



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022361233

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	NATALIA ANDREA JIMENEZ PALACIO	FECHA VISITA	16/11/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1022361233	FECHA INFORME	20/11/2023				
DIRECCIÓN	CL 20 A SUR 14-19 PISO 2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda				
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	38 años				
BARRIO	COMPARTIR	REMODELADO					
CIUDAD	Soacha	OCCUPANTE	Arrendatario				
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa				
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO						
IDENTIFICACIÓN	79803347						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	JHON GABRIEL CONTRERAS PRECIADO / CORREDOR GONZALEZ RICHARD NEFTALI	M. INMOB.	N°				
NUM.	1697 Escritura De NOTARIA	APTO PISO 2	051-25636				
ESCRITURA	Propiedad						
CIUDAD	Soacha						
ESCRITURA	DEPTO						
CEDULA	01-01-00-00-0211-0920-9-00-00-0040						
CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR COMPARTIR 111-20						
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	DETALLE	CALIDAD	ESTADO	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%			Sala	Normal	Bueno.	
				Comedor	Normal	Bueno.	
				Cocina	Normal	Bueno.	
				Baño	Normal	Bueno.	
				Piso	Normal	Bueno.	
				Techo	Normal	Bueno.	
				Muro	Normal	Bueno.	
				Carpinteria	Normal	Bueno.	

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 20A SUR No. 14-19 tal como se encontrada en visita, en la escritura pública y en certificado de tradición.

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	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

DOTACIÓN COMUNAL

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,744,179.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,744,179.00

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. El inmueble está sometido a PH, por ello se liquida lo registrado que es 45.80 M2 de área privada, pero se encuentra 49.9 M2 construidos de más, que no se encuentran registrados, si aportan documentos donde registre la totalidad del área, el presente informe es susceptible a cambio de favorabilidad y de valor.

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

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
Perito Actuante
C.C: 79803347
RAA: AVAL-79803347



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	Casa
Total unidades de vivienda	1UNS/PH2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 10066 DEL 03/09/1985 NOT. 5 DE BOGOTÁ.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 46 del 27 de diciembre de 2.000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/N	AREA	M2	67
AREA PRIVADA	M2	45.8	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$74.853.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	95.7	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.66
			AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 20 A SUR 14-19 PISO 2 | COMPARTIR | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 10066, fecha: 03/09/1985, Notaría: 5 y ciudad: BOGOTÁ.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Regular	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Regular	400-500	
Estacionamientos	Regular	300-400	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas	Cubierta	teja de fibrocemento	
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchaptes o fachaletas	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros	
Nº de Pisos	3	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	
Vida Remanente	62	Año de Construcción	1985	
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. 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.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	NO			
Ubicación	CL 20 A SUR 14-19 PISO 2			

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	APTO PISO 2	45.80	M2	\$2,352,493.00	100.00%	\$107,744,179.40
TOTALES					100%	\$107,744,179.40

Valor en letras Ciento siete millones setecientos cuarenta y cuatro mil ciento setenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$107,744,179.40
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: Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 20A SUR No. 14-19 tal como se encontrada en visita, en la escritura pública y en certificado de tradición.

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, al parecer el inmueble no presenta algún tipo de limitación jurídica. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio. El inmueble se encuentra ubicado a una cuadra del Polideportivo Compartir.

Propiedad horizontal: Escritura: 10066, Fecha escritura: 03/09/1985, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 0, Total unidades: 1UNS/PH2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, 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, Ascensores: No

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. 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: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, cerámica para las habitaciones y cocina, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño; puertas interiores en madera, ventanería metálica.

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	Mismo Sector	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,280,000.00	3102247906
2	Mismo Sector	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$2,638,888.89	S/N
3	Mismo Sector	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$2,119,230.77	3028499180
4	Mismo Sector	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$2,283,653.85	3173801268
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	50	50	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,280,000.00
2	40	72	72	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,506,944.45
3	35	65	65	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,225,192.31
4	37	52	52	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,397,836.54
38 años										
								PROMEDIO	\$2,352,493.33	
								DESV. STANDAR	\$125,660.90	
								COEF. VARIACION	5.34%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,478,154.23	TOTAL	\$113,499,463.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,226,832.42	TOTAL	\$101,988,924.92
VALOR TOTAL	\$107,744,179.40			

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/compartir-sector-i/seach/8133495>

2-<https://www.numa.com.co/detail/traffic/64600096909766538182>

3.-[Tomada en sitio](#)

