



QR validez del avalúo

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	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ISABEL BARRERA GIL			
NUM. ESCRITURA	489 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA 01/06/2022
CIUDAD ESCRITURA	Buenaventura		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	01-02-0860-0007-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Reconocimiento de construcción Resolución No. AR-76109-2-23-0062 del 05 de octubre de 2023 expedid			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	372-48927

OBSERVACIONES GENERALES

Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la carrera 44^a, 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
Carpintería	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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					

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.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

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

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

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
Indice de ocupación	0.98
Indice de construcción:	2.19
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78			
AREA CONSTRUIDA	M2	170.99			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	78	AREA DE TERRENO	M2	78
AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	84	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
Areas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Tiene / No tiene Estado de conserv.

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Sector Predio

Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	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

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.

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 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
TOTALES					100%	\$123,151,000.00

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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la carrera 44^a, 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 ropa: 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 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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 evaluado. 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&t_pvrid=4c9e55c7-90dd-498e-8f5e-71e6e3bd32e2®_spmrl=REFVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D

3-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-buenaventura-yp1824161-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)

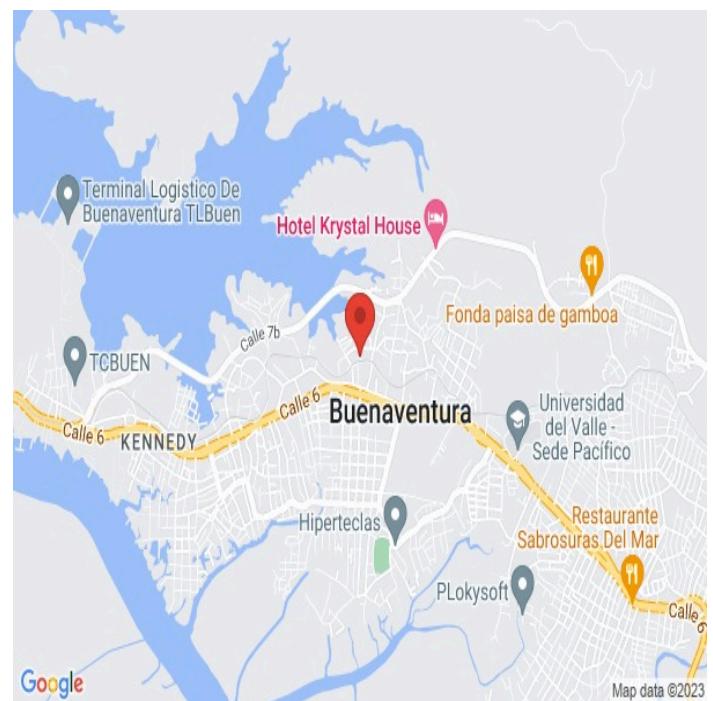
Latitud: 3.885623

Longitud: -77.022726

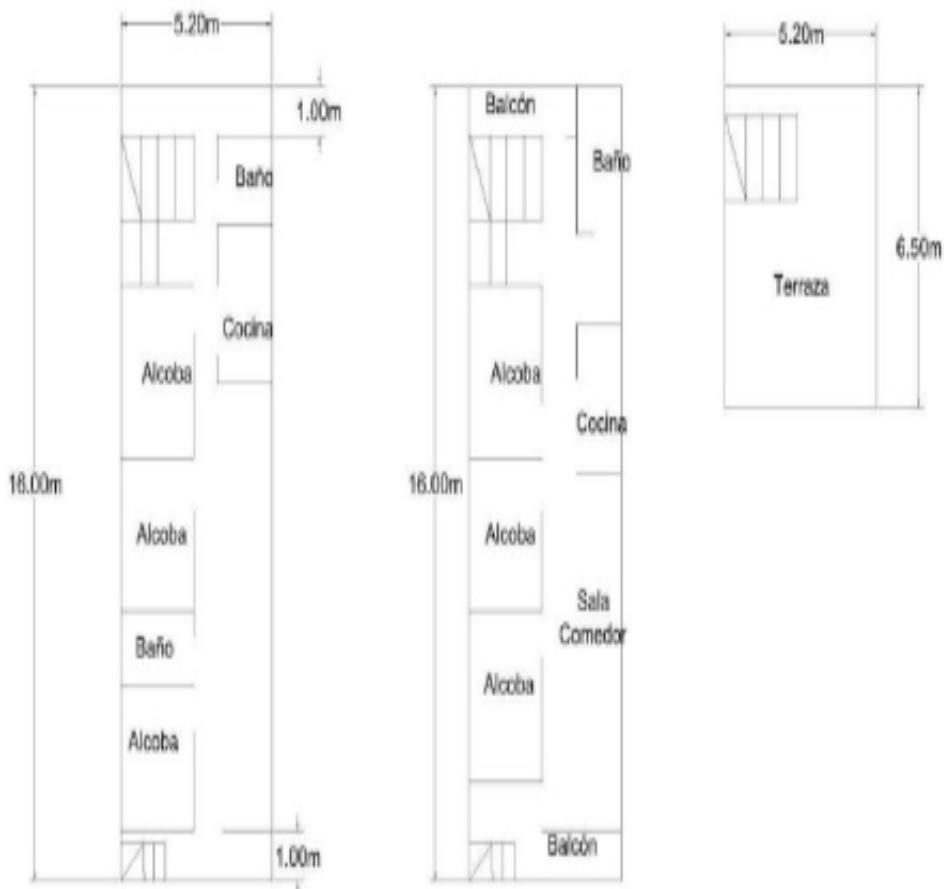
COORDENADAS (DMS)

