AVALÚO DE RENTA

R018-26 R019-26 R020-26 R021-26 R022-26

INMUEBLE URBANO

CARRERA 62 CON CALLE 64

LOCALES 117 118 124 125 126

BARRIO JOSÉ JOAQUIN VARGAS

CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV PH - BOGOTÁ D.C



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

Junio 19 de 2026

CONTENIDO

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA 4

2 INFORMACIÓN BÁSICA 5

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

3 ASPECTOS JURÍDICOS 7

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

4 GENERALIDADES DEL SECTOR 8

4.1 LÍMITES 8
4.2 LOCALIDAD 9

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 12

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 14
5.2.5 FORMA 14

5.2.6 VÍAS DE ACCESO 14
5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS 14
5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS 15
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 16
5.4.4 SEGURIDAD 16
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 16

6 NORMATIVIDAD 17

7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES 20

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 23

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA 23
8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 23
8.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO 24
8.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES 24

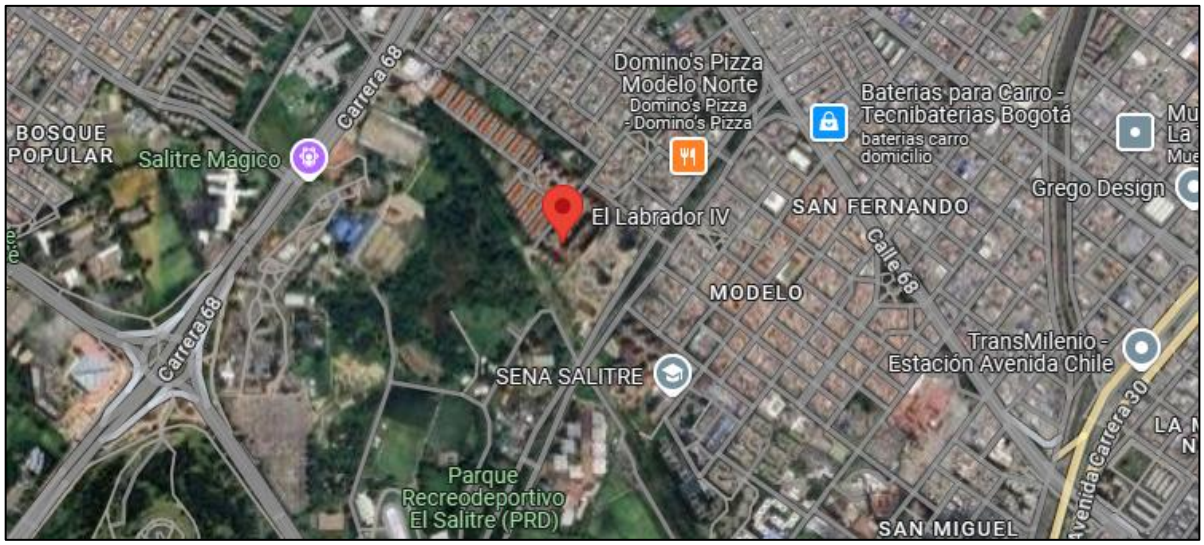
9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR 30

10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 31

11 REGISTRO FOTOGRÁFICO 32

12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR 41

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA





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

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.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Local LC 117. Certificado de Tradición y libertad No. 50C-1545670
- Local LC 118. Certificado de Tradición y libertad No. 50C-1567804
- Local LC 124. Certificado de Tradición y libertad No. 50C-1583053
- Local LC 125. Certificado de Tradición y libertad No. 50C-1583054
- Local LC 126. Certificado de Tradición y libertad No. 50C-1583055

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

Mayo 28 de 2026.

2.11 FECHA DEL INFORME

Junio 19 de 2026.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Junio 10 de 2024.

Fin de página.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA : NIT. 899999072-1

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. : 349 del 3 de mayo de 2005
Notaría Única de Madrid.

