

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80401208

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| CLIENTE | LEONARDO MARTINEZ LEGUIZAMO |
| NIT / C.C CLIENTE | 80401208 |
| DIRECCIÓN | DIAGONAL 24 42-95 AP 601 INT 5 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | Ciudad Verde |
| CIUDAD | Soacha |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | |
| IDENTIFICACIÓN | |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 12/09/2022 |
| FECHA INFORME | |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 8 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|------------|--|--|
| PROPIETARIO | FERNANDEZ VEGA LUZ MARINA | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 3674 Escritura De #NOTARIA | 1 | FECHA | 18/08/2022 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | Cundinamarca | | | |
| CIUDAD | Soacha | | Cundinamarca | | | |
| ESCRITURA | S/I. | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO | CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA P.H. | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | \$60.000 | VRxM2 | | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.2468% | | | | | |

| | |
|-----------|------------|
| M. INMOB. | Nº |
| AP 601 | 051-155867 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al APARTAMENTO 601, INT. 5, ubicado en la DIAGONAL 24 42-95, nomenclatura catastral, CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA, sometido a régimen de propiedad horizontal, barrio Ciudad Verde, del municipio de Soacha, Cundinamarca. Sus áreas descritas en escritura pública suministrada son las siguientes: Área construida 41.02 m². Área privada 37.80 m². **NOTA: En inspección se encuentra la siguiente nomenclatura física CALLE 33 # 39-95, lo anterior se debe a la actualización catastral y de nomenclaturas que realizó el municipio, pero se deja constancia de que el inmueble corresponde al objeto de avalúo, se recomienda realizar la respectiva actualización en documentos jurídicos.**

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. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|---------|----------|---|---------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 0 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropia | 1 | BServ | 1 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,574,999.98

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

NOMBRES Y FIRMAS

Observación de Favorabilidad

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@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 | 408 |
| Garajes | No tiene N°. 0 |
| Tipo de Garaje | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 41.02 | AREA | M2 | 38 |
| AREA PRIVADA | M2 | 37.80 | AVALUO CATASTRAL 2021 | PESOS | 16.708.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 37.94 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 37.80 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAGONAL 24 42-95 AP 601 INT 5 | Ciudad Verde | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4747
SECTOR

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |
| | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno 100-200 |
| Escolar | Bueno mas de 500 |
| Asistencial | Bueno mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno 0-100 |

| | |
|--------------------|--------------------|
| 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 |

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 | reticular celulado |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 6 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 92 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | DIAGONAL 24 42-95 AP 601 INT 5 |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2014 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 601 | 37.80 | M2 | \$2,475,529.10 | 100.00% | \$93,574,999.98 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$93,574,999.98 |

Valor en letras

Noventa y tres millones quinientos setenta y cuatro mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al APARTAMENTO 601, INT. 5, ubicado en la DIAGONAL 24 42-95, nomenclatura catastral, CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSLA, sometido a régimen de propiedad horizontal, barrio Ciudad Verde, del municipio de Soacha, Cundinamarca. Sus áreas descritas en escritura pública suministrada son las siguientes: Área construida 41.02 m². Área privada 37.80 m². **NOTA: En inspección se encuentra la siguiente nomenclatura física CALLE 33 # 39-95, lo anterior se debe a la actualización catastral y de nomenclaturas que realizó el municipio, pero se deja constancia de que el inmueble corresponde al objeto de avalúo, se recomienda realizar la respectiva actualización en documentos jurídicos.**

NOTA JURÍDICA: Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con la siguiente afectación o limitación al dominio, ANOTACIÓN Nro.: 005 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. Se recomienda levantar la misma antes de cualquier negociación.

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado. En escritura pública se hace mención del equipamiento comunal que posee el conjunto, donde se describe que el mismo cuenta con 68 parqueaderos para residente, 27 parqueaderos para visitantes, y 3 parqueaderos para discapacitados.

Vecindario con buen amoblamiento urbano, vías de acceso en buen estado, impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escrutina: 4747, Fecha escritura: 06/09/2013, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: \$60.000, Total unidades: 408, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 2, Ascensor: No, Nro. Ascensores: 2

Piscina: No, Nro. Sotanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Buena, Iluminación: Buena

verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Apartamento con acabados normales, cuenta con buen estado de conservación como se evidencia en registro fotográfico anexado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 630 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2006 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. **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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|----------------|------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | MISMO CONJUNTO | 5 | \$96,500,000 | 0.95 | \$91,675,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,425,264.55 | 3152678949 |
| 2 | MISMO CONJUNTO | 6 | \$100,000,000 | 0.95 | \$95,000,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,513,227.51 | 3214861762 |
| 3 | MISMO CONJUNTO | 5 | \$92,000,000 | 0.95 | \$87,400,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,312,169.31 | 3227863253 |
| 4 | MISMO CONJUNTO | 4 | \$105,500,000 | 0.95 | \$100,225,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,651,455.03 | 3106539621 |
| Del inmueble | | 601 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 8 | 41.02 | 37.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,425,264.55 |
| 2 | 8 | 41.02 | 37.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,513,227.51 |
| 3 | 8 | 41.02 | 37.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,312,169.31 |
| 4 | 8 | 41.02 | 37.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,651,455.03 |
| 8 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,475,529.10 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$143,276.01 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.79% |

| | | | | |
|--------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,618,805.11 | TOTAL | \$98,990,833.33 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,332,253.09 | TOTAL | \$88,159,166.63 |
| VALOR TOTAL | | \$93,574,999.98 | | |

