



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1036621439

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES CAMILO JIMENEZ JIMENEZ
NIT / C.C CLIENTE	1036621439
DIRECCIÓN	CASA LOTE 190 M2
SECTOR	Rural Estrato S/E_Rural
BARRIO	MONTERREY
CIUDAD	Simiti
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/11/2023
FECHA INFORME	30/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDILMA LOPEZ QUICENO			
NUM.	204 Escritura De #NOTARIA	UNICA SANTA ROSA	FECHA	03/09/20
ESCRITURA	Propiedad	#NOTARIA		
CIUDAD	Simiti		DEPTO	Bolívar
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	02-00-0001-0007-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SESUMINISTRO.			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA - LOCAL	068-26154

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, EL CUAL FORMA PARTE DEL MUNICIPIO DE SIMITI, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. PREDIO LOCALIZADO CONTIGUO A LA ESTACIÓN DE POLICIA DE CORREGIMIENTO. MONTERREY ES UNO DE LOS CORREGIMIENTOS MÁS DESARROLLADO DEL MUNICIPIO DE SIMITÍ.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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 180,768,750.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 162,023,031.00

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. NOTA 1: debe aclarar áreas y linderos, catastralmente y en certificado y escritura, porque no coincide. NOTA 2: debe solicitar actualización de nomenclatura y registrar en certificado de tradición. NOTA 3: debe instalar nomenclatura física metálica. NOTA 4: debe solicitar ante Agustín Codazzi, plano catastral que ubique predio en manzana catastral. El presente informe es susceptible a cambios de forma y valor, se da 3 meses de espera para actualización.

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



EDIXON JOSE PEREA MURILLO
Perito Actuante
C.C: 82382448
RAA: AVAL-82382448



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 TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	250	Frente	12.5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	20 - 18
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2 BUENA

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 004 DEL 24 DE MARZO DE 2002
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.45
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	190	AREA DE TERRENO	M2	310
AREA CONSTRUIDA	M2	456	AREA CONSTRUIDA	M2	456
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$88.424.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250	AREA DE TERRENO	M2	250
AREA PISO 1	M2	225.25	AREA PISO 1	M2	225.25
AREA PISO 2	M2	162.5	AREA PISO 2	M2	162.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Debil		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Regular	100-200	
Estacionamientos	No hay		
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CASA LOTE 190 M2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	granoplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

LA VIVIENDA ESTÁ DISEÑADA PARA DOS (2) PISOS, MUROS EN LADRILLOS FRISADOS Y PINTADOS, VIGAS EN HIERRO Y CONCRETO, ENTRE PISO EN PLACA, CUBIERTA SEGUNDO PISO EN LÁMINAS DE ZINC. 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 Construida	Construcción	225.25	M2	\$575,000.00	71.65%	\$129,518,750.00
Area Construida	Construcción	162.5	M2	\$200,000.00	17.98%	\$32,500,000.00
Area de Terreno		250	M2	\$75,000.00	10.37%	\$18,750,000.00
TOTALES					100%	\$180,768,750.00

Valor en letras Ciento ochenta millones setecientos sesenta y ocho mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$180,768,750.00

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 bajas
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	NO SE OBSERVARON CONSTRUCCIONES EN DESARROLLO EN EL ENTORNO.

SALVEDADES

General: SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN CENTRO Poblado DEL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, EL CUAL FORMA PARTE DEL MUNICIPIO DE SIMITÍ, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. PREDIO LOCALIZADO CONTIGUO A LA ESTACIÓN DE POLICÍA DE CORREGIMIENTO. MONTERREY ES UNO DE LOS CORREGIMIENTOS MÁS DESARROLLADO DEL MUNICIPIO DE SIMITÍ.

Jurídica: SE ENCUENTRAN DIFERENCIA EN LAS ÁREAS REPORTADAS TANTO EN EL RECIBO DE PAZ Y SALVO PREDIAL (310 MTS CUADRADOS DE TERRENO Y 456 MTS CUADRADOS CONSTRUIDOS), COMO EN LA ESCRITURA Y CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN (190 MTS CUADRADOS DE TERRENO), Y EN LA MEDICIÓN REALIZADA EN EL PREDIO (250 MTS DE TERRENO Y 387.75 METOS CONSTRUIDOS). La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: EL GARAJE ENCONRTADO EN EL PREDIO TIENE CAPACIDAD PARA DOS (2) VEHICULOS. ESTE PUEDE SER HABILITADO COMO LOCAL COMERCIAL.

Entorno: SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA VIVIENDA EN EL CONSTRUIDO. EL PREDIO ESTÁ UBICADO EN EL CENTRO RURAL POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, EL CUAL DISTA UNOS 35 KILÓMETROS DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SIMITI. EL CORREGIMIENTO DE MONTERREY ESTÁ CONFORMADO POR VIVIENDAS DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL, DE LENTO PROGRESO Y VALORIZACIÓN. EN ESTE SE TIENE UNA SEDE DE EDUCACIÓN DE PRIMARIA Y BACHILLERATO ASÍ COMO UN PUESTO DE SALUD. EN SU ENTORNO, A ESCASOS 50 METROS SE UBICA LA ESTACIÓN DE POLICÍA DEL CORREGIMIENTO. ASÍ MISMO EXISTEN TIENDAS Y MICROTIENDAS, PARQUE Y ESCENARIOS DEPORTIVOS.

Estructura: LA VIVIENDA ESTÁ DISEÑADA PARA DOS (2) PISOS, MUROS EN LADRILLOS FRISADOS Y PINTADOS, VIGAS EN HIERRO Y CONCRETO, ENTRE PISO EN PLACA, CUBIERTA SEGUNDO PISO EN LÁMINAS DE ZINC. 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: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

PRIMER PISO LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA. Segundo piso, terraza cubierta.

Acabados: LA VIVIENDA ESTA DISEÑADA PARA DOS (2) PISOS, EL PRIMERO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA TERMINADO. EN EL ÁREA DEL LOLCA, SALA Y ALCoba No. 1 SE TIEN PISO EN CERÁMICA, EL RESTO DE LA VIVIENDA POSEE PISO EN CEMENTO ESMALTADO. LAS ALCOBAS 4 Y 5 POSEEN CUBIERTA EN ZINC CON CIELO RASO EN MACHIMBRE Y PISO ESMALTADO. LAS PUERTAS DE LAS ALCOBAS SON EN LAMINAS DE HIERRO PLIZADAS, LA ALCOBAS 3 TIENE PUERTA EN MADERA,. EL BAÑO Y EL SERVICIO NO POSEEN PUERTAS. COCINA CON MESON ENCHAPADO. EN LO QUE RESPECTA AL SEGUNDO PISO, ESTE SOLAMENTE TIENE CUBIERTA EN ZINC Y LAS PAREDES DE LOS

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.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vereda Caguises - San Pablo	\$25,000,000	0.95	\$23,750,000	3229436063	300		\$	\$0
2	Corregimiento La Mata - La Gloria	\$8,000,000	0.95	\$7,600,000	3116929835	98		\$	\$0
3	Vereda El Faro Aguachica	\$375,000,000	0.95	\$356,250,000	5713909716	5000		\$	\$0
Del inmueble					250	225.25			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,750,000	\$79,167	1.0	1.0	1.00	\$79,167
2	\$7,600,000	\$77,551	1.0	1.0	1.00	\$77,551
3	\$356,250,000	\$71,250	1.0	1.0	1.00	\$71,250
				PROMEDIO	\$75,989.23	
				DESV. STANDAR	\$4,183.04	
				COEF. VARIACION	5.50%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$75,000.00	AREA	250	TOTAL	\$18,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$638,190.00	AREA	225.25	TOTAL	\$143,752,297.50
VALOR TOTAL		\$162,502,297.50				

Observaciones:

ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE ENCONTRAR MERCADO EN EL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, SE OPTÓ POR BUSCAR EN MUNICIPIOS VECINOS, TERRENOS QUE HUBIESE CARACTERÍSTICAS SIMILARES A LAS DEL PREDIO EN ESTUDIO ENCONTRANDO PREDIOS EN EL VECINO MUNICIPIO DE SAN PABLO, AGUACHICA Y LA GLORIA. EXCEPTO EL PRIMER PREDIO DE LA VEREDA CAGUISES, DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO, SE PUEDE CONCLUIR QUE EL VALOR A ADOPTAR SERÍA DE \$75,000.00 EN PROMEDIO EL METRO CUADRADO.

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	225.25
Area construida vendible	225.25
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$225,250,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$900,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fitto y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$638,190
Valor adoptado depreciado	\$638,190
Valor total	\$143,752,298

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	162.5
Area construida vendible	162.5
Valor M2 construido	\$600,000
Valor reposición M2	\$97,500,000
Valor reposición presupuesto M2	\$600,000
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$540,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fitto y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$382,914
Valor adoptado depreciado	\$200,000
Valor total	\$32,500,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CASA LOTE 190 M2 | MONTERREY | Simiti | Bolívar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.738853

Longitud: -74.008207

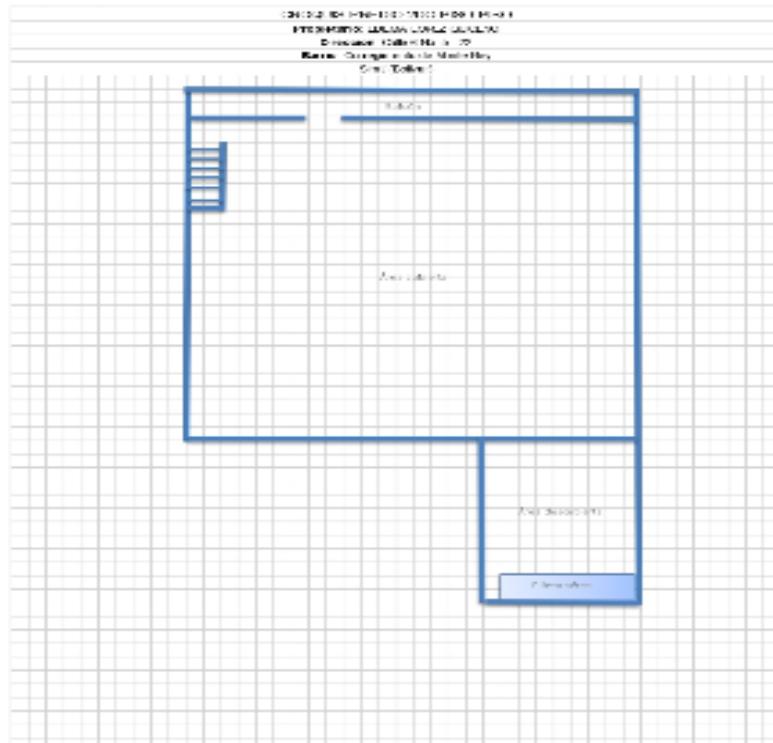
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 44' 19.8702''

Longitud: 74° 0' 29.5446''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Balcón



Cocina



FOTOS General

Patio Interior



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



PUERTA ALCoba 5



PUERTA ALCoba 2



ASPECTO SEGUNDO PISO



PUERTA ALCoba 4



ASPECTO SEGUNDO PISO



PUERTA ALCoba 1



FOTOS General

ASPECTO SEGUNDO PISO



PILETA AEREA



PUERTA ALCOBA 3



ASPECTO SEGUNDO PISO



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 sufren 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-1036621439