visita. El presente avalúo es susceptible a cambios, una vez suministre el documento solicitado. Debe registrar la actualización de dirección en certificado de tradición y que esta coincida con la nomenclatura física instalada.

NOMBRES Y FIRMAS

JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
 Perito Actuante
 C.C: 72206919
 RAA: AVAL-72206919

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA	M2	68
AREA PRIVADA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	147.498.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.10
AREA LIBRE MEDIDA	M2	38.64	AREA LIBRE PRIVADA	M2	38.64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

URBANIZACION NUEVO BOSQUE, APARTAMENTO 0705, BLOQUE 21 | NUEVO BOSQUE | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 193, fecha: 02/03/1979, Notaría: 2 y ciudad: cartagena.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URBANIZACION NUEVO BOSQUE, APARTAMENTO 0705, BLOQUE 21

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 705 BL 21	46.10	M2	\$2,593,860.00	79.46%	\$119,576,946.00
Area Privada Libre		38.64	M2	\$800,000.00	20.54%	\$30,912,000.00
TOTALES					100%	\$150,488,946.00
Valor en letras			Ciento cincuenta millones cuatrocientos ochenta y ocho mil novecientos cuarenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$150,488,946.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	En la actualidad se observa una moderada actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción y/o remodelaciones-ampliaciones de viviendas unifamiliares.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena, Bolívar, ubicado en el barrio nuevo bosque, estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno, un baño social, patio. Cuenta con medidor de luz, gas y agua. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Jurídica: La visita técnica de campo fue realizada por el evaluador Mauricio González Vásquez, identificado con cédula No 73.581.537, RAA AVAL No 73.581.537

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: Se Caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 3, barrio nuevo bosque.

Propiedad horizontal: Escritura: 193, Fecha escritura: 02/03/1979, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: cartagena, Administración: sin informacion, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encuentra en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRIO NUEVO BOSQUE	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	1	\$16,000,000	\$2,440,000.00	3106167324
2	BARRIO NUEVO BOSQUE		\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$	1	\$15,000,000	\$2,659,403.67	3134703939
3	BARRIO NUEVO BOSQUE		\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$	1	\$14,000,000	\$2,711,991.43	3188015705
4	BARRIO NUEVO BOSQUE		\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	1	\$12,000,000	\$2,564,044.94	3176225319
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25		65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,440,000.00
2	25		43.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,659,403.67
3	30		46.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,711,991.43
4	25		44.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,564,044.94
	33 años									
									PROMEDIO	\$2,593,860.01
									DESV. STANDAR	\$119,461.07
									COEF. VARIACION	4.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,713,321.08	TOTAL	\$125,084,101.99
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,474,398.94	TOTAL	\$114,069,790.93
VALOR TOTAL	\$119,576,946.00			

Observaciones:

Todos los datos de oferta se localizan en el mismo conjunto residencial en el que se ubica el inmueble en valoración y corresponden a ofertas de inmuebles idénticos al inmueble objeto de avaluado, se encuentran en condiciones similares al avaluado, - los cuales una vez depurados presentan valores homogéneos, por lo que se adopta un valor cercano al promedio estadístico.

Enlaces:

1.-https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-bosque/cartagena/6614884?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referr

