



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116242561

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON ALEXANDER PINEDA IBÁÑEZ		FECHA VISITA	06/12/2023		
NIT / C.C CLIENTE	1116242561		FECHA INFORME	14/12/2023		
DIRECCIÓN	LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 años		
BARRIO	Buenos Aires		REMODELADO			
CIUDAD	Tuluá		OCCUPANTE	Propietario		
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Casa		
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO					
IDENTIFICACIÓN	1113304560					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	FRANCIA HELENA IBANEZ IBAGUE					
NUM. ESCRITURA	690 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	03/04/2019	
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá	DEPTO		Valle del Cauca		
CEDULA CATASTRAL	76834010112810013000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Construcción N° C - 472 del 15/07/2019					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2		

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el municipio de Tuluá, Valle del Cauca, en el barrio Buenos Aires, Calle 26J N° 6 - 09 - Mz 8 Lote 13. Sector residencial. Al momento de la visita, la casa no cuenta con nomenclatura física.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	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 314,556,806

VALOR ASEGURABLE \$ COP 314,556,806

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar la nomenclatura física, en material no perecedero.

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

Jose Miguel Aranzazu R.



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560
RAA: AVAL-1113304560

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	DOTACIONAL
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA

Área Lote	113.134	Frente	7.50
Forma	IRREGULAR	Fondo	15.08
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 017 del 18/12/2015
Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS MÍNIMO
Indice de ocupación	LICENCIA
Indice de construcción:	LICENCIA
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	113.134	AREA DE TERRENO	M2	113
AREACONSTRUIDA	M2	225.36	AVALUO	PESOS	\$15.577.000
LICENCIA			CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	113.134	AREA DE TERRENO	M2	113.134
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	90.75	AREACONSTRUIDA 1 PISO LICENCIA	M2	74.22
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	94.5	AREACONSTRUIDA 2 PISO LICENCIA	M2	75.57
AREACONSTRUIDA 3 PISO	M2	94.5	AREACONSTRUIDA 3 PISO LICENCIA	M2	75.57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	95%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPPIO DE TULUA

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	113.134	M2	\$659,000.00	23.70%	\$74,555,306.00
Area Construida	Área Construida 1° Piso	74.22	M2	\$1,350,000.00	31.85%	\$100,197,000.00
Area de Terreno	Área Construida 2° Piso	75.57	M2	\$1,350,000.00	32.43%	\$102,019,500.00
Area Construida	Área Construida 3° Piso	75.57	M2	\$500,000.00	12.01%	\$37,785,000.00
TOTALES					100%	\$314,556,806
Valor en letras		Trescientos catorce millones quinientos cincuenta y seis mil ochocientos seis Pesos Colombianos				

TOTAL COMERCIAL \$314,556,806
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

Jurídica: Anotación 4 del certificado suministrado, declara construcción. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: Inmueble cuenta con garaje en el primer piso, con capacidad para un vehículo.

Entorno: Se trata de un sector residencial dotado de todos los servicios públicos básicos (energía, acueducto, gas), con prestación constante del servicio de transporte. El ingreso al predio se da por la Calle 26J. Vía en buen estado de conservación y mantenimiento con andenes y sardineles. Los sitios de interés presentes en la zona son Parque de las Palomas Caídas, I.E. Moderna de Tuluá, Parque del Amor, entre otros establecimientos de comercio y servicios presentes en la zona.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados sencillos y normales, en buen estado de conservación. Acordes al estrato socioeconómico y el sector donde se encuentra ubicado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Buenos Aires - Tuluá	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	313 6485569	100	210	\$1,320,000	\$277,200,000
2	Buenos Aires - Tuluá	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	313 6485569	90	200	\$1,350,000	\$270,000,000
3	Buenos Aires - Tuluá	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	313 6485569	100	200	\$1,250,000	\$250,000,000
Del inmueble						113.134	225.36		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,800,000	\$648,000	1.0	1.0	1.00	\$648,000
2	\$62,500,000	\$694,444	1.0	1.0	1.00	\$694,444
3	\$63,500,000	\$635,000	1.0	1.0	1.00	\$635,000
					PROMEDIO	\$659,148.15
					DESV. STANDAR	\$31,250.94
					COEF. VARIACION	4.74%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$659,000.00	AREA	113.134	TOTAL	\$74,555,306.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	225.36	TOTAL	\$304,236,000.00
VALOR TOTAL		\$378,791,306.00				

Observaciones:

Ofertas consideradas vinculables debido a su semejanza en áreas, acabados y vetustez con el inmueble tasado. Ofertas tomadas del mismo sector en el municipio de Tuluá V.

