AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50N-20684493

CORINTO



SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA

BOGOTÁ D.C., 15 DE OCTUBRE DE 2025

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE: 4

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. 4

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR...... 4

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR...... 5

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR...... 5

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE. 5

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO: 6

8. NORMATIVIDAD APLICADA AL PREDIO...... 11

9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 13

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL...... 13

11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN...... 13

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.14

13. CONDICIONES ESPECIALES...... 14

14. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO...... 14

15. RESULTADO DE AVALÚO 16

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN. 17

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO. 17

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN. 18

20. ANEXOS 20

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT 900.806.301-7

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN: El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado, ubicado en Cerca de Piedras, en el municipio de Chía, de conformidad con la reglamentación urbanística vigente y aplicable al predio objeto de estudio.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

3.1. El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada, o al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

3.2. La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.

3.3. El valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo de valuación, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la Ley.

3.4. Las demás disposiciones referidas en la Ley 1673 de 2013 y en la normatividad vigente en materia de avalúos.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA: 15 de septiembre de 2025.

4.2. FECHA DE INFORME: 15 de Octubre de 2025.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en Decreto No.1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor de comercial del inmueble. Igualmente, se adoptaron las disposiciones referidas en la Ley No. 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos), y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: Para el presente avalúo se determinará el valor comercial del predio aquí descrito, es decir, el precio más favorable por el cual se transaría un inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un inmueble localizado en la vereda Cerca de Piedra del municipio de Chía, cuenta con un área de terreno de 279,48 m² de conformidad con la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20684493. El inmueble fue adquirido a través de adjudicación en sucesión registrada en la Escritura Pública N° 3769 del 20 de diciembre de 2024 protocolizada en la Notaría Segunda de Chía, conforme a la Anotación No. 3 del FMI 50N-20684493

6.1. El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado, de conformidad con la reglamentación urbanística vigente y aplicable al predio.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN: El predio objeto de avalúo está ubicado en la vereda Cerca de Piedra del municipio de Chía, se ubica geográficamente al suroccidente del perímetro urbano del municipio de Chía, cuya vía principal es la vía Guaymaral, se articula con el casco urbano a través de la carrera decima y facilitan la conexión entre sus diferentes barrios y veredas.

7.2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR:

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado al suroccidente del municipio de chía, en la vereda Cerca de Piedra, delimitada de la siguiente manera:

Al Norte	Vereda Fonqueta, Casco urbano chía.
Al Oriente	Casco Urbano de Chía y Vereda La Balsa.
Al Sur	Vereda Pueblo Viejo y Vereda La Moya.
Al Occidente	Vereda Poveda 2, Vereda Guangata y Vereda Martin Espino.

ACTIVIDAD ECONÓMICA: El sector presenta un uso predominante de suelo residencial, conformado principalmente por conjuntos y viviendas unifamiliares de media densidad. De manera complementaria, se encuentran pequeños comercios de atención vecinal, equipamientos educativos de cobertura local y áreas destinadas a recreación y esparcimiento, integradas a la dinámica urbana del municipio.

NIVEL SOCIOECONÓMICO: El nivel socioeconómico del sector es medio, reflejada en la consolidación de conjuntos residenciales formales y la presencia de equipamientos educativos. Originalmente conformado por viviendas unifamiliares y predios de uso residencial tradicional, en la actualidad evidencia un incremento de proyectos inmobiliarios y mejoras en la oferta de servicios complementarios, lo que ha fortalecido su integración al tejido urbano consolidado del municipio.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: En general el sector donde se ubica el inmueble no presenta situaciones que alteren el orden público.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: El sector se localiza en el costado suroccidente municipio de Chía, con fácil acceso tanto vehicular como peatonal. Por la vía Cota – Chía, El acceso al sector puede realizarse en vehículo particular, transporte público individual (taxi) y colectivo (rutas urbanas e intermunicipales) con una frecuencia aproximada de 9 minutos, prestado desde el parque principal del municipio.

SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con acceso a equipamientos comunitarios de cobertura local, tales como parques de barrio, zonas verdes y espacios de reunión social. De forma complementaria, en su área de influencia inmediata se ubican instituciones educativas, centros religiosos y establecimientos de comercio de escala vecinal que contribuyen a la cohesión social y funcionalidad del sector.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector dispone de servicios comunales básicos consolidados, incluyendo redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos, prestados por operadores municipales y regionales.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR: Las perspectivas de valorización del sector son favorables, respaldadas por su localización dentro del casco urbano consolidado de Chía, la creciente demanda de vivienda y la ejecución de proyectos residenciales formales. Su cercanía a vías principales y a equipamientos de servicio, junto con las mejoras previstas en la infraestructura vial y el espacio público, refuerzan su potencial de desarrollo y su proyección de incremento en valor a mediano plazo.

7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

SERVICIOS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con cobertura de transporte público colectivo mediante rutas urbanas e intermunicipales que conectan con el centro de Chía, municipios vecinos y Bogotá. De manera complementaria, dispone de transporte público individual (taxis) y servicios de plataformas digitales. La frecuencia de paso de las rutas locales es

constante durante el día, con intervalos promedio entre 8 y 12 minutos, lo que facilita la movilidad de los residentes.

