



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-1090372641

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE - TORRE ORQUIDEA- APTO-604 PARQUEADERO 604	
Barrio	La Floresta	
Ciudad	Los Patios	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Fiduciaria Davivienda S.A.S. (Fideicomiso Bosques de la Variante Etapa Uno) FINDUDAVIVIENDA	

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: RENZO ANDRES VESGA RUBIO

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 **Fiduciaria Davivienda S.A.S. (Fideicomiso Bosques de la Variante Etapa Uno) FINDUDAVIVIENDA** ubicado en la VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE - TORRE ORQUIDEA- APTO-604 PARQUEADERO 604 La Floresta, de la ciudad de Los Patios.

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 \$151,037,135.46 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones treinta y siete mil ciento treinta y cinco).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 604 Torre Orquídea	51	M2	\$2,961,512.46	100.00%	\$151,037,135.46
TOTALES					100%	\$151,037,135.46

Valor en letras

Ciento cincuenta y un millones treinta y siete mil ciento treinta y cinco 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	151,037,135.46
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10903726 41	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	RENZO ANDRES VESGA RUBIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090372641	Teléfono	3214641200
Email	casadorada.ventas.proyectos@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Fiduciaria Davivienda S.A.S. (Fideicomiso Bosques de la Variante Etapa Uno) FINDUDAVIVIENDA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830053700-6	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE - TORRE ORQUIDEA- APTO-604 PARQUEADERO 604				
Conjunto	Conjunto Residencial Bosque de la Variante				
Ciudad	Los Patios	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	La Floresta	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento 604 de la Torre Orquidea y el Parqueadero 604 del Conjunto Residencial Bosque de la Variante, ubicado en la variante La Floresta No. 40 - 08 Municipio de Los Patios, Departamento Norte de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	6		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	S / I
AREA PRIVADA	M2	51.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S / I
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.00
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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 alta, y se considera que la demanda es alta.				
Reglamentación urbanística:	Las contenidas en el Acuerdo No. 0017 del 2002 y el Acuerdo No. 0026 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se adopta y se aprueba la modificación excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Los Patios.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2557	EscrituraDePropiedad	02/09/2021	6a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-359647	14/03/2023	0.61 %	S / I	Apto
260-359603	14/03/2023	0.14%	S / I	Parqueadero

Observación

Información tomada de los documentos suministrados por el solicitante, según el certificado de libertad y tradición el inmueble presenta Hipoteca Abierta (Anotación Nro. 001), la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
O - 604	Privado	260 - 359603	12.00	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Anillo vial metropolitano - Variante La Floresta	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:					
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3366		Fecha escritura	21/11/2022	
Notaria escritura	6a.		Ciudad escritura	Cúcuta	
Valor administración	S / I	Total unidades	264	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos					
Observación	Escritura: 3366, Fecha escritura: 21/11/2022, Notaría escritura: 6a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: S / I, Total unidades: 264, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolución No. 21-0039 del 01/marzo/2021 Secretaría de vivienda y desarrollo urbano, Municipio de L				
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