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

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO LOCAL
50C-1545670	117
50C-1567804	118
50C-1583053	124
50C-1583054	125
50C-1583055	126

3.4 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

CHIP	NUMERO LOCAL
AAA0167CBRJ	117
AAA0169JPEA	118
AAA0176UAFT	124
AAA0176UAHY	125
AAA0176UAJH	126

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.**

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/

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):

Noroeste: Cota y Funza

Norte: Chía

Nordeste: La Calera

Oeste: Mosquera, Soacha, Pasca y Arbeláez

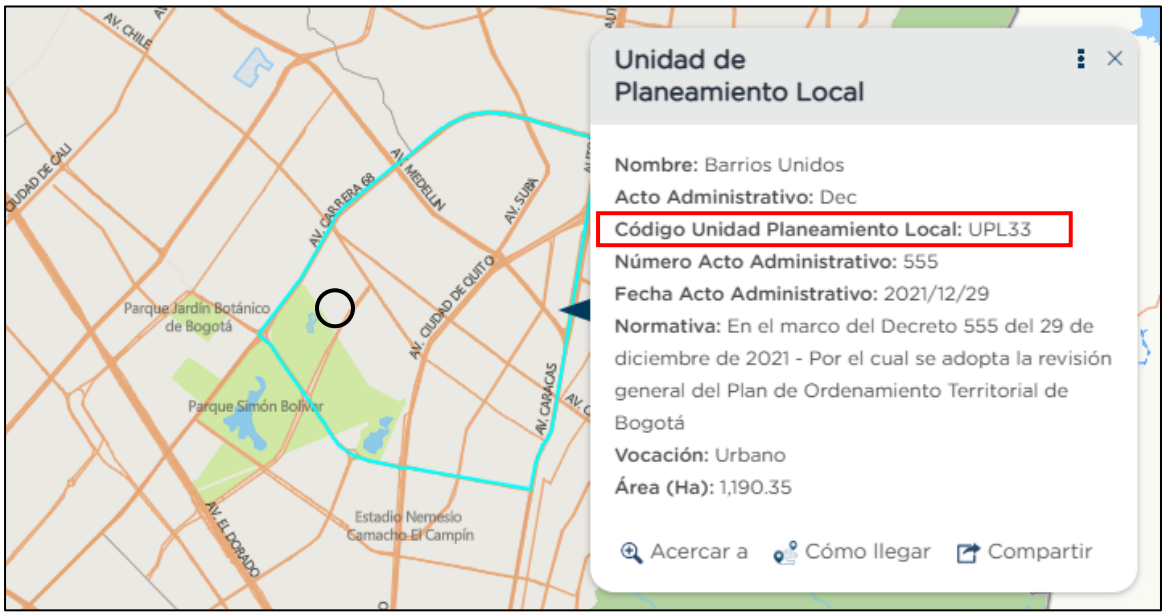
Este: Chipaque, Choachí, Ubaque, Une y Gutiérrez

Suroeste: San Bernardo y Cabrera

Sur: Colombia (Huila)

Sureste: La Uribe, Cubarral y Guamal (Meta)

4.2 LOCALIDAD



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

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 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.

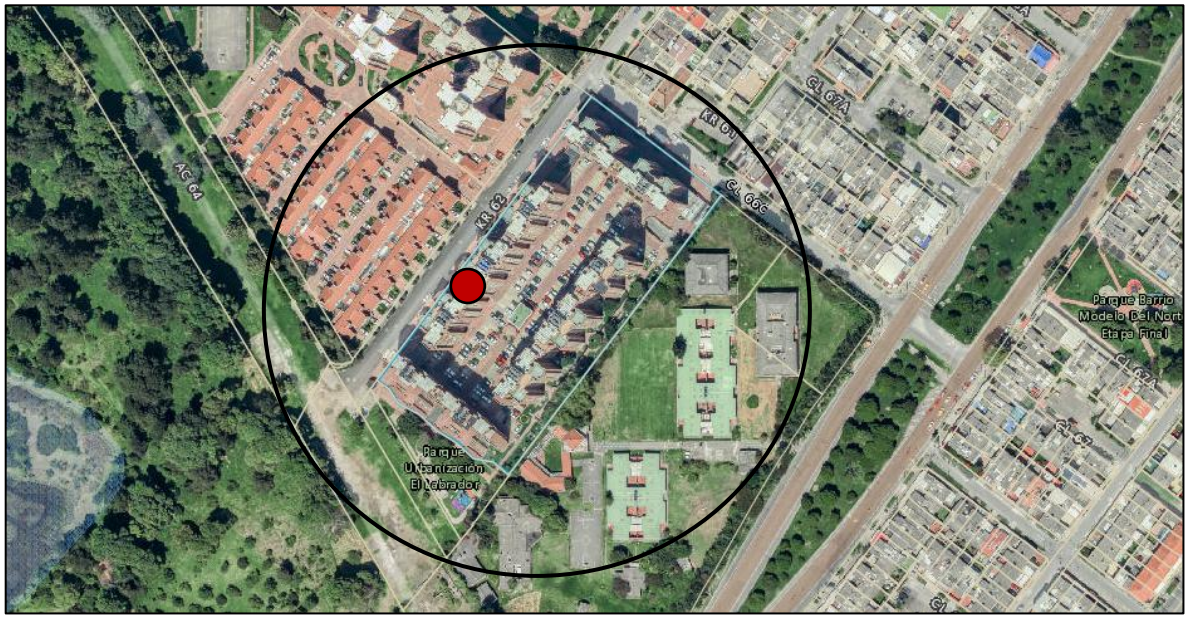
Importancia en el Contexto Urbano: Barrios Unidos es una localidad con un carácter mixto que contribuye al dinamismo urbano de Bogotá. Su ubicación estratégica y variedad de usos del suelo la convierten en una zona atractiva tanto para la residencia como para actividades comerciales e industriales. La 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