CUBRIMIENTO: El sector presenta cubrimiento total de transporte público a lo largo de las vías principales.

FRECUENCIA: El servicio de transporte se encuentra disponible con una frecuencia que oscila entre los ocho y doce.

EDIFICACIONES IMPORTANTES: Próximo al sector se localizan sitios de interés como el Colegio Santo Tomás de Chía, Centro Comercial Terranova, Polideportivo La Libertad, espacios recreativos de carácter local. En su entorno inmediato se encuentran pequeños comercios y servicios, así como la vía Cota - Chía, que facilita la conexión con el casco urbano de Chía, municipios vecinos y la ciudad de Bogotá.

7.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE:

FRENTE A VÍAS: El predio objeto de avalúo presenta acceso por la vía cerca de piedra, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

USO ACTUAL: Al momento de realizar la inspección ocular del inmueble objeto del presente avalúo, se evidencia que se encuentra construido y en uso como establecimiento comercial.

SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y electricidad.

7.5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN: Se trata de un predio cuyas áreas son las siguientes:

Área de terreno de Conformidad con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20684493	279,48 m²
Área de terreno de Conformidad con la Base de datos catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.	282,00 m²

Área de terreno de Conformidad con Levantamiento Topográfico	279,48 m²

Nota 1: Ante las diferencias encontradas en área se recomienda la actualización de cabida y linderos ante las autoridades competentes
Nota 2: Para el presente informe de avalúo, se tendrá en cuenta el área constatada en el levantamiento topográfico solicitado por la entidad, por requerimiento del solicitante.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio objeto de estudio presenta topografía ligeramente plana, con pendientes inferiores a 3%.

TIPO DE BIEN INMUEBLE: La destinación del inmueble de conformidad con lo definido en la base de datos catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi es habitacional.

UBICACIÓN: Se trata de un inmueble ubicado en la vereda Cerca de Piedra, con acceso por vía de carácter rural, la cual presenta tramos en afirmado en estado regular de conservación y otros tramos pavimentados en buen estado.

PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, consulta: 15 de Octubre de 2025.

7.6. CONSTRUCCIÓN

De conformidad con la visita técnica y el levantamiento topográfico suministrado, el predio objeto de avalúo presenta la siguiente construcción principal

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Edificación comercial de una planta, con mampostería de bloque y techo de zinc. Incluye áreas semiabiertas delimitadas con divisiones ligeras, cuenta con las instalaciones básicas. **CA1:** Enramada adosada a C1, compuesta por cubierta en Aluzinc soportada en madera rolliza, cerramiento en bloque estriado y madera, sobre placa de concreto.	78,82	M^2	15	Bueno	100

7.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

De conformidad con la visita técnica y la ficha predial suministrada, el predio objeto de avalúo presenta la siguiente construcción principal.

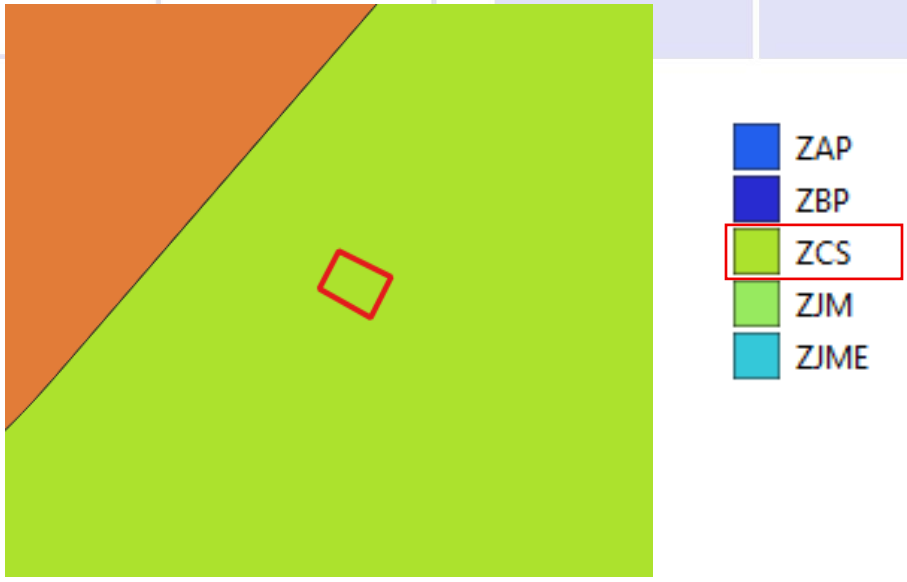
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	CA1
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Muros de carga	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete y pintura	Madera Triplex
CUBIERTA	Teja de Zinc	Teja de Zinc
CIELO RASO	No Aplica	No Aplica
PISOS	Baldosa Rustica	Placa en concreto
COCINA	No Aplica.	No Aplica.

BAÑOS	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Pañete y pintura	Pañete y pintura
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	Pañete y pintura
OTROS	No Aplica	No Aplica
VETUSTEZ	15 años	15 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

8. NORMATIVIDAD APLICADA AL PREDIO.

De conformidad con el Acuerdo No. 017 de 2000 “Por el cual se adopta la Plan de Ordenamiento Territorial de Chía, Cundinamarca.” El predio objeto de valuación se encuentra en área de uso del suelo denominado “ZONA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO”, cuya definición se encuentra en los artículos 32 y 220.

