



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1128471505

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SEBASTIAN ALBERTO ORTIZ MAZO
NIT / C.C CLIENTE	1128471505
DIRECCIÓN	CALLE 48DD 99B-165
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Juan XXIII La Quiebra
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/10/2023
FECHA INFORME	20/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2003 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Joan Camilo Ortiz Mazo
NUM.	2152 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad Sexta
CIUDAD	Medellín
DEPTO	Antioquia
CECULA	0500-10104130700070056
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin infomación
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	Edificio de 4 niveles
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
edificio	001-509462

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote de 99,66 m<sup>2</sup> con una construcción de 4 pisos sobre la calle 48 DD y por atrás con otra calle, el total construido es de 316 m<sup>2</sup> (área tomada al momento de la visita). Cerca de la estación metro cable de Juan XXIII, con acceso vehicular, comercio barrial y transporte público. **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	3	Estudio	0	Alcobas	9
Comedor	3	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	No
Patio	3	Bsocial	3	Balcón	3
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	SI				
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.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 413,895,472.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 373,540,663.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Para CAJAHONOR, debe ser 1 sola unidad habitacional. En el presente inmueble jurídicamente es una, pero físicamente son 4 unidades.

## NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN  
Perito Actuante  
C.C: 98635223  
RAA: AVAL-98635223



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**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote	99.66 m2	Frente	7
Forma	Irregular	Fondo	16
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 048 de 2014
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	4

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	99.66
AREA CONSTRUIDA	M2	100

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	99
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$117.603.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	99.66
AREA PISO 1	M2	100
AREA PISO 2	M2	100
AREA PISO 3	M2	70
AREA PISO 4	M2	46

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	99.66
AREA PISO 1	M2	100
SUBNIVEL 1	M2	100
SUBNIVEL 2	M2	70
SUBNIVEL 3	M2	46
TOTAL CONSTRUIDO	M2	316

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
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	SI

**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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	-1903
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 48DD 99B-165

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	20
Comentarios de estructura	

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	99.66	M2	\$405,000.00	9.75%	\$40,362,300.00
Area Construida	Construcción	316	M2	\$1,182,067.00	90.25%	\$373,533,172.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$413,895,472.00</b>
Valor en letras			Cuatrocientos trece millones ochocientos noventa y cinco mil cuatrocientos setenta y dos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$413,895,472.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	6
<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 medias
<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 media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote de 99,66 m<sup>2</sup> con una construcción de 4 pisos sobre la calle 48 DD y por atrás con otra calle, el total construido es de 316 m<sup>2</sup> (área tomada al momento de la visita). Cerca de la estación metro cable de Juan XXIII, con acceso vehicular, comercio barrial y transporte público. **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.

**Garaje:** El garaje está ubicado en el subnivel No. 3.

**Entorno:** Es una zona residencial con vías de acceso vehicular, cerca a la estación del metro, cable de Juan XXIII, comercio barrial y transporte público.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 3, Habitaciones: 9, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 3, Local: 0, Balcón: 3, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

PRIMER PISO = sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, balcón y cuatro alcobas.

SUBNIVEL 1 = sala, comedor, cocina, baño social, zona de ropas, balcón y tres alcobas.

SUBNIVEL 2 = sala, comedor, balcón, baño social, zona de ropas y dos alcobas.

SUBNIVEL 3 = apto. Independiente con baño y garaje sencillo.

**Acabados:** PRIMER PISO: piso porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura.

SUBNIVEL 1: piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura.

SUBNIVEL 2: piso en baldosa, muros en adobe, revoque y pintura.

NOTA: no se ingresa al apto del SUBNIVEL 3, solo se ingresa al garaje.

### 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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote San Javier	\$40,000,000	0.97	\$38,800,000	Marketplace	100		\$	\$0
2	Lote San Javier	\$27,000,000	0.97	\$26,190,000	Marketplace	65		\$	\$0
3	Lote San Javier	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3233354313	200		\$	\$0
4	Lote San Javier	\$30,000,000	0.97	\$29,100,000	6017868754	64		\$	\$0
Del inmueble						99.66	316		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,800,000	\$388,000	1.0	1.0	1.00	\$388,000
2	\$26,190,000	\$402,923	1.0	1.0	1.00	\$402,923
3	\$72,750,000	\$363,750	1.10	1.0	1.10	\$400,125
4	\$29,100,000	\$454,688	0.95	1.0	0.95	\$431,953
					PROMEDIO	\$405,750.30
					DESV. STANDAR	\$18,630.61
					COEF. VARIACION	4.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$405,000.00	AREA	99.66	TOTAL	\$40,362,300.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$742,000.00	AREA	316	TOTAL	\$234,472,000.00
VALOR TOTAL	\$274,834,300.00					

## Observaciones:

Lotes en la misma zona.

