



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049626081

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELKIN GIOVANNI GERRERO RAMOS
NIT / C.C CLIENTE	1049626081
DIRECCIÓN	KR 8 # 51 - 96 LT 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Granja
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/08/2023
FECHA INFORME	15/08/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELKIN GIOVANNI GUERRERO RAMOS / GUERRERO RAMOS SANDRA YOLIMA				
NUM.	1575 EscrituraDe	NOTARIA	Primera	FECHA	09/12/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	0102000006410055000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
Casa	070-199058

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra localizado en la dirección Carrera 8 No 51 - 96 en la zona Nor-occidental de la ciudad de Tunja, en el Barrio la Granja. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	Ala SI				
Vivienda					

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 238,348,270.57

VALOR ASEGURABLE \$ COP 168,202,375.00

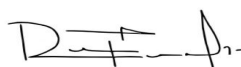
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con tres unidades habitacionales, con entrada independientes, esto estaría en contraria de la política para vivienda de CAJAHONOR.

## NOMBRES Y FIRMAS



RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
Perito Actuante  
C.C: 1049603378  
RAA: AVAL-1049603378



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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Comercio
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Medio
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	61.23 m2	Frente	7.80
Forma	Irregular	Fondo	10.43
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:1.33

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	0016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	No se exigen
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	No se exigen
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	El resultante de aplicar los aislamientos, las alturas y el índice de ocupación
No. De Unidades:	3

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.23

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.23
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Información
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$48.707.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.23
AREA PISO 1	M2	61.23
AREA PISO -1	M2	62.32
AREA PISO -2	M2	37.58

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.23
AREA PISO 1	M2	61.23
AREA PISO 2	M2	62.32
AREA PISO 3	M2	37.58

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Otro
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

**Impacto Ambiental**

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 8 # 51 - 96 LT 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

**Comentarios de estructura**

En el momento de la visita no se observa grietas, fisuras ni ningún tipo de falla estructural aparente.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	61.25	M2	\$1,100,000.00	28.27%	\$67,375,000.00
Area Construida	Primer Nivel	61.23	M2	\$1,061,089.00	27.26%	\$64,970,479.47
Area Construida	Nivel -1	62.32	M2	\$1,061,089.00	27.74%	\$66,127,066.48
Area Construida	Nivel -2	37.58	M2	\$1,061,089.00	16.73%	\$39,875,724.62
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$238,348,270.57</b>

Valor en letras

Doscientos treinta y ocho millones trescientos cuarenta y ocho mil doscientos setenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$238,348,270.57**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

24

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble se encuentra localizado en la dirección Carrera 8 No 51 - 96 en la zona Nor-occidental de la ciudad de Tunja, en el Barrio la Granja. Nota: El inmueble cuenta con una declaración de construcción en la última escritura registrada con una licencia de construcción anexa al final de esta, la cual no coincide con el área actual del lote debido a que a este se le realizó una subdivisión en el 2013 y los planos son del 2009 cuando aún no estaba subdividido. (Plano de subdivisión en anexos) (Escritura completa con licencia en anexos). En el momento de la visita se observa que hay una inconsistencia de acuerdo al plano de subdivisión, pues este muestra al lote como esquinero; sin embargo, en el momento en que se verifica el nivel -2 se observa que al lado hay una construcción de un piso con terraza que no corresponde al predio a avaluar, la cual por esta terraza se está realizando el acceso al apartamento que se encuentra en el nivel -1. Anexo Memoria descriptiva.

**Garaje:** El inmueble cuenta con un espacio de garaje, el cual hace parte del área integral de la casa.

**Entorno:** El entorno está comprendido por inmuebles de uso residenciales unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares con presencia de comercio tipo 1, estas van desde un piso de altura hasta los tres pisos de altura. El sector no presenta ningún impacto ambiental negativo.