ÁREA DE ACTIVIDAD	Zonas de Corredor Vial Suburbano



Artículo 32. Comprende una franja de 200 metros a lado y lado de las vías interregionales o intermunicipales definidas en el presente acuerdo, y que

han desarrollado una serie de usos múltiples que exigen este tipo de reglamentación, en las que se puede dar una mezcla de usos agropecuarios o forestales, comerciales y urbanos, éstos últimos con restricciones de uso, intensidad y densidad, que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los proyectos o construcciones en estas franjas deberán cumplir con requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación, aislamientos y zonas de cesión, y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema hídrico, tal como se definen en el presente acuerdo y se delimitan en el mapa de ordenamiento rural.

Artículo 220. Corredor Vial Suburbano (ZCS). Las localizadas en el plano de zonificación No. 2. Son corredores adyacentes a las vías principales, de un ancho de 200 metros a partir del borde de la misma.

Uso Principal: Uso comercial I, II y III, institucional I, II y III, industrial I, residencial

Usos Compatibles: Usos de protección, uso agropecuario.

Usos Condicionados: Uso forestal productor, silvopastoril recreacional y turísticos.

Usos Prohibidos: Uso agrícola intensivo bajo invernadero, explotaciones pecuarias en galpones, agropecuario, industria tipo II y III, uso minero y de cantera.

Las unidades fisiográficas presentes en el inmueble objeto de estudio son las siguientes:

Unidad Fisiográfica 1

Área: 279,48., correspondiente a suelos planos, uso actual comercial, régimen normativo Zonas de Corredor Vial Suburbano.

9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

9.1. PROPIETARIOS:

RODRIGUEZ DE PEREA GRACIELA	**C.C:** 20468241	50%
PEREA RODRIGUEZ JOSE ALFREDO	**C.C:** 80399240	50%

9.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20684493

9.3. TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura Pública N° 3769 del 20 de diciembre de 2024 protocolizada en la Notaría 2 de Chía, conforme a la Anotación No. 2 del FMI 50N-20684493

9.4. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1170 del 2015.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

9.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Según el Folio de Matrícula No. 50N-20684493. se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no recaen gravámenes ni limitaciones al dominio.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación está guiado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado. De conformidad con la reglamentación urbanística vigente y aplicable al predio objeto de estudio.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

12.1. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el Folio de Matricula N° 50N-20684493 y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen servidumbres, cesiones y/o afectaciones registradas sobre el área objeto de avalúo comercial.

12.2. SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

12.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al predio objeto de avalúo comercial no presenta problemáticas socioeconómicas.

13. CONDICIONES ESPECIALES.

Ninguna evidencia.

14. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

14.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución Reglamentaria No. 0620del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor comercial del inmueble.

14.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: Es una técnica valuatoria que mediante investigación de mercado, ofertas y transacciones recientes de inmuebles con similares características al del objeto de estudio busca determinar el valor comercial del inmueble a través de la clasificación, análisis e interpretación de la información obtenida.

14.3. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Para el Método de Comparación o de Mercado

Para la determinación del valor por hectárea de terreno se analizaron tres (3) ofertas del mercado, cuyos valores oscilan entre $ 1.148.604,48 y $

1.316.018,43, adoptando el valor de $1.149.00 por metro cuadrado (m2) de terreno, correspondiente al límite inferior, considerando que, si bien, las ofertas analizadas presentan condiciones homogéneas en relación con el uso normativo del suelo, topografía del sector, el área del predio objeto de avalúo es inferior.

ESTUDIO DE MERCADO ZONA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO - CHIA														
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES			TERRENO	
										ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (m2)	VALOR (m2)
1	3043751063	ANGELICA CHAMORRO	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-bojaca-chia/192545843	Chia	Variante Chia - Cajica	Bojaca, Chia	$ 5.500.000.000	5,0%	$ 5.225.000.000	0,00	$ -	$ -	4.600	1.135.870
2	3174753544	MANUEL GONZALES	https://inmuebles.wasi.co/lote-comercial-vender-arrendar-permutar-chia-cundinamarca/7980112	Chia	Variante Chia - Cota	Via Chia - Cota	$ 2.200.000.000	15,0%	$ 1.870.000.000	0,00	$ -	$ -	1.454	1.286.107
3	3186721437	DALA INMOBILIARIA	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-chia/11005216	Chia	Variante Chia - Cota	Via Chia - Cota	$ 2.999.900.000	15,0%	$ 2.549.915.000	0,00	$ -	$ -	2.000	1.274.958
MEDIA ARITMÉTICA							$ 1.232.311,45							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							83.706,97	LÍMITE SUPERIOR	$ 1.316.018,43					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							6,79%	LÍMITE INFERIOR	$ 1.148.604,48					

UNIDAD		VALOR
Metro cuadrado	M2	$1.149.000

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 215.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	$ 1.006.399,73	$ 110.046,79	$ 896.352,94	$ 896.400

Nota 1: Para la elaboración de los análisis de precios unitarios APUs, de las mejoras, se realizó el correspondiente presupuesto, garantizando que los valores estimados reflejen de manera técnica y actualizada las condiciones del mercado y las características de las edificaciones evaluadas.

