



**INFORME DE AVALUO LRCAJA-10779919**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RODOLFO DE JESUS BERRIO RESTREPO	FECHA VISITA	10/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	10779919	FECHA INFORME	16/11/2023
DIRECCIÓN	CALLE 81 N 87A-40 APT 402	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	38 años
BARRIO	El Diamante	REMODELADO	
CIUDAD	Medellín	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN		
IDENTIFICACIÓN	98635223		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	Maria Ester Acevedo Guzmán				
NUM.	1171 EscrituraDe#	NOTARIA	24	FECHA	24/02/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	0500-10102071100340001901049962				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin infromación				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	C.R Santa Clara				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	95000	VRxM2	1923.08
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Sin información				

M. INMOB.	N°
Apto. 402-A	01N-343475

**OBSERVACIONES GENERALES**  
 El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento cuarto piso ubicado en el C. Residencial Santa Clara. Es una zona residencial con buen acceso vehicular, transporte público, comercio barrial en general, cerca de la Av. 80, Hospital Pablo Tobón Uribe, con buen equipamiento de comercio y servicios. Apto. 402A del Edificio No. 1 de la Manzana C.

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
Comedor	1	Estar	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0
Zropa	1	BServ	0
Patio	0	Bsocial	1
Alcobas	3	B. priv	0
Terraza		Jardín	No
Balcón	0	Servidumb.	
Garajes		Exclusivo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO
Integral	NO		
Vivienda			

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 159,364,400.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,364,400.00**

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**  
 FAVORABLE: No  
 Observación de Favorabilidad

**NOMBRES Y FIRMAS**  
  
 CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN Perito Actuante  
 C.C: 98635223  
 RAA: AVAL-98635223  
  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 Nombre de la firma

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se solicita certificado de nomenclatura, debido a que la nomenclatura física, es diferente a la del certificado de tradición.

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	1UND/PH176
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1087 del 08-03-1984 NOTARIA 15. De MEDELLÍN.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT-Acuerdo 48 de 2014.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$70.752.000
AREA PRIVADA	M2	49.40			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.40

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 81 N 87A-40 APT 402 | El Diamante | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1087, fecha: 08/03/1984, Notaría: 15 y ciudad: Medellín.

**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	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	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	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 81 N 87A-40 APT 402

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1985

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita. 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 ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto. 402-A	49.40	M2	\$3,226,000.00	100.00%	\$159,364,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$159,364,400.00</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y nueve millones trescientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$159,364,400.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento cuarto piso ubicado en el C. Residencial Santa Clara. Es una zona residencial con buen acceso vehicular, transporte público, comercio barrial en general, cerca de la Av. 80, Hospital Pablo Tobón Uribe, con buen equipamiento de comercio y servicios. Apto. 402A del Edificio No. 1 de la Manzana C.

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

**Garaje:** Los garajes son comunales, tanto de carros como de motocicletas.

**Entorno:** Es una zona residencial, buenas vías de acceso vehicular, comercio barrial en general.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1087, Fecha escritura: 08/03/1984, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 95000, Total unidades: 1UND/PH176, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita. 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 ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 0, Estar: 0, 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: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble tiene piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en concreto. Baño y ducha en cerámica. Cocina semi-integral con cajoneras en la parte superior e inferior, mesón en acero inoxidable.

### 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	Apto. Robledo	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,102,040.82	3104913119
2	Apto. Robledo	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,313,953.49	3105030960
3	Apto. Robledo	1	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	0	\$	0	\$	\$3,263,043.48	310 596 9094
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,102,040.82
2	30	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,313,953.49
3	30	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,263,043.48
	<b>38 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,226,345.93
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$110,619.97
									<b>COEF. VARIACION</b>	3.43%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,336,965.90	<b>TOTAL</b>	\$164,846,115.41
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,115,725.96	<b>TOTAL</b>	\$153,916,862.47
VALOR TOTAL	\$159,364,400.00			

**Observaciones:**

Las ofertas son inmuebles con características similares.

**Enlaces:**

1- [https://casas.milula.com.co/adform/24301-256-3223-act0909-0600-8f3d-915cde42-f946?page=1&pos=12&sec=1&\\_cr=2&l\\_pvid=ba861926-061e-47cd-80a7-c94d3e7b6624&req\\_sgmt=REVTS1RPUJDRU87UUVSIJD%3D](https://casas.milula.com.co/adform/24301-256-3223-act0909-0600-8f3d-915cde42-f946?page=1&pos=12&sec=1&_cr=2&l_pvid=ba861926-061e-47cd-80a7-c94d3e7b6624&req_sgmt=REVTS1RPUJDRU87UUVSIJD%3D)

2- <https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1410193>

3- <https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1332640>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**

CALLE 81 N 87A-40 APT 402 | El Diamante | Medellín | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

