



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1072526230

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	IVAN DARIO SIERRA PINTO		FECHA VISITA	29/09/2023			
NIT / C.C CLIENTE	1072526230		FECHA INFORME	06/10/2023			
DIRECCIÓN	URBANIZACION NUEVO BOSQUE, APARTAMENTO 0705, BLOQUE 21		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía			
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	33 años			
BARRIO	NUEVO BOSQUE		REMODELADO				
CIUDAD	Cartagena de Indias		OCCUPANTE	Propietario			
DEPARTAMENTO	Bolívar		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento			
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda			
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA						
IDENTIFICACIÓN	72206919						

ASPECTOS JURIDICOS														
PROPIETARIO	JENNY PAULINA PINTO PEREZ													
NUM. ESCRITURA	4254 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	07/12/2011									
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar										
CEDULA CATASTRAL	1300101030600009000													
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA													
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA													
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	sin informacion	VRxM2										
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I													

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	
Zropo	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.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

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.

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

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

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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Área	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	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	NO	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	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: Cl 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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 avaluador 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, Bicicletero: 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 valuaria 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 TAMAÑO	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 evaluado, se encuentran en condiciones similares al avaliado, - los cuales una vez depurados presentan valores homogéneos, por lo que se adopta un valor cercano al promedio estadístico.

Enlaces:

1.-https://lincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-bosque/cartagena/6514884?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer

2.-https://www.goplacit.com.co/inmueble/venta/apartamento/cartagena/9263781-apartamento-en-venta-en-cartagena-cartagena-vs41755-3-alcobas-1-hano?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer

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

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/I8373930-ad27-4c21-8d17-c1c03b4c0e5?page=2&pos=1&sec=190&or=2&t_pvrid=1dbc9866-0a92-4fcf-8140-e510de463f36&req_smt=REVTS1RPUDITRU87QUR1UEFHRTs

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

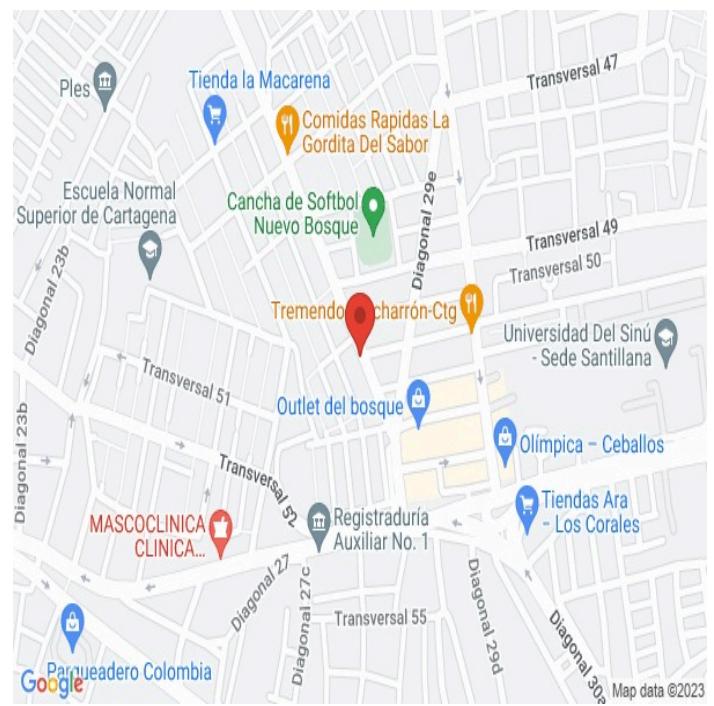
Latitud: 10.390036

Longitud: -75.505682

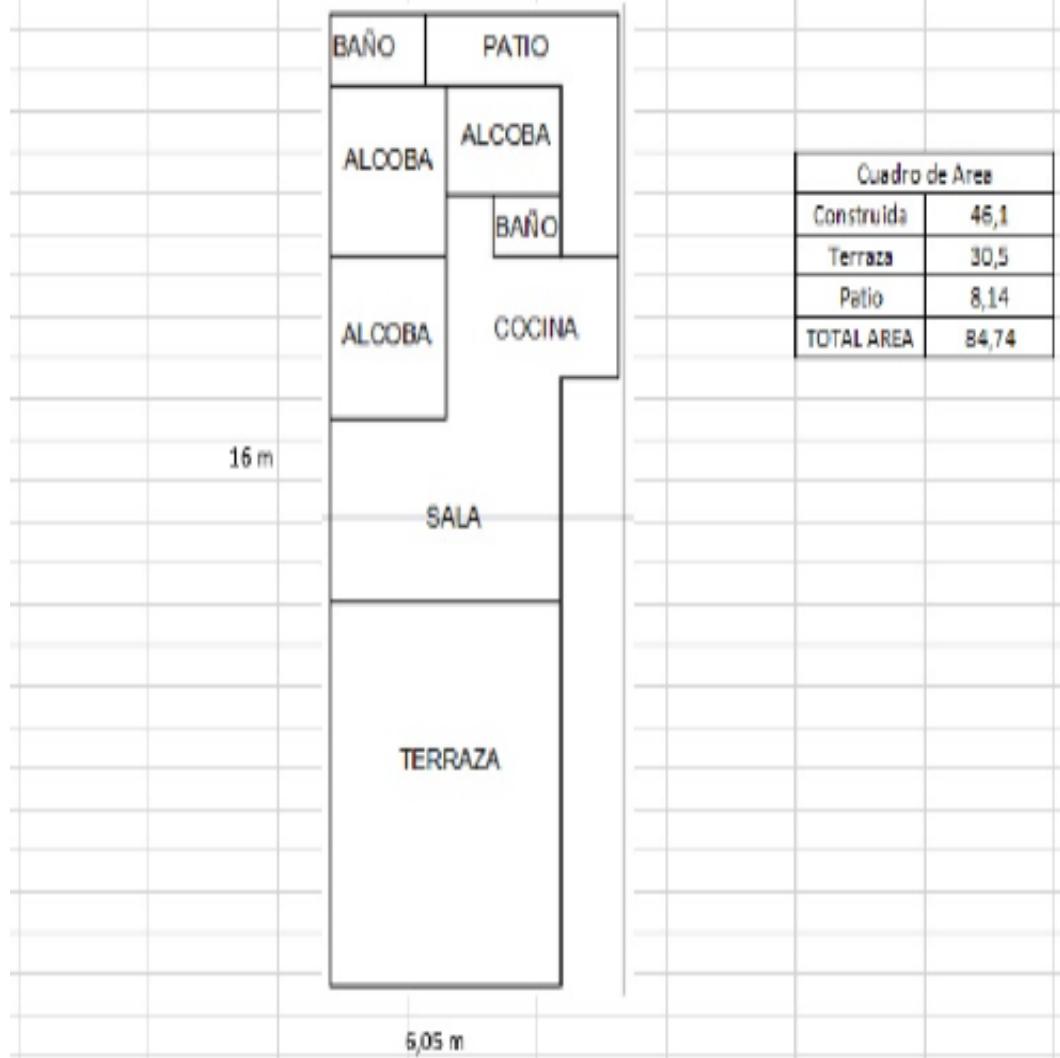
COORDENADAS (DMS)