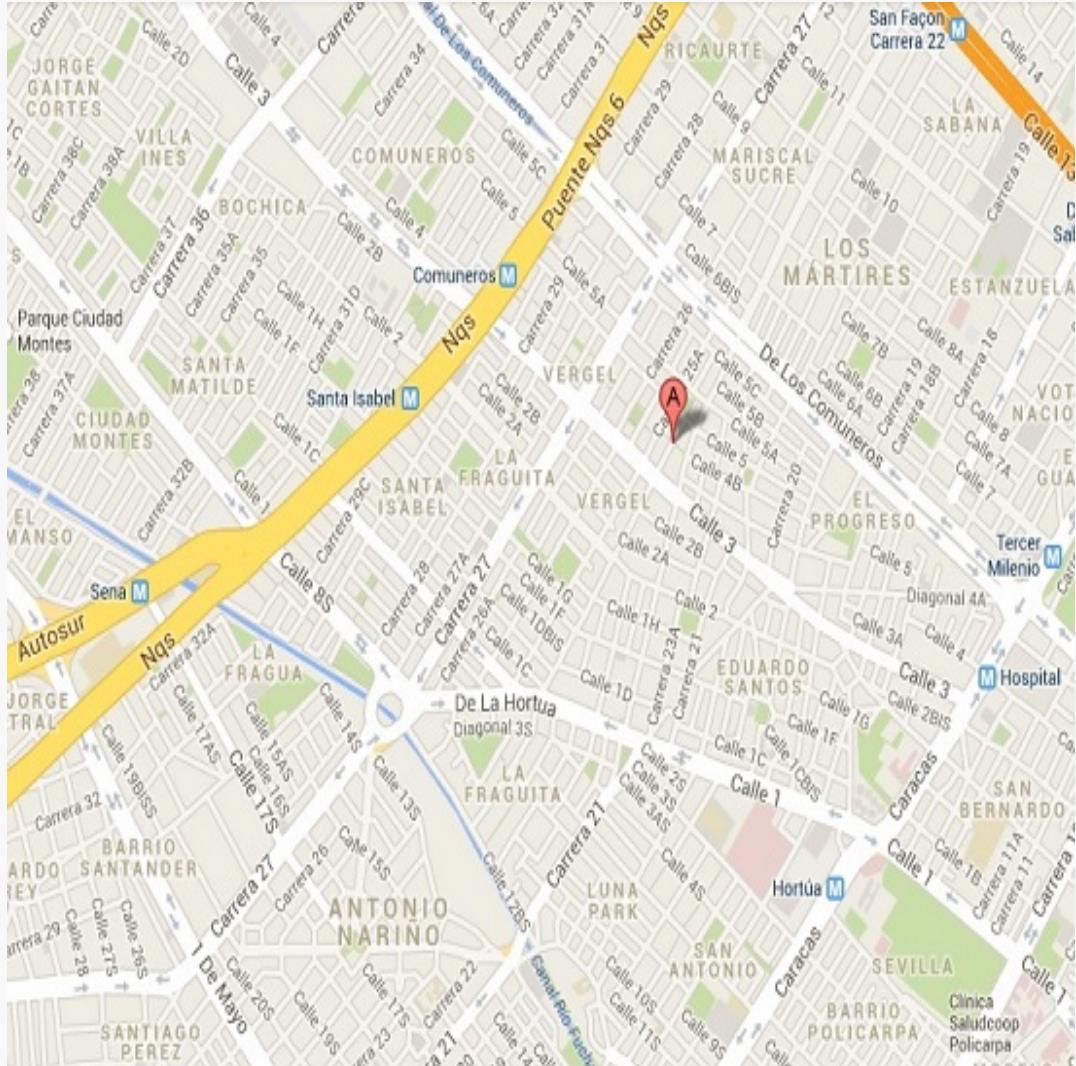
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, ventanas en aluminio, puerta de entrada y baños en madera, gabinetes inferiores en la cocina.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE - TORRE ORQUIDEA- APTO-604 PARQUEADERO 604 | La Floresta | Los Patios | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.848008185302952

GEOGRAFICAS : 7° 50' 52.8288''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.49715924263

GEOGRAFICAS : 72° 29' 49.7718''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CR Bosques de la variante Torre Orquidea	11	\$150,000,000	1	\$150,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,941,176.47	5711893
2	CR Bosques de la variante Torre Orquidea	4	\$140,000,000	1	\$140,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,745,098.04	3118526932
3	CR Bosques de la variante Torre Lirios	5	\$145,000,000	1	\$145,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,843,137.25	5724089
4	CR Bosques de la variante Torre Tulipan	8	\$150,000,000	1	\$150,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,941,176.47	5711893
Del inmueble		6		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2		51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,941,176.47
2	2		51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,745,098.04
3	2		51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,843,137.25
4	2		51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,941,176.47
2 años										
								PROMEDIO	\$2,867,647.06	
								DESV. STANDAR	\$93,865.40	
								COEF. VARIACION	3.27%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,961,512.46	TOTAL	\$151,037,135.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,773,781.66	TOTAL	\$141,462,864.41
VALOR TOTAL	\$151,037,135.46			

Observaciones:

Enlaces:

FOTOS..5

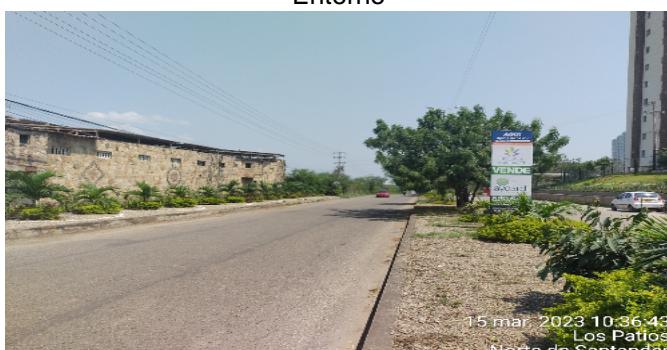
Foto Selfie



Entorno



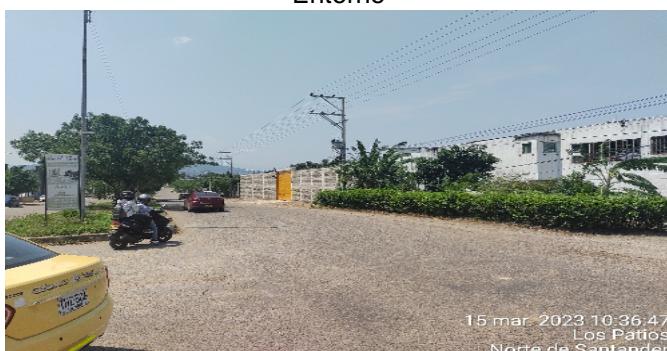
Entorno



Entorno



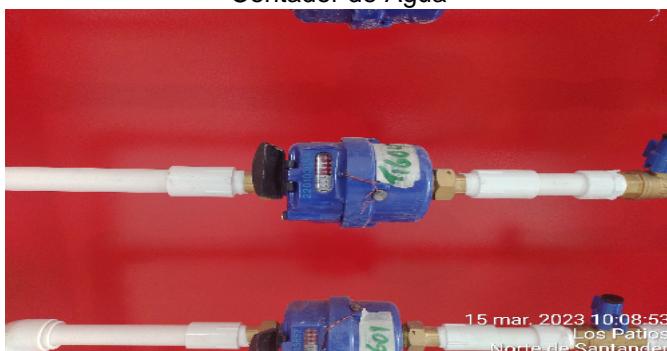
Entorno



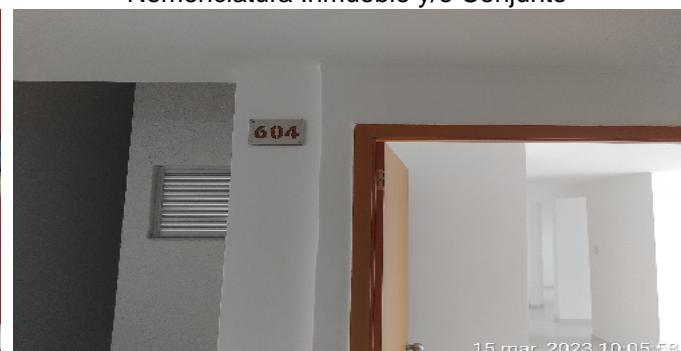
Contador de Energia



Contador de Agua

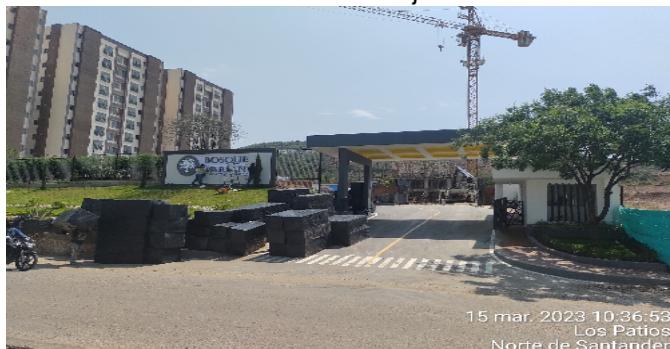


Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FOTOS..5

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



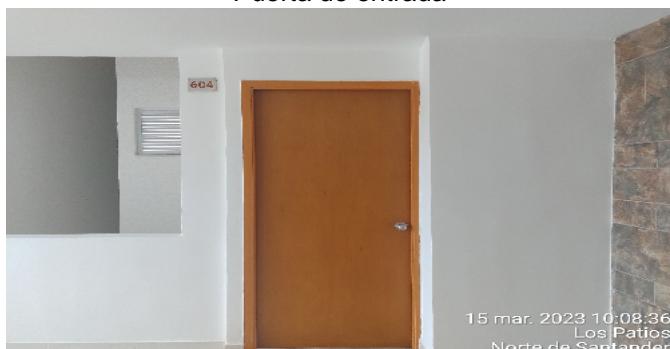
Fachada del Conjunto



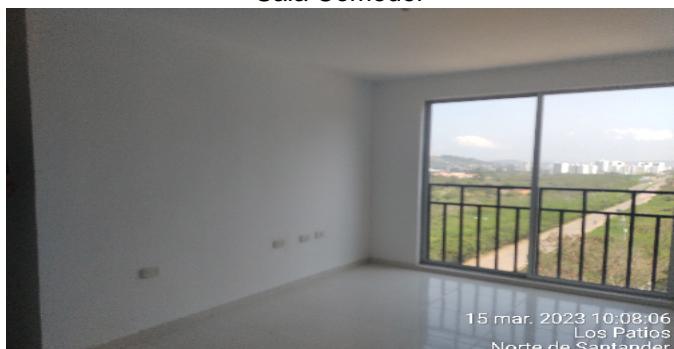
Nomenclatura del Conjunto



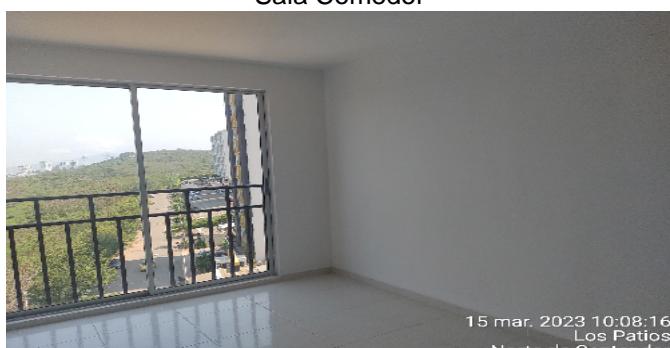
Puerta de entrada



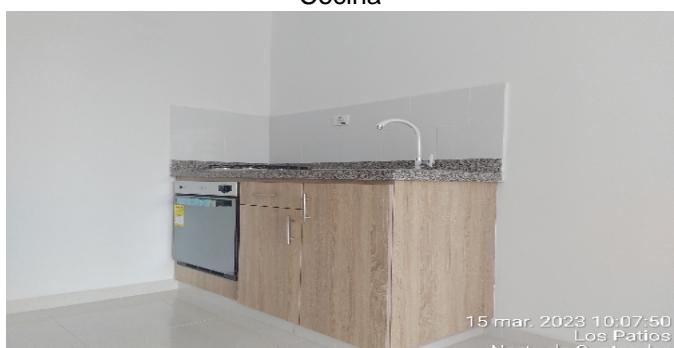
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina

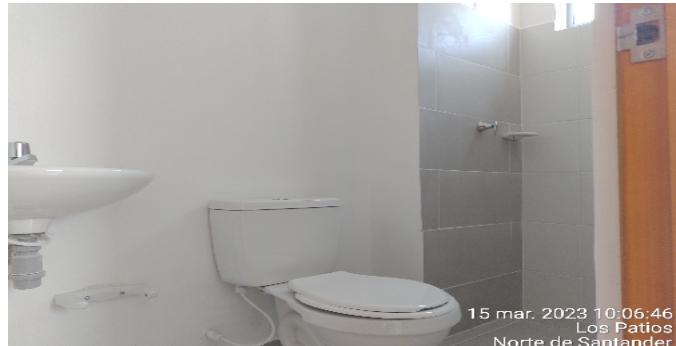


FOTOS..5

Zona de Ropas



Baño Privado



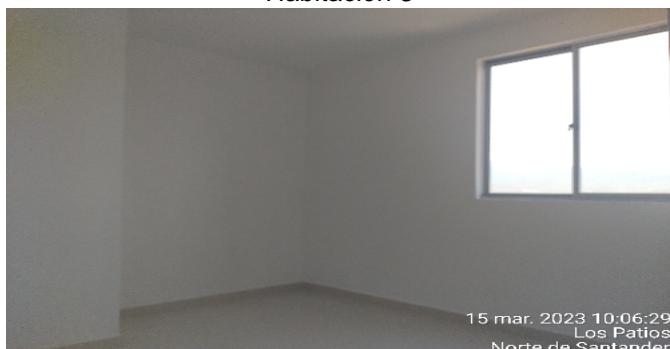
Habitación 1



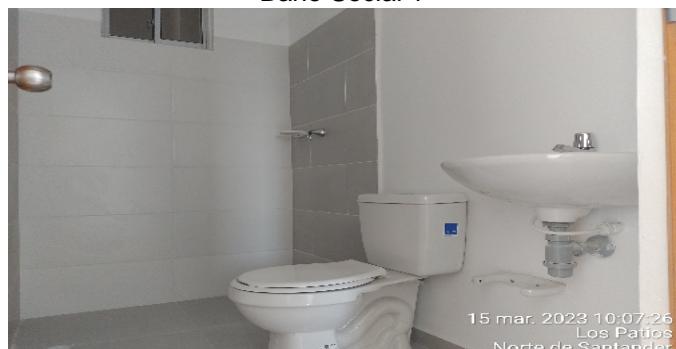
Habitación 2



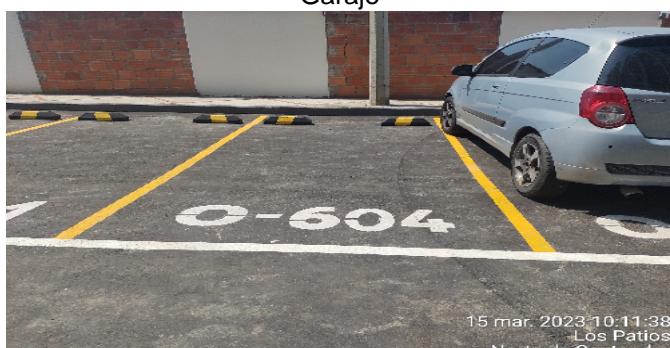
Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Zonas Verdes



FOTOS..5

Garajes para motos-CJ



15 mar. 2023 10:13:18
Los Patios
Norte de Santander

Otras Zonas Sociales-CJ



15 mar. 2023 10:24:48
Calle 42
Los Patios
Norte de Santander

Otras Zonas Sociales-CJ



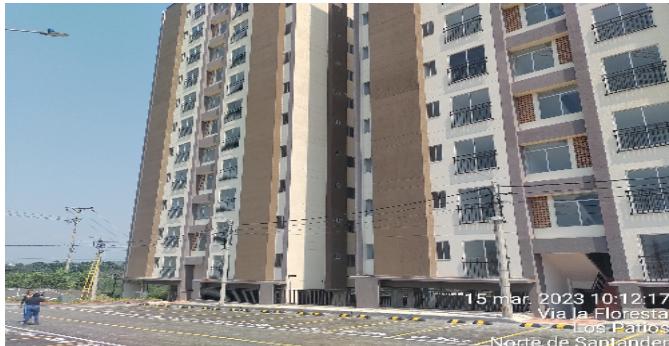
15 mar. 2023 10:28:54
Calle 42
Los Patios
Norte de Santander

Otras Zonas Sociales-CJ



15 mar. 2023 10:24:11
Calle 42
Los Patios
Norte de Santander

Vía frente al inmueble



15 mar. 2023 10:12:17
Vía la Floresta
Los Patios
Norte de Santander

Area de Yoga



15 mar. 2023 10:28:33
Calle 42
Los Patios
Norte de Santander

Fachada de la Torre



15 mar. 2023 10:13:05
Los Patios
Norte de Santander

Fachada de la Torre



15 mar. 2023 10:13:34
Los Patios
Norte de Santander

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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 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, 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-1090372641