


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116242561
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON ALEXANDER PINEDA IBAÑEZ
NIT / C.C CLIENTE	1116242561
DIRECCIÓN	LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Buenos Aires
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/12/2023
FECHA INFORME	14/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRANCIA HELENA IBANEZ IBAGUE				
NUM.	690 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	03/04/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	76834010112810013000				
CATASTRAL					
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	

M. INMOB.	N°
Casa	384-110285

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.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	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.

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO
Uso Condicionado Según Norma	DOTACIONAL
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA

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

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

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 MINIMO
Índice de ocupación	LICENCIA
Índice de construcción:	LICENCIA
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	113.134
AREACONSTRUIDA LICENCIA	M2	225.36

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

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	113
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$15.577.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	113.134
AREACONSTRUIDA 1 PISO LICENCIA	M2	74.22
AREACONSTRUIDA 2 PISO LICENCIA	M2	75.57
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:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	95%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° 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 MPIO 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):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 CONSTRUCCI ON 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-2f9cad85a64-b84e-e7fdaf0-ce0b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=48057de5-0a0f-40a5-808e-abcbe1a309f2&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%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_pvid=fff67cae-a36a-4bd4-98e2-d8af3f445b03&req_sgmt=REVTS1RPUDIPVEhFUiTRVJQOw%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_pvid=fff67cae-a36a-4bd4-98e2-d8af3f445b03&req_sgmt=REVTS1RPUDIPVEhFUiTRVJQOw%3D%3D

REPOSICION

Piso 1-2

Depreciación Fitto y Corvini

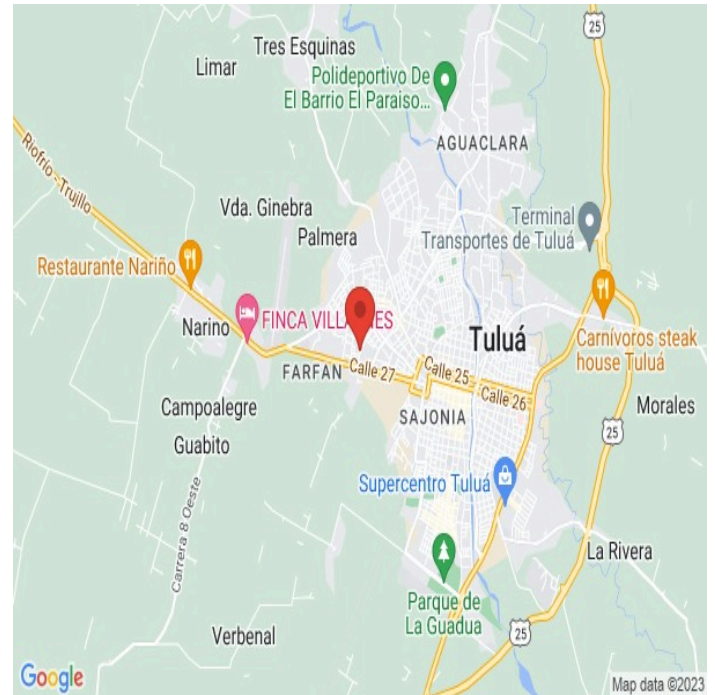
Area construida total	185.25
Area construida vendible	149.79
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$299,580,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito 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

Area construida total	94.50
Area 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 %
Fito 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
TULUA | Buenos Aires | Tuluá | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.088552