4.-[Tomada en sitio](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 20 A SUR 14-19 PISO 2 | COMPARTIR | Soacha |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

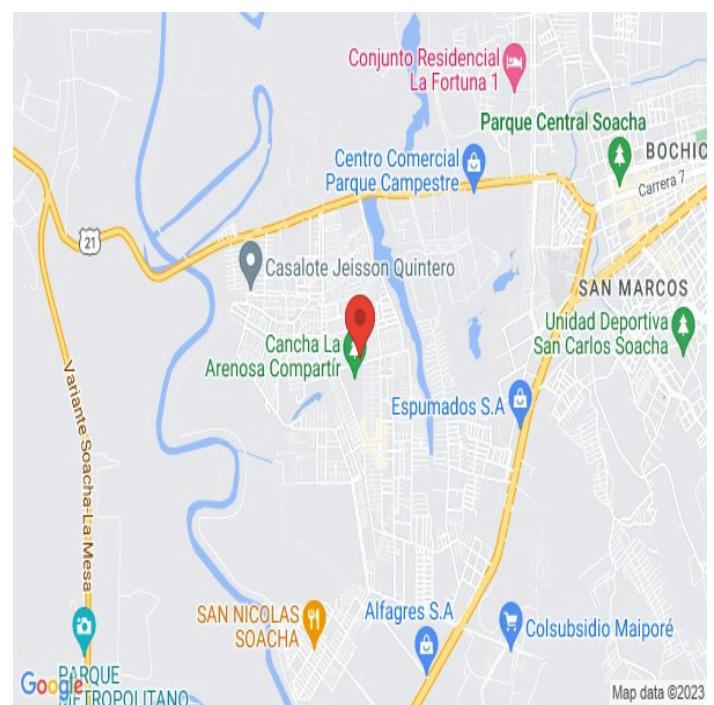
Latitud: 4.573620

Longitud: -74.238904

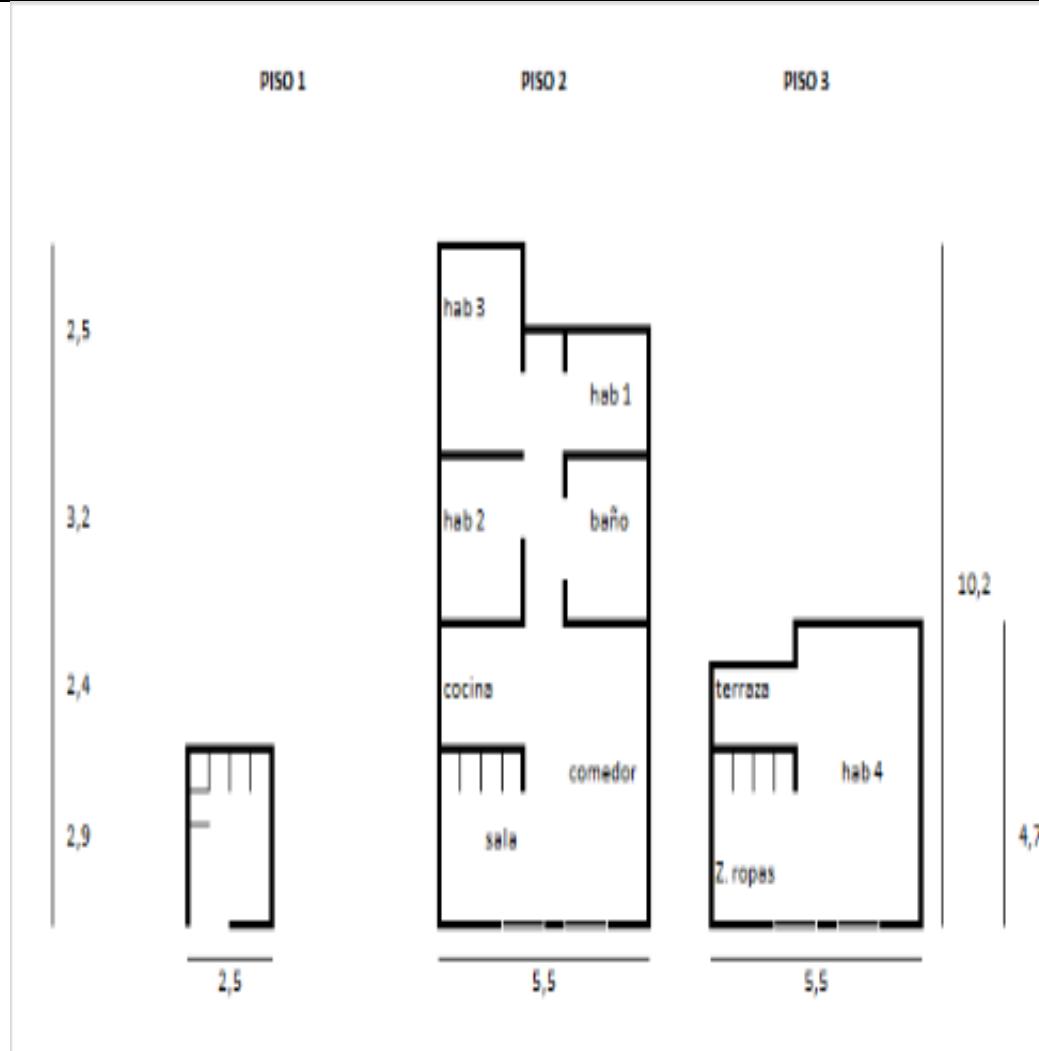
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 25.032''