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-socacha-conjunto-residencial-hortensia-2-habitaciones-1-banico/12036-M3355434>

2. http://www.deemos.com.co/ide/7099251_socacha-ciudad-verde/conjunto-residencial-hortensia-2-habitaciones-1-banico.html

3. <https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-verde/socacha/6427990>

4. <https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-verde/socacha/7479014>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DIAGONAL 24 42-95 AP 601 INT 5 | Ciudad Verde | Soacha |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.6137099

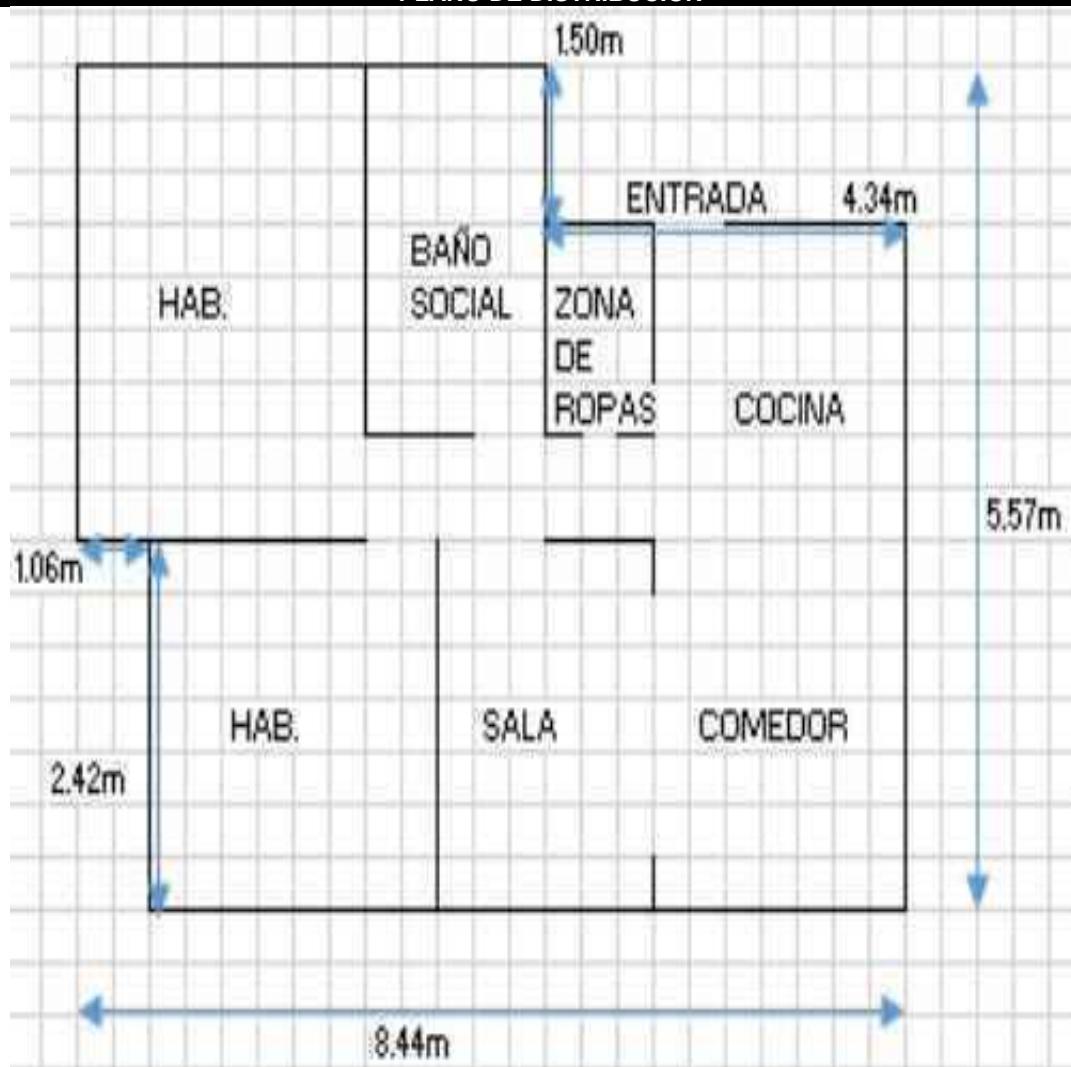
Longitud: -74.2219876

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36' 49.356''

Longitud: 74° 13' 19.1562''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Nomenclatura del Inmueble



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas Sociales-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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuaria y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

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

3. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 evaluador 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-80401208