



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



AVALUO: LRCAJA-1095907326

Fecha del avalúo	24/01/2020	Fecha de visita	20/01/2020
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 CARRERA 18 17N-19 MANZANA 34 VIVIENDA 4		
Barrio	Urbanización Regadero Norte		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	MARIA LUCIA BAYONA FONSECA		

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., 24/01/2020

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SEGIO ANDRES SUAREZ CASTILLO

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 **MARIA LUCIA BAYONA FONSECA** ubicado en la CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 CARRERA 18 17N-19 MANZANA 34 VIVIENDA 4 Urbanización Regadero Norte, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$64,339,080.00 pesos m/cte (Sesenta y cuatro millones trescientos treinta y nueve mil setenta y nueve).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área Privada	Unidad Privada	36.05	M2	\$1,560,000.00	87.41%	\$56,238,000.00
Área Privada Libre	Patio	17.31	M2	\$468,000.00	12.59%	\$8,101,080.00
TOTALES					100%	\$64,339,080.00
Valor en letras Sesenta y cuatro millones trescientos treinta y nueve mil setenta y nueve Pesos Colombianos						

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	271.0485
Integral			Valor del avalúo en UVR	237,371.10
Proporcional			Valor asegurable	
% valor proporcional	20 %	80 %	Tiempo esperado comercialización	6 meses
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	Inmueble favorable para CAJA HONOR.			
Observación	Se trata del avalúo de un inmueble urbano, sometido al régimen de propiedad horizontal, vivienda o unidad privada, que hace parte del Conjunto Residencial Regadero Norte Sector Cinco, Vivienda Número 4 de la Manzana 34 determinado con la nomenclatura, Carrera 18 No. 17N-19, ubicado en jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, Urbanización Regadero Norte. La vivienda o unidad privada consta de salón comedor, dos alcobas, una cocina, un hall de entrada y un patio de ropas y/o futura ampliación. El conjunto residencial Regadero Norte Sector Cinco está construida por 4 manzana y cada manzana consta de 4 viviendas o unidades privada, dos en el primer piso y dos en el segundo piso. De acuerdo a la descripción del inmueble en la Escritura Pública aportada, consta de salón comedor, dos alcobas, una cocina, un hall de entrada y un patio de ropas y/o futura ampliación. Al momento de la visita se observó que cuenta con las siguientes dependencias: Sala - comedor, cocina, patio con zona de ropas, tres habitaciones (una habitación de más en el patio con un área de 9,00 m2) y un baño social (no descrito en los documentos aportados). La vivienda o unidad privada cuenta con buena iluminación, ventilación y distribución interna.			

GENERAL					
Código	LRCAJA-1095907326	Propósito	cajaHONOR - CAPROVIMPO	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SEGIO ANDRES SUAREZ CASTILLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095907326	Teléfono	3124976552
Email	sergio.suarez7326@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA LUCIA BAYONA FONSECA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39169868	Ocupante	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 CARRERA 18 17N-19 MANZANA 34 VIVIENDA 4				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Regadero Norte	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata del avalúo de un inmueble urbano, sometido al régimen de propiedad horizontal, vivienda o unidad privada, que hace parte del Conjunto Residencial Regadero Norte Sector Cinco, Vivienda Número 4 de la Manzana 34 determinado con la nomenclatura, Carrera 18 No. 17N-19, ubicado en jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, Urbanización Regadero Norte. La vivienda o unidad privada consta de salón comedor, dos alcobas, una cocina, un hall de entrada y un patio de ropas y/o futura ampliación. El conjunto residencial Regadero Norte Sector Cinco está construida por 4 manzana y cada manzana consta de 4 viviendas o unidades privada, dos en el primer piso y dos en el segundo piso. El avalúo será presentado a CAJA HONOR.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda usado	Piso inmueble	2 piso		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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	36.05	Área construida	37.77	Área Catastral	No incorporado en la base de datos catastral
Área libre	17.31	Área lote	PH	Área inspección	53.36
Forma Geometrica	PH	Frente	PH		
Fondo	PH	Relación frente fondo	PH		
Perspectivas de valoración	Es de espera un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valorización del inmueble son medias.				
Actualidad edificadora	En el sector no se encontraron proyectos constructivos de vivienda, el sector está consolidado con edificaciones unifamiliares y multifamiliares de hasta tres pisos, destinadas a vivienda unifamiliar y multifamiliar de estrato dos.				
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.				
Reglamentación urbanística:	La reglamentación urbanística que cubre la ciudad de Bucaramanga en general, está contenida en el Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027". La reglamentación urbanística específica para cada uno de las zonas de la ciudad se determinan, conforme a lo dispuesto por el P.O.T., mediante las Fichas Normativas (F); siendo el inmueble objeto de avalúo parte específicamente de la Ficha Normativa F - 011– Norte. El sector donde se encuentra el inmueble está inscrito en el polígono de Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Integral TMI-1 Complementario; Área de Actividad: R-4 Residencial con actividad económica; Amenazas y riesgos urbanos: Amenaza Media y Zonificación de restricciones a la ocupación: Zona 2 Norte de la Esperanza. En cuanto al uso que actualmente presenta el inmueble, se evidencio que este se encuentra dentro de los usos permitidos por la reglamentación urbanística - Residencial. Por tratarse de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se documentan los ítems correspondientes a la volumetría y aprovechamiento urbanístico, en términos de índices de construcción, índices de ocupación, aislamientos y otros.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2603	Escritura	11/07/2000	Tercera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-125685	14/01/2020	25 %	6800101060403003 6901	

Observación

Salvo la anotación No. 1, el inmueble no tiene limitaciones al derecho de dominio, afectaciones e inscripción de plusvalía o contribución de valorización. Anotación No. 1, limitación al derecho de dominio, Constitución de propiedad horizontal. Lo anterior no constituye estudio jurídico o estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno inmediato del inmueble las vías de acceso, cuentan con andenes y sardineles en buen estado de conservación, alumbrado público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector y el inmueble es vehicular. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales de la ciudad. Vecindario sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3671		Fecha escritura	31/07/1984	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	No Aplica	Total unidades	4	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construccion	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos					
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales. Con instalación de los servicios públicos básicos de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y gas natural. Igualmente se observó en la Escritura Pública que la vivienda o unidad privada tiene un área privada construida de 36,05 m2, un área construida de 1,72 m2 y un área de lote disponible de 17,31 m2, que para efectos de la liquidación del avalúo se asumirá un área privada construida de 36,05 m2 y un área privada libre de 17,31 m2 (sin descontar el área de la habitación demás en el patio).				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	mampostería	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	36	Vida útil	
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

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	De acuerdo a la descripción del inmueble en la Escritura Pública aportada, consta de salón comedor, dos alcobas, una cocina, un hall de entrada y un patio de ropas y/o futura ampliación. Al momento de la visita se observó que cuenta con las siguientes dependencias: Sala - comedor, cocina, patio con zona de ropas, tres habitaciones (una habitación de más en el patio con un área de 9,00 m2) y un baño social (no descrito en los documentos aportados). La vivienda o unidad privada cuenta con buena iluminación, ventilación y distribución interna.				

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	Respecto al ítem carpintería, nos referimos a la carpintería metálica como Normal y Bueno, ya que no se observó carpintería de madera. Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 5 CARRERA 18 17N-19 MANZANA 34 VIVIENDA 4 |
Urbanización Regadero Norte | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.153863896120056
GEOGRAFICAS :

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1315869165331
GEOGRAFICAS :

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Primavera, Urbanización Regadero Norte	1	\$90,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,578,947.37	312 379 97 26 / 312 447 63 71
2	Urbanización Campohermoso	3	\$80,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,666,666.67	311 498 82 94
3	Carrera 18 # 17N-43	2	\$60,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,664,355.06	318 854 27 43 Señor Diego Armando Suárez
Del inmueble		2 piso		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR OFERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	57	57	0.97	1	1	1.01	1	1	0.98	\$1,546,894.74
2	15	48	48	0.97	1	0.96	0.98	1	1	0.91	\$1,520,960.00
3	36	36.05	36.05	0.97	1	1	1	1	1	0.97	\$1,614,424.41
	36	37.77	36.05								
										PROMEDIO	\$1,560,759.72
										DESV. STANDAR	\$48,250.15
										COEF. VARIACION	3.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,609,009.87	TOTAL	\$0.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,512,509.56	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00			

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.

Enlaces:
1. <https://onx.la/24e88>

FOTOS 2

Entorno



Contador de Luz



Contador de Agua



Contador de Gas



Escalera de acceso



Acceso al inmueble



Escalera zona de ropas



Lavadero



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Cocina



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-1095907326