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



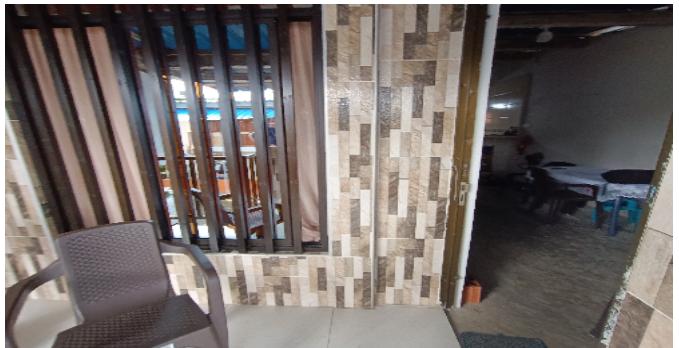
Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



FOTOS General



Áreas o Documentos

 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y LIVESTOCK REGLAMENTO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS		OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUEAVENTURA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA	
Nro. Matrícula: 372-48927			
<small>Página 1 - Título 2023-372-161642</small>			
INTERVENCIÓN: 14/05/2023 A LAS 09:10:11 AM ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INMOBILIARIA HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN.			
<small>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</small>			
CÍRCULO REGISTRAL: 372 BUEAVENTURA FECHA APERTURA: 14/05/2011		DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA RADICACIÓN: 2011-372-61405-2023-05-14 TIPO DE INSTRUMENTO: MATRÍCULA INMOBILIARIA DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: BUEAVENTURA VEREDA: BUEAVENTURA	DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: BUEAVENTURA VEREDA: BUEAVENTURA
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO			
<hr/>			
DESCRIPCIÓN: CASA Y LINDEROS: ESCRITURA PÚBLICA N° 562 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2012, NÚMERO 171 DICTO EN LA CALLE 100, PARCELA 100, SECCIÓN 100, BARRIO BUEAVENTURA, MUNICIPIO DE BUEAVENTURA, VEREDA BUEAVENTURA, VALLE DEL CAUCA, TOTAL 170 M2. CASA Y LINDEROS ESTAN EN LA RESOLUCIÓN 05859-2013-MATRÍCULA 372-48927. CONSTRUCCIÓN: SE DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN RESUMEN ESCRITURA PÚBLICA 562 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2012 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUEAVENTURA, SE DECLARACIÓN LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA DE HABITACIÓN DE DOS Pisos.			
<hr/>			
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS: AREA: 170 M2 TIPO: LINDEROS ÁREA: 170 M2 ÁREA PRIVADA: . ÁREA CONSTRUIDA: COEFICIENTE: COMPLEMENTO: TRATACIÓN: 2011-372-61405-2023-05-14 TRATACIÓN: 2011-372-61405-2023-05-14 FECHA DE REGISTRO: 14-05-21 LEY 156 DE 2010-32-11 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA BOGOTÁ, MODO DE ADQUISICIÓN: CESIÓN DE LA NACION A MUNICIPIO DE BUEAVENTURA			
<hr/>			
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: TIPO DE PREDIO: DETALLE DE LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: SIN DETERMINAR DESTINACIÓN ECONOMICA: SIN DETERMINAR 1.4K-44-27-A-23-BARR MOPACHES.			

Áreas o Documentos

ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA									
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN FINANCIERA									
RECIBO OFICIAL DE PAGO									
IMUESTRO PREDIAL UNIFICADO									
www.buenaventura.gov.co									
Fechas de Emisión: 25/04/2022									
No. de Recibo: 22010310078665									
DIR. DE NOTIFICACIÓN: K-446-7A-23									
Cédula/Nombre: K-446-7A-23									
Cédula/Dir. (00061647307) K-446-7A-23									
CÉDULA CATASTRAL	NOMBRE	TIPO DE PREDIO	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN		AREA TERREN	AREA EDIF.	ESTRATO	DÉCIMO
				PROPIETARIO	MAT. INMOS.				
ANIO	VALUADO	TARIFA	PREDIAL	SOL. AGRICULT.	ALUMBRADO	INTERESES	TOTALES	DESCUENTO	
2022	26.900.000	5,30 M.L	120.000	53.000		4.000	90.163		
2021	25.723.000	5,30 M.L	120.640	51.450		3.884	231.880		
2020	24.177.000	5,30 M.L	124.000	48.000		3.795	236.880		
2019	24.261.000	4,60 M.L	124.000	48.000		3.281	274.984		
2018	23.043.000	4,60 M.L	121.720	47.720		4.040	265.781		
RECIBIDO CON PAGO									
25 ABR 2022									
Alcaldía Distrital de Buenaventura									
RECIBIDO CON PAGO									
PAGUE HASTA EL 30/04/2022									
VALOR DEUDA 1.243.781									
MENOS DESCUENTOS									
TOTAL A PAGAR 1.243.781									
Cédula: 00061647307 - Fecha: 25/04/2022 - Municipio: MOLERO - 15-03-29 - 181.51.17.17									

Áreas o Documentos

SINISTRA, 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,
habil para otorgar y obligarse de lo cual 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
immobiliaria 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, identificado con el numero o cedula catastral No.
010208600007001, cuya área y linderos se determinan en el plano predial „atlasado
expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de conformidad con lo
establecido por el Decreto Nacional 2157 de 1.995, que se anexo 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 --- **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-88266618