Longitud: 74° 14' 20.0544''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

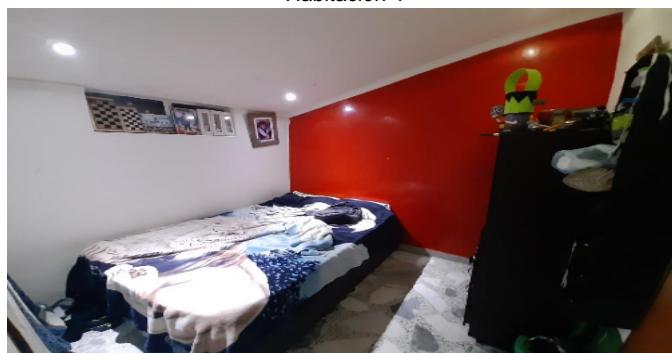


FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Áreas o Documentos

Relationships are often based on equilibrium as opposed to static equilibrium.

LINDEROS ESPECÍFICOS: APARTAMENTO SEGUNDO (2º) PISO. NÚMERO DOS A CINCUENTA Y CINCO SUR (2A-55 SUR) DE LA CARRERA QUINCE A (15A) Y CALLE 20, A S. NÚMERO 1419^o. Con área privada de cuarenta y cinco metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (45.80 M²), en el primer piso son áreas libres seis metros cuadrados con catorce decímetros cuadrados (6.14 M²). En el segundo piso área cubierta de treinta y nueve metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados (39.66 M²). Sus linderos son:

PRIMER (1er) PISO HORIZONTALES: De los Puntos A al B en dos metros con cincuenta y seis centímetros (2.56mts.) con muro común medianero que lo separa del lote número veintiuno (21) de la misma manzana y urbanización. B al C En dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.) con muro común que lo separa del Apartamento número DOS A cincuenta y tres SUR (A-53 SUR) de la Carrera Quince A (Gra. 15 A) C al D En dos metros con cincuenta y seis centímetros (2.56mts.) con muro y fachada común que lo separa del Apartamento número DOS A cincuenta y

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO						RECIBO PREDIAL NO.		
MUNICIPIO DE SOACHA						16309394		
NIT 800.094.755-7								
			VIGENCIA FACTURA	USUARIO	EXPEDICION			
			2023-2023	80245602	02-02-2023			
						NOMBRE O RAZON SOCIAL		
						LÓPEZ GARRIL, CONTRIBUIDOR Y OTROS		
						DIRECCION DE CORREO		
						CL 20A 5 14 19 P1 2 BARRIOS COMPARTIR		
						COD. POSTAL	NEI C CEDULA	
						90245602		
						DESTINO ECONOMICO		
						ANALIVO	AREA DE TRABAJO CONC	
						32 ME	32 ME	
						0.007	0.007	
						A/HABITACIONAL		
						\$74,853.000		
						DETALLE DE LA LIQUIDACION		
CONCEPTOS		IMPORTE	AVALUO	IMPORTE	DETAL	REBUT	SUP. IZL	IMP. IZL
Predial Unificado		2023	74,853.000	0.007	216.000	0	0	0
Descuento por Precio		2023	0	0	-21.000	0	0	0
Pago								
						TOTAL		
						\$193.500		

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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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-1022361233