



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda usado Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-73594207**

<b>Fecha del avalúo</b>	12/12/2019	<b>Fecha de visita</b>	10/12/2019
<b>Dirigido a</b>	CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CRA 16C-N°33-67 CASA LOTE A NORTE Y SUR 5.00 M2 ESTE Y OESTE 5.00 M2 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA		
<b>Barrio</b>	SAN CARLOS 2 ETAPA		
<b>Ciudad</b>	SabanaLarga		
<b>Departamento</b>	Atlantico		
<b>Propietario</b>	CRISTOBAL GOENAGA MOLINA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 12/12/2019

Señor(es):

**CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: MODESTO GOENAGA MOLINA

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 **CRISTOBAL GOENAGA MOLINA** ubicado en la CRA 16C-N°33-67 CASA LOTE A NORTE Y SUR 5.00 M2 ESTE Y OESTE 5.00 M2 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA SAN CARLOS 2 ETAPA, de la ciudad de SabanaLarga.

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 \$70,796,300.00 pesos m/cte (Setenta millones setecientos noventa y seis mil trescientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
ÁREA TERRENO	TERRENO	75	M2	\$315,000.00	33.37%	\$23,625,000.00
ÁREA CONSTRUCCIÓN	1ER PISO	61	M2	\$773,300.00	66.63%	\$47,171,300.00
TOTALES					100%	\$70,796,300.00

Valor en letras  
Setenta millones setecientos noventa y seis mil trescientos Pesos Colombianos

Perito actuante

LINEY PAOLA POLO DE ORO  
RAA Nro: AVAL-1143151012  
C.C: 1143151012

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
RUTH VERA CONTRERAS  
C.C.:60394693  
RAA AVAL-60394693  
RNA

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	270.5304
Integral			Valor del avalúo en UVR	261,694.43
Proporcional			Valor asegurable	
% valor proporcional	33.37 %	66.63 %	Tiempo esperado comercialización	7 MESES
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble cumple con los requisitos de CAJA HONOR. Se declara la construcción en la anotación 2 del certificado de tradición y libertad suministrado.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo es una casa usada, ubicado en la CRA 16C-N°33-64 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA, del municipio de SABANALARGA. Cuenta con un área de terreno de 75 M2 y área de construcción 70 M2. El Inmueble para valorar consta de las siguientes distribuciones: Sala, comedor, cocina, 3 alcobas, 1 baño y patio con zona de ropas. Al momento de la visita se evidencia que el inmueble está en buen estado. Nota 1: El inmueble cuenta con los servicios públicos con sus respectivos contadores instalados. Nota: No se encuentra información atributiva en el geoportal del IGAC.			

GENERAL					
Código	LRCAJA-73594207	Propósito	cajaHONOR - CAPROVIMPO	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MODESTO GOENAGA MOLINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73594207	Teléfono	3007389602
Email	modestogoemolina@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CRISTOBAL GOENAGA MOLINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72070850	Ocupante	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 16C-N°33-67 CASA LOTE A NORTE Y SUR 5.00 M2 ESTE Y OESTE 5.00 M2 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	SabanaLarga	Departamento	Atlantico	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	SAN CARLOS 2 ETAPA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	CRA 16C-N°33-67 CASA LOTE A NORTE Y SUR 5.00 M2 ESTE Y OESTE 5.00 M2 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA. El inmueble objeto de avalúo es una casa usada, ubicado en la CRA 16C-N°33-64 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA, del municipio de SABANALARGA. Cuenta con un área de terreno de 75 M2 y área de construcción 70 M2. El Inmueble para valorar consta de las siguientes distribuciones: Sala, comedor, cocina, 3 alcobas, 1 baño y patio con zona de ropas. Al momento de la visita se evidencia que el inmueble está en buen estado. Nota 1: El inmueble cuenta con los servicios públicos con sus respectivos contadores instalados.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda usado	<b>Piso inmueble</b>	1 PISO		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	Método de Comparación y Reposición
<b>Justificación de Metodología</b>	Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 2008. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado. Se realiza el método de reposición para la construcción.				
<b>+Área privada</b>		<b>Área construida</b>	70	<b>Área Catastral</b>	SIN INFORMACIÓN
<b>Área libre</b>		<b>Área lote</b>	75	<b>Área inspección</b>	70
<b>Forma Geometrica</b>	REGULAR	<b>Frente</b>	5		
<b>Fondo</b>	15	<b>Relación frente fondo</b>	3		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo con las condiciones del sector y a la dinámica de mercado de este, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector consolidado, con una relación de oferta y demanda media. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona				
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se evidencia actividad edificadora.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

**Observaciones Reglamentación urbanística:**

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabanalarga fue adoptado mediante acuerdo municipal No. 006 del 21 de marzo de 2002., EL PREDIO SE ENCUENTRA EN ZONA DE USO RESIDENCIAL, SIN NINGUN TIPO DE AFECTACION. Nota: La información de índices, aislamientos y altura máxima no se encuentran reglamentados. Nota: Para efectos del avalúo se liquida el área de inspección menos el área de patios por ley.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
658	Escritura	05/07/2014	UNICA	SabanaLarga

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
045-66097	03/12/2019	sin información	

#### Observación

El inmueble no presenta ninguna afectación Jurídica. Se declara la construcción en la anotación 2 del certificado de tradición y libertad suministrado. La escritura 658 del 05-17-2014 otorgada por la notaria única de Sabanalarga corresponde a una división material, en la cual se da propiedad al señor Cristobal Geonaga Molina.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

No tiene garaje ni deposito.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	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	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Peatonal, vía destapada.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.				



## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	mampostería	Estructura reforzada	NO
Material construcción	mampostería	Tipo estructura	mampostería confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	5	Vida útil	
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Vivienda de una planta, distribuida así: Sala, comedor, cocina, 3 alcobas, 1 baño y patio zona de ropas. Al momento de la visita se evidencia que el inmueble está en buen estado.				

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.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 16C-N°33-67 CASA LOTE A NORTE Y SUR 5.00 M2 ESTE Y OESTE 5.00 M2 SAN CARLOS SEGUNDA ETAPA | SAN CARLOS 2 ETAPA | SabanaLarga | Atlantico



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.636

GEOGRAFICAS :

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.935

GEOGRAFICAS :

**.OTROS ANEXOS.**

reposición

<b>COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION NUEVA</b>				
<b>PRESUPUESTO ACTUALIZADO</b>				
<b>CAPITULO</b>	<b>%</b>	<b>VR CAPITULO</b>	<b>AREA CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>70,00</b>
PRELIMINARES	0,50%	\$ 4.500	AREA CONSTRUIDA VENDIBLE	70,00
CIMENTACION	7,50%	\$ 67.500	VALOR M2 CONSTRUIDO	\$900.000,00
DESAGUES	2,00%	\$ 18.000	VALOR DE REPOSICION M2	\$63.000.000,00
INSTALACIONES. SUBTERR.	2,00%	\$ 18.000		
ESTRUCTURA	12,00%	\$ 108.000	VALOR DE REPOSICION M2	
MAMPOSTERIA	10,00%	\$ 90.000	PRESUPUESTO	\$ 900.000
CUBIERTA	7,00%	\$ 63.000	FUENTE	construdata
PISOS	7,00%	\$ 63.000	FECHA	dic-19
ENCHAPES	6,00%	\$ 54.000	FACTOR DE AJUSTE	10,000%
INST ELECTRICAS	4,00%	\$ 36.000		0
INST HIDRAULICAS	3,00%	\$ 27.000		
CARP MADERA	6,00%	\$ 54.000	VR REPOSICION M2 AJUSTADO	\$ 810.000
CARP METALICA	7,00%	\$ 63.000		
PINTURA	5,20%	\$ 46.800	CALIF. ESTADO CONSERVACION	2
APARATOS SANITARIOS	3,00%	\$ 27.000	VIDA UTIL	70
CERRAJERIA	0,20%	\$ 1.800	VETUSTEZ	5
VIDRIOS	0,60%	\$ 5.400	VIDAD REMANENTE (%)	4%
EQUIPOS ESPECIALES	1,00%	\$ 9.000	FITTO Y CORVINI	4,54%
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 756.000</b>	<b>VALOR DE REPOSIC.M2</b>	
COSTO FINANCIERO	5,00%	\$ 45.000	<b>DEPRECIADO</b>	773.226,00
A.I.U	11,00%	\$ 99.000	<b>VALOR ADOPTADO</b>	
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 900.000</b>	<b>REPOSICION DEPRESIADO</b>	<b>773.300,00</b>
			<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>54.131.000,00</b>
<b>OBSERVACIONES: se asume una vida util de 70 años para las construcciones de un piso sin estructura.</b>				



## FOTOS 2

Entorno



Contador de Luz



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Sala



Comedor





## FOTOS 2

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



habitación 4



Baño Social 1



## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-73594207