



INFORME DE AVALUO DUPLICADO\_LRCAJA-1015410620

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| CLIENTE           | JULIAN CAMILO RONCANCIO TRUJILLO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1015410620                       |
| DIRECCIÓN         | KR 14B 118 58 AP 304             |
| SECTOR            | Urbano Estrato 6                 |
| BARRIO            | URB SANTA BARBARA CENTRAL        |
| CIUDAD            | Bogotá D.C.                      |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca                     |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                      |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                  |
| VALUADOR          |                                  |
| IDENTIFICACIÓN    |                                  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 17/01/2024                                      |
| FECHA INFORME    |   |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 12 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                              |             |                |              |            |
|------------------------------|------------------------------|-------------|----------------|--------------|------------|
| PROPIETARIO                  | LACK ASHLEY/ LACK RANDY LIZA |             |                |              |            |
| NUM.                         | 2276 EscrituraDe             | NOTARIA     | NOTARIA        | FECHA        | 14/10/2023 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                    |             | TREINTA Y TRES |              |            |
| CIUDAD                       | Bogotá D.C.                  | DEPTO       |                | Cundinamarca |            |
| ESCRITURA                    |                              |             |                |              |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 008415091000103004           |             |                |              |            |
| CHIP                         | AAA0234LHLF                  |             |                |              |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | NO APORTADA                  |             |                |              |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | TORRES DE KANNA II           |             |                |              |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                        | MENSUALIDAD | 397000         | VRxM2        | 14290.86   |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 2,40                         |             |                |              |            |

|              |             |
|--------------|-------------|
| M. INMOB.    | Nº          |
| 50N-20683888 | APARTAMENTO |
| MATRICULA    | NRO. GARAJE |
| NO POSEE     | 45          |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 14B 118 58 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 1  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Integral | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 0        | Bsocial   | 0  | Balcón     | 0  |
| Garajes     | 1        | Exclusivo | SI | Sencillo   | SI |
| Cubierto    | SI       | Privado   | NO | Doble      | NO |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. | SI |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | Si | Bicicletero    | No | Acensores      | Si |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | Si | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | Si |
| Porteria     | Si | Tanque         | Si | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | Si | Citofono       | Si |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 201,627,240

VALOR ASEGURABLE \$ COP 201,627,240

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El garaje, cuenta con servidumbre, para poder salir o entrar se debe pedir el paso a otro vehículo de otro propietario.

NOMBRES Y FIRMAS

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

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad          | Residencial.        |
| Uso principal              | Vivienda            |
| Tipo de proyecto           | Apartamento         |
| Total unidades de vivienda | 1 UND / PH: 37 UNDS |
| Garajes                    | Si tiene No. 1      |
| Tipo de Garaje             | Común uso exclusivo |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 6475 de fecha 14/09/2012  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR     |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-----------|
| AREA PRIVADA            | M2  | 27.78 | AREA                  | M2    | 27.78     |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 32.00 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 140318000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR     |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 27.78 | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 27.78     |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14B 118 58 AP 304 | URB SANTA BARBARA CENTRAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6475, fecha: 14/09/2012, Notaría: NOTARIA NOVENA y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Estado de construcción   | Usada       |
| Tipo                     | VIP         |
| Avance(En construcción)  | 100%        |
| Estado de conservación   | Bueno       |
| N° de Pisos              | 4           |
| N° de Sótanos            | 1           |
| Vida Útil                | 100 años    |
| Vida Remanente           | 88          |
| Estructura               | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo    |
| Fecha de Remodelación    |             |
| Daños previos            | NO          |
| Ubicación                | Interior    |

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                                   |
| Cubierta                | Placa de concreto                    |
| Fachada                 | ladrillo a la vista                  |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros                           |
| Irregularidad Planta    | No                                   |
| Irregularidad Altura    | No                                   |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción     | 2012                                 |

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   |             | 27.78 | M2     | \$7,258,000.00 | 100.00%     | \$201,627,240.00     |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$201,627,240</b> |

Valor en letras Doscientos un millones seiscientos veintisiete mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$201,627,240**

## OFERTA Y DEMANDA

|   |  |
|---|--|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12   |
| <b>Perspectivas de valoración:</b>                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas medias   |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             | 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. |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: KR 14B 118-58 AP 304Al inmueble se llega así: CARRERA 14B, CARRERA 15, CALLE 118, CALLE 119. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El garaje se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, ubicado en el sótano del edificio, cuenta con servidumbre.