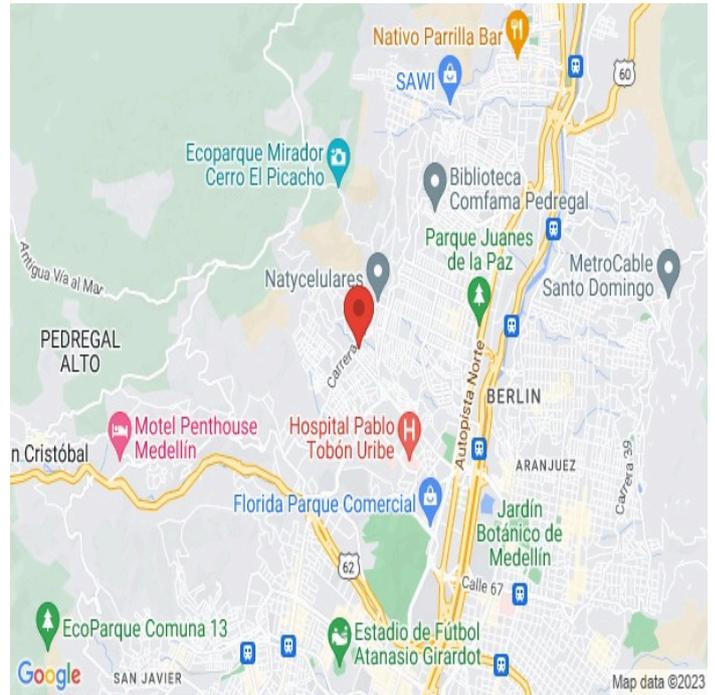
**Latitud:** 6.288021

**Longitud:**-75.587337

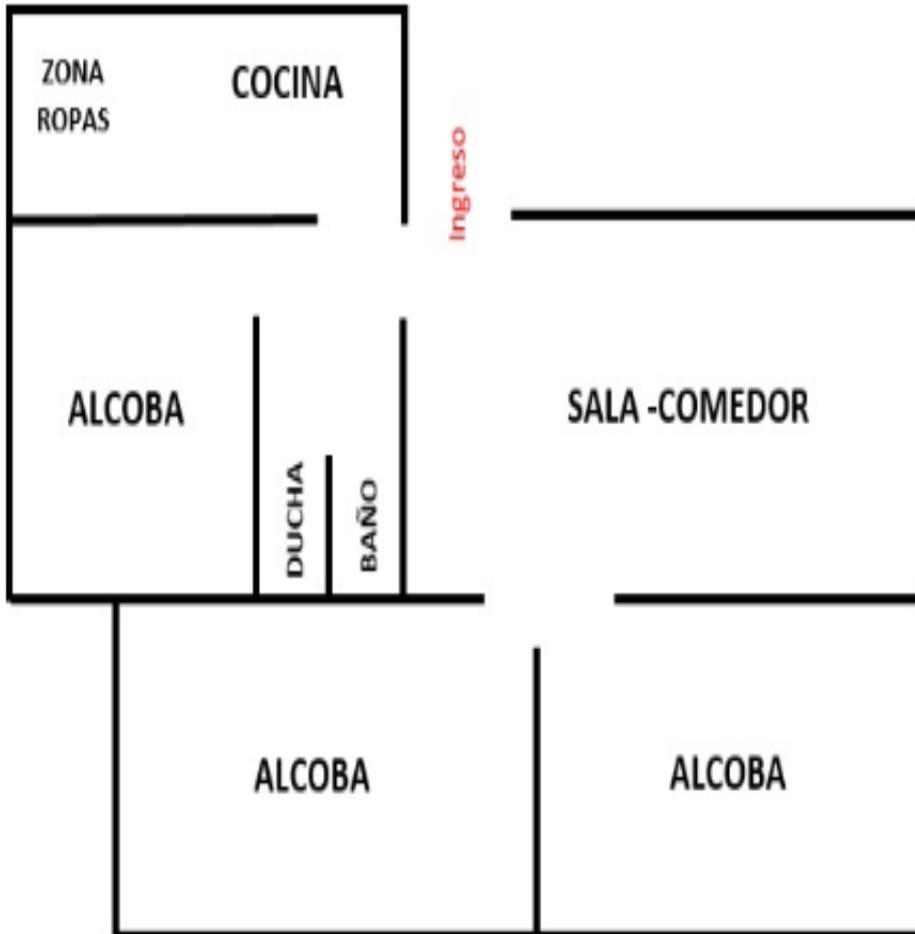
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 17' 16.875''

**Longitud:**75° 35' 14.4132''



**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



# FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



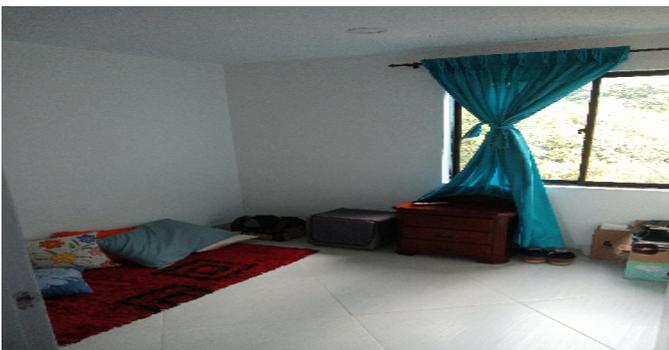
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



# FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



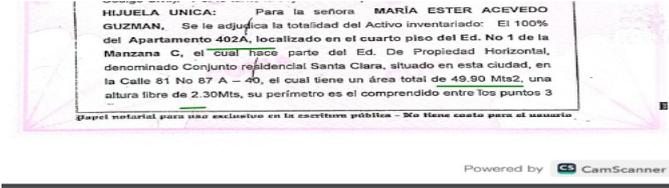
Juegos Infantiles-CJ



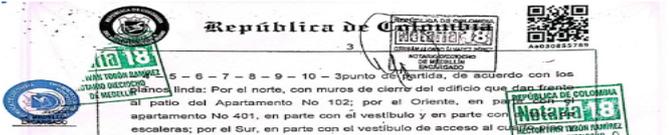
Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10779919**