**Estructura:** En el momento de la visita no se observa grietas, fisuras ni ningún tipo de falla estructural aparente.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 3, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo Barrio	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	3112845883	85	0	\$	\$0
2	Mismo Barrio	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	3112845883	85	0	\$	\$0
3	Mismo Barrio	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	3213160080	85.8	0	\$	\$0
4	Mismo Barrio	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	3213160080	85.8	0	\$	\$0
Del inmueble						61.23	170.55		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$103,500,000	\$1,217,647	1.0	0.90	0.90	\$1,095,882
2	\$108,000,000	\$1,270,588	1.0	0.90	0.90	\$1,143,529
3	\$99,000,000	\$1,153,846	1.0	0.90	0.90	\$1,038,462
4	\$108,000,000	\$1,258,741	1.0	0.90	0.90	\$1,132,867
					PROMEDIO	\$1,102,685.11
					DESV. STANDAR	\$47,434.71
					COEF. VARIACION	4.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	61.23	TOTAL	\$67,353,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	170.55	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$67,353,000.00					

Observaciones:

Enlaces:



# REPOSICION

Reposición de la casa

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	170.55
Area construida vendible	170.55
Valor M2 construido	\$1,523,240
Valor reposición M2	\$259,788,582
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,240
Fuente	construdata 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,370,916
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,061,089
Valor adoptado depreciado	\$1,061,089
<b>Valor total</b>	<b>\$180,968,729</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 8 # 51 - 96 LT 1 | La Granja | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

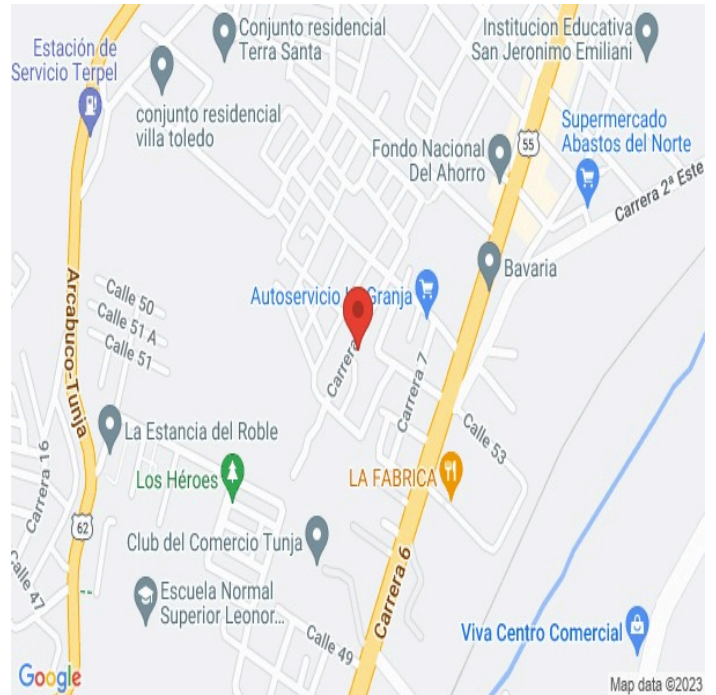
Latitud: 5.561091

Longitud: -73.350255

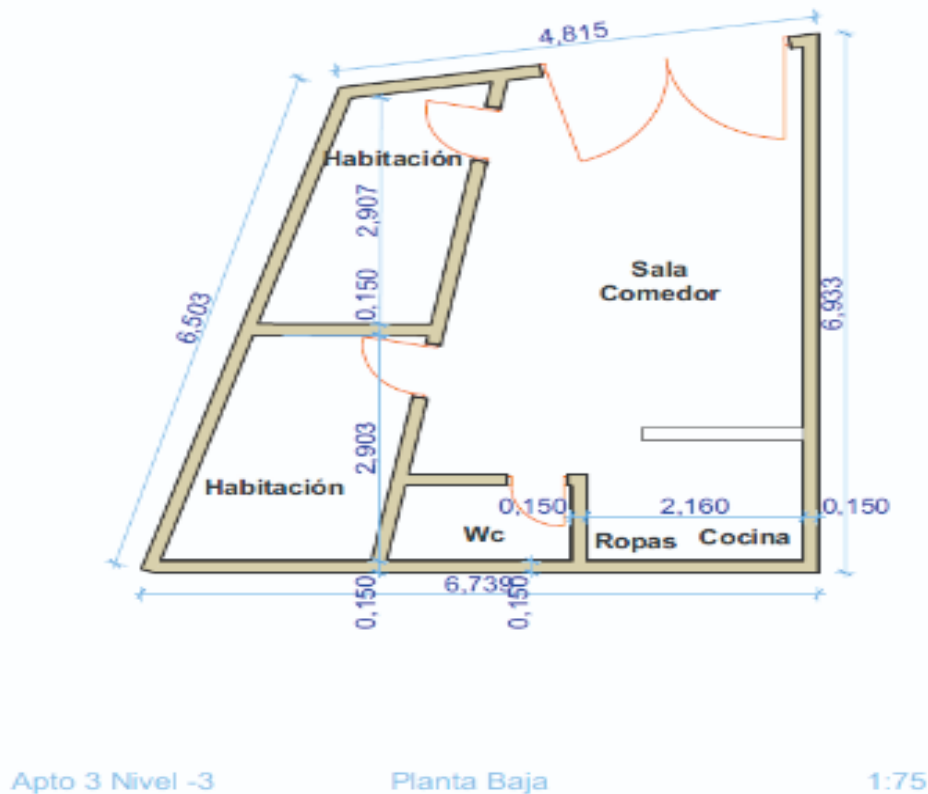
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 33' 39.9276"