Cálculos valor cultivos y/o especies

Para el presente avalúo comercial no se presenta el cálculo valuatorio de las especies y cultivos.

14.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de inmuebles en el sector mantienen una tendencia creciente, impulsada por la consolidación de conjuntos residenciales y el desarrollo de proyectos en propiedad horizontal.

14.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera un sector con proyección positiva de valorización, favorecida por la dinámica inmobiliaria del municipio y la consolidación de conjuntos residenciales en su entorno inmediato, factores que fortalecen su potencial de desarrollo.

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR	TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m²	279,48	$ 1.149.000	$ 321.122.520,00
TOTAL TERRENO				**$ 321.122.520,00**
CONSTRUCCIÓN				
C1	m²	78,82	$ 896.400	$ 70.654.248,00
TOTAL CONSTRUCCIÓN				**$ 70.654.248,00**
TOTAL AVALUO				**$ 391.776.768,00**

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($391.776.768,00).

Bogotá D.C., 15 de Octubre de 2025

Cordialmente,

Ing. Félix Zamora
Magister en Valoración y Tasación de Bienes
Especialista en Avalúos
RAA- 80095537

Ing. Jeasson Nuñez.
Perito Avaluador
RAA- 1015408341

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de informe de avalúo, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban.

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avalúo se adelantó conforme al Código de Ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.

- En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 422 de 2000, la Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos).

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN.

- Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

- El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

19. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

De conformidad con el requerimiento del Solicitante en cuanto a realizar la estimación del cálculo de gastos de notariado y registro, y de acuerdo con el Decreto 095 de 2021 y lo dispuesto en la Resolución SNR No. 00585 del 24 de enero de 2025 “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial” y la Resolución No. 00179 de 10-01-2025 “Por la cual se adopta y actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones ”, se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar, por lo cual el presente concepto corresponde a una estimación del valor.

VALOR BASE LIQUIDACION				391.776.768
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
	GASTOS NOTARIALES			
1	Derechos Notariales	0,30%		$1.175.330
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	$ 86.200,00		$86.200
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	$ 86.200,00		$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	$ 5.300,00	50	$265.000
5	Biometria	$ 4.600,00	4	$18.400
6	Firma Digital	$ 9.900,00	4	$39.600
7	Retención de la fuente	1,00%		$3.917.768
	SUBTOTAL ANTES DEL IVA			$5.588.498
8	Iva derechos notariales	19%		$1.061.815
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	$50.251		$50.300
	GASTOS REGISTRALES			
10	Inscripcion del acto	$4.697.403		$ 4.697.403,45
11	Actos sin cuantia	$28.100		$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	$14.600		$14.600
13	Copia de folio	$21.900		$21.900
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		$93.948
	GASTOS BOLETA FISCAL			
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		$3.917.768
	SUBTOTAL			$9.885.834
	TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO			$15.474.332

Con relación a la estimación de Lucro Cesante si bien al momento de realizar la visita de inspección se identificó una actividad comercial en el inmueble objeto de avalúo, el solicitante informa que dicha actividad no se presenta de manera formal y por lo tanto no se suministró documentación soporte que permita validar y estimar cualquier posible lucro cesante, motivo por el cual no se calcula lucro cesante en el presente informe valuatorio.