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-2f9cad05e64-b84e-e7fdaf0-ce0b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvld=48057de5-0a0f-40a5-808e-abcbc1a305f2&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU7U0VSUDs%3D

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-3756237b5073-9e68-78a93f60-38e5?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvld=fff67cae-a36a-4bd4-98e2-d8af3f445b03&req_sgmt=REVTS1RPUDIPVEnFUlTRVJQ0w%3D%3D

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-f0e3279522d-8a76-e3b6f050-ce09?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvld=fff67cae-a36a-4bd4-98e2-d8af3f445b03&req_sgmt=REVTS1RPUDIPVEnFUlTRVJQ0w%3D%3D

REPOSICION

Piso 1-2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	185.25
Area construida vendible	149.79
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$299,580,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	CONSTRU DATA 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	8.55 %
Valor reposición depreciado	\$1,829,000
Valor adoptado depreciado	\$1,829,000
Valor total	\$273,965,910

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	94.50
Área construida vendible	75.57
Valor M2 construido	\$1,100,000
Valor reposición M2	\$83,127,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,100,000
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$550,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	9.03 %
Valor reposición depreciado	\$500,335
Valor adoptado depreciado	\$500,000
Valor total	\$37,785,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUÁ | Buenos Aires | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

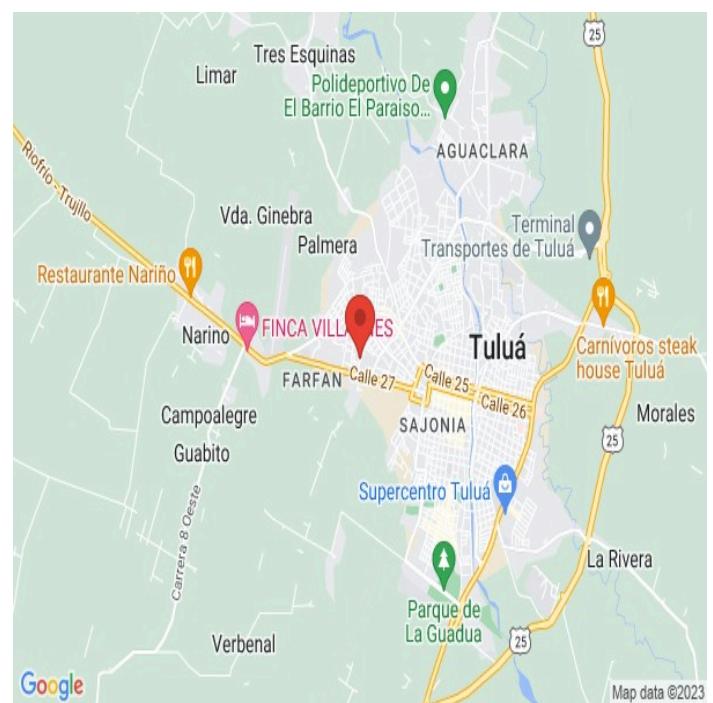
Latitud: 4.088552

Longitud: -76.211991

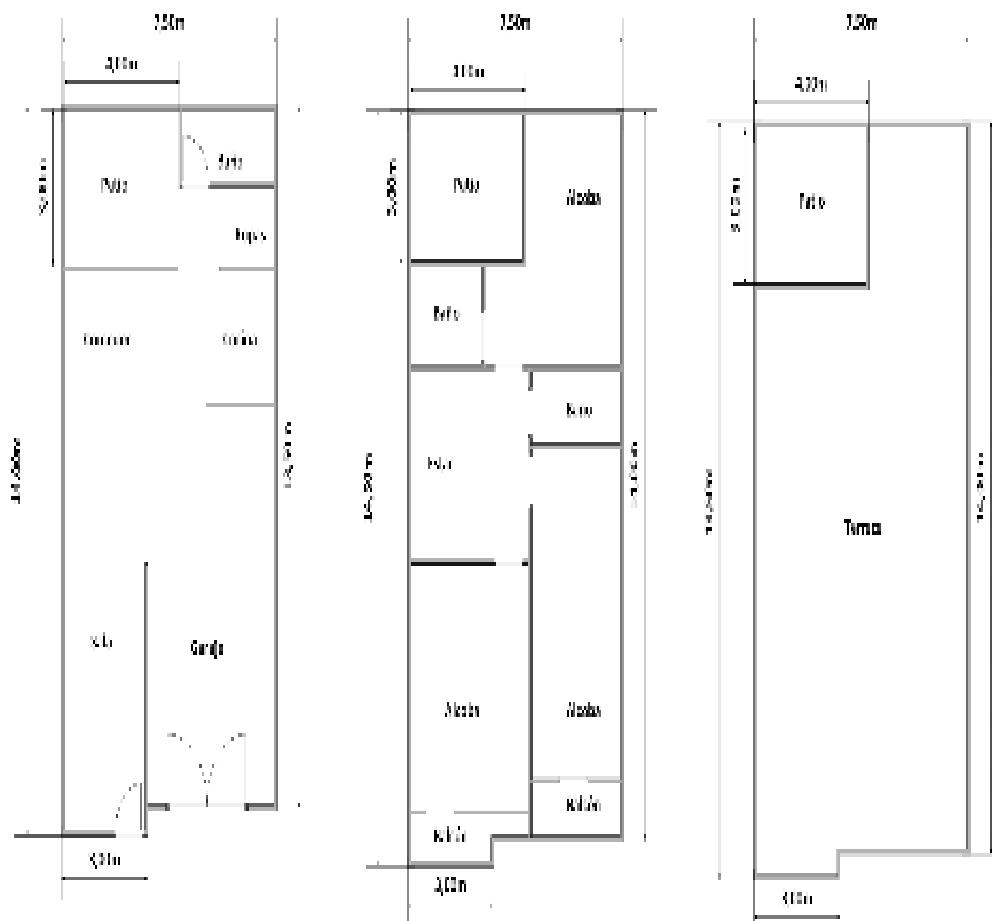
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 5' 18.7866''

Longitud: 76° 12' 43.167''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas

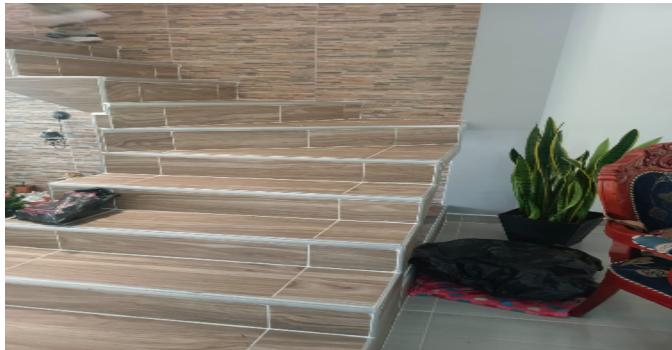


Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble



FOTOS General

Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



FOTOS General

Terraza Inmueble



Garaje



Áreas o Documentos

Que la señora **Francia Betancur Betancur** identificada con la Cédula de Ciudadanía N°**6.718.873**, expedida en Tuluá (V), actuando en calidad de propietaria del predio objeto de este Acta de licenciamiento según Escritura Pública N°**820** del **03 de abril de 2019** de la **Notaría Segunda de Tuluá**, conforme consta en el libro de instrumentos públicos de Tuluá, predio que se encuentra identificado con la Código catastral N°**228732** y Carrera N°**26A** entre Calles N°**24 y 25A**, Proyecto N°**24580** expedido por la **Sociedad para la Gestión Integral de la Hacienda Municipal**. Que se radicó en debido forma la solicitud en el ordenamiento territorial de acuerdo al Anexo II del Decreto 1077 de 2015, tal y como consta en la Comunicación N°**76834-0-19-0309**.

Que la edificación se encuentra ubicado en la Calle 25J N°**6-09** Mz 00 Lote 13, barrio Bueno, estrato 3, según Línea de Parámetros N°**228732** fechada de **abril 13 de 2019** expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Nacional, la cual se encuentra especificada de la siguiente manera:

Perfil vial	Antejardin	Ander	Zona Verde	Carrada
Calle 26J	1,60mts	1,00mt	0,50mts	0,00mts

Que los profesionales responsables del proyecto a licenciar son los siguientes:

PROFESSION	NOMBRE DEL PROFESIONAL	Nº MATRICULA PROFESIONAL
Ingeniero Civil - Diseñador Estructural, Geotecnista y Responsable de la Obra	León Mario Zuluaga Alarcón	76202-25036
Arquitecto Proyectista	Camilo Torres Arana	17700-26741

Que el proyecto arquitectónico presentado es para la **Construcción bajo la modalidad de Cobertura Unifamiliar Tres (3)** en el cual cuenta con las siguientes características:

Área del Lote:	113,33M ²	Área Primer piso:	72,22M ²
Altura:	Tres (3) pisos	Área Segundo Piso:	76,67M ²
Índice de construcción:	1,99	Área Tercer Piso:	75,67M ²
Índice de Ocupación:	0,65	Área Total construida:	226,36M ²

La descripción de la obra a licenciar es la siguiente:

Piso 1	Piso 2	Piso 3			
Garaje:	2	Alcobas:	2	Baños:	1
Dormitorio:	1	Alcobas:	3	Baños:	1
Cocina:	1	Alcoba Múltiple:	1	Baños:	1
Baños:	1				
Patio de Ropas:	1				

Que de acuerdo a los considerandos, el proyecto cumple con las normas establecidas en el Decreto N° 279 de 1992 Estatuto Básico con los Anexos Municipales, los cuales establecen:

Indices Norma



Plano Inundación



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-1116242561