Longitud: 73° 21' 0.918"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Sala Comedor



Sala Comedor





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Cocina



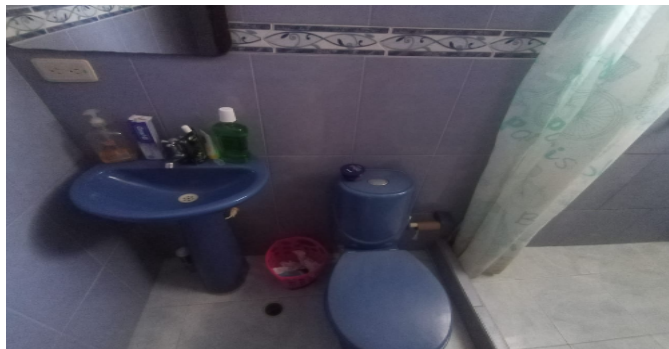
Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



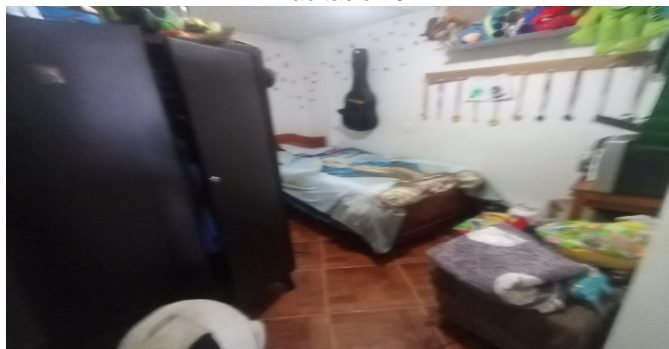
Baño Privado



Habitación 2



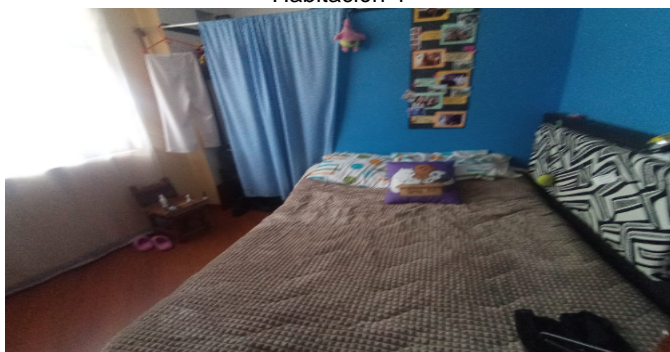
Habitación 3





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



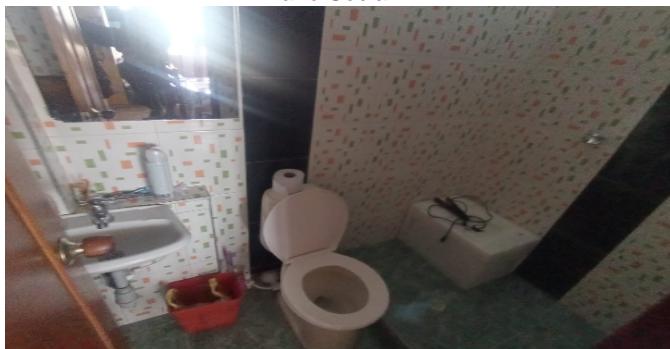
Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño social 4



## 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 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-1049626081**



PIN de Validación: bb2e0aee



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378.

El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de



PIN de Validación: bb2e0aee



<https://www.raa.org.co>



**registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bb2e0aee**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal