



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA_2024_1129564848

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ENRIQUE PACHECO JIMENEZ
NIT / C.C CLIENTE	1129564848
DIRECCIÓN	KR 1 B # 43 A - 3 C 43 A 1 A 57
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA BLANCA
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/01/2024
FECHA INFORME	11/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESTHER MARIA PACHECO GOMEZ				
NUM.	4292 EscrituraResolucion	NOTARIA	INURBE	FECHA	08/01/2006
ESCRITURA					
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	080010109000001390005000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
040-422936	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La ciudad de Barranquilla, Atlántico, en el barrio Villa Blanca, en la cra 1B entre calles 43A Y 44

Al inmueble se llega así: Ubicándonos en la Av. Murillo en sentido sur-norte, a la altura del estadio metropolitano Roberto Meléndez; seguimos hasta la carrer 1b, se gira a la derecha hasta llegar a la cile 43A justo en la esquina en la acera derecha en el penúltimo lote, se encuentra el inmueble.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria		No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 84,950,955

VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,950,955

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No


Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para CajaHonor Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: 1) Debe solicitar aclaración de áreas y linderos, ya que en certificado registra 115 M2 de terreno, en catastro 119 m² y físicamente encontramos 53.18 m² aproximados. 2) solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

NOMBRES Y FIRMAS


RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593
RAA:


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Uso Compatible Según Norma	LOCAL USO INSTITUCIONAL, LOCAL COMERCIO DE BIENES, LOCAL USO INDUSTRIAL
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	ZONAL , DISTRITAL, METROPOLITANA
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	53.18	Frente	3.74
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14.22
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	53.18

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO No. 0212 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Altura permitida pisos	ALTURA MAXIMA PERMITIDA PARA PROYECTOS UNIFAMILIARES ES DE (2) DOS PISOS
Aislamiento posterior	2,5 METROS
Índice de ocupación	VIVIENDA DE 2 ALCOBAS (60) SESENTA METROS CUADRADOS
Índice de construcción:	0,70
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115
AREA CONSTRUIDA	M2	115

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	126
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 99.284.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	53.18
AREA PISO 1	M2	53.18

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	53.18
AREA PISO 1	M2	53.18

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías 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:
SI	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 1 B # 43 A - 3 C 43 A 1 A 57

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.



CUADRO DE VALORACIÓN						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	53.18	M2	\$596,313.00	37.33%	\$31,711,925.34
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	53.18	M2	\$1,001,110.00	62.67%	\$53,239,029.80
TOTALES					100%	\$84,950,955
Valor en letras			Ochenta y cuatro millones novecientos cincuenta mil novecientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL		\$84,950,955
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 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	
Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.El presente inmueble tiene carácter de vivienda de interés social. Resolución No. 4292 del 2006	
Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.	
Entorno: El barrio Villa Blanca se encuentra ubicado en el sur de la ciudad de Barranquilla en una zona estratégica, permitiendo el acceso de buenas rutas de transporte público, centros comerciales como Metro Centro y el estadio metropolitano Roberto Meléndez, así como escuelas y centros de salud.	
Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.	
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 0, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno	
Acabados: En la visita no se encontró agrietamientos o figuras en las paredes.	
-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida el área de terreno y construcción, medidos en visita, de 53.18 aproximadamente, se recomienda realizar aclaración de áreas y linderos, ya que en certificado de tradición registra 115 m² y en catastro 119 m².	

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.	
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.	

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	HIPODROMO	\$65,000,000	0.98	\$63,700,000	3235910765	105.5		\$616,113	\$0
2	METROPOLITAN A	\$75,000,000	0.98	\$73,500,000	3135575214	112		\$669,642	\$0
3	B. SIETE DE ABRIL	\$60,000,000	0.98	\$58,800,000	3027251403	105		\$484,261	\$0
4	B. VILLA LOZANO	\$62,000,000	0.98	\$60,760,000	3124038483	107.5		\$576,744	\$0
Del inmueble						53.18			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,700,000	\$603,791	1.0	1.0	1.00	\$603,791
2	\$73,500,000	\$656,250	1.0	1.0	1.00	\$656,250
3	\$58,800,000	\$560,000	1.0	1.0	1.00	\$560,000
4	\$60,760,000	\$565,209	1.0	1.0	1.00	\$565,209
					PROMEDIO	\$596,312.69
					DESV. STANDAR	\$44,476.38
					COEF. VARIACION	7.46%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$596,313.00	AREA	53.18	TOTAL	\$31,711,925.34
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$31,711,925.34					

Observaciones:

Se realiza un estudio de mercado con propiedades similares en venta.

Enlaces:

- 1-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1118960772813371/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A54d4e2e8-3904-4285-b1e2-3e912ca1303c
- 2-
https://www.facebook.com/marketplace/item/328256949915702/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2dca2757-b49f-4487-9d66-b501dcce4c2
- 3-
https://www.facebook.com/marketplace/item/370233355393061/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner
- 4-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1020949542468977/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8274c77b-a8aa-4d81-8c8d-fc31b311960c

REPOSICION

CASA EN BARRIO VILLA BLANCA K1B 43A-03

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	53.18
Area construida vendible	53.18
Valor M2 construido	\$1,676,621
Valor reposición M2	\$89,162,705
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,621
Fuente	CONSTRU DATA 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,621
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fito y corvin %	40.29 %
Valor reposición depreciado	\$1,001,110
Valor adoptado depreciado	\$1,001,110
Valor total	\$53,239,030

Observaciones: el inmueble requiere de reparaciones sencillas como pañetes y pisos, se aplican los valores basados en fitto y corvini; y datos de la revista ConstruData.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 1 B # 43 A - 3 C 43 A 1 A 57 | VILLA BLANCA | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.931025348952549

Longitud: -74.79789555015292

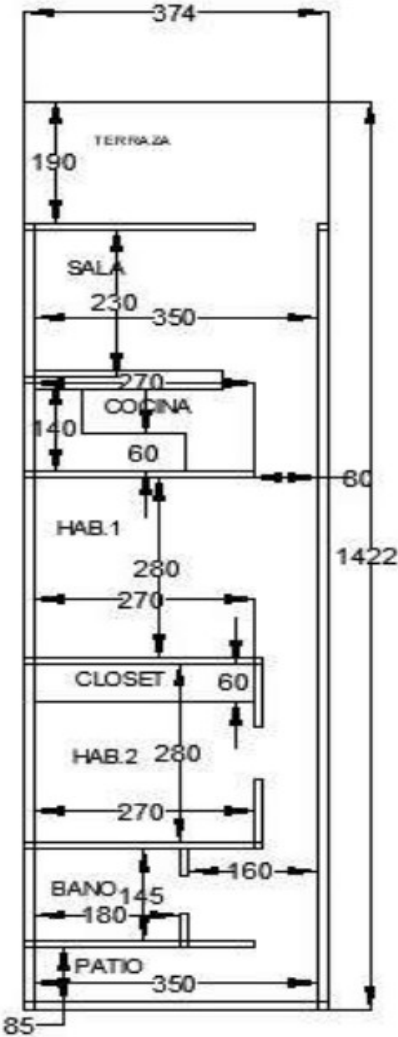
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55' 51.6894''

Longitud: 74° 47' 52.425''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

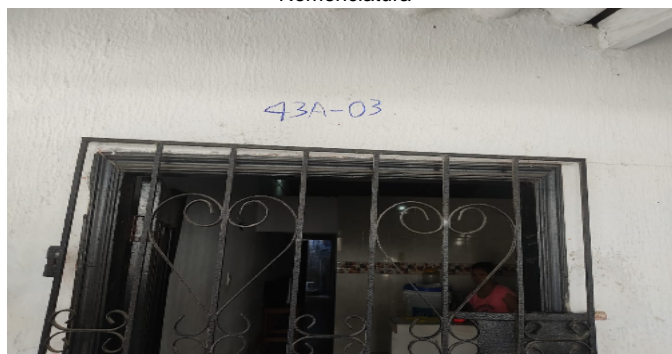


Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA_2024_1129564848