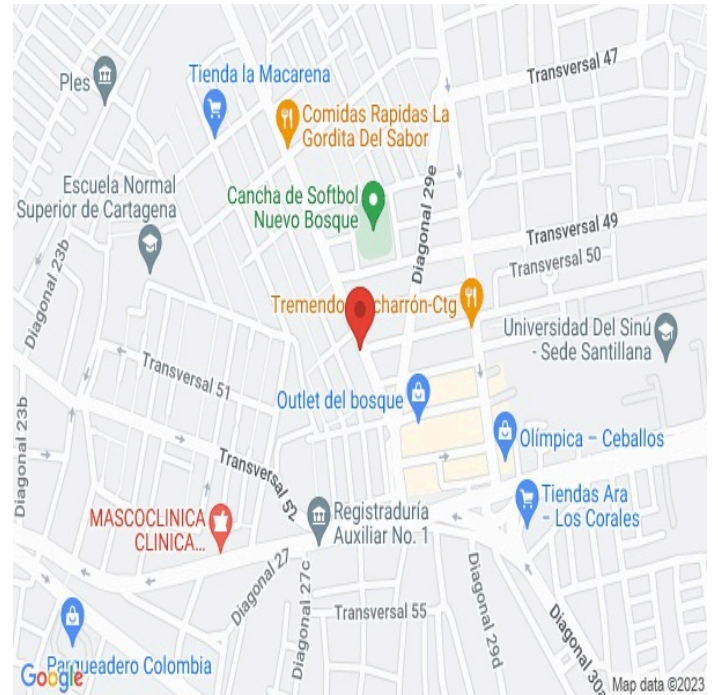
2.-https://www.gopiaceli.com.co/inmueble/venta/apartamento/cartagena/9263781-apartamento-en-venta-en-cartagena-cartagena-vseid755-3-alcobas-1-bano?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referr

3.-https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-bosque/cartagena/6603546?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referr

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/9373930-ad27-4c21-8417-c1c03bdc0e9f?page=2&pos=1&_sec=1908&_cr=2&_pvst=1dbc9866-0a92-4fcf-8140-e510de463f36&req_sgm=REVTS1RPUJDI87QURJUEFHRTes

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
URBANIZACION NUEVO BOSQUE, APARTAMENTO 0705,
BLOQUE 21 | NUEVO BOSQUE | Cartagena de Indias | Bolívar



COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.390036

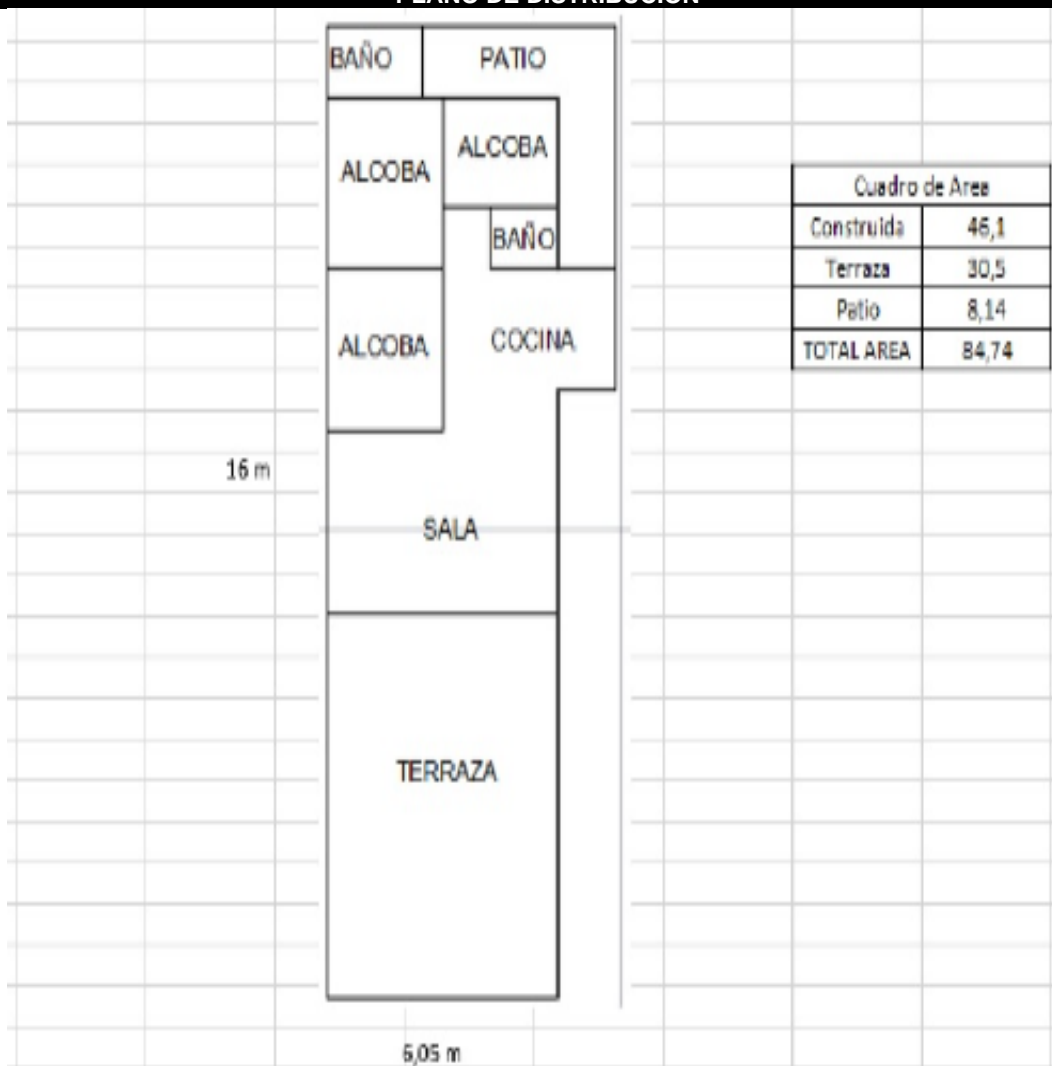
Longitud: -75.505682

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 24.1296''

Longitud: 75° 30' 20.4546''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

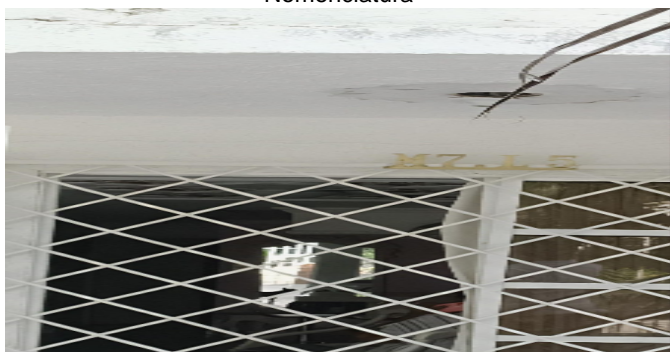
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



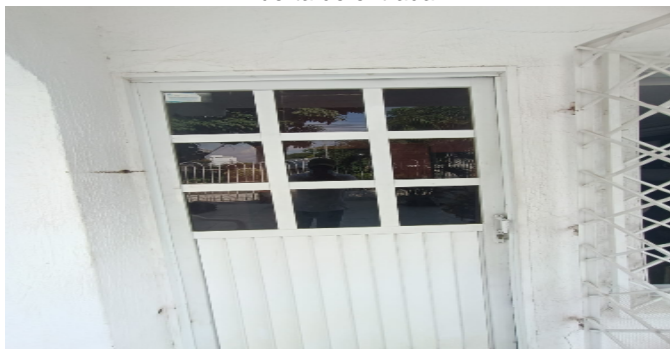
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



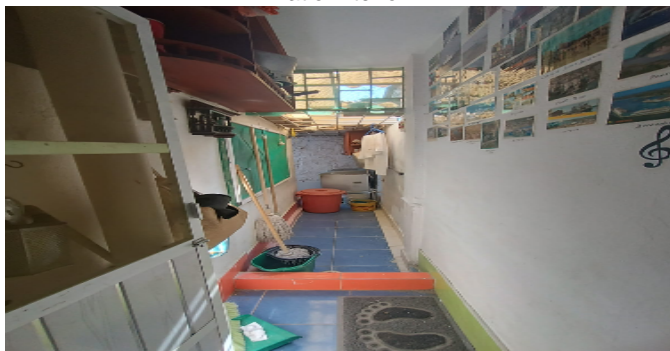
Cocina



Patio Interior



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRACIÓN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA DE INMUEBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230915263282561632 **Nro Matricula: 060-25147**

Page 1 TURNO: 2025-060-1-134738

Impreso el **15 de Septiembre de 2023** a las **12:13:25 PM**

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPOSITO BOVINO CARTAGENA DE INDULIA VERDEDA CARTAGENA
FECHA ACTUAL: 12/03/1979 RADICACION: 7981304 CON SIN INFORMACION DE: 12/03/1979
CODIGO CATASTRAL: 130601030608009008000 CATASTRAL ANT: 01-03-0000-0000-00
NUMERO
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CAMIDA Y LINDEROS

FRENTE: 8.05 MT. CON VIA PEATONAL, ANTE ALARCON Y ZONA VERDE EN MEDIO, FONDO 6.05 MT. CON EL APARTAMENTO 0733, PATIOS EN MEDIO, DERECHA ENTRANDO: 16 MT. CON EL APARTAMENTO 0702, ACCESOS, ESCALERAS Y PATIOS EN MEDIO, ZONERAS ENTRANDO: 19 MT. CON EL BLOQUE 22, CENT. CON EL APARTAMENTO 0704, VADERO CON EL TERRENO 1.

AREA Y COEFICIENTE

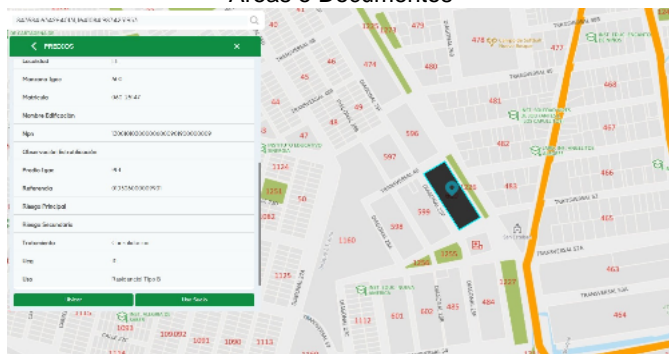
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS, CENTIMETROS CUADRADOS, AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS
CUADRADOS
COEFICIENTE: %

La guarda de la fe pública

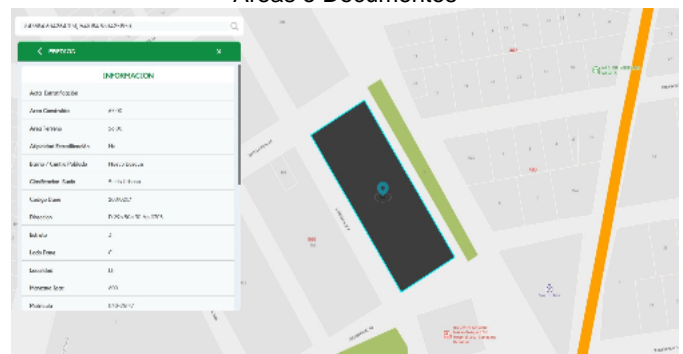
Áreas o Documentos

[illegible]

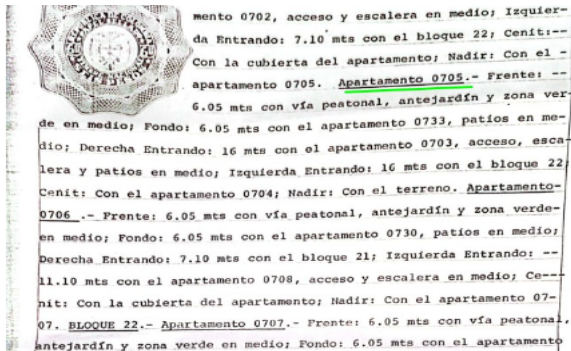
Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



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**

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.

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 avaluador 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-1072526230