



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano

AVALUO: LR-1092343201

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 1 N° 8-40 BARRIO BELLAVISTA		
Barrio	Bellavista		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Napoleón Duarte Cuadros		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JENNIFER FRANCISCA ZABALA DUARTE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Napoleón Duarte Cuadros** ubicado en la CALLE 1 N° 8-40 BARRIO BELLAVISTA Bellavista , de la ciudad de Villa del Rosario.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$148,490,336.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos noventa mil trescientos treinta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	334	M2	\$202,304.00	45.50%	\$67,569,536.00
Area Construida	Primer Piso	97.50	M2	\$696,480.00	45.73%	\$67,906,800.00
Otro	Patio cubierto	43.38	M2	\$300,000.00	8.76%	\$13,014,000.00
TOTALES					100%	\$148,490,336.00

Valor en letras
Ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos noventa mil trescientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME
RAA Nro: AVAL-60323174
C.C: 60323174

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	148,490,336.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LR-1092343201	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JENNIFER FRANCISCA ZABALA DUARTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1092343201	Teléfono	3118592909
Email	jennifer.zabala4000@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Napoleón Duarte Cuadros				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88186394	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1 N° 8-40 BARRIO BELLAVISTA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Bellavista	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno propio junto con la casa sobre él construída, ubicada en la Calle 1 # 8 - 40 Barrio Bellavista, Municipio de Villa del Rosario, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 1 8 40 BR BELLAVISTA BELLAVISTA).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de 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; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	334	
AREA CONSTRUIDA			M2	S / I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	322	
AREA CONSTRUIDA			M2	148	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	26.534.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	334	
AREA PISO 1			M2	140.88	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	220.78	
Indice construcción			1.75	551.95	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	9.61 MI		
Fondo	34.75 MI	Relación frente fondo	3:1		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

edificadora	
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 015 del 09 de septiembre de 2013 PBOT Municipio de Vila del Rosario
Area Del Lote	334 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR3
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
Uso Compatible Norma	Comercio, Dotacional
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	S/I
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	1.75
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	N/ A
Patrimonio	N / A
Observaciones Reglamentación urbanística:	Nota: Se valida las áreas de los documentos jurídicos, Terreno (Certificado de Libertad y Tradición); Construcción (Levantamiento arquitectonico y aplicación de la norma).

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1872	EscrituraDePropiedad	11/10/2012	1a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-74578	28/02/2023	01 - 02 - 0046 - 005 - 000	Casa

Observación

Información tomada de los documentos suministrados por la solicitante. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

LINDEROS: NORTE: Con el cementerio central; SUR: Con la Calle 1a; ORIENTE: Con predios de Leopoldo Sanchez; OCCIDENTE: Con predios de Paulino Soto.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje, característica que se pudo observar en los inmuebles del sector.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 1 y se encuentra en buen estado de conservación.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1985	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	S / I				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en tableta común. Paredes pañetadas y pintadas. Puertas y ventanas en madera (Habitaciones) y el resto de la casa las puertas y ventanas son metálicas. Enchapes en Cocina. El baño se encuentra en proceso de cambio de enchape pero es funcional. Muebles de madera en Cocina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 1 N° 8-40 BARRIO BELLAVISTA | Bellavista | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.836165941635602
GEOGRAFICAS : 7° 50' 10.1976''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47206331779098
GEOGRAFICAS : 72° 28' 19.4268''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del Rosario	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3007463443	220	95	\$600,000	\$57,000,000
2	Villa del Rosario	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	5830897	240	110	\$600,000	\$66,000,000
3	Villa del Rosario	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3503890223	300	96	\$600,000	\$57,600,000
4	Villa del Rosario	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3503890223	190	80	\$500,000	\$40,000,000
Del inmueble						334 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,500,000	\$215,909	1.0	1.0	1.00	\$215,909
2	\$48,000,000	\$200,000	1.0	1.0	1.00	\$200,000
3	\$61,150,000	\$203,833	1.0	1.0	1.00	\$203,833
4	\$36,000,000	\$189,474	1.0	1.0	1.00	\$189,474
					PROMEDIO	\$202,304.03
					DESV. STANDAR	\$10,914.25
					COEF. VARIACION	5.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$202,304.00	AREA	334 M2	TOTAL	\$67,569,536.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$67,569,536.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	97.50 M2
Area construida vendible	97.50 M2
Valor M2 construido	\$1,280,600
Valor reposición M2	\$124,858,500
Valor reposición presupuesto M2	\$1,280,600
Fuente	Construdata No. 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,152,540
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fito y corvin %	39.57 %
Valor reposición depreciado	\$696,480
Valor adoptado depreciado	\$696,480
Valor total	\$67,906,800

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS

Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS

Zona de Ropas



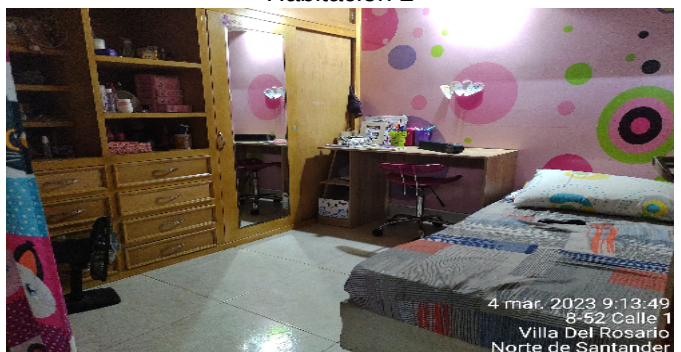
Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio interior cubierto



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**

----- **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 SALVEDADE 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 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 valorar 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 LR-1092343201