20. ANEXOS

18.1 FOTOGRAFÍAS:

ENTORNO





ENTORNO





ACCESO LOTE









C1















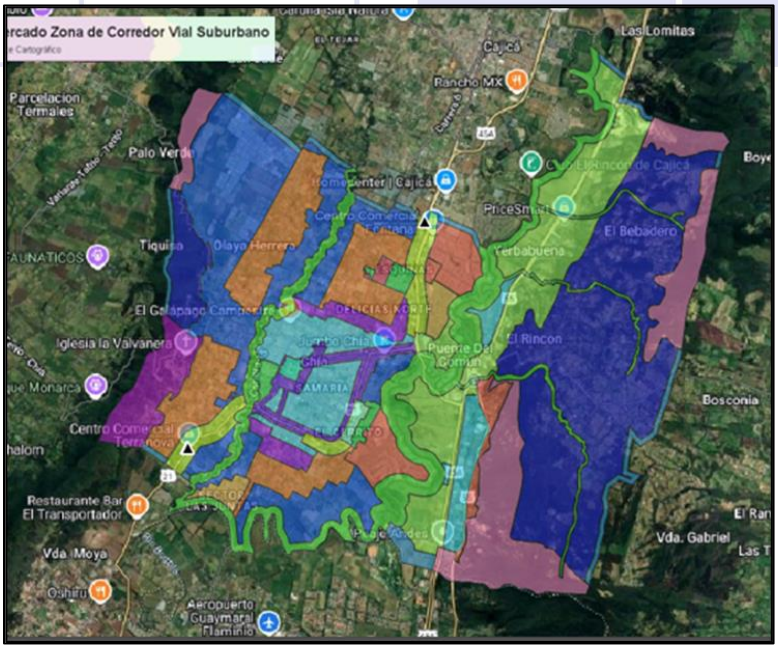






18.2 UBICACIÓN OFERTAS MERCADO ZONA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO.





PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

URBANOS Y RURALES S.A.S

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU

50N-20684493

CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Ítem
C1	**C1**: Construcción de un nivel hecha en bloque, fachada con pañete, pintada de color blanco y azul claro, teja de eternit y puertas y ventanas matálicas y en madera	Localizacion, trazado y replanteo	m2	$ 2.010,00	78,82	$ 158.428,20	$ 79.324.426,45	**$ 1.006.399,73**	M2
		Excavación manual general	m3	$ 31.787,73	39,41	$ 1.252.754,44			
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	m2	$ 134.304,00	78,82	$ 10.585.841,28			
		Mortero 1:4	m3	$ 395.031,00	23,65	$ 9.342.483,15			
		Estructura de madera para Teja Fibrocemento	m	$ 65.022,00	250,00	$ 16.255.500,00			
		Limaton Ø10-12CM (3M) Eucalipto	un	$ 14.424,00	18,00	$ 259.632,00			
		Teja Zinc Ondulada 3.658x0.80 m Cal 35 0.17mm	m2	$ 11.585,78	78,82	$ 913.191,18			
		Lámina de Madera- TRIPLEX 1,22m X 2,44m X 4mm	un	$ 42.580,00	6,00	$ 255.480,00			
		Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	$ 46.647,00	45,56	$ 2.125.218,66			
		Pañete liso muros 1:4	m2	$ 30.561,00	91,12	$ 2.784.718,32			
		Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	$ 10.293,00	91,12	$ 937.898,16			
		Alistado de piso 4 cm	m2	$ 12.102,00	78,82	$ 953.879,64			
		Piso gres formato 30.5X30.5CM	m2	$ 51.698,00	10,80	$ 558.338,40			
		Punto A.F Inodoro	un	$ 29.584,00	1,00	$ 29.584,00			
		Inodoro tipo I	un	$ 381.271,00	1,00	$ 381.271,00			
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	$ 110.676,00	1,00	$ 110.676,00			
		Puerta Lamina Cold Rolled Cal.16	m2	$ 233.426,00	11,52	$ 2.689.067,52			
		Meson en Concreto	m2	$ 164.150,00	4,80	$ 787.920,00			
		Concreto corriente Grava Común 1500 PSI	m3	$ 248.016,00	0,80	$ 198.412,80			
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	$ 39.378,00	0,76	$ 30.084,79			
		Ceramica Formato 25CMX35CM	m2	$ 50.753,00	8,03	$ 407.546,59			
		Salida sanitaria lavamanos 2"	un	$ 81.156,00	3,00	$ 243.468,00			
		Lavamanos con grifería tipo I	un	$ 279.999,00	2,00	$ 559.998,00			
		Punto A.F. Orinal o Lavamanos	un	$ 30.453,00	3,00	$ 91.359,00			
		Salida Luminaria en techo EMT	un	$ 282.211,00	5,00	$ 1.411.055,00			
		Salida interruptor doble PVC	un	$ 143.522,00	5,00	$ 717.610,00			
		Salida Toma corriente doble en muro	un	$ 167.671,00	3,00	$ 503.013,00			
		Tablero trifasico 12 circuitos	un	$ 375.565,00	1,00	$ 375.565,00			
		Acometida de circuito cable CU 3x2/0+1x1/0AWG 02"EMT	m	$ 270.252,00	8,00	$ 2.162.016,00			
		Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	$ 47.995,00	59,24				
		Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-Uv Tesicol	m2	$ 2.125,00	30,00	$ 63.750,00			
		Perfil Metálico W8 X 17	m	$ 73.594,00	12,00	$ 883.128,00			
		Barra Lisa Cuadrada 9mm X 6m	un	$ 18.067,00	7,00	$ 126.469,00			
		Soldadura electrica de 3/32" 68 Barras	kg	$ 23.903,00	5,00	$ 119.515,00			
		Mano de obra HH	Hc	$ 59.819,00	20,00	$ 1.196.380,00			
		Mano de obra FF	Hc	$ 56.693,00	40,00	$ 2.267.720,00			
		Mano de obra AA	Hc	$ 31.473,00	230,00	$ 7.238.790,00			
		Total costo directo				$ 68.977.762,13			
		Administración			5%	$ 3.448.888,11			
		Imprevistos			3%	$ 2.069.332,86			
		Utilidad			7%	$ 4.828.443,35			
		Total				$ 79.324.426,45			
		Total Construcción m2		ÁREA	78,82	$ 1.006.399,73			

Nota: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

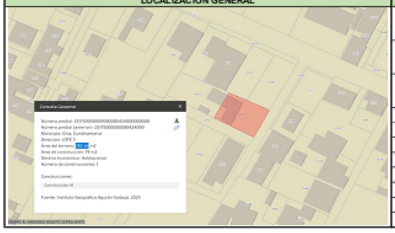
Web: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-3658x080-m-cal-35-017mm/282063/

