



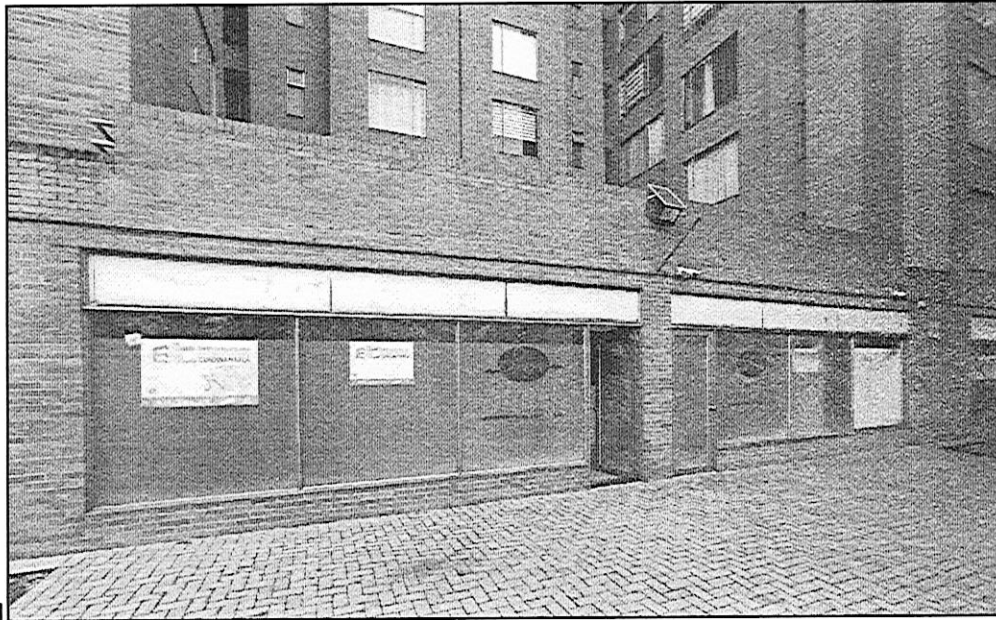
BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

# AVALÚO DE RENTA

R035-24

INMUEBLE URBANO  
CALLE 66C No. 61 - 01, INT 4 LC 133  
BOGOTÁ D.C  
BARRIO JOSÉ JOAQUIN VARGAS  
CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV PH




BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

Noviembre 21 de 2024

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

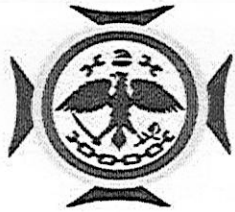
PHYSICS DEPARTMENT  
5720 S. UNIVERSITY AVE.  
CHICAGO, ILL. 60637

RECEIVED  
MAY 15 1964

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>INFORMACIÓN BÁSICA .....</b>	<b>5</b>
2.1	TIPO DE INMUEBLE .....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO .....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO .....	5
2.4	CIUDAD .....	5
2.5	BARRIO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	6
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	6
2.10	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
<b>3</b>	<b>ASPECTOS JURÍDICOS .....</b>	<b>7</b>
3.1	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	7
3.4	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL .....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	7
3.6	ESTRATO.....	7
<b>4</b>	<b>GENERALIDADES DEL SECTOR .....</b>	<b>8</b>
4.1	LÍMITES.....	9
4.2	LOCALIDAD .....	9
<b>5</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>12</b>
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE .....	12
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	12
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	12
5.2.2	ÁREAS .....	13
5.2.3	LINDEROS .....	13
5.2.4	TOPOGRAFÍA .....	13
5.2.5	FORMA .....	13

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

5.2.6	VÍAS DE ACCESO .....	13
5.3	ACABADOS CONSTRUCTIVOS.....	14
5.3.1	SERVICIOS PÚBLICOS.....	14
5.4	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	15
5.4.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS .....	15
5.4.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	15
5.4.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	15
5.4.4	SEGURIDAD.....	15
5.4.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	15
6	<b>NORMATIVIDAD .....</b>	<b>16</b>
7	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....</b>	<b>19</b>
8	<b>DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....</b>	<b>22</b>
8.1	METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA.....	22
8.2	JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.....	22
8.3	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO .....	23
8.4	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....	23
	INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE PREDIOS EN RENTA.....	23
9	<b>CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....</b>	<b>31</b>
10	<b>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....</b>	<b>32</b>
11	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>33</b>
12	<b>CERTIFICADO RAA AVALUADOR .....</b>	<b>35</b>



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Código: FT-5050-01.01.12

PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES

Versión: 02

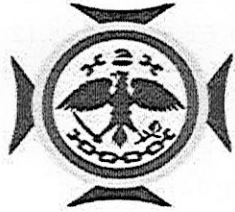
FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES

Fecha: 14/11/2024

### 1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Coordenadas geográficas	Latitud	Longitud	Elevación
	4°40'5.73"N	74° 5'9.29"O	2556 msnm

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## 2 INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 TIPO DE INMUEBLE

Local.

### 2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor de renta del inmueble.

### 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación de Mercado.

### 2.4 CIUDAD

Bogotá D.C.

#### LOCALIDAD

Barrios Unidos.

### 2.5 BARRIO

005101 – José Joaquín Vargas.

#### MANZANA CATASTRAL

00510160

#### LOTE CATASTRAL

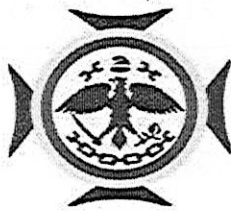
0051016006

### 2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Desocupado.

### 2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## 2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Escritura Pública No. 337 del 23 de abril de 2007 de la Notaría Única de Madrid.
- Local LC 133. Certificado de Tradición y libertad No. 50C-1610830, impreso el 26 de febrero del 2024.
- Concepto de valor 21-2023 EIC.
- Avalúo comercial 71-2018 EIC.

## 2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble a hoy, de modo que, al haber sido sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización y/o renta por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

## 2.10 FECHA DE LA VISITA


Noviembre 15 de 2024.

## 2.11 FECHA DEL INFORME

Noviembre 21 de 2024.

## 2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Noviembre 15 de 2024.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

### 3 ASPECTOS JURÍDICOS

#### 3.1 PROPIETARIO

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA : NIT. 899999072-1

#### 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. : 337 del 23 de abril de 2007  
Notaría Única de Madrid.

**MODO DE ADQUISICIÓN** : Transferencia de dominio.

#### 3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

Número matrícula LC 133 : 50C-1610830

#### 3.4 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL


CHIP LC 133 : AAA0183BLLW

#### 3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

#### 3.6 ESTRATO

Según Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 el conjunto tiene asignado el estrato 4. Según el artículo 101 y 102 de la ley 142 de 1994, la estratificación aplica solamente para inmuebles residenciales. El predio es comercial **no aplica estrato**.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024


#### 4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Bogotá es la capital de la República de Colombia y del departamento de Cundinamarca. Está administrada como distrito capital, y goza de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley 1521. A diferencia de los demás distritos de Colombia, Bogotá es una entidad territorial de primer orden, con las atribuciones administrativas que la ley confiere a los departamentos.

Está constituida por 20 localidades, donde cada uno de estos tiene su propio alcalde, al cual se le denomina “Alcalde Menor”, y una Junta Administradora Local (JAL), y es el epicentro político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural, deportivo y turístico del país.

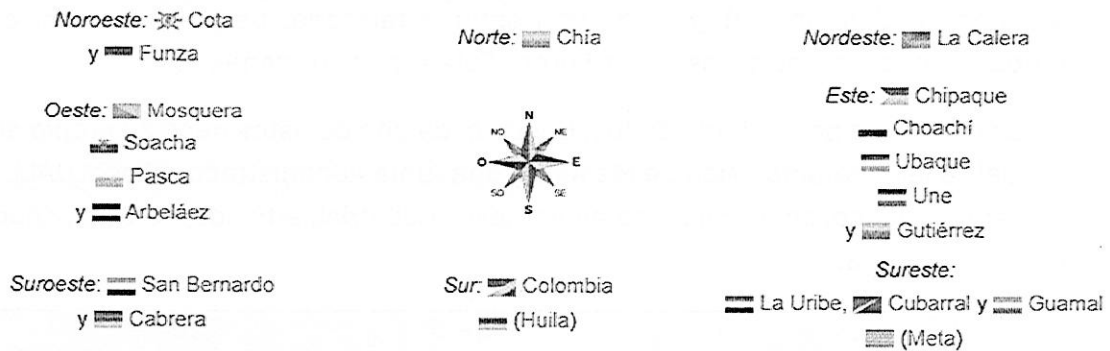


Fuente: <https://pixabay.com/es/photos/bogota-landscape-paisaje-bogot%C3%A1-4457799/>

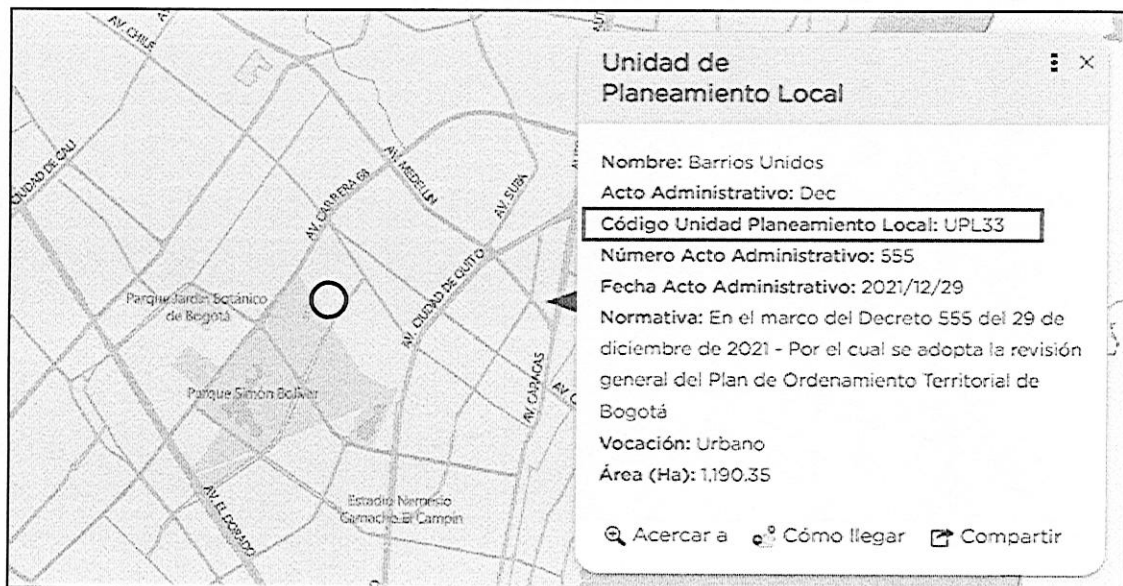
 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

#### 4.1 LÍMITES


El Distrito Capital de Bogotá está rodeada en gran parte por municipios de Cundinamarca (y las provincias de Sumapaz, Soacha, Sabana Occidente, Sabana Centro, Guavio y Oriente) y por otros departamentos como Huila (al sur) y Meta (al sureste):



#### 4.2 LOCALIDAD



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024


La localidad de **Barrios Unidos**, ubicada hacia el norte de Bogotá, se caracteriza por una combinación de áreas residenciales, comerciales e industriales que brindan una dinámica urbana diversa. Limita con las localidades de Niza, Chapinero, Tabora y Teusaquillo y su localización estratégica le otorga accesibilidad a diferentes sectores de la ciudad, destacándose como un área de importancia para el desarrollo económico y comercial.

**Urbanismo y Zonas Residenciales:** Barrios Unidos está compuesta por barrios tradicionales como 12 de Octubre, San Fernando y Modelo Norte, con tipologías residenciales que incluyen tanto casas unifamiliares de estilo tradicional como edificios multifamiliares de baja y mediana altura. En los últimos años, ha habido un crecimiento en proyectos inmobiliarios, con zonas que presentan construcciones de mayor densidad y modernización arquitectónica, debido a la demanda de vivienda y la cercanía con zonas comerciales.

**Parques y Espacios Verdes:** La localidad cuenta con parques de importancia, como el Parque Simón Bolívar, que, si bien pertenece oficialmente a la localidad de Teusaquillo, es fácilmente accesible para los residentes de Barrios Unidos. Otros espacios importantes incluyen el Parque de los Novios y áreas de recreación de menor escala distribuidas en varios barrios. Estos parques ofrecen actividades al aire libre y son importantes para la recreación de los residentes, complementando la infraestructura verde de la localidad.

**Vías de Acceso y Conectividad:** Barrios Unidos cuenta con una excelente conectividad vial. Sus principales vías incluyen la Avenida NQS (Carrera 30), Avenida Suba, Avenida 68 y Avenida Calle 80, que facilitan el transporte hacia el centro y norte de Bogotá. Además, cuenta con acceso al sistema de TransMilenio a través de estaciones en la Calle 80 y la NQS, lo que facilita la movilidad de los residentes y visitantes hacia otros puntos de la ciudad.

**Economía y Desarrollo Comercial:** La economía en Barrios Unidos es diversa, destacándose por su mezcla de áreas comerciales, pequeñas y medianas empresas y sectores industriales. La Calle 80 es un corredor comercial clave, con presencia de locales de muebles, electrodomésticos, y empresas de manufactura, además de tiendas especializadas en diseño y tecnología. La localidad también alberga


 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

importantes centros de distribución y logística, lo cual fortalece su perfil como un nodo económico en el norte de Bogotá.

**Centros Empresariales y Comerciales:** La zona industrial de Barrios Unidos, ubicada principalmente en barrios como Los Alcázares y J.J. Vargas, concentra empresas de manufactura, bodegas de almacenamiento y distribución. Existen también varios centros comerciales, como el Centro Comercial Metrópolis, que atrae una gran afluencia de visitantes y es un punto de convergencia importante para la zona. La presencia de centros de negocios y de servicios, en conjunto con la oferta comercial y logística, hace de Barrios Unidos un punto relevante en el ámbito empresarial.

**Importancia en el Contexto Urbano:** Barrios Unidos es una localidad con un carácter mixto que contribuye al dinamismo urbano de Bogotá. Su ubicación estratégica y variedad de usos del suelo la convierten en una zona atractiva tanto para la residencia como para actividades comerciales e industriales. La cercanía a vías de acceso importantes y la infraestructura de transporte público consolidan su relevancia dentro de la estructura urbana de la ciudad, favoreciendo tanto a los residentes como a los negocios que operan en la zona.

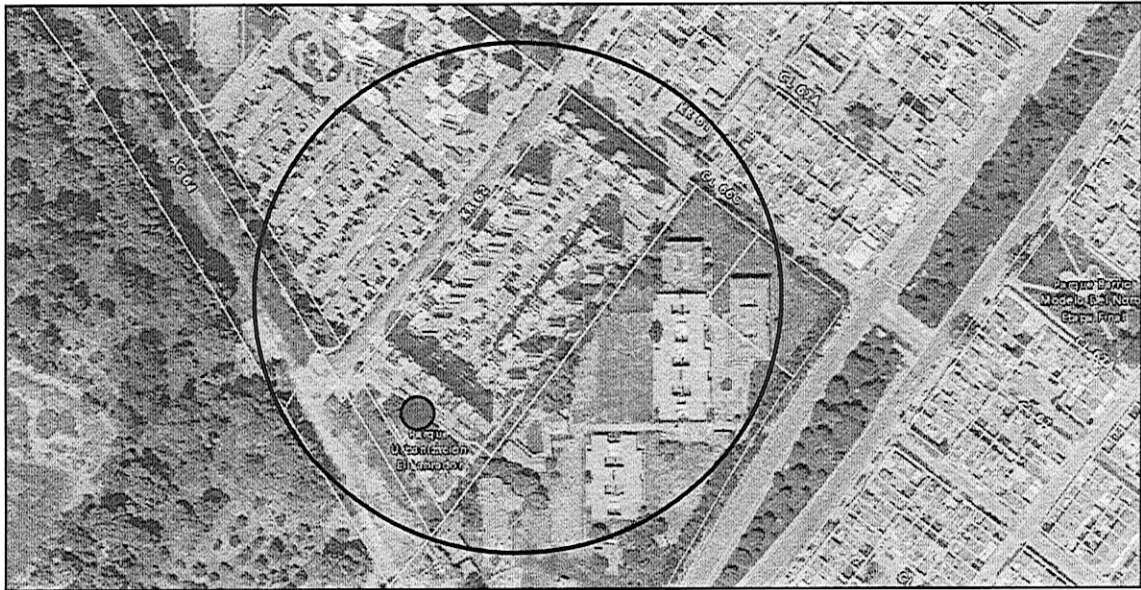
**Fin de página**

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## 5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en la Unidad de Planeamiento Local “Barrios Unidos” en el Barrio José Joaquín Vargas en la ciudad de Bogotá D.C., contenido en el Conjunto Residencial El Labrador ET 4, conjunto esquinero en la Carrera 62 (Cerrada) con Calle 66C, constituido por una plataforma de parqueaderos a nivel y sótanos, torres con 12 pisos últimos pisos dúplex. El local 133 se ubica frente al parque Urb. El Labrador y Humedal El Salitre.

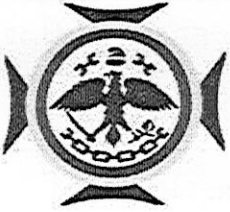


Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#> . Editado por el autor.

### 5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente informe es un Local en conjunto cerrado sometido a régimen de propiedad horizontal protocolizado por la escritura 2578 del 12/10/2001 Notaría 48 de Bogotá y demás aclaraciones y adiciones posteriores.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

### 5.2.2 ÁREAS

#### LOCAL

Área Local LC 133	:	72.27 m <sup>2</sup> .
Coefficiente de copropiedad	:	0.213%
Fuente	:	No. 50C-1610830

### 5.2.3 LINDEROS

#### LOCAL

Según el Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-1610830, impreso el 26 de febrero del 2024 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C.:

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2275 de fecha 22-09-2004 en NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C. LOCAL COMERCIAL 133 con área de 72.27 M2 con coeficiente de 0.213% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

### 5.2.4 TOPOGRAFÍA

La topografía que el predio presenta es plana.

### 5.2.5 FORMA


Regular.

### 5.2.6 VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede de Oriente a Occidente y vsa. principalmente por la Av. Calle 66C; De Sur a Norte y vsa. Por la Av. La Esmeralda (Carrera 60) y Carrera 62.

La Av. Carrera 60 es una vía pavimentada en concreto asfáltico de dos calzadas, de aproximadamente 40 metros de ancho con 3 carriles respectivamente en cada sentido, es de alto flujo y se encuentra en buen estado de conservación.

La calle 66C es una vía local pavimentada en concreto asfáltico de una calzada con dos carriles en diferente sentido, es de aproximadamente 8 m de ancho, es de mediano flujo y se encuentra en buen estado de conservación. Posee también bahías de parqueo al final de la calle y alameda peatonal.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

### 5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS

**Generales:** El conjunto cuenta con 10 torres de 12 pisos donde el primer piso se destina para los locales en todo su perímetro exterior.


- **ESTRUCTURA** : Columnas y vigas en concreto.  
Placas entrepiso en concreto.
- **CUBIERTA** : Plana impermeabilizada.
- **FACHADA** : Ladrillo a la vista.
- **MAMPOSTERIA** : Ladrillo y bloque en arcilla.
- **PUERTAS** : Carpintería metálica, aluminio.  
Carpintería en madera.
- **VENTANERÍA** : Carpintería en aluminio.
- **EDAD CONSTRUCCIÓN** : 17 años aproximadamente.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN** : Bueno.

#### LC 133

- Pisos : Tableta y cerámica
- Muros : Estucados y pintados.  
Ladrillo a la vista
- Techos : Placa estucada y pintada.
- Puertas : Madera entamborada (baño).

#### 5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y recolección de basuras.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

## 5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

### 5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas que se puedan apreciar a simple vista, solamente algunas humedades en el local.

Se menciona que según el Consolidado de SINUPOT el predio se encuentra en una zona de amenaza alta por encharcamiento.

### 5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no posee afectaciones. Frente al parque hay reserva vial para la Av. El Salitre Av. Calle 64 la cual conectaría con la carrera 62.


### 5.4.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

### 5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

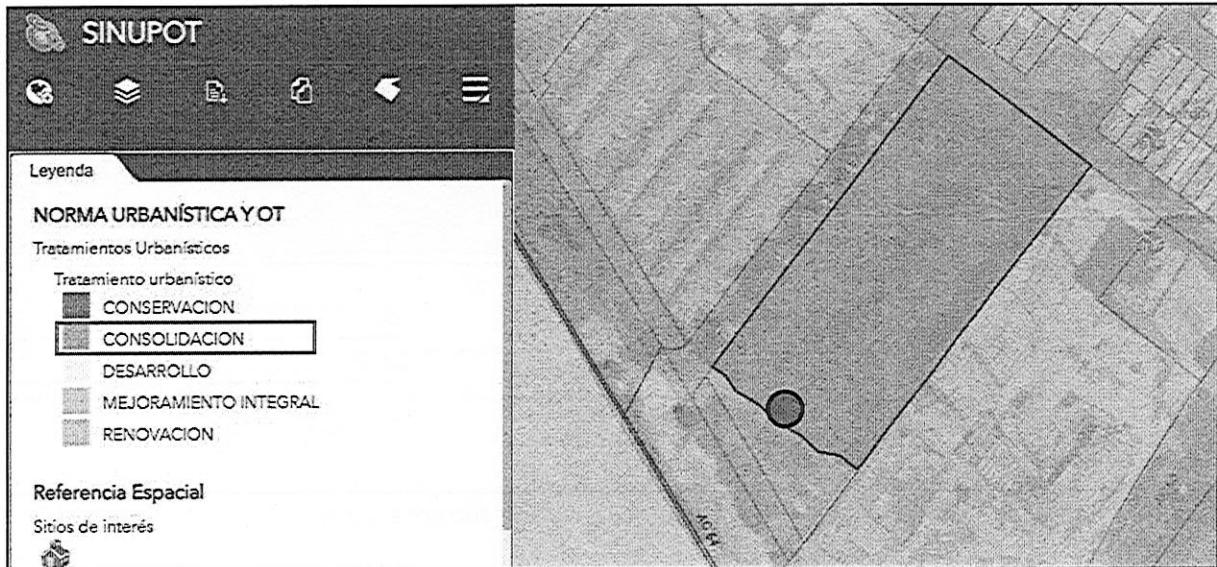
El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

**Fin de página**

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

## 6 NORMATIVIDAD

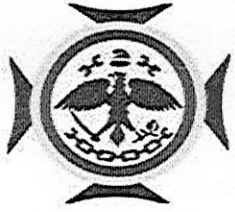
De acuerdo al Decreto 555 de diciembre de 2021, se presentan la siguiente reglamentación urbanística general consultada en la página de la Secretaría de Planeación, <https://www.sdp.gov.co/>:

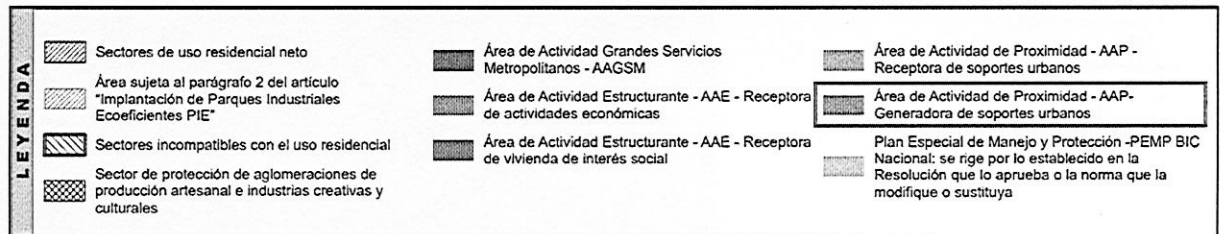
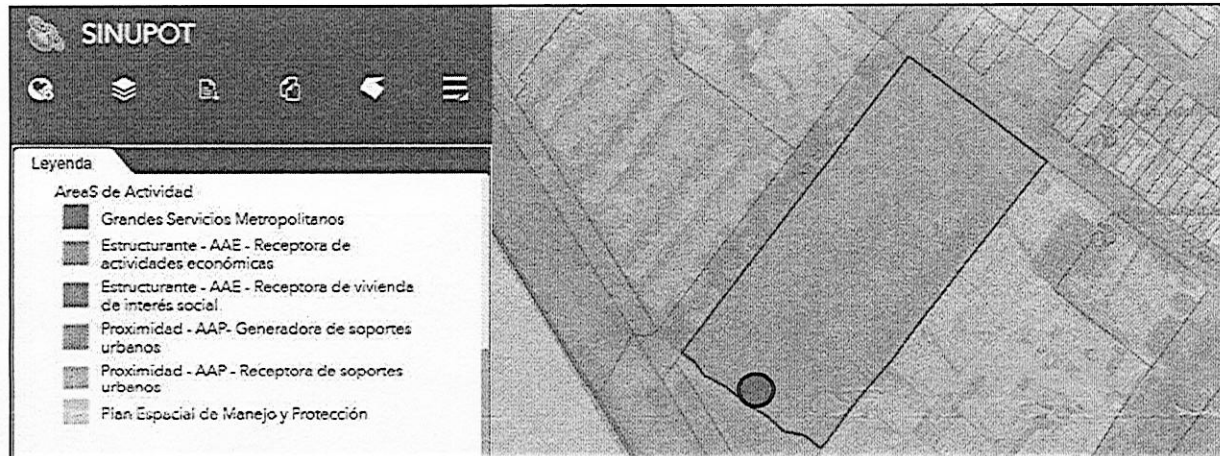


Fuente: SDP POT. Plano CU -5.1. Editado por el autor.

**Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación.** Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante:

1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	<b>PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	<b>Código: FT-5050-01.01.12</b>
	<b>PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	<b>Versión: 02</b>
	<b>FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>Fecha: 14/11/2024</b>




Fuente: SDP POT. Plano CU -5.2. Editado por el autor.

**Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana.** En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan.

**2. Área de Actividad de Proximidad.** Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Se compone de dos zonas:

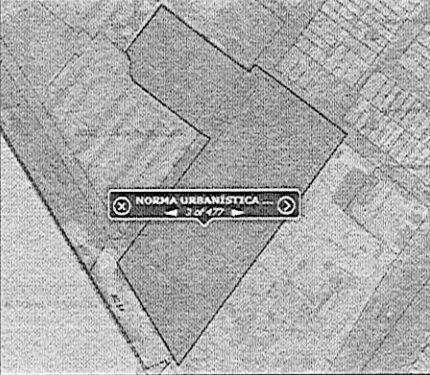
**a. Zona generadora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

b. Zona receptora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

**Artículo 260. Altura máxima de las edificaciones.** La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad. Para los tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D, la altura máxima es resultante de la aplicación de las normas del tratamiento.


NORMA URBANÍSTICA Y OT - Tratamiento urbanístico	
Identificador Único	2590
Código Tratamiento	2
Nombre Tratamiento	CONSOLIDACION
Tipología	TA
Altura Máxima	12
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P. M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisi
Código Subtratamiento	No Aplica
Observación	
Escala Captura	
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P. M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP



Fuente: SINUPOT. Editado por el autor.

**Artículo 478. Actuaciones Estratégicas.** Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan.

El predio se encuentra **cercano** a la actuación estratégica AE24 del distrito, nombrada como **Calle 72 - Priorizada**.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## 7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio en materia del presente informe, así como consideraciones generales del este.


Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justo precio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector.
- La ubicación específica del inmueble.
- Tipo de inmueble.
- Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura urbana.
- La edad y el actual estado de conservación del inmueble.
- El grado de desarrollo, categoría homogeneidad del sector.

El inmueble se ubica en el BARRIO JOSÉ JOAQUIN VARGAS de la ciudad de Bogotá D.C., Cundinamarca.

El resultado corresponde al valor comercial de renta del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

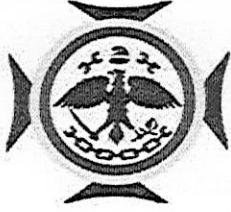
El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes, se aprueban los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda o se ponga en renta sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.

- ✓ He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. Ver CERTIFICADO RAA AVALUADOR. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.
- ✓ No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.
- ✓ Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024


- ✓ El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- ✓ Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- ✓ De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal respecto al bien inmueble, a la propiedad o título legal del mismo (Escritura). El avaluador revelará solamente la información sobre la valuación a la persona natural o jurídica que solicita el presente encargo, salvo el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor de este dictamen es una base de valores para la toma de decisiones, se aclara que es libre de ser analizado, para las partes que intervengan, para ser consultado aprobado o no. Que no es de obligatoriedad que se enajene, arriende, asegure, hipoteque por los valores sugeridos, puede ser negociado; las partes, comprador o vendedor, tienen la potestad de tomar el valor o modificarlo respecto a mutuo acuerdo o consentimiento, sin que la firma avaluadora ni sus avaluadores tengan responsabilidad alguna por la negociación, por lo tanto, la firma avaluadora se declaran libres y se exoneran de toda responsabilidad civil y penal.

**El avaluador actúa bajo el principio constitucional de la buena fe (artículo 83)** donde se presume que ante todas sus gestiones los particulares y las autoridades públicas actuarán ceñidos ante este postulado. Es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de otra, a la luz del derecho las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe. El solicitante pide el concepto de este avalúo con la finalidad de conocer el **valor comercial – renta. Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.** A pesar de que este avalúo comercial NO está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 “Código General del Proceso” si el solicitante lo requiere como justificación para el **valor comercial – renta**, y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Artículo 226 Procedencia.

Llegado el caso de sustentación ante un juzgado o tribunal donde sea requerido el perito avaluador, la parte que solicitó la prueba deberá previamente hacer el debido pago de honorarios el cual NO está incluido dentro de este estudio.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

## 8 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

### 8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatorio y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración estipulados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC:

**ARTÍCULO 1o. 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.*


**ARTÍCULO 2o. 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.*

### 8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial de renta, que le corresponda al inmueble objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución 620 de 2.008 IGAC.

Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio urbano, para la determinación del valor de **renta** se utiliza el método de comparación de mercado, con la complementación de método de capitalizaciones de rentas o ingresos si requiere.

El método de mercado que se utilizo fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente diversos inmuebles en sectores de alguna manera comparables.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se toma en cuenta entre otros factores: Ubicación específica, extensión superficial, servicios, accesibilidad, etc.

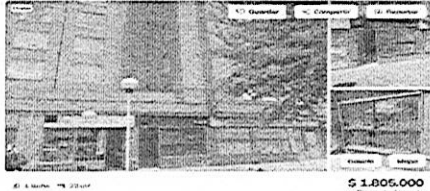


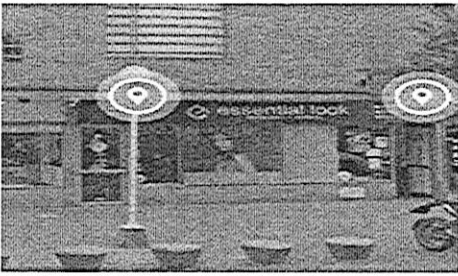
### 8.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

No aplica, el inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal según escritura 2578 del 12/10/2001 Notaría 48 de Bogotá y demás aclaraciones y adiciones posteriores y reformas posteriores del reglamento para dar cumplimiento a la ley 675 de 2001.

### 8.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

#### INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE PREDIOS EN RENTA

En el presente estudio de mercado de **Locales** en arriendo se encontraron **17 ofertas** dentro del **conjunto** y en zonas comparables, se muestra a continuación sus observaciones. Las ofertas 1, 2 y 17 fueron tomadas de portales inmobiliarios. Las ofertas 3 a la 16 fueron tomadas en campo el día de la visita técnica al inmueble y otras por el historial de arriendos de la entidad.

No.	IMAGEN DE LA OFERTA	No.	IMAGEN DE LA OFERTA
1		2	
3		4	



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

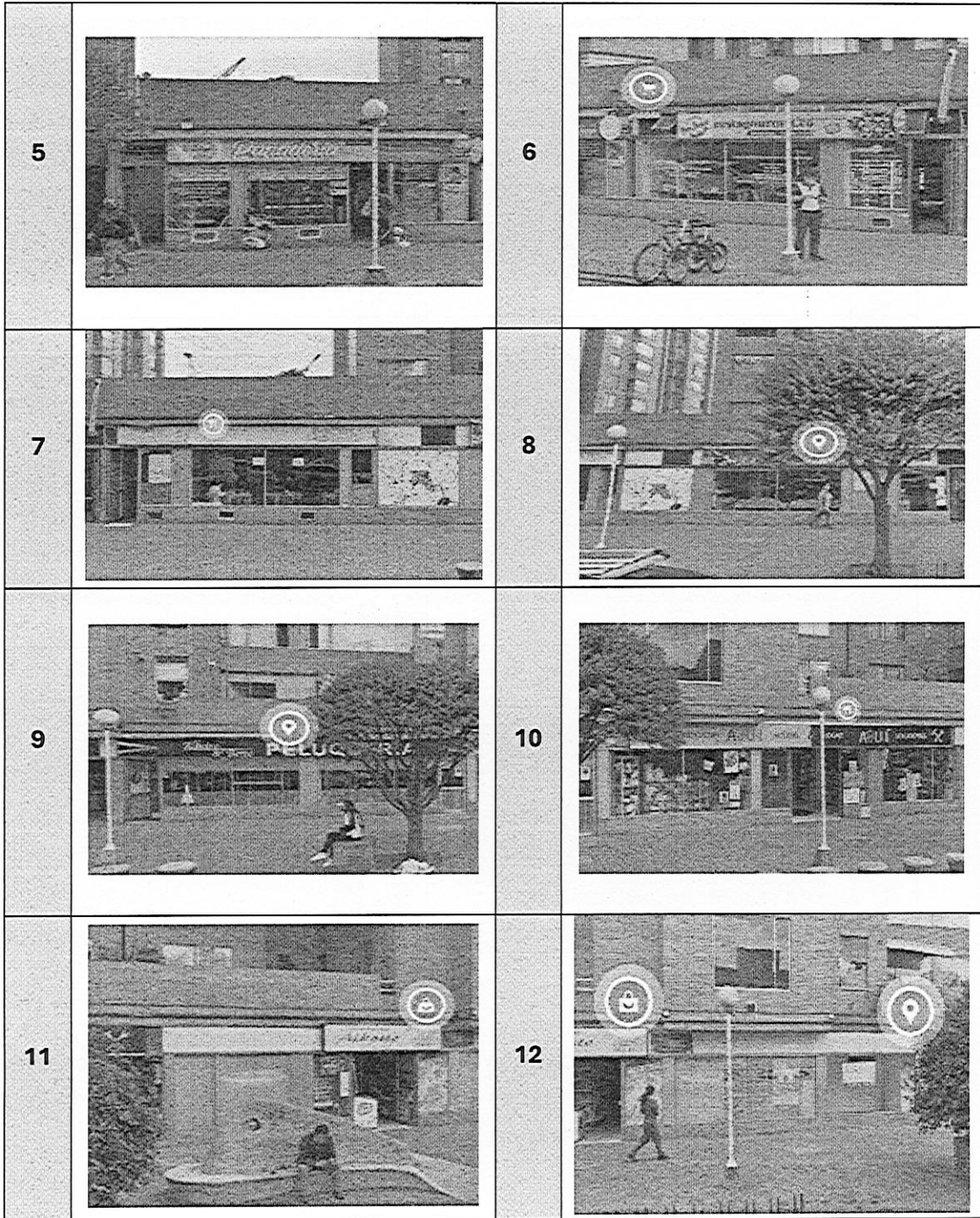
Código: FT-5050-01.01.12

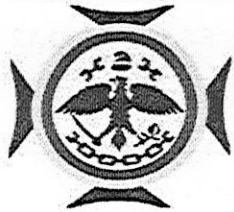
PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES


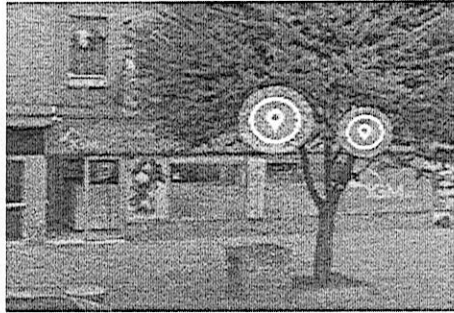
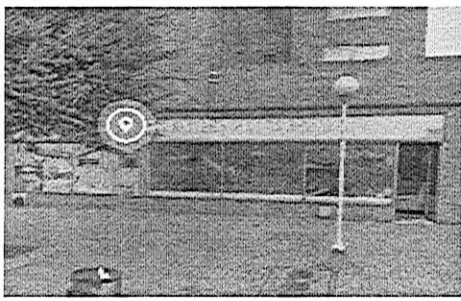
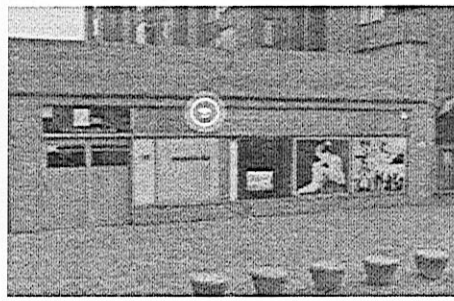

Versión: 02

FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES


Fecha: 14/11/2024

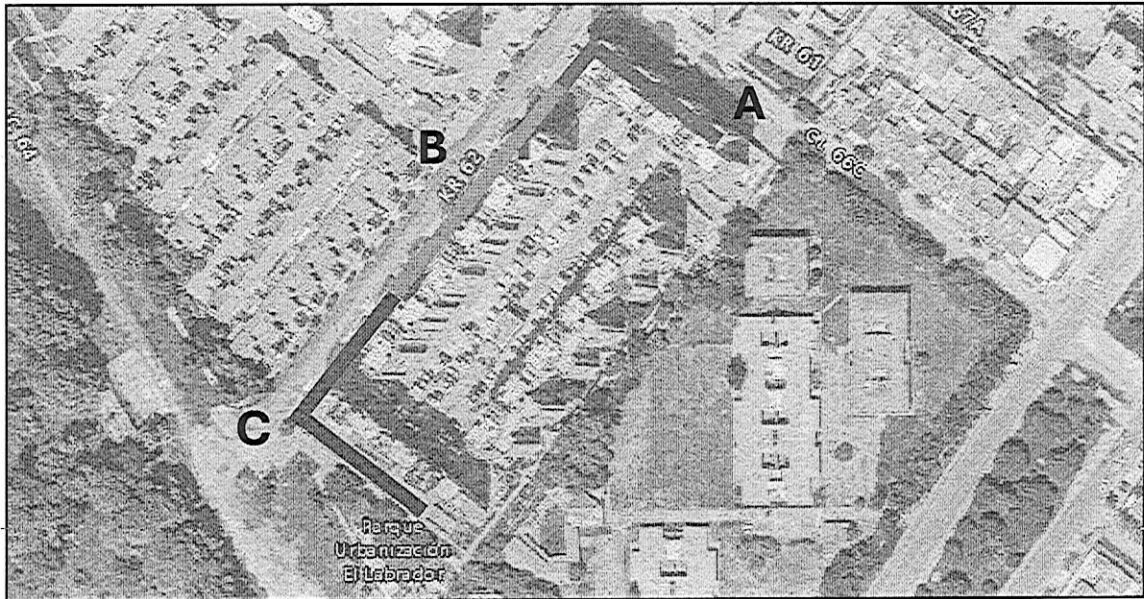


 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

13		14	
15		16	
17	<p><b>Local en Arriendo</b></p> <p>Ubicación Principal: Primavera Occidental - Puente Aranda, Bogotá, D.C.      Ubicaciones alternativas: Primavera Occidental - Puente Aranda, Tiquia, Pajarito</p> <p> <input type="checkbox"/> Casavita    <input checked="" type="checkbox"/> Compartir    <input type="checkbox"/> Reservar     </p>  <p> <input type="checkbox"/> Arrendar    <input type="checkbox"/> 1 día    <input type="checkbox"/> 20 m²     </p> <p><b>\$ 1.100.000</b></p> <p>Prezio de Arriendo</p> <p>+ \$ 122.500 por mes/m²/mo</p>		

Se elabora un diagrama de ubicación y análisis comercial de las ofertas por zonas para evidenciar y diferenciar las bondades o limitaciones de cada una, a continuación, se clasifican las ofertas en **Zona A, zona B y Zona C.**

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

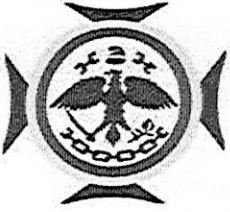


Las ofertas de cada zona son tabuladas en la una tabla:

### ANÁLISIS COMERCIAL ZONA A

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RENTA DE PREDIOS - JOSÉ JOAQUÍN VARGAS Y SECTORES ALEDAÑOS COMPARABLES - BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA														
Nº	Observaciones	Celular	Contacto	Sector Barrio Conjunto Vereda	Vr. oferta	% Negociación	Valor depurado	Valor Oferta + IVA	Valor depurado sin IVA	Área Privada (m <sup>2</sup> )	Incluye Admon	Vr. Admon	Vr. total de renta	Vr. m <sup>2</sup> renta área privada
1	Local en PH # 110, por calle 66C, con 1 baño y punto de gas. E4. Antigüedad 9 a 15 años. Buena visual. Frente calle 66C y Bahía de parqueo.	3132966652	Data Arriendo Inmobiliaria	Conjunto Residencial El Labrador	1.805.000	1%	\$ 1.786.950	\$ 2.126.471	\$ 1.786.950	22,00	No	\$ 195.000	\$ 1.786.950	\$ 81.225
2	Local en PH, por calle 65, con 1 baño. E4. Antigüedad 16 a 30 años. Buena visual. Bahía de parqueo y Alameda Parque El Cuadrado.	3204246619	David Hurtado	Conjunto Parque de los Almendros	1.600.000	1%	\$ 1.584.000	\$ 1.884.960	\$ 1.584.000	24,00	No	\$ -	\$ 1.584.000	\$ 66.000
3	Local # 101 - CL 66C 61 05 LC. Contrato 014-2005. Ingreso conjunto por calle 66C	***	Alejandro Ramirez	Conjunto Residencial El Labrador	1.350.574	0%	\$ 1.350.574	\$ 1.607.183	\$ 1.350.574	20,79	No	\$ 176.715	\$ 1.350.574	\$ 64.963


1. La oferta 1 nos indica un valor de renta alto, dado que se encuentra por la calle 66c, vía con alto flujo peatonal y vehicular, dotada de bahías de parqueo y por la entrada principal al conjunto de uso mixto el Labrador IV, sin embargo, se considera que se encuentra por encima de la tendencia del mercado.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: <b>FT-5050-01.01.12</b>
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: <b>02</b>
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: <b>14/11/2024</b>


- La oferta 2 comparte similitudes en cuanto a la dinámica comercial por la calle 66c, aunque se encuentre en otro sector aledaño, su valor es congruente con la oferta 3, siendo ésta el local ubicado en toda la esquina de la entrada principal del conjunto, adoptando para el conjunto el máximo valor de renta por metro cuadrado.
- Las ofertas 1, 2 y 3 corresponden a la **zona A**, como se ha mencionado ubicadas por la calle 66c, con alta exposición, flujo peatonal y vehicular, por lo tanto, estas ofertas no son comparables al objeto a estudio, son su opuesto en ubicación y bondades.

### ANÁLISIS COMERCIAL ZONA B

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RENTA DE PREDIOS - JOSÉ JOAQUÍN VARGAS Y SECTORES ALEDAÑOS COMPARABLES - BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA														
N°	Observaciones	Celular	Con foto	Sector Barrio Conjunto Vereda	Vr. Oferta	% Negociación	Valor depurado	Valor Oferta + IVA	Valor depurado sin IVA	Área Privada (m²)	Incluye Admon	Vr. Admon	Vr. total de renta	Vr. m² renta área privada
4	Local # 117 - KR 62 64 80 LC. Contrato 026-2007	***	Fray Group Ltda.	Conjunto Residencial El Labrador	2.773.156	0%	\$ 2.773.156	\$ 3.300.056	\$ 2.773.156	85,53	No	\$ 727.005	\$ 2.773.156	\$ 32.423
5	Local # 118 - KR 62 64 76 LC. Contrato 062-2006	***	Viviana Caltiva	Conjunto Residencial El Labrador	1.563.805	0%	\$ 1.563.805	\$ 1.800.928	\$ 1.563.805	50,73	No	\$ 431.205	\$ 1.563.805	\$ 30.826
6	Local # 119 - KR 62 64 72 LC. Contrato 023-2021	***	Jorge Zapata	Conjunto Residencial El Labrador	1.100.231	0%	\$ 1.100.231	\$ 1.309.275	\$ 1.100.231	50,78	No	\$ 431.630	\$ 1.100.231	\$ 21.667
7	Local # 120 - KR 62 64 68 LC. Contrato 052-2006	***	Blanca Parre	Conjunto Residencial El Labrador	1.445.003	0%	\$ 1.445.003	\$ 1.719.554	\$ 1.445.003	50,54	No	\$ 429.590	\$ 1.445.003	\$ 28.591
8	Local # 121 - KR 62 64 64 LC. Contrato 060-2006	***	Mario Bernal	Conjunto Residencial El Labrador	2.035.796	0%	\$ 2.035.796	\$ 2.422.597	\$ 2.035.796	74,06	No	\$ 629.510	\$ 2.035.796	\$ 27.488
9	Local # 122 - KR 62 64 60 LC. Contrato 038-2010	***	Albeiro Vargas	Conjunto Residencial El Labrador	1.947.287	0%	\$ 1.947.287	\$ 2.317.272	\$ 1.947.287	66,21	No	\$ 562.785	\$ 1.947.287	\$ 29.411
10	Local # 123 - KR 62 64 56 LC. Contrato 045-2021	***	Luis Ortiz	Conjunto Residencial El Labrador	2.199.070	0%	\$ 2.199.070	\$ 2.616.893	\$ 2.199.070	75,76	No	\$ 643.960	\$ 2.199.070	\$ 29.027
11	Local # 124 - KR 62 64 52 LC. Contrato 069-2005	***	Alberto Pinilla	Conjunto Residencial El Labrador	1.614.765	0%	\$ 1.614.765	\$ 1.921.570	\$ 1.614.765	74,06	No	\$ 629.510	\$ 1.614.765	\$ 21.803
12	Local # 125 - KR 62 64 48 LC. Contrato 012-2022	***	Adriana Mendoza	Conjunto Residencial El Labrador	1.564.200	0%	\$ 1.564.200	\$ 1.861.396	\$ 1.564.200	66,21	No	\$ 562.785	\$ 1.564.200	\$ 23.625
13	Local # 127 - KR 62 64 40 LC. Contrato 033-2022	***	Jeimy Rodríguez	Conjunto Residencial El Labrador	2.038.735	0%	\$ 2.038.735	\$ 2.426.095	\$ 2.038.735	74,06	No	\$ 703.000	\$ 2.038.735	\$ 27.528
14	Local # 128 - KR 62 64 36 LC. Contrato 001-2019	***	José Velásquez	Conjunto Residencial El Labrador	2.051.668	0%	\$ 2.051.668	\$ 2.441.485	\$ 2.051.668	66,40	No	\$ 564.400	\$ 2.051.668	\$ 30.899

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

1. Las ofertas **4 a la 14** corresponden a la **zona B**, ubicada sobre la carrera 62. Esta área se caracteriza por una exposición comercial media-baja, con un flujo peatonal limitado principalmente a los residentes del conjunto donde están ubicados los locales y del conjunto residencial ubicado al frente. De manera ocasional, también se observa un flujo transitorio de público externo, pero este es bajo y poco constante.
2. La visibilidad de los locales es restringida debido a la ubicación en una vía secundaria y adicionalmente cerrada. La baja exposición puede reducir el interés de negocios que dependen de alta visibilidad.
3. El flujo peatonal proviene principalmente de un público local específico (residentes de los conjuntos cercanos). Este tipo de zona favorece negocios localizados o especializados que atiendan directamente las necesidades del público residente, como minimercados, farmacias o servicios básicos.
4. Por estas razones, la **zona B** muestra una dinámica comercial menor en comparación con la **zona A**, lo que se traduce en un valor por metro cuadrado que es aproximadamente la mitad, o incluso inferior, al de la **zona A**.
5. Las diferencias en ubicación, acceso al público y potencial de ventas son los factores clave que explican la brecha en los valores comerciales entre ambas zonas.
6. Según la dinámica comercial analizada, las ofertas de la **zona B** son poco comparables con el objeto de estudio, ya que el local objeto de avalúo se encuentra en condiciones aún más restrictivas debido a su ubicación frente a un parque con baja afluencia peatonal y alta vacancia.
7. No obstante, el objeto de estudio podría adaptarse a usos comerciales que no dependan exclusivamente de la visibilidad o exposición directa, abriendo posibilidades económicas para negocios especializados o que atiendan un público específico.


 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	<b>PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	<b>Código: FT-5050-01.01.12</b>
	<b>PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	<b>Versión: 02</b>
	<b>FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>Fecha: 14/11/2024</b>

### ANÁLISIS COMERCIAL ZONA C

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RENTA DE PREDIOS - JOSÉ JOAQUÍN VARGAS Y SECTORES ALEDAÑOS COMPARABLES - BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA														
Nº	Observaciones	Celular	Contacto	Sector Barrio Conjunto Vereda	Vr. Oferta	% Negociación	Valor depurado	Valor Oferta + IVA	Valor depurado sin IVA	Area Privada (m <sup>2</sup> )	Incluye Admon	Vr. Admon	Vr. total de renta	Vr. m <sup>2</sup> renta área privada
15	Local # 129 - KR 62 64 32 LC. Contrato 070-2013. Penúltimo local por carrera 62 cerrada portería cercana.	***	Fabiola Peñiño	Conjunto Residencial El Labrador	1.041.636	0%	\$ 1.041.636	\$ 1.239.547	\$ 1.041.636	74,67	No	\$ 638.000	\$ 1.041.636	\$ 13.950
16	Local # 130 - KR 62 64 28 LC. Contrato 040-2022. Último local por carrera 62 cerrada portería al lado.	***	Juan Fregua	Conjunto Residencial El Labrador	961.367	0%	\$ 961.367	\$ 1.144.027	\$ 961.367	74,11	No	\$ 629.935	\$ 961.367	\$ 12.972
17	Local DUPLEX en PH, 2 ambientes y 1 baño. en zona residencial poco concurrida. En vía Cerrada. Antigüedad 16 a 30 años.	3143972117	Irene Stojewicz	Conjunto Alborán	1.100.000	1%	\$ 1.089.000	\$ 1.295.910	\$ 1.089.000	88,00	No	\$ 112.000	\$ 1.089.000	\$ 12.375

1. Los locales ubicados en el costado del parque, específicamente los números 131 (esquinero), 132, 133 y 134, presentan una alta vacancia situación que impacta negativamente su valor final. En contraste, sobre la calle 66C y la carrera 62 la vacancia es nula o muy baja, lo que evidencia una marcada diferencia en la dinámica comercial de la zona. Este contraste será considerado en el análisis final.
2. Las ofertas **15 y 16** se ubican en la **zona C**, siendo similares en ubicación, por vía cerrada próximas al parque, flujo de personas y exposición. Para el análisis éstas 2 ofertas marcan la tendencia de valor.
3. Se anexa la oferta **17** que se encuentra ubicada en otra zona de la ciudad, pero es similar y comparable, dado que también se encuentra en calle cerrada, en zona residencial poco concurrida y cercana a 2 parques, comparte una antigüedad similar a la del objeto de avalúo y por estas razones se justifica incluirla en el análisis estadístico.
4. Adicionalmente, se realizó el análisis de rentabilidad para uno de los locales ubicado por la calle 66c encontrando en venta (\$260.000.000) y renta (\$1.805.000) hallando una tasa de rentabilidad de 8.33% E.A que está acorde a las tasas comunes en locales comerciales, evidenciando una dinámica estable para el tipo de propiedad en condiciones normales.

Todas las ofertas fueron *clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial de renta* tal como indica la resolución 620 de 2008 IGAC. Art. 1.

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

Las ofertas **15, 16 y 17**, son escogidas para el análisis estadístico, todas ellas comparten características similares como se mencionó anteriormente, el valor por metro cuadrado es uniforme en el mercado tan singular de locales con estas características y alta vacancia. Por estas razones se elige el **promedio** del análisis.

Media aritmética	\$ 13.099
Desviación estándar	\$ 795
Coefficiente de variación	6,1%
Límite inferior	\$ 12.375
Límite superior	\$ 13.950
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 13.100</b>

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de renta de predios, con media aritmética de \$13.099, cuyos valores oscilan entre \$12.375 y \$13.950 por metro cuadrado, con una desviación estándar de \$795 y un coeficiente de variación de **6.1%** (<7.5% = OK), se concluye que por las razones dadas anteriormente, el **promedio** es estadísticamente representativo como valor unitario de renta para el metro cuadrado privado, en este sentido, para fines prácticos se adopta un valor unitario de renta de **\$13.100/m<sup>2</sup>**.


Los valores de variación de las muestras se ajustan a los límites establecidos por la resolución 620 de 2008 del IGAC Artículo 11, párrafo 4, donde la variación debe ser menor a (<7.5%).

**Se adopta para el valor unitario de RENTA por método comparativo el valor de \$13.100 / m<sup>2</sup>**

**Notas:**

\* En general, una alta tasa de vacancia es perjudicial para la rentabilidad. Reducir la vacancia es esencial para maximizar los ingresos.

\*El valor dado se encuentra liquidado bajo las condiciones actuales y limitadas que se encuentra el inmueble, como se mencionó en DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS el predio podría llegar tener un comportamiento significativamente distinto en la dinámica comercial por el desarrollo de la reserva vial para la calle 64 lo cual conectaría con la vía actualmente cerrada (carrera 62).

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES	Fecha: 14/11/2024

**9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR**

**R035-24**

**INMUEBLE URBANO**  
**CALLE 66C No. 61 - 01, INT 4 LC 133**  
**BOGOTÁ D.C**  
**BARRIO JOSÉ JOAQUIN VARGAS**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV PH**  
 Noviembre 21 de 2024

**Liquidación del avalúo:**

<b>AVALÚO DE RENTA</b>				
<b>ÍTEM</b>	<b>ÁREA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR/UND</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>LOCAL COMERCIAL 133</b>	72,27	m <sup>2</sup>	\$ 13.100	<b>\$ 946.737</b>
<i>Ajuste al múltiplo inferior (100)</i>				<b>-\$ 737</b>
<b>EL VALOR MÁS PROBABLE DE RENTA PARA EL PREDIO</b>				<b>\$ 946.000</b>
<b>CALLE 66C No. 61 - 01, INT 4 LC 133 Barrio José Joaquín Vargas</b>			<b>ES DE:</b>	

**Nota:** El valor anteriormente descrito no contiene IVA ni administración.

**AVALÚO DE RENTA: \$946.000=**

**SON: NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

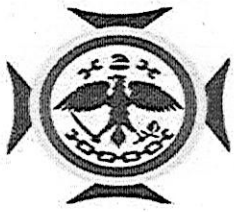


**FELIZ TRIANA BENAVIDES**

Ingeniero Civil – Avaluador

TP 25202-373893 CND – RAA AVAL 1073244198

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## 10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

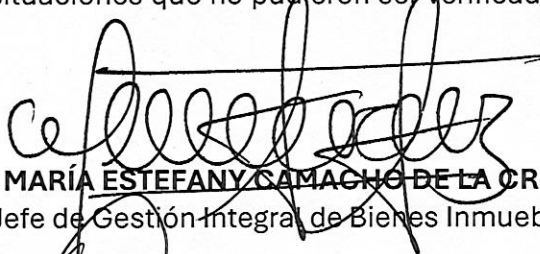
Que el evaluador, directivos y demás miembros participantes en la elaboración, revisión y aprobación del presente informe valuatorio no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales a la Beneficencia de Cundinamarca.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

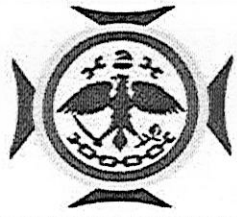
El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

  
**MARÍA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ**  
 Jefe de Gestión Integral de Bienes Inmuebles

  
**OSCAR MATEO RUIZ G.**  
 Ingeniero Catastral y Geodesta  
 Especialista en Avalúos

  
**FELIZ TRIANA BENAVIDES**  
 Ingeniero Civil  
 Avaluador



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Código: FT-5050-01.01.12

PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES

Versión: 02

FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES

Fecha: 14/11/2024

### 11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO 1 CARRERA 62



ENTORNO CARRERA 62 Y PARQUE LABRADOR



VISTA PARQUE LABRADOR



BAHÍA DE CALLE CERRADA CARRERA 62



FACHADA LOCAL 133



FACHADA LOCAL 133 DETALLE



ENTORNO 2 ALAMEDA LOCALES PARQUE



ENTORNO 3 ALAMEDA LOCALES PARQUE



INGRESO LOCAL 133




AMBIENTE LOCAL VISTA NORTE



BAÑO LOCAL



AMBIENTE LOCAL VISTA SUR

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE <b>INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE <b>INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE <b>BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024



AMBIENTE LOCAL DIVISIONES PANEL LIVIANO




AMBIENTE LOCAL DIVISIONES PANEL LIVIANO



ENTORNO 4 FRENTE A LOCAL 133 PARQUE LABRADOR

**Fin de página**

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024

## 12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: b5d60ab5



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
 NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FELIZ TRIANA BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1073244198, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1073244198.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FELIZ TRIANA BENAVIDES 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  
30 Jun 2021

Regimen  
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  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección


#### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024



PIN de Validación: b8d80ab5



**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: 30 Jun 2021      Regimen: Régimen Académico

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 30 Jun 2021      Regimen: 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: 30 Jun 2021      Regimen: 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: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 30 Jun 2021      Regimen: Régimen Académico

 <b>BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA</b>	<b>PROCESO: GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	<b>Código: FT-5050-01.01.12</b>
	<b>PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	<b>Versión: 02</b>
	<b>FORMATO: AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>Fecha: 14/11/2024</b>



PIN de Validación: b8d8Cab5



**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

**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  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico


**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
30 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

 BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA	PROCESO: <b>GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES</b>	Código: FT-5050-01.01.12
	PROCEDIMIENTO: <b>ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES</b>	Versión: 02
	FORMATO: <b>AVALÚO COMERCIAL O DE RENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	Fecha: 14/11/2024



PIN de Validación: b8d80ab5



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

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA  
 Dirección: DIAGONAL 18 N° 3 - 72  
 Teléfono: 3183635259  
 Correo Electrónico: feliz triana@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FELIZ TRIANA BENAVIDES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1073244198

El(la) señor(a) FELIZ TRIANA BENAVIDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8d80ab5**

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 veintiocho (28) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
 Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL  
STATE OF TEXAS  
AUSTIN, TEXAS

11