



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067712907

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON JAIRO JARABA PAVA
NIT / C.C CLIENTE	1067712907
DIRECCIÓN	CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN JOSE
CIUDAD	Agustín Codazzi
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/12/2024
FECHA INFORME	10/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JARABA PAVA JHON JAIRO
NUM.	0565 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad UNICA FECHA 02/10/2024
CIUDAD	Agustín Codazzi DEPTO Cesar
ESCRITURA	
CEDULA CATASTRAL	20013010201490011000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene MENSUALIDAD VRxM2

M. INMOB.	Nº
190-220630	CASA-LOTE TERRENO Nº. 1
190-154920	

OBSERVACIONES GENERALES

Casa medianera unifamiliar de un solo nivel de altura. Barrio San José Agustín Codazzi. Disponibilidad de servicios públicos, no se cuenta con medidor de agua, situación que es regular en todo el municipio.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 89,998,129

VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,998,129

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificación de empresa prestadora de servicio de acueducto.

NOMBRES Y FIRMAS


JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Perito Actuante
C.C: 1065617365 RAA: AVAL-1065617365
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-10 11:25:00


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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Area Lote	95	Frente	7.5
Forma	IRREGULAR	Fondo	13.4
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1.78

Amenaza Riesgo Inundacion	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Suelos De Proteccion	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Patrimonio	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	PBOT 200
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Índice de construcción:	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95.65
AREA CONSTRUIDA	M2	53.35

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95
AREA CONSTRUIDA	M2	61
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	10018000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95
AREA PISO 1	M2	55

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95.65
AREA PISO 1	M2	53.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
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

NC

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI, información tomada de la escritura suministrada.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Escritura	95.65	M2	\$195,238.00	20.75%	\$18,674,514.70
Area Construida		53.35	M2	\$1,336,900.00	79.25%	\$71,323,615.00
TOTALES					100%	\$89,998,129
Valor en letras			Ochenta y nueve millones novecientos noventa y ocho mil ciento veintinueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$89,998,129

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. Jurídicamente, indica que la vida del predio es del presente año, no obstante basado en imágenes satelitales, se ve que la misma está edificada desde aproximadamente el 2014. Limitaciones al dominio: anotación 2, del certificado de tradición suministrado.

Garaje:

Entorno: Sector consolidado, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos, no se cuenta con medidor de agua, el servicio se presta de manera directa en todo el municipio. Estrato 1-2.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados de buena calidad, en aparente buen estado de conservación.

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	SIMILAR CODAZZI	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000		90	50	\$900,000	\$45,000,000
2	SIMILAR CODAZZI	\$107,000,000	0.95	\$101,650,000		84	84	\$1,000,000	\$84,000,000
3	SIMILAR SAN DIEGO	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000		252	50	\$500,000	\$25,000,000
Del inmueble						95.65	53.35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,750,000	\$186,111	1.0	1.0	1.00	\$186,111
2	\$17,650,000	\$210,119	1.0	1.0	1.00	\$210,119
3	\$47,750,000	\$189,484	1.0	1.0	1.00	\$189,484
					PROMEDIO	\$195,238.10
					DESV. STANDAR	\$12,997.17
					COEF. VARIACION	6.66%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$195,238.00	AREA	95.65	TOTAL	\$18,674,514.70
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,120,000.00	AREA	53.35	TOTAL	\$59,752,000.00
VALOR TOTAL	\$78,426,514.70					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://es-la.facebook.com/marketplace/item/3925718774350530/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post		2.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-tesoro-agustin-codazzi-31263107d=2		3.- https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1112119606928576/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post	

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	55
Area construida vendible	55
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$88,688,050
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata unifamiliar VIP barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,336,900
Valor adoptado depreciado	\$1,336,900
Valor total	\$73,529,500

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE | SAN JOSE | Agustín Codazzi | Cesar

COORDENADAS (DD)

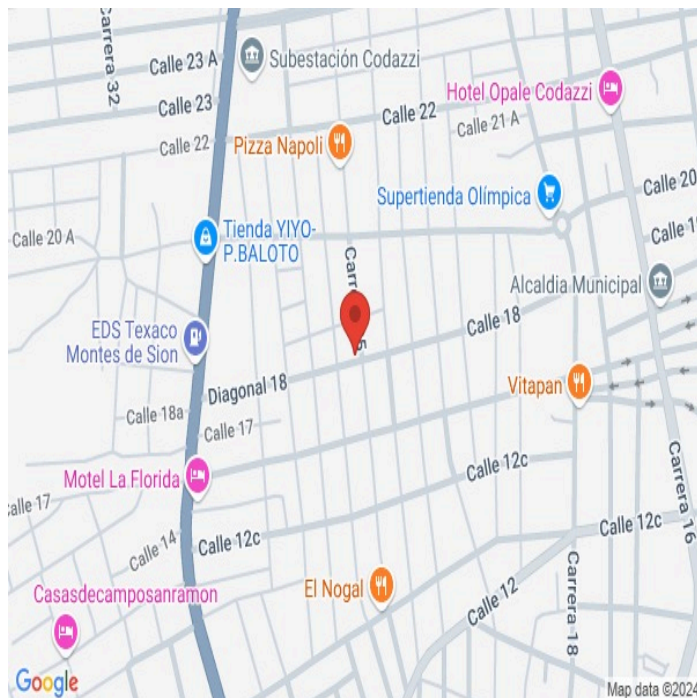
Latitud: 10.035054200630288

Longitud: -73.24187529684087

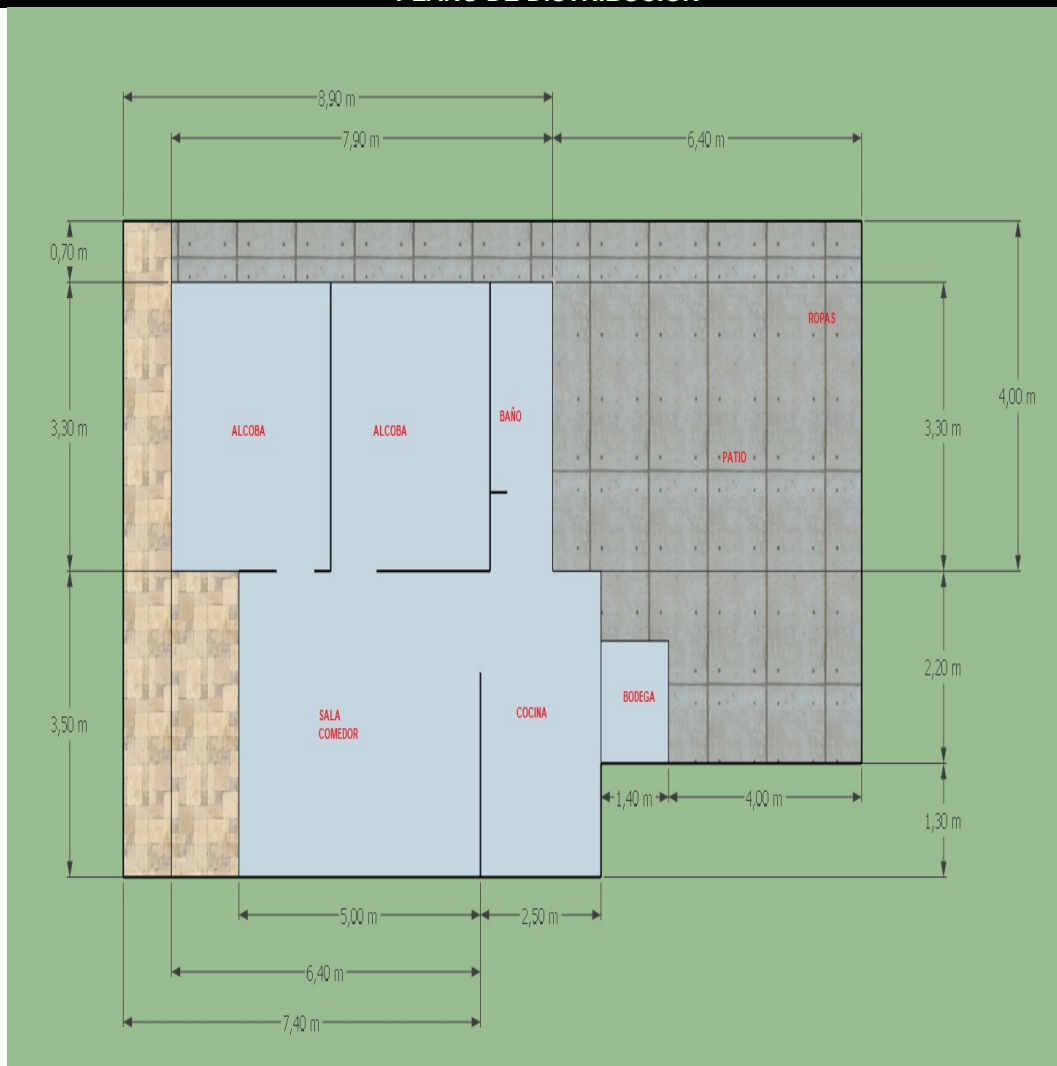
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 2' 6.1944"

Longitud: 73° 14' 30.7494"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua

**NO
MEDIDOR**

Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior

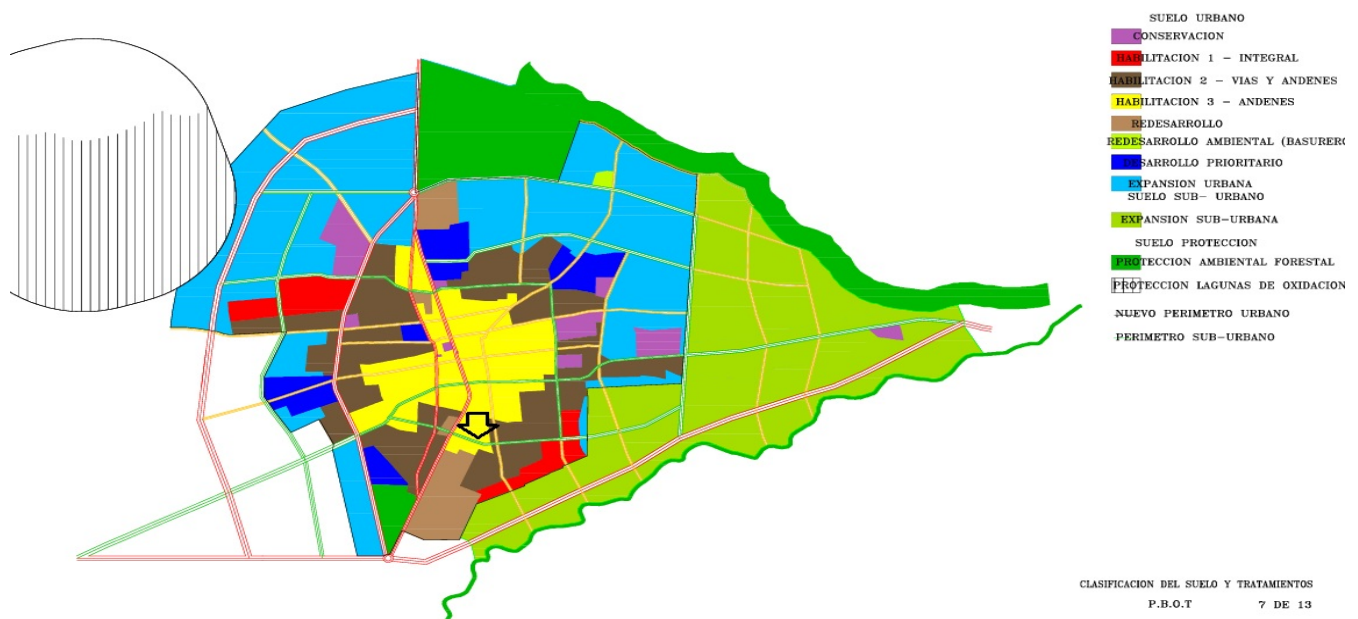


Patio Interior



CRUCE CARTOGRAFICO

Acuerdo o Decreto



Areas o Documentos

predios de CRISTINA ELVIRA QUIROZ CORREA DE REFERENCIA CATASTRAL No. 010201490007000 y OESTE, En 14.60 metros con predio de LEDYS MARIA GUTIERREZ DE MUÑOZ DE REFERENCIA CATASTRAL No. 010201490006000. -- Que descontado el área vendida por este instrumento público, le queda un remanente a favor del vendedor según Resolución número 051 de fecha Septiembre 16 de 2024 expedida por LA ALCALDIA MUNICIPAL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPIO AGUSTIN CODAZZI, debidamente ejecutoriada, documento que presenta para que se protocolice con el presente instrumento, de **53.35** Metros Cuadrados, distinguido como Lote No. 2 y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE**, Del punto 5 al punto 6 en 3.90 metros lineales y colinda con predio de YOLANDA DEL CARMEN YEPEZ; **ESTE**, Del punto 6 pasando al punto 1 en 14.60 metros lineales y colinda con el predio de LEDIS MARIA GUTIERREZ MUÑOZ; **SUR**,

para el uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

el siguiente bien inmueble: **PREDIO URBANO**, consistente en un lote de terreno distinguido con el No. 1 con una extensión superficial de NOVENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (95.65 Mts²), junto con la vivienda unifamiliar en el existente con una descripción general de la edificación así: (1) Terraza, (1) una Sala – Comedor con pisos y paredes, (2) alcobas, (1) baños, una (1) cocina, zona de Ropa (1), un Patio, y comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: Del punto 4 al punto 5 en 6.20 metros lineales y colinda con predio de YOLANDA DEL CARMEN YEPEZ; **ESTE**: Del punto 5 pasando por los punto 7 y 8 hasta llegar al punto 2 en 14.60 metros línea quebrada y colinda con el LOTE No. 2 de la presente subdivisión; **SUR**: Del punto 2 al punto 3 en 7.30 metros colinda con Calle 18 en medio y predio de JOSE DE JESUS RAMOS VEGA, y por el **OESTE**: Del punto 3 al punto 4 en 14.60 metros y colinda con predio de CRISTINA ELVIRA QUIROZ CORREA, el cual forma parte de otro de mayor extensión ubicado en la Calle 18 número 25 – 16 Barrio SAN JOSE, nomenclatura actual perímetro del Municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Cesar, nomenclatura actual perímetro del

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:** 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-1067712907