



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



AVALUO: LRCAJA-6429427

Fecha del avalúo	28/01/2020	Fecha de visita	24/01/2020
Dirigido a	CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	Calle 2 #10-33		
Barrio	Castillo		
Ciudad	Riofrio		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	JORGE ALBERTO GONZALEZ RAMIREZ		

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., 28/01/2020

Señor(es):

CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MANUEL GIOVANNI BARBOSA BARRAGAN

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 **JORGE ALBERTO GONZALEZ RAMIREZ** ubicado en la Calle 2 #10-33 Castillo, de la ciudad de Riofrio.

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 \$83,430,000.00 pesos m/cte (Ochenta y tres millones cuatrocientos treinta mil).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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
Terreno	Terreno	129	M2	\$270,000.00	41.75%	\$34,830,000.00
Construcción	Construcción	81	M2	\$600,000.00	58.25%	\$48,600,000.00
TOTALES					100%	\$83,430,000.00

Valor en letras
Ochenta y tres millones cuatrocientos treinta mil Pesos Colombianos




Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral				Valor del avalúo en UVR 307,701.61
Proporcional				Valor asegurable
% valor proporcional	41.75 %	58.25 %		Tiempo esperado comercialización 6 Meses
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble NO cumple con las exigencias requeridas por CAJA HONOR. Se declara construcción en suelo propio anotación 6 del certificado de tradición y libertad suministrado. NO FAVORABLE POR : EOT 3.2.3.1 ÁREAS DEL SUELO URBANO El área determinada como protección es la relacionada con la margen izquierda de Riofrío (30 metros de aislamiento), que pasa tangencialmente a los barrios El Lago y El Castillo ubicados en la zona suroccidental de la Cabecera Municipal. (zona de alto riesgo, siempre la ocupación del espacio de protección será un riesgo para el uso urbano. El predio tasado se encuentra en la zona de protección del río - Riofrío), dado el articulo 3.2.3.1. el inmueble presenta desfavorabilidad dado que no respeta la ronda hídrica y se encuentra en zona de protección. Nota: La dirección se encuentra escrita sobre una hoja de papel pegada a la puerta, se recomienda colocar la placa correspondiente.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a una vivienda unifamiliar desarrollada en 1 piso de altura, en lote medianero, localizado en Calle 2 #10-33, Barrio Castillo en el municipio de Riofrío - Valle del Cauca. El inmueble se encuentra ubicado sobre la Calle 2, con perfil vial			

normal, andenes, arborización, pavimento en buen estado, su vecindario inmediato son viviendas 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 apartamento se desarrolla sobre un área de terreno de 129.00m² (según lo registrado en documentos suministrados: Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula No.384-68309 y escritura pública No.159 del 11-06-2019 expedida por la Notaría Unica de Riofrio - Valle del Cauca). El inmueble consta de las siguientes dependencias; sala, comedor, cocina, tres alcobas, baño social, zona de oficios y patio de ropa. EOT 3.2.3.1 ÁREAS DEL SUELO URBANO El área determinada como protección es la relacionada con la margen izquierda de Riofrio (30 metros de aislamiento), que pasa tangencialmente a los barrios El Lago y El Castillo ubicados en la zona suroccidental de la Cabecera Municipal. (Aunque no se declare la zona como de alto riesgo, siempre la ocupación del espacio de protección será un riesgo para el uso urbano. El predio tasado se encuentra en la zona de protección del río - Riofrio).

GENERAL

Código	LRCAJA-6429427	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	MANUEL GIOVANNI BARBOSA BARRAGAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	6429427	Teléfono	317 4876581
Email	manuelbarbosa1981@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JORGE ALBERTO GONZALEZ RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16656390	Ocupante	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Calle 2 #10-33				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Riofrio	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Castillo	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde a una vivienda unifamiliar desarrollada en 1 piso de altura, en lote medianero, localizado en Calle 2 #10-33, Barrio Castillo en el municipio de RíoFrio - Valle del Cauca. El inmueble se encuentra ubicado sobre la Calle 2, con perfil vial normal, andenes, arborización, pavimento en buen estado, su vecindario inmediato son viviendas 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 apartamento se desarrolla sobre un área de terreno de 129.00m² (según lo registrado en documentos suministrados: Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula No.384-68309 y escritura pública No.159 del 11-06-2019 expedida por la Notaría Unica de RíoFrio - Valle del Cauca). El inmueble consta de las siguientes dependencias; sala, comedor, cocina, tres alcobas, baño social, zona de oficios y patio de ropa.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda usado	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble evaluado. 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.				
+Área privada	-	Área construida	81	Área Catastral	126
Área libre	-	Área lote	129	Área inspección	81
Forma Geometrica	Regular	Frente	6		
Fondo	21.5	Relación frente fondo	1 : 3,58		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector consolidado, con una relación de oferta y demanda media, adicionalmente se encuentran algunos proyectos donde las transacciones de venta se dan en tiempos normales de comercialización. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.				
Actualidad edificadora	En la actualidad, no se observa que se están realizando promociones nuevas de viviendas, y el número de obras en la zona es bajo, ya que el sector está consolidado.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Estable, ya que hay un equilibrio entre la oferta y la demanda que se observa en los bienes inmuebles que se están ofreciendo y adquiriendo por parte de vendedores y compradores del sector respectivamente.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Observaciones Reglamentación urbanística:

EOT: acuerdo 003 del 2000; tratamiento urbanístico de consolidación, usos: residencial, comercial, servicios, dotacional e industrial liviana, no especifica lote mínimo, frente mínimo, índice de construcción; antejardín el mismo de empate con vecinos, altura máxima 3 pisos, índice de ocupación 0,70; aislamiento posterior 2 metros para edificaciones nuevas.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
159	Escritura	11/06/2019	UNICA	Riofrio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-68309	13/01/2020	76616010000580007000	

Observación Información tomada de los documentos suministrados. Se declara construcción en suelo propio anotación 6 del certificado de tradición y libertad suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble no cuenta con garaje integrado.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE, PAVIMENTO EN ASFALTO.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	SI

Observación: El inmueble objeto de avalúo corresponde a una vivienda unifamiliar desarrollada en 1 piso de altura, en lote medianero, localizado en Calle 2 #10-33, Barrio Castillo en el municipio de Río frio - Valle del Cauca. El inmueble se encuentra ubicado sobre la Calle 2, con perfil vial normal, andenes, arborización, pavimento en buen estado, su vecindario inmediato son viviendas 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 barro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2006	Edad Inmueble	14	Vida útil	
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	La estructura presenta un aparente buen estado de conservación.				

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	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Las dependencias se encuentra en un aparente buen estado de conservación.				