**Entorno:** El sector de Santa Bárbara Central, en Usaquén, Bogotá, es reconocido por su ambiente residencial exclusivo y su alta calidad de vida. Con calles bien cuidadas y arquitectura elegante, este sector atrae a residentes que buscan una combinación de comodidad y prestigio. Santa Bárbara Central ofrece una amplia gama de servicios, desde boutiques y restaurantes de alta gama hasta centros educativos de calidad. Su ubicación estratégica y la presencia de áreas verdes contribuyen a su atractivo, convirtiéndolo en una opción deseada para aquellos que buscan un estilo de vida sofisticado en Bogotá.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6475, Fecha escritura: 14/09/2012, Notaría escritura: 9, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 397000, Total unidades: 1 UND / PH: 37 UNDS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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.

MERCADO

| #            | DIRECCION     | # PISO       | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|--------------|---------------|--------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1            | KR 13 116 35  | 5            | \$288,000,000 | 0.95 | \$273,600,000  | 1        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$7,600,000.00 | 3102543223 |
| 2            | CL 118 18 65  | 3            | \$300,000,000 | 0.95 | \$285,000,000  | 1        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$7,307,692.31 | 3107973113 |
| 3            | KR 14B 118 58 | -            | \$265,000,000 | 0.95 | \$251,750,000  | 1        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$7,628,787.88 | 3213475722 |
| Del inmueble |               | TER CER PISO |               | .    | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 15      | 36              | 36           | 1.0             | 1.0         | 1           | 0.95          | 1.0              | 0.95                | \$7,220,000.00 |
| 2 | 15      | 42              | 39           | 1.0             | 1           | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$7,307,692.31 |
| 3 | 15      | 33              | 33           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 0.95          | 1.0              | 0.95                | \$7,247,348.49 |
|   | 12 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$7,258,346.93 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$44,868.80    |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 0.62%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$7,303,215.74 | TOTAL | \$202,883,333.20 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$7,213,478.13 | TOTAL | \$200,390,422.42 |
| VALOR TOTAL  | \$201,627,240.00 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chico-alto/boopla/10395547>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-barbara-central/boopla/10384826>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-barbara/boopla/8243442>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14B 118 58 AP 304 | URB SANTA BARBARA CENTRAL |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