Web: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv-tesicol/434559/

Fuente: Construdata 215

FICHA PREDIAL

IDUVI	FICHA PREDIAL						CODIGO	FO-GI-25	
							VERSIÓN	1	
							FECHA	28/09/2025	
PROYECTO	EQUIPAMIENTO Y VIAS		SECTOR	25-175			FECHA VISITA	28/09/2025	
UNIDAD	N/A		PREDIO No.				HORA VISITA	9:00 a. m.	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CEDULA	20468241		MATRICULA INMOBILIARIA		CEDULA CATASTRAL	
GRACIELA RODRIGUEZ DE PEREA			CORREO ELECTRONICO			50N-20684493		00-00-00-00-0008-0424-0-00-00	
			DIRECCIÓN DEL PREDIO	Lote 5					
VEREDA / BARRIO		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES			
RURAL				NORTE	19.65 m	Con predio Lote 3 y predio Lote 4			
PREDIO REQUERIDO PARA:		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	NO PRESENTA	ESTE	14.78 m	Con servidumbre			
EQUIPAMENTO Y VIAS				SUR	19.66 m	Con servidumbre de acceso a otras unidades de esta subdivision			
FICHA No.	1	TOPOGRAFIA	PLANO	OCCIDENTE	13.66 m	Con predio Lote 10			

LOCALIZACIÓN GENERAL	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS	CANTIDAD	UNIDAD
	C1	Edificación comercial de una planta, con mamposteria de bloque y techo de zinc. Incluye áreas semiabiertas delimitadas con divisiones ligeras, cuenta con las instalaciones básicas.	78.82	m²

IDUVI	FICHA PREDIAL				CODIGO	FO-GI-25
					VERSIÓN	1
					FECHA	28/08/2025

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS	CANTIDAD	UNIDAD

ITEM		NUMERO
Tiene el inmueble licencia de Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción?	NO	N/A
Aplica informe de análisis de área remanente?	NO	N/A

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	OBSERVACIONES
ÁREA TOTAL DE TERRENO	279.48	m²	
ÁREA REQUERIDA	---,--	m²	
ÁREA REMANENTE	---,--	m²	
ÁREA NETA	---,--	m²	
ÁREA TOTAL REQUERIDA	---,--	m²	

COORDENADAS DE GEOREFERENCIA	4° 51' 09.13" N	74° 04' 23.86" W

CUADRO DE COORDENADAS DEL PLANO TOPOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRAFICO





	FICHA PREDIAL	CODIGO	FO-GI-25
		VERSIÓN	1
		FECHA	28/08/2025
COORDENADAS DE GEREFERENCIA	4° 51' 09.13" N	74° 04' 23.86" W	