## Enlaces:

- 1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/63664608534514/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b](https://www.facebook.com/marketplace/item/63664608534514/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b)
- 2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/828542958627472/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b](https://www.facebook.com/marketplace/item/828542958627472/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b)
- 3.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d12-a21f570740f9-9255-3bb049bb-10062?page=1&pos=16&t\\_sec=1&t\\_or=15&t\\_pvid=7d2ff76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&req\\_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d12-a21f570740f9-9255-3bb049bb-10062?page=1&pos=16&t_sec=1&t_or=15&t_pvid=7d2ff76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)
- 4.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-839a4db05d4a-bd5a-60750890-642b?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_or=15&t\\_pvid=7d2ff76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&req\\_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-839a4db05d4a-bd5a-60750890-642b?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=15&t_pvid=7d2ff76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)



# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	316
Area construida vendible	316
Valor M2 construido	\$1,497,994
Valor reposición M2	\$473,366,104
Valor reposición presupuesto M2	\$1,497,994
Fuente	Gaceta 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,497,994
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fito y corvin %	21.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,182,067
Valor adoptado depreciado	\$1,182,067
<b>Valor total</b>	<b>\$373,533,172</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CALLE 48DD 99B-165 | Juan XXIII La Quiebra | Medellín |  
Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

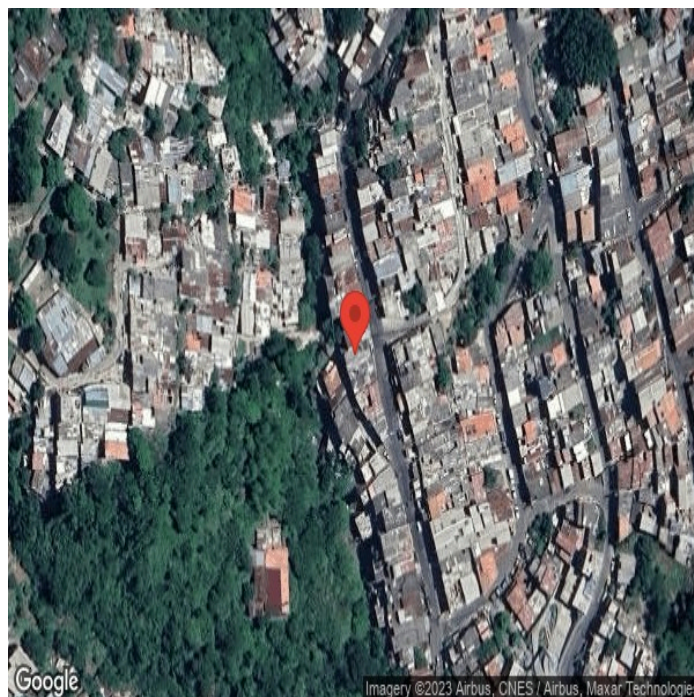
**Latitud:** 6.26424

**Longitud:-75.61451**

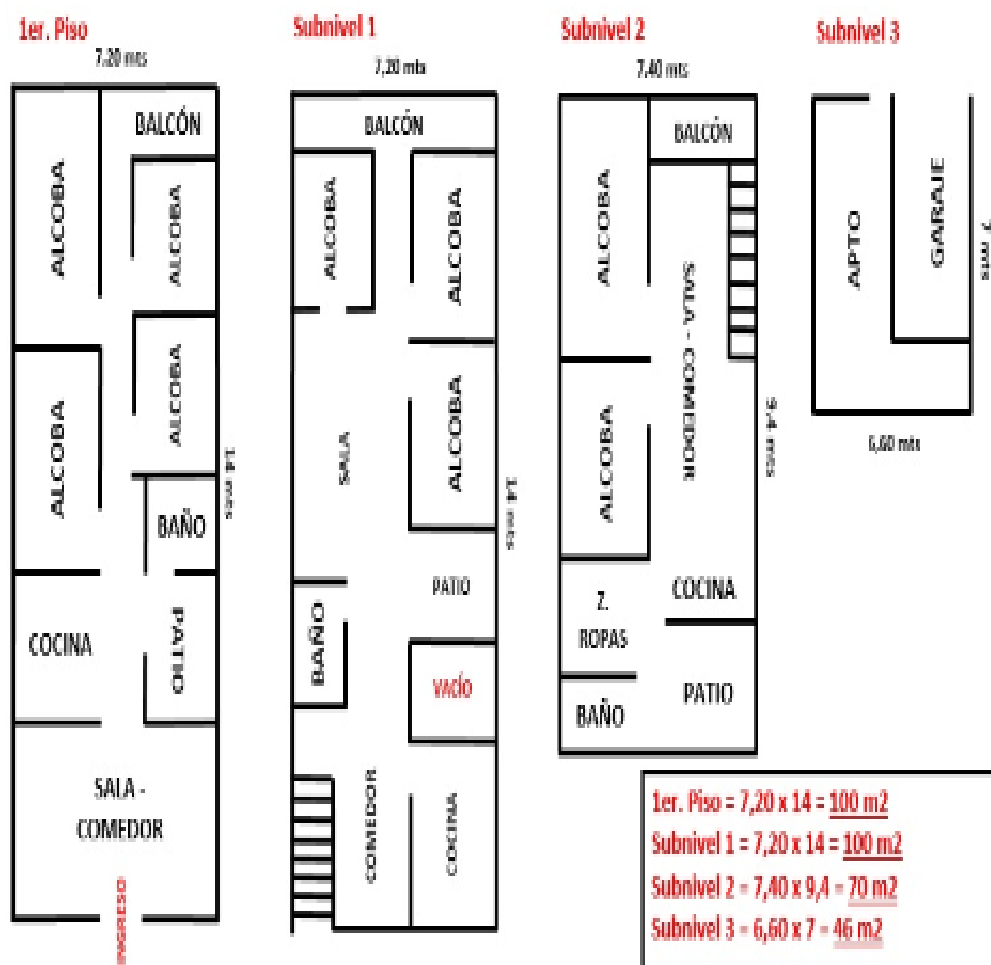
### COORDENADAS (DMS)

**Latitude:** 6° 15' 51.264''

**Longitud:**75° 36' 52.2354''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



1er. Piso =  $7,20 \times 14 = 100 \text{ m}^2$   
 Subnivel 1 =  $7,20 \times 14 = 100 \text{ m}^2$   
 Subnivel 2 =  $7,40 \times 9,4 = 70 \text{ m}^2$   
 Subnivel 3 =  $6,60 \times 7 = 46 \text{ m}^2$

**TOTAL = 316 m<sup>2</sup>**

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



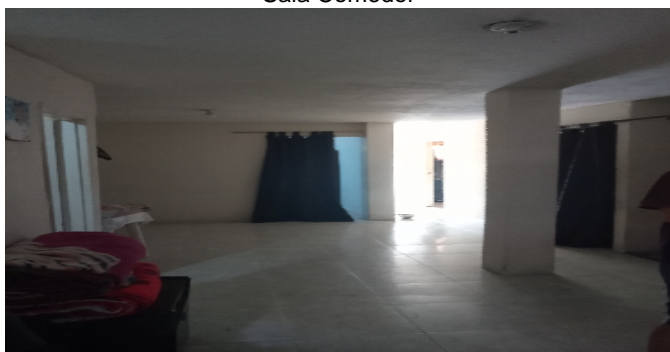
Nomenclatura





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



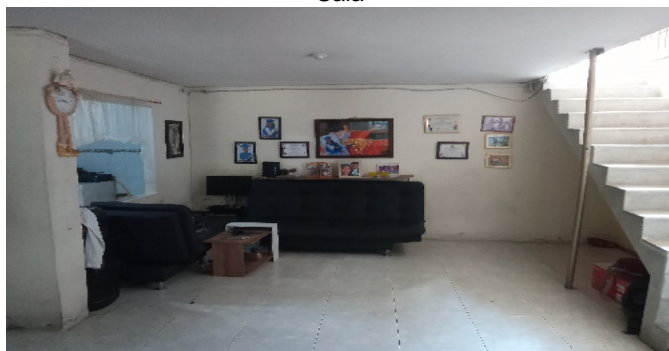
Sala



Sala



Sala



Comedor



Balcón





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Balcón



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas





REGISTRO FOTOGRÁFICO

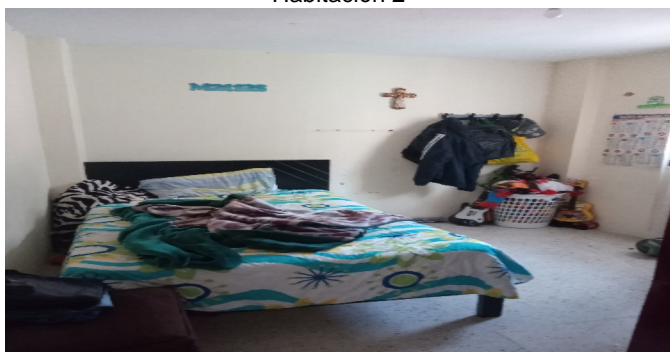
Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