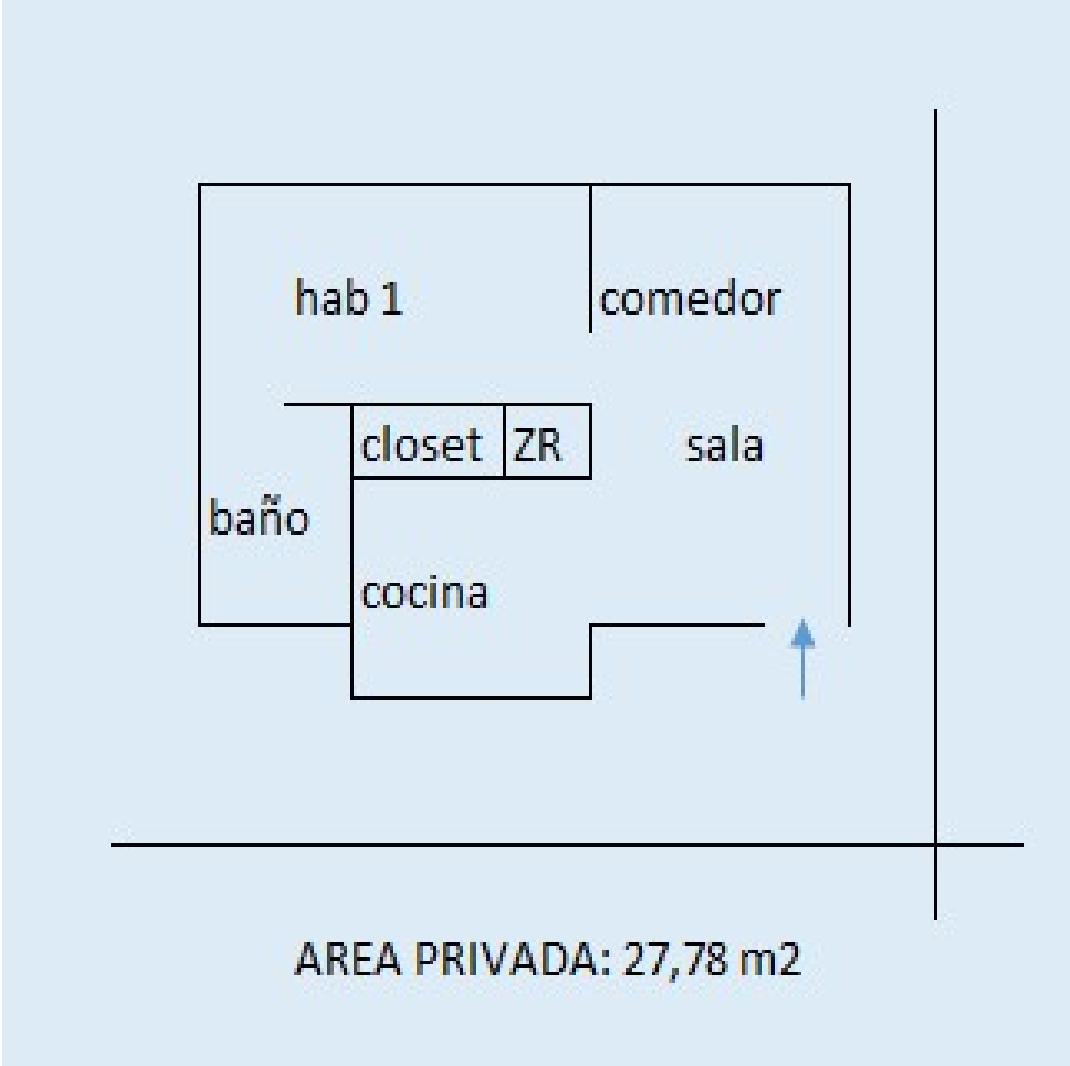
Latitud: 4.699017584992661  
Longitud: -74.0413498878479

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41´ 56.4642´´  
Longitud: 74° 2´ 28.8594´´



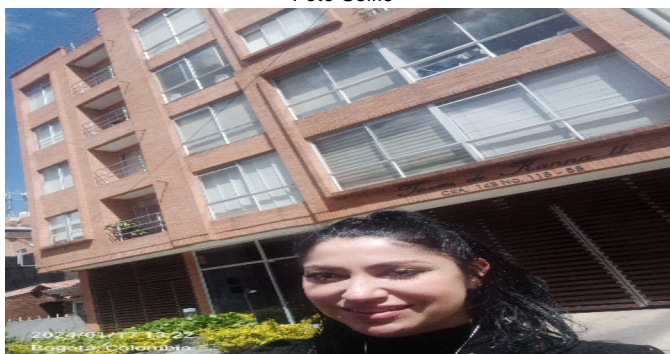
PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



LOBY DE ENTRADA



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

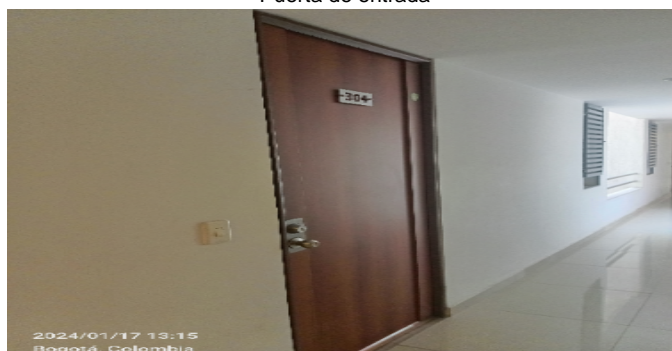
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ





## 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 DUPLICADO\_LRCAJA-1015410620**