


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-88266618**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	MANUEL RICARDO GUTIERREZ MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	88266618
DIRECCIÓN	CARRERA 44A N° 7A-23
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	MIRAFLORES
CIUDAD	Buenaventura
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	15/11/2023
FECHA INFORME	17/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ISABEL BARRERA GIL
NUM.	489 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Buenaventura
ESCRITURA	
CEDULA	01-02-0860-0007-000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Reconocimiento de construcción Resolución No. AR-76109-2-23-0062 del 05 de octubre de 2023 expedid
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	372-48927

**OBSERVACIONES GENERALES**

Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la carrera 44ª, 350 mts de la vía Calle 11, A 200 mts de la Vía Calle 6.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Sencillo	Regular
Carpinteria	Sin acabado	No hay

**DEPENDENCIAS**

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	2
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					


**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 123,151,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 95,848,423.00**
**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. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con dos unidades habitacionales, con entrada independientes, esto incumple la política para vivienda de CAJAHONOR. También tiene escalera en fachada.

**NOMBRES Y FIRMAS**

  
**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 1010163646  
 RAA: AVAL-1010163646

  
**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	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Amenaza Riesgo Inundación	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	78	Frente	5.2
Forma	Regular	Fondo	15
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1/3

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 003 DE 2001
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	0.98
Índice de construcción:	2.19
No. De Unidades:	2

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	170.99

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	78
AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	84

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
-----------------	-----	-------

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	76.93
AREA PISO 2	M2	84

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
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:	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	Porticos:Vigas Columnas
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 44A N° 7A-23

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	2010

**Comentarios de estructura**

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	78	M2	\$350,000.00	22.17%	\$27,300,000.00
Area Construida	PISO 1	76.93	M2	\$700,000.00	43.73%	\$53,851,000.00
Area Construida	PISO 2	84	M2	\$500,000.00	34.10%	\$42,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$123,151,000.00</b>

Valor en letras

Ciento veintitrés millones ciento cincuenta y un mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$123,151,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la carrera 44ª, 350 mts de la vía Calle 11, A 200 mts de la Vía Calle 6.

**Jurídica:** Buenaventura no cuenta con registro catastral en gran parte del municipio, incluyendo el área donde se ubica el inmueble. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Puerto Buenaventura, Universidad del Valle.

El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial unifamiliar.

**Estructura:** La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 2, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble en su primer nivel cuenta con acabados sencillos en regular estado de conservación con algunas humedades en alcobas, en segundo nivel no presenta acabados en sus pisos.

### 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 48 # 9 BOSQUE	\$178,000,000	0.95	\$169,100,000	3203509888	78	237	\$600,000	\$142,200,000
2	KR 47 # 7 EL DORADO	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3206110938	90	160	\$500,000	\$80,000,000
3	CL 4 # 43 BELLAVISTA	\$137,000,000	0.95	\$130,150,000	3155577164	74	140	\$750,000	\$105,000,000
Del inmueble						78	170.99		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,900,000	\$344,872	1.0	1.0	1.00	\$344,872
2	\$34,000,000	\$377,778	1.0	1.0	1.00	\$377,778
3	\$25,150,000	\$339,865	1.0	1.0	1.00	\$339,865
					PROMEDIO	\$354,171.48
					DESV. STANDAR	\$20,596.37
					COEF. VARIACION	5.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$350,000.00	AREA	78	TOTAL	\$27,300,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	170.99	TOTAL	\$128,242,500.00
VALOR TOTAL	\$155,542,500.00					

## Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y sectores próximos en el mismo municipio.

## Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosque-municipal/otros-municipios/6803862>

2.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4213-fa2a98763996-a912-2b529fb8-2719?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&l\\_pvid=4c9e55c7-90dd-498e-8f5e-71e6e3bd32e2&reg\\_sgmt=REVTS1RPUDI1RU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4213-fa2a98763996-a912-2b529fb8-2719?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&l_pvid=4c9e55c7-90dd-498e-8f5e-71e6e3bd32e2&reg_sgmt=REVTS1RPUDI1RU87U0VSUDs%3D)

3.-[https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-buenaventura-vp1824161-redinmobiliaria?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-buenaventura-vp1824161-redinmobiliaria?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 44A N° 7A-23 | MIRAFLORES | Buenaventura | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