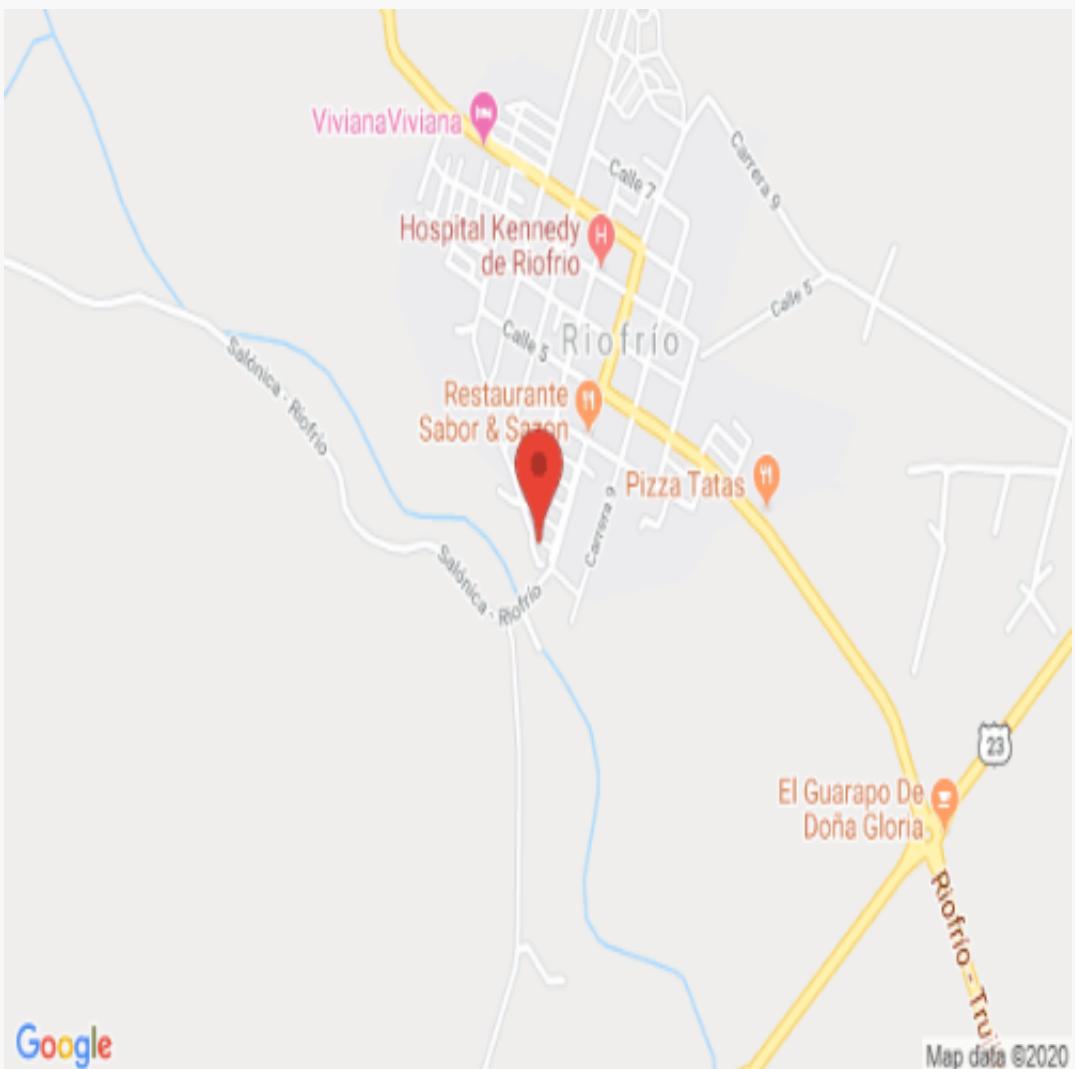
ACABADOS

	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	Los acabados se encuentran en un aparente buen estado de conservación.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: Calle 2 #10-33 | Castillo | Riofrio | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.153175
GEOGRAFICAS : 4° 9'11.43"N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.289739
GEOGRAFICAS : 76°17'23.06"O

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	FINCA RAIZ	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	RIOFRIO - VALLE DEL CAUCA	\$78,000,000	3206818104		72	72	\$800,000	\$57,600,000
2	RIOFRIO - VALLE DEL CAUCA	\$90,000,000	3136485569		140	118	\$460,000	\$54,280,000
3	RIOFRIO - VALLE DEL CAUCA	\$145,000,000	3105943624		120	200	\$550,000	\$110,000,000
Del inmueble				129	81			

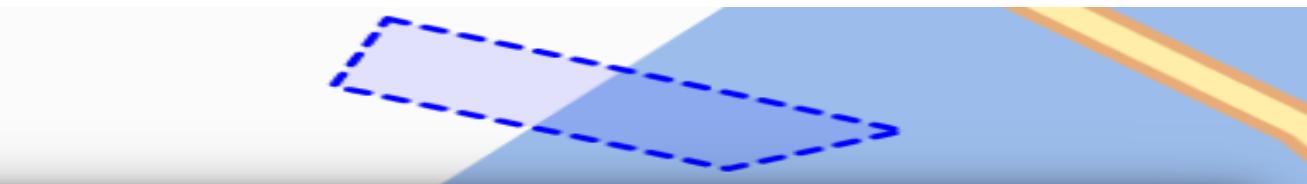
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,400,000	\$283,333	0.97	1	1	0.97	\$274,833
2	\$35,720,000	\$255,143	0.97	1	1	0.97	\$247,489
3	\$35,000,000	\$291,667	0.97	1	1	0.97	\$282,917
						PROMEDIO	\$268,412.86
						DESV. STANDAR	\$18,566.22
						COEF. VARIACION	6.92%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$270,000.00	AREA	129	TOTAL	\$34,830,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	81	TOTAL	\$48,600,000.00
VALOR TOTAL		\$83,430,000.00				

Observaciones:

Se han utilizado inmuebles comparables en superficie, ubicación, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. 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 interviniéntes en la misma. En cuanto a las muestras se consideran comparables al predio tasado; Los valores de referencia obtenidos son estándares que se han sabido mantener de acuerdo a su buena ubicación en su entorno.

OTROS ANEXOS.



Resultado	Exportar	Shape file(zip)
Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA	
Municipio:	616 - RIOFRÍO	
Código Predial Nacional:	76616010000000058000700000000	
Código Predial:	76616010000580007000	
Destino económico:	A - HABITACIONAL	
Dirección:	C 2 10 33 Mz F Lote 151	
Área de terreno:	126 m ²	
Área construida:	55 m ²	
Construcción 1		
Construcción 2		

FOTOS 2

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Luz



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Sala



Comedor



Cocina



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 --- **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 valuador 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 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 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-6429427