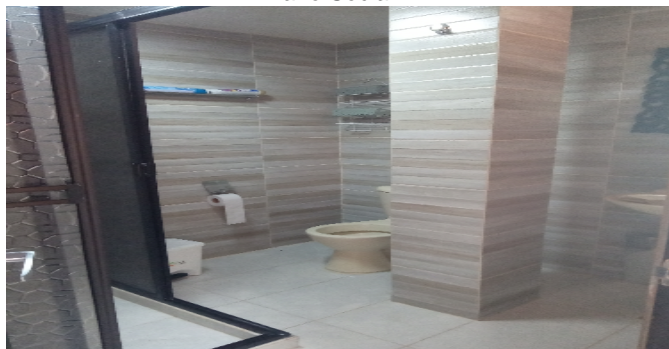
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



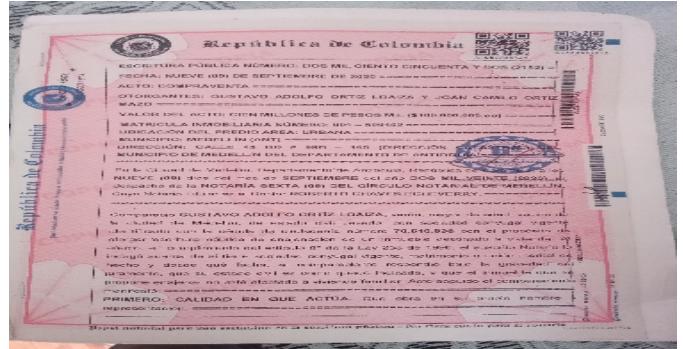


## REGISTRO FOTOGRÁFICO

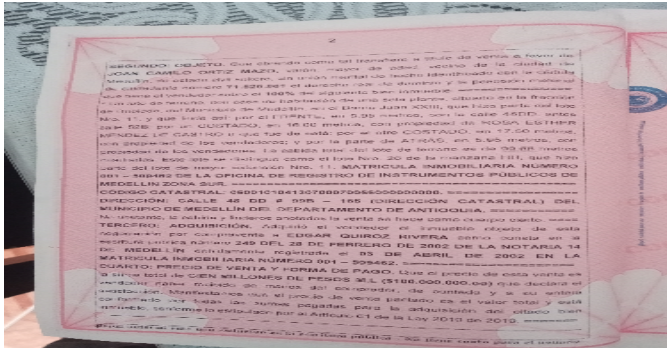
Garaje



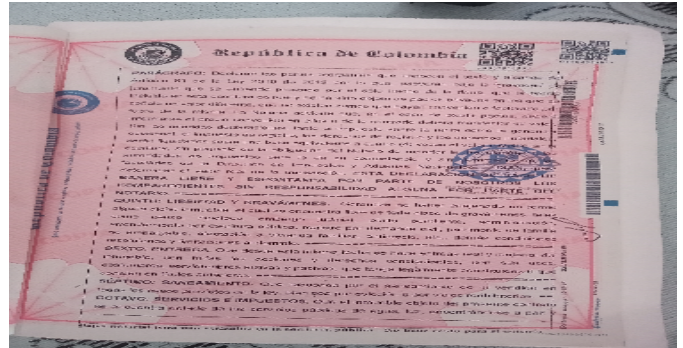
Áreas o Documentos



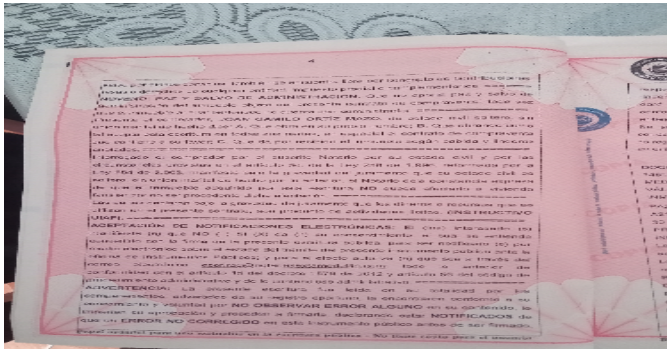
Áreas o Documentos



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-1128471505**