



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



AVALUO: LRCAJA-10050485

Fecha del avalúo	10/01/2020	Fecha de visita	09/01/2020
Dirigido a	CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 26C3 14-18 lote 3 mzn 22 urb La Esperanza I Etapa		
Barrio	La Esperanza		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	Gloria Vizney Valencia Salgado		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 10/01/2020

Señor(es):

CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: GIRALDO ANTONIO OCAMPO URIBE

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 **Gloria Vizney Valencia Salgado** ubicado en la CALLE 26C3 14-18 lote 3 mzn 22 urb La Esperanza I Etapa La Esperanza, de la ciudad de Tuluá.

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 \$80,625,000.00 pesos m/cte (Ochenta millones seiscientos veinticinco mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Lote	75	M2	\$480,000.00	44.65%	\$36,000,000.00
Área construcción	Casa	52.5	M2	\$850,000.00	55.35%	\$44,625,000.00
TOTALES					100%	\$80,625,000.00

Valor en letras
Ochenta millones seiscientos veinticinco mil Pesos Colombianos



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	270.7918
Integral			Valor del avalúo en UVR	297,737.97
Proporcional			Valor asegurable	
% valor proporcional	44.65 %	55.35 %	Tiempo esperado comercialización	6 meses
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía para CAJA HONOR. Se trata de una casa de habitación de acuerdo a documentos suministrados.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a una vivienda desarrollada en 1 piso de altura, en lote medianero, localizado en la calle 26 C 3 #14-18, Barrio La Esperanza en el municipio de Tuluá - Valle del Cauca. El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle 26 C 3, con perfil vial peatonal, andenes, pavimento en buen estado, su vecindario inmediato son viviendas similares en una y dos plantas con materiales y acabados normales, de construcción semi modernas. Cercano a todos los servicios de salud, educativos, recreacionales, financieros, policiales y los demás propios del municipio. El inmueble se desarrolla sobre un área de 75 M2 (según lo registrado en documentos suministrados: Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula No.384-39616). El inmueble consta de las siguientes dependencias; sala, comedor, cocina, tres alcobas, baño social, zona de oficios y patio de ropas.			

GENERAL					
Código	LRCAJA-10050485	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	GIRALDO ANTONIO OCAMPO URIBE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10050485	Teléfono	310 3878956
Email	gildardo.ocampo@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Gloria Vizney Valencia Salgado				
Tipo identificación	C.C.	Documento	66709173	Ocupante	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 26C3 14-18 lote 3 mzn 22 urb La Esperanza I Etapa				
Conjunto	La Esperanza				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Esperanza	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a una vivienda desarrollada en 1 piso de altura, en lote medianero, localizado en la calle 26 C 3 #14-18, Barrio La Esperanza en el municipio de Tuluá - Valle del Cauca. El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle 26 C 3, con perfil vial peatonal, andenes, pavimento en buen estado, su vecindario inmediato son viviendas similares en una y dos plantas con materiales y acabados normales, de construcción semi modernas. Cercano a todos los servicios de salud, educativos, recreacionales, financieros, policiales y los demás propios del municipio. El inmueble se desarrolla sobre un área de 75 M2 (según lo registrado en documentos suministrados: Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula No.384-39616). El inmueble consta de las siguientes dependencias; sala, comedor, cocina, tres alcobas, baño social, zona de oficios y patio de ropas.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda usado	Piso inmueble	1 Piso		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	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 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y comparable.				
+Área privada	0	Área construida	70	Área Catastral	75
Área libre	0	Área lote	75	Área inspección	70
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6		
Fondo	12.5	Relación frente fondo	1/2		
Perspectivas de valoración	Es de espera un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valorización del inmueble son medias.				
Actualidad edificadora	La actividad edificadora de la zona es moderada				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a inmuebles comparables con el que se valora, se deduce que hay demanda normal en el sector y se encuentra poca oferta comparable.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo 17 de diciembre 18 de 2015; bajo el tratamiento urbanístico de consolidación, usos permitidos residencial, comercial, servicios, dotacional e industrial liviana, no especifica lote mínimo, no especifica frente mínimo, antejardín el mismo de empate con los vecinos, altura máxima 5 pisos, índice de ocupación hasta tres pisos 0,70; índice de construcción es el resultado de la correcta aplicación de la norma en alturas, retrocesos y aislamientos, aislamiento posterior debe ser mínimo 3 metros o ¼ de la altura total del inmueble para edificaciones nuevas, aislamientos laterales, se exigen cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales.
---	--

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3369	Escritura	04/11/2004	3	Tuluá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-39616	30/12/2019	76834010105700003000	

Observación	Información tomada de los documentos suministrados. Se trata de una casa de habitación de acuerdo a documentos suministrados.
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE, PAVIMENTO EN ASFALTO.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle 26 C 3, con perfil vial peatonal, andenes, pavimento en buen estado, su vecindario inmediato son viviendas similares en una y dos plantas con materiales y acabados normales, de construcción semi modernas. Cercano a todos los servicios de salud, educativos, recreacionales, financieros, policiales y los demás propios del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Muros	Estructura reforzada	SI
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	1986	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	La estructura presenta un aparente buen estado de conservación. Jurídicamente se realizo compraventa en 1985, sin embargo la edad aparente de la construcción es de 15 años.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
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	Las dependencias se encuentra en un aparente buen estado de conservación. El predio cuenta con sala, comedor, cocina, tres habitaciones, baño, patio interior.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	Los acabados se encuentran en un aparente buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 26C3 14-18 lote 3 mzn 22 urb La Esperanza I Etapa | La Esperanza | Tuluá | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.087268
GEOGRAFICAS : 4° 5'14.14"N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.207526
GEOGRAFICAS : 76°12'27.11"O

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	FINCA RAIZ	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA ESPERANZA	\$115,000,000	3053276972		75	69	\$1,120,000	\$77,280,000
2	LA ESPERANZA	\$90,000,000	3172280771		75	68	\$760,000	\$51,680,000
3	LA ESPERANZA	\$120,000,000	3172280771		75	70	\$1,150,000	\$80,500,000
4	Tuluá Albernía	\$340,000,000	3014942720	https://www.fincarai z.com.co/casa-en-v enta/tulua/albernía- det-5106411.aspx	120	340	\$850,000	\$289,000,000
Del inmueble					75	52.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,720,000	\$502,933	0.97	1	1	0.97	\$487,845
2	\$38,320,000	\$510,933	0.97	1	1	0.97	\$495,605
3	\$39,500,000	\$526,667	0.97	1	1	0.97	\$510,867
4	\$51,000,000	\$425,000	0.97	1.05	1	1.02	\$432,863
						PROMEDIO	\$481,794.96
						DESV. STANDAR	\$33,994.53
						COEF. VARIACION	7.06%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$480,000.00	AREA	75	TOTAL	\$36,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	52.5	TOTAL	\$44,625,000.00
VALOR TOTAL	\$80,625,000.00					

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

REPOSICION

Costo reposición construcción nueva Presupuesto actualizado

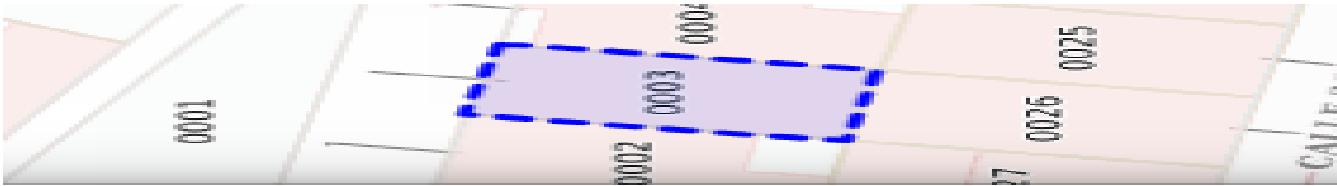
Capitulo	%	Valor
Preliminares	0.5	\$5,334
Cimentación	7.5	\$80,008
Desagues	2	\$21,335
Instalaciones Subt.	2	\$21,335
Estructura	12	\$128,013
Mamposteria	10	\$106,677
Cubierta	7	\$74,674
Pisos	7	\$74,674
Enchapes	6	\$64,006
Inst. electricas	4	\$42,671
Inst. hidraulicas	3	\$32,003
Carp. madera	6	\$64,006
Carp. metalica	7	\$74,674
Pintura	5.20	\$55,472
Aparatos sanitarios	3	\$32,003
Cerrajería	0.20	\$2,134
Vidrios	0.60	\$6,401
Equipos especiales	1	\$10,668
SubTotal		\$896,089
Costo financiero	5	\$53,339
A.I.U	11	\$117,345
Total presupuesto	100%	\$1,066,773

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70
Area construida vendible	52.5
Valor M2 construido	\$1,066,773
Valor reposición M2	\$56,005,583
Valor reposición presupuesto M2	1066773
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$960,096
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	10.93 %
Valor reposición depreciado	\$855,157
Valor adoptado depreciado	850000
Valor total	\$44,625,000

.OTROS ANEXOS.

IGAC



Departamento:

76 - VALLE DEL CAUCA

Municipio:

834 - TULUÁ

Código Predial Nacional:

768340101000005700003000000000

Código Predial:

76834010105700003000

Destino económico:

A - HABITACIONAL

Dirección:

C 26C3 14 18

Área de terreno:

75 m2

Área construida:

75 m2

Construcción 1

FOTOS 2

Entorno



Entorno



Contador de Luz



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala Comedor



FOTOS 2

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



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 --- **Eta**

----- **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-10050485