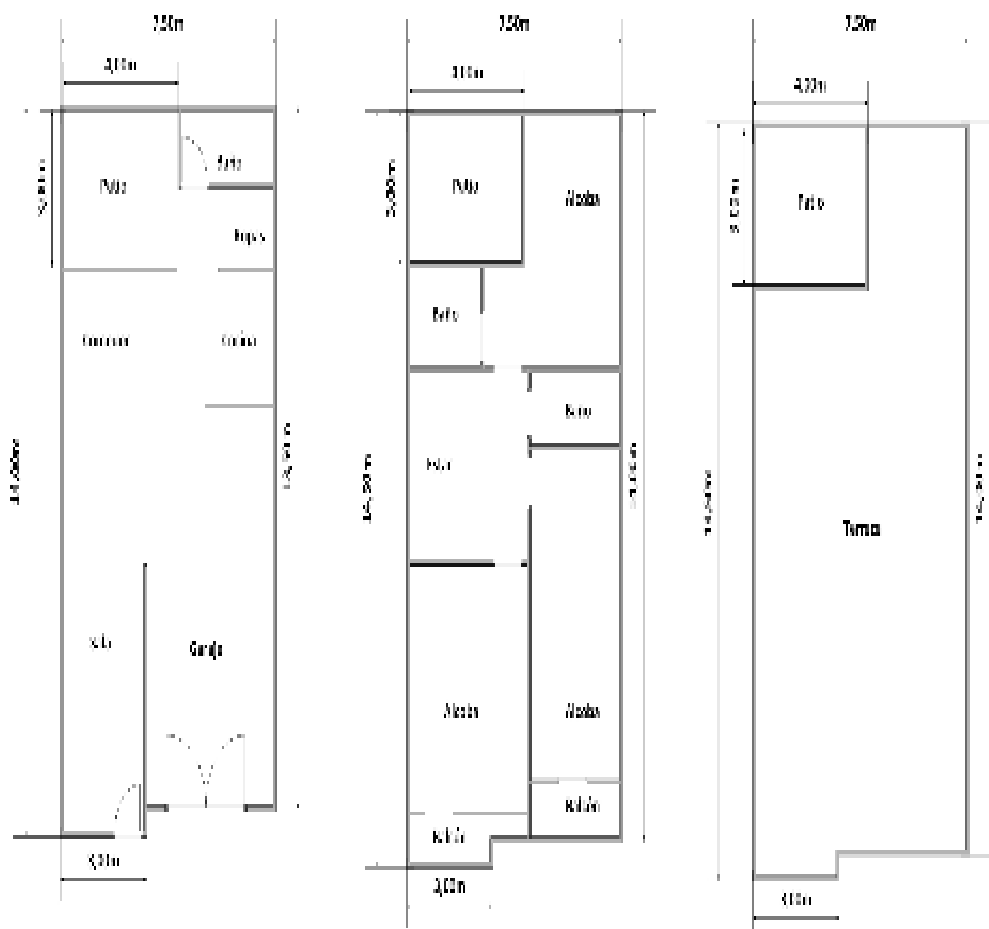
Longitud: -76.211991

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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

INFÓRMATE MÁS:
¿Tienes un emprendimiento y quieres que todos lo sepan? Inscríbete gratis en nuestro Directorio Naranja. Ingresa a directorionaranja.cetsa.com

* Cobertura de energía según Anexo No. 2 del Consejo de Coordinación Urbana, CCOU

MES: NOVIEMBRE
CÓDIGO: 2469360000
IBANEZ IBAGUE, FRANCIA HELENA

En **TiendaCelsa.com** encuentras electrodomésticos eficientes para tu hogar, financía fácil y rápido.

Pago oportuno hasta: 22/11/2023	
TOTAL DEBIDO:	\$ 98.523,35
TOTAL OTRAS ENTREGAS:	\$ 46.182,74
TOTAL MES:	\$ 142.706,09
PAGO ANTERIOR:	\$ -0,09
TOTAL A PAGAR:	\$ 142.706,00

ENERGÍA
Tu consumo mes: 132,00 kWh Tarifa kWh aplicada: \$ 860,00
Fecha emisión: 10/11/2023
Periodo facturado: 11/10/2023 al 10/11/2023
Días facturados: 30
Subsidio
Estrato: 3 Subsidio: 15,00% Consumo mes: 132,00 kWh
Tarifa subsidio (\$/kWh): \$ 129,00