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. Los locales se ubican frente a la carrea 62.



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.

5.2.2 ÁREAS

NUMERO LOCAL	AREA M2	COEFICIENTE
117	85,53	0,246%
118	50,78	0,149%
124	74,06	0,219%
125	74,06	0,219%
126	75,76	0,224%

Fuente: Certificados de tradición y libertad suministrados.

5.2.3 LINDEROS

Local 117

Contenidos en ESCRITURA Nro 1595 de fecha 26-06-2002 en NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. LOCAL 117 SEGUNDA ETAPA INTERIOR 9 con area de CONSTRUIDA 89.79 M2 PRIVADA 85.53 M2 con coeficiente de 0.246% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Local 118

Contenidos en ESCRITURA Nro. 318 de fecha 11-02-2003 en NOTARIA 48 de BOGOTA LOCAL 118 INTERIOR 8 con área de 50.78 MTS2 con coeficiente de 0.149% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Local 124

Contenidos en ESCRITURA Nro. 3029 de fecha 20-10-2003 en NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. LOCAL COMERCIAL 124 con área de 74.06 M2. con coeficiente de 0.219 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Local 125

Contenidos en ESCRITURA Nro. 3029 de fecha 20-10-2003 en NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. LOCAL COMERCIAL 125 con área de 66.21 M2. con coeficiente de 0.198 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Local 126

Contenidos en ESCRITURA Nro. 3029 de fecha 20-10-2003 en NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. LOCAL COMERCIAL 126 con área de 75.76 M2. con coeficiente de 0.224 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Fuente: Certificados de libertad y tradición suminsitrados.

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.

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 si 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** : 19 años aproximadamente.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN** : Bueno.

LC 126

- Pisos : Enchape cerámico.
- Muros : Estuco y pintura.
  Drywall parcial.
  Enchape cerámico.
- Techos : Placa estucada y pintada.
- Puertas : Madera entamborada (baño).

Nota: El local se encuentra en buen estado general, divisiones internas en panel de drywall sin puertas, con instalación de gas y puntos de conexión. Baño con rastro de empozamiento de agua.

5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS

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

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.

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

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/:

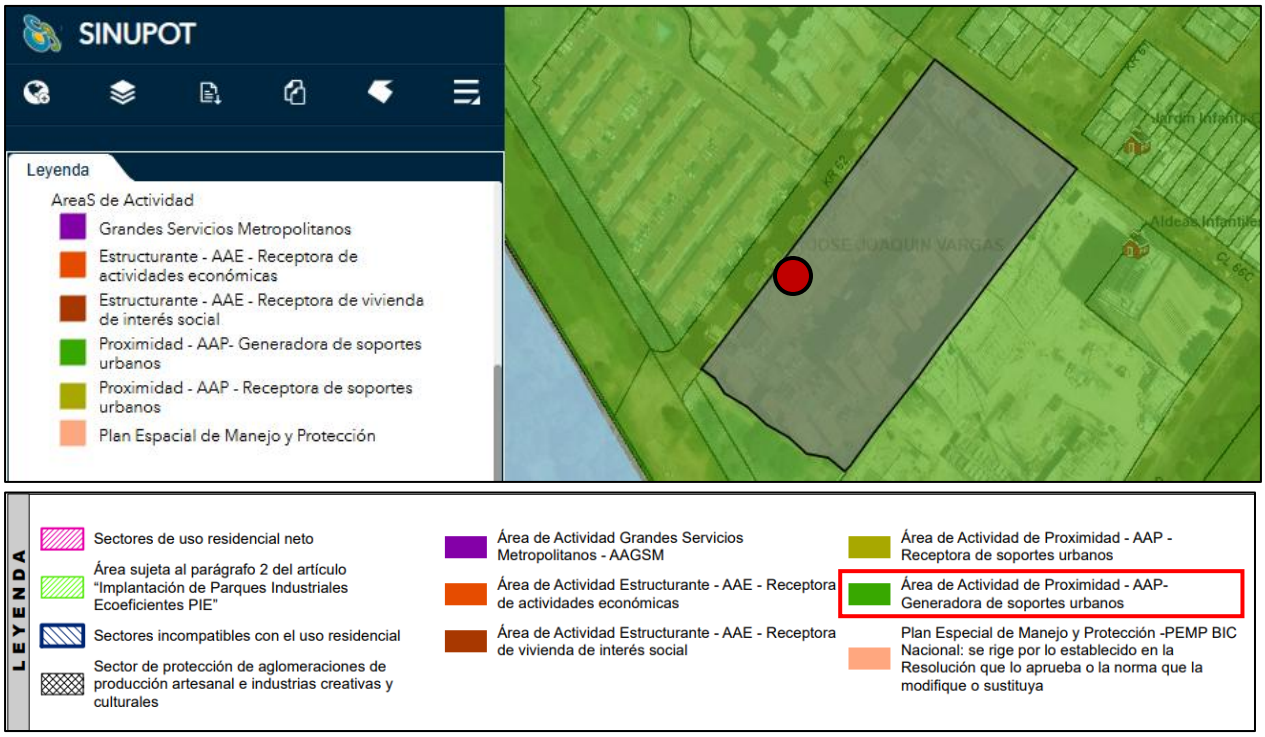


Fuente: SDP POT. Plano CU -5.1. Editado por el autor.

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.



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.° 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.

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.° 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.**

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.

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.

- ✓ 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 actuaran 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 Articulo 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.

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.

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 superficiaria, 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

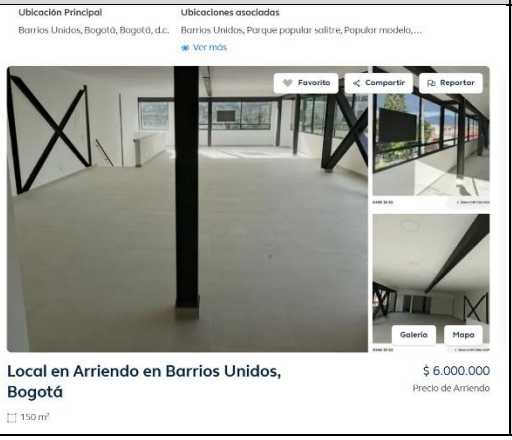
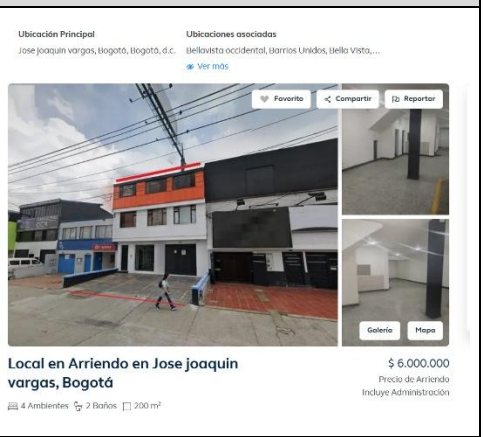
INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE PREDIOS EN RENTA