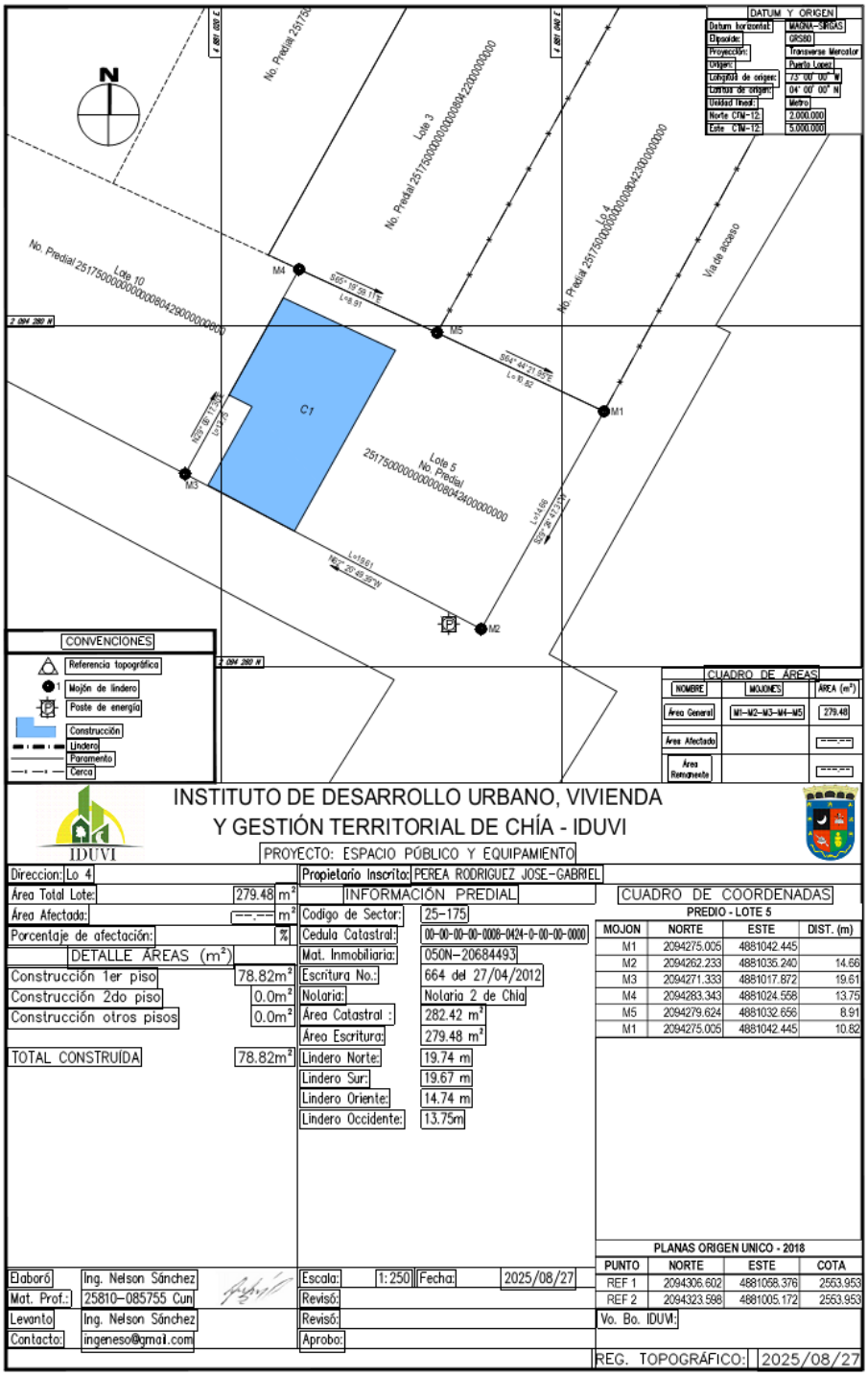
REGISTRO FOTOGRAFICO





	FICHA PREDIAL	CODIGO	FO-GI-25
		VERSIÓN	1
		FECHA	28/08/2025
COORDENADAS DE GEREFERENCIA	4° 51' 09.13" N	74° 04' 23.86" W	
ELABORACIÓN - PROYECTO	ING. NELSON EDUARDO SANCHEZ		

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



18.3 DOCUMENTOS CONSULTADOS: CONSULTA CATASTRAL



8/8/25, 11:27 TRÁMITES Y SERVICIOS EN LINEA

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

GOBIERNO DE COLOMBIA

MENÚ

- Nueva Solicitud
- Validar Producto
- Todas Mis Solicitudes
- Historial de solicitudes

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: TODOS No. Documento Identificación

Departamento: 25-CUNDINAMARCA Municipio 175-CHÍA

Primer Nombre | Segundo Nombre | Primer Apellido | Segundo Apellido

Razón Social

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antiguo Nuevo

NUMERO PREDIAL (antiguo)

DE	MUN	TA	SE	MAVE	PRED	MEJ
25	175	00	00	0008	0424	000

AYUDA - Información Adicional »

Direccion

Info

Matricula 000 - 00000

Buscar Limpiar

Resultado Busqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento:25-CUNDINAMARCA

Municipio:175-CHÍA

Dirección:LOTE 5

Número Predial Nacional:00-00-00-00-0008-0424-0-00-00-0000

Número Predial:00-00-0008-0424-000

Destino Económico: A - Habitacional

Matrícula Inmobiliaria: 050N-20684493

Área Terreno: 282.0m²

Área Construida: 79.0m²

Avalúo: $ 150,408,000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	17002623	JOSE GABRIEL PEREA RODRIGUEZ

Terrrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
117	008	282.0m²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
1	1	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	30	79.0m²

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/consultaInfoCatastral/consultaInfoCat.seam 1/1

CONSULTA VUR

ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 08/08/2025 **Hora:** 11:26 AM **No. Consulta:** 693013752

N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20684493 **Referencia Catastral:** 25175000000000080424000000000

Departamento: CUNDINAMARCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: CHIA **Cédula Catastral:** 25175000000000080424000000000

Vereda: CHIA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble:

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 16/10/2012 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 31/08/2012

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20178095

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: RURAL

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
80399240	CÉDULA CIUDADANÍA	JOSE ALFREDO PEREA RODRIGUEZ	50%
20468241	CÉDULA CIUDADANÍA	GRACIELA RODRIGUEZ DE PEREA	50%

Complementaciones

PEREA RODRIGUEZ ANTONIO MARIA, PEREA RODRIGUEZ ALVARO, PEREA RODRIGUEZ LUIS FRANCISCO, PEREA RODRIGUEZ JOSE GABRIEL, PEREA RODRIGUEZ CAMPO ELIAS, PEREA BASTIDAS HERNANDO, PEREA BASTIDAS MAURICIO, PEREA DE URBINA BEATRIZ, PEREA DE BOSSA MARIA ELVIRA, PEREA RODRIGUEZ HILDA, PEREA BASTIDAS JAIME, CORDERO LUZ HERMINDA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE PEREA JOSE GABRIEL, MEDIANTE ESCRITURA # 3263 DE 04-08-2006 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE PERA JOSE GABRIEL Y BOJACA ADELAIDA, MEDIANTE ESCRITURA # 325 DE 20-11-1956 NOTARIA DE CHIA, RADICADA EL 28-01-1957 AL FOLIO 50N-20178095.*AMMA*.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 664 de fecha 27-04-2012 en NOTARIA SEGUNDA de CHIA LOTE 5 con area de 279.48M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

ventanilla Única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 08/08/2025
Hora: 11:28 AM
No. Consulta: 693014980
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20684493
Referencia Catastral: 25175000000000008042400000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-67184
Doc: ESCRITURA 664 del 2012-04-27 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO (LOTEO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: PEREA RODRIGUEZ ANTONIO MARIA CC 2939847 X
A: PEREA RODRIGUEZ ALVARO CC 2992602 X
A: PEREA RODRIGUEZ LUIS FRANCISCO CC 14245609 X
A: PEREA RODRIGUEZ JOSE GABRIEL CC 17002623 X
A: PEREA RODRIGUEZ CAMPO ELIAS CC 17056379 X
A: PEREA BASTIDAS HERNANDO CC 19395227 X
A: PEREA BASTIDAS MAURICIO CC 19444206 X
A: PEREA DE URBINA BEATRIZ CC 20342642 X
A: PEREA DE BOSSA MARIA ELVIA CC 20467399 X
A: PEREA RODRIGUEZ HILDA CC 20468712 X
A: PEREA BASTIDAS JAIME CC 79399428 X
A: CORDERO LUZ HERMINDA PA 430843199 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-67184
Doc: ESCRITURA 664 del 2012-04-27 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREA RODRIGUEZ ANTONIO MARIA CC 2939847
DE: PEREA RODRIGUEZ ALVARO CC 2992602
DE: PEREA RODRIGUEZ LUIS FRANCISCO CC 14245609
DE: PEREA RODRIGUEZ JOSE GABRIEL CC 17002623
DE: PEREA RODRIGUEZ CAMPO ELIAS CC 17056379
DE: PEREA BASTIDAS HERNANDO CC 19395227
DE: PEREA BASTIDAS MAURICIO CC 19444206
DE: PEREA DE URBINA BEATRIZ CC 20342642
DE: PEREA DE BOSSA MARIA ELVIA CC 20467399
DE: PEREA RODRIGUEZ HILDA CC 20468712
DE: PEREA BASTIDAS JAIME CC 79399428
DE: CORDERO LUZ HERMINDA PA 430843199
A: PEREA RODRIGUEZ JOSE GABRIEL CC 17002623 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 27-01-2025 Radicación: 2025-3726
Doc: ESCRITURA 3769 del 2024-12-20 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (ADJUDICACION EN SUCESION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREA RODRIGUEZ JOSE GABRIEL CC 17002623
A: RODRIGUEZ DE PEREA GRACIELA CC 20468241 X 50%
A: PEREA RODRIGUEZ JOSE ALFREDO CC 80399240 X 50%

CERTIFICACIONES ACADEMICAS DEL AVALUADOR



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

José Félix Zamora Moreno

Con C.C No. 80.095.537 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 6 DÍAS DEL MES DE Junio DE 2014

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO ACADÉMICO

Registro No. F.I. 15974 Folio No. 82 Libro No. 15

17997



República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

Universidad del Valle

La Universidad del Valle

Confiere el Título de

Magister en Valoración y Tasación de Bienes

a

Jose Felix Zamora Moreno

Identificado con **C.C. 80095537**
En testimonio de ello le expide el presente Diploma,
en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca,
a los 15 días, del mes de Julio de 2023

El Rector

El Decano

0124356

Universidad del Valle

RECTORÍA

ACTA DE GRADO No 982

En la ciudad Santiago de Cali del Departamento del Valle del Cauca, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 994 emanada de la Rectoría de la Universidad del Valle; el día 15 de Julio de 2023, en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministro de Educación Nacional, confiere el título de:

MAGÍSTER EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES
Modalidad Profundización
RG 108922 SNIES

a:

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Identificado con C.C. 80095537

El diploma correspondiente le será entregado en la fecha prevista en la Resolución No. 994 y anotado en el libro 4 Folio 317 Registro 21 de la Universidad del Valle.

(Fdo) Edgar Varela Barrios - Rector
(Fdo) Luis Carlos Castillo Gomez - Secretario General

Se firma en Santiago de Cali, el 15 de Julio de 2023

RAÚL ANDRÉS RAMÍREZ MUÑOZ
Coordinador Área de Registro Académico

ESTE DOCUMENTO NO REQUIERE AUTENTIFICACIÓN EN VIRTUD DEL DECRETO No 1024 DE 1982

PIN de Validación: aa6b0a0c

https://www.raa.org.co

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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80095537.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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 **24 Ene 2017** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **24 Ene 2017** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción **24 Ene 2017** | Régimen **Régimen Académico**

DOCUMENTO CONTROLADO

PIN de Validación: aa6b0a0c

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33
Teléfono: 3112561346
Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80095537.

El(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de 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

aa6b0a0c

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 un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DOCUMENTO CONTROLADO

PIN de Validación: aa6b0a0c

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

DOCUMENTO CONTROLADO

PIN de Validación: c01c0b5e

https://www.raa.org.co

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) JAESSON STEVEN NUÑEZ ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015408341, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Julio de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1015408341.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAESSON STEVEN NUÑEZ ROJAS 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 **22 Jul 2025** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **22 Jul 2025** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción **22 Jul 2025** | Régimen **Régimen Académico**

DOCUMENTO CONTROLADO

PIN de Validación: c01c0b5e

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

DOCUMENTO CONTROLADO

PIN de Validación: c01c0b5e

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Jul 2025

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 107C # 69B - 04
Teléfono: 3197550199
Correo Electrónico: jeissteven@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAESSON STEVEN NUÑEZ ROJAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1015408341.

DOCUMENTO CONTROLADO

PIN de Validación: c01c0b5e

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) JAESSON STEVEN NUÑEZ ROJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de 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

c01c0b5e

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 un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DOCUMENTO CONTROLADO