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página [notariado.gob.mx](http://www.notariado.gob.mx)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

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

Página 1 TURNO: 2023-060-1-134736

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No se permite la impresión de esta copia en su totalidad, véase la última página

CIRCUITO MÍNIMO: 055 - CARTAGENA DEÍS, CALLE BOLÍVAR, MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS, VEREDA: CARTAGENA FECHA APERTURA: 12-03-1979 RADICACIÓN: 791384 CON: SIN INFORMACIÓN DE: 12-03-1979 CODIGO CATASTRAL: 1300101035600000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-0000-0000-00 NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

FRENTE: 8.6 MTS. CON VIA PEATONAL. ANTERIOR Y ZONA VERDE EN MEDIO. FONDO: 6.05 MTS. CON EL APARTAMENTO 0733, PATIOS EN MEDIO. DERECHA ENTRADAS: 16 MTS. CON EL APARTAMENTO 0730, ACCESO, ESCALERA Y PATIOS EN MEDIO. IZQUIERDA ENTRADAS: 16 MTS. CON EL BLOQUE 22, CENIT. CON EL APARTAMENTO 0734, NADIR CON EL BLOQUE 22, CENIT.

ÁREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: MÉTRICOS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA CONSTRUIDA - MÉTRICOS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

COEFICIENTE: %

INTENDENCIA DE NOTARIADO
ESTADO DE COLOMBIA
La guarda de la pélícula

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

mento 0702, acceso y escalera en medio; Izquierda Entrando: 7.10 mts con el bloque 22; Cenit: -- Con la cubierta del apartamento; Nadir: Con el apartamento 0705. Apartamento 0705.- Frente: -- 6.05 mts con vía peatonal, antejardín y zona verde en medio; Fondo: 6.05 mts con el apartamento 0733, patios en medio; Derecha Entrando: 16 mts con el apartamento 0703, acceso, escalera y patios en medio; Izquierda Entrando: 16 mts con el bloque 22 Cenit: Con el apartamento 0704; Nadir: Con el terreno. Apartamento 0706.- Frente: 6.05 mts con vía peatonal, antejardín y zona verde en medio; Fondo: 6.05 mts con el apartamento 0730, patios en medio; Derecha Entrando: 7.10 mts con el bloque 21; Izquierda Entrando: -- 11.10 mts con el apartamento 0708, acceso y escalera en medio; Cenit: Con la cubierta del apartamento; Nadir: Con el apartamento 0707. BLOQUE 22.- Apartamento 0707.- Frente: 6.05 mts con vía peatonal, antejardín y zona verde en medio; Fondo: 6.05 mts con el apartamento

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

The screenshot displays a mobile application interface. On the left, a vertical sidebar titled 'PROYECTOS' is visible, showing a list of projects with icons and names: 'PROYECTO 1', 'PROYECTO 2', 'PROYECTO 3', 'PROYECTO 4', 'PROYECTO 5', and 'PROYECTO 6'. The main content area is titled 'INFORMACION' and contains the following details for a specific project:

Acta Ejecutable	
Área Desarrollada	400 m ²
Área Total	500 m ²
Áreas de Frente/Side	No
Barra de Carril/Tablero	Horizontales
Características	4 - 100 m ²
Categoría	Residencial
Dirección	Plaza de la Constitución, 1234
Edad	2
Edo. Físico	2
Entorno	12
Entorno legal	200
Placa	1234-5678

The right side of the screen shows a map of a residential area with several plots outlined in grey. One specific plot is highlighted with a large black rectangle and a green border. A blue location pin is placed on the plot, and a small orange arrow points towards it from the top right. The map also features street names and property boundaries.

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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 valuador 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 él 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