Últimos consumos kWh
Promedio últimos 6 meses: 113,00 kWh

MES	Consumo kWh
MAY	97
JUN	77
JUL	122
AGO	155
SEPT	101

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 **Francisca Helena Ibáñez Ibáñez** identificada con la Cédula de Ciudadanía N° **88.718.873** expedida en Tulúa (V), actuando en calidad de propietaria del predio objeto de este Acto Administrativo según Escritura Pública N° **890** de abril 13 de 2019 de la Notaría Segunda de Tulúa, conforme se demuestra en el certificado de tradición N° **384-110288** expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Tulúa, predio que se encuentra identificado con la Zona catastral N° **01-01-1281-0013-000** según Certificado de Propiedad N° **24688** expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal. Que se radica en debida forma solicitud de Licencia urbanística, según cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, tal y como consta en la Comunicación N° **76834-0-18-0309**.

Que la edificación se encuentra ubicada en la Calle 26J N° **6-09 Mz. 08 Lote 13** barrio **Buenos Aires** según Línea de Paramento N° **228732** fechada de abril 13 de 2019 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la cual se encuentra especificada de la siguiente manera:

Perfil vial	Antejardín	Andén	Zona Verde	Calzada
Calle 26J	1,50mts	1,00mt	0,50mts	3,00mts

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

PROFESIÓN	NOMBRE DEL PROFESIONAL	N° MATRICULA PROFESIONAL
Ingeniero Civil Diseñador Estructural, Geotécnica y Responsable de la Obra	León María Zuñiga Alarcón	76202-26032
Arquitecto Proyectista	Camilo Torres Arana	17700-267415

Que el proyecto arquitectónico presentado es para la Construcción bajo la modalidad de Obra Nueva de Vivienda Unifamiliar Tres (3) Pisos, el cual cuenta con las siguientes características:

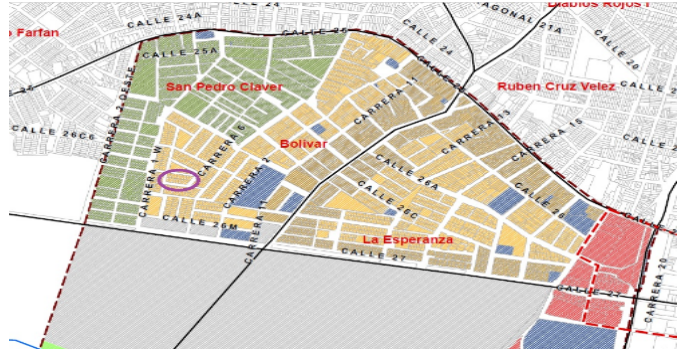
Superficie del Lote:	113,134m²	Área Primer piso:	74,22m²
Altura:	Tres (3) pisos	Área Segundo Piso:	75,57m²
Índice de Construcción:	1,59	Área Tercer Piso:	75,57m²
Índice de Ocupación:	0,65	Área Total construida:	225,36m²

La descripción de la obra a licenciar es la siguiente:

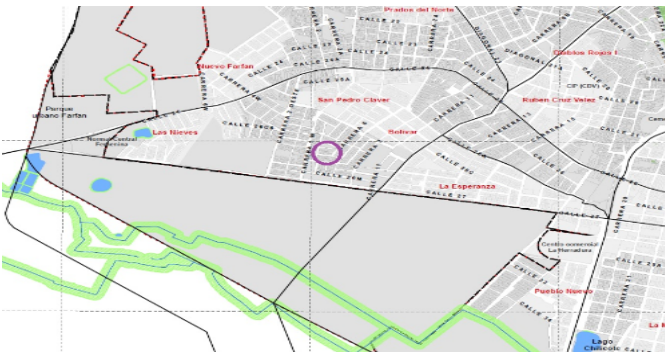
Piso 1	Piso 2	Piso 3
Garaje	2 Alcobas	3 Alcobas
Sala	1 Baños	1 Área Múltiple
Comedor		Baños
Cocina		
Baños		
Patio de Ropas		

Que de acuerdo a los considerandos, el proyecto cumple con las normas establecidas en el Decreto N° 279 de 1992, Estatuto Básico, con los Acuerdos Administrativos de Planeación Municipal N° 100 de 2019 y N° 101 de 2019.

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 --- **Eta**

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116242561