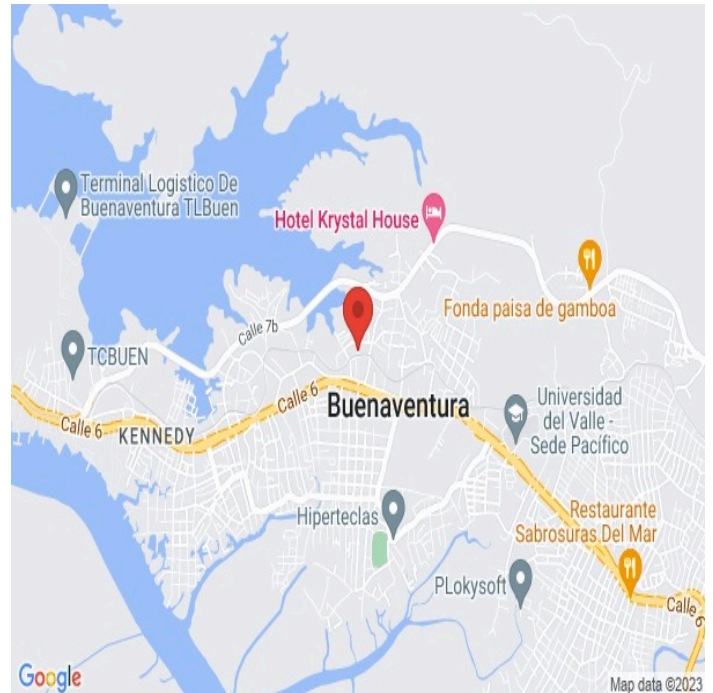
**Latitud:** 3.885623

**Longitud:** -77.022726

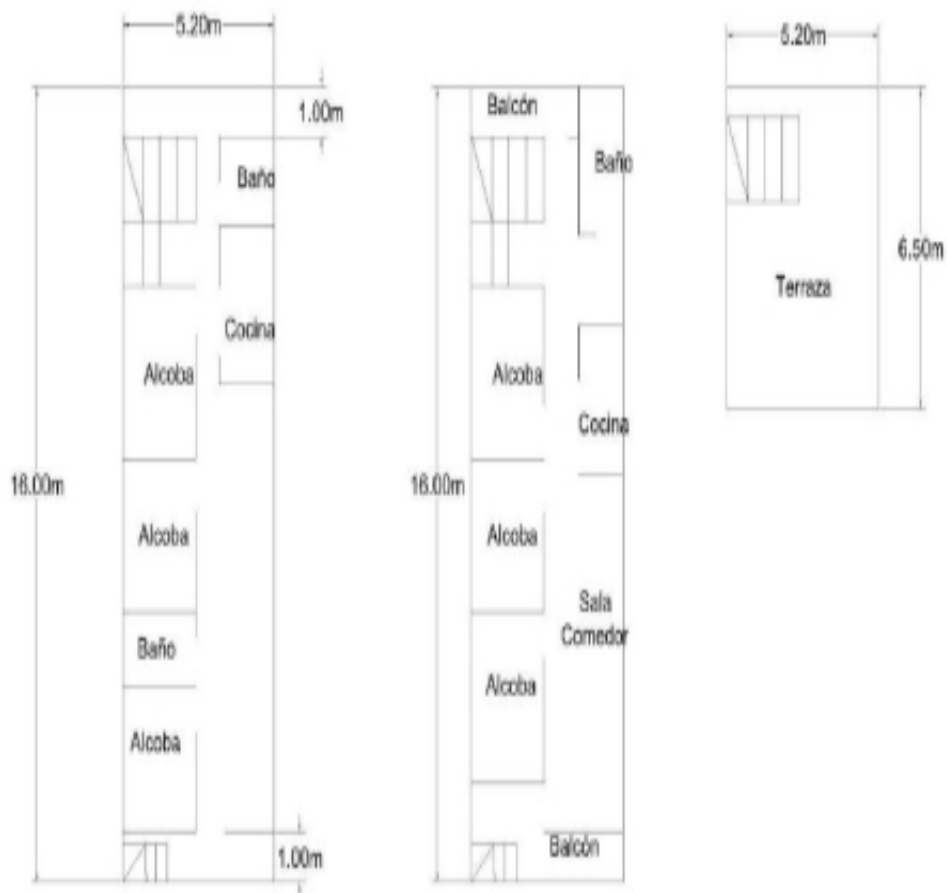
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 53' 8.2422"

**Longitud:** 77° 1' 21.8136"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





# FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Balcón



Balcón





# FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4





## FOTOS General

Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble





# FOTOS General



Áreas o Documentos



**SNR** OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUENAVENTURA  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA**  
 Página: 1 - Turno: 2023-372-1-16142  
**Nro Matricula: 372-48927**  
 Impreso el 1 de Noviembre de 2023 a las 09:10:11 am  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**  
 No tiene validez en la forma del registrador en la última página.  
 CÍRCULO REGISTRAL: 372 BUENAVENTURA DEPTO VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO BUENAVENTURA VEREDA BUENAVENTURA  
 FECHA ABERTURA: 14/07/2011 RADICACIÓN: 2011-372-6-1800 CON RESOLUCIÓN DE: 147/20090  
 NÚMERO: SIN INFORMACIÓN COD CATASTRAL: 41-00-0000-0007-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN  
**ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO**  
 DESCRIPCIÓN: CARBETA Y LINDEROS:  
 ESCRITO LOTE DE TERRENO CON AREA TOTAL DE 78.00 MTS2 OPCIÓN CARBETA Y LINDEROS ESTAN EN LA RESOLUCION 010208600007001 11.17 OCTUBRE 2022 POR LA CLASIFICACION DE CONSTRUCCION SEGUN ESCRITO PUBLICO No. 24 DE OCTUBRE DE 2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUENAVENTURA, SE DECLARA LA CONSTRUCCION DE UNA CASA DE HABITACION DE DOS PISOS.  
 LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:  
 AREA Y COEFICIENTE:  
 AREA: 78.00 MTS2 AREA CONSTRUIDA:  
 COEFICIENTE:  
 COMPLEMENTACION:  
 TRADICION: 001 REGISTRO DE FECHA 14-06-71 LEY 155 DE FECHA 30-12-50 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA.  
 DISTRITO: MUNICIPIO DE AGUAS CALIENTES DE LA NACION A MUNICIPIO DE BUENAVENTURA  
 DIRECCION DEL INMUEBLE:  
 TIPO DE PREDIO: URBANO  
 DETERMINACION DE VALORES: SIN DETERMINAR  
 DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR  
 1) EN LA A 7 A - 23 SAN MARCOS.

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

**ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA**  
 DIRECCION DE ADMINISTRACION Y GESTION FINANCIERA  
**RECIBO OFICIAL DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**  
 www.buenaventura.gov.co  
 Fecha de Emisión: 25/04/2022  
 No. de Recibo: 22010310018665  
 NIT. 890.399.045-3  
 CÉDULA CATASTRAL: 010208600007001  
 PROPIETARIO: LONDOÑO BEDON JORGE-EUECER  
 CÉDULA/NIT: 000016472070  
 DIRECCIÓN: K. 44A 7A 23  
 DIR. DE NOTIFICACIÓN: K. 44A 7A 23  
 TIPO DE PREDIO: URBANO  
 CLASIFICACION DEL PREDIO: 0102-0-002  
 AREA TERRENO: 777 M2  
 AREA EDIF.:  
 ESTRATO: C1  

ANOS	AVALLIO	IMPUESTO	PREDIAL	SOL. AMORTIZADO	ALUMBRADO	INTERES	TOTAL	DESCUENTO
2022	26.500.000	5.50 M2	128.640	10.600	10.600	4.000	148.840	
2021	26.500.000	5.50 M2	128.640	10.600	10.600	4.000	148.840	
2020	26.500.000	5.50 M2	128.640	10.600	10.600	4.000	148.840	
2019	26.500.000	5.50 M2	128.640	10.600	10.600	4.000	148.840	
2018	26.500.000	5.50 M2	128.640	10.600	10.600	4.000	148.840	
TOTALES	132.750.000	27.50 M2	643.200	53.000	53.000	20.000	779.200	0

 PÁGUESE HASTA 30/04/2022  
 VALOR DEUDA: 1.243.781  
 MENOS DESCUENTOS:  
 TOTAL A PAGAR: 1.243.781  
 Impuesto: M2 (80) 15-02-20 - 185,51 314,57

**República de Colombia**  
 UNION COLEGIAL  
**SINISTERRA, NOTARIO TERCERO (3o) DEL CÍRCULO DE BUENAVENTURA,**  
 compareció **ISABEL BARRERA GIL,** mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Buenaventura, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 31.382.032 de Buenaventura, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, hábil para otorgar y obligarse de lo cual doy fe y manifestó:  
**PRIMERO:** que por medio de la escritura pública No. 489 del 01/06/2022 de la Notaría Segunda de Buenaventura, debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 372-48927, adquirió el siguiente bien inmueble: Un predio ubicado en la K 44A 7A 23 barrio Miraflores del Distrito de Buenaventura, del Departamento del Valle del Cauca, identificada con el número o cédula catastral No. 010208600007001, cuya área y linderos se determinan en el plano predial catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 2157 de 1.995, que se anexa A la Resolución de Cesión - Área 78.00 mts2



## 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 --- **Etapas:** 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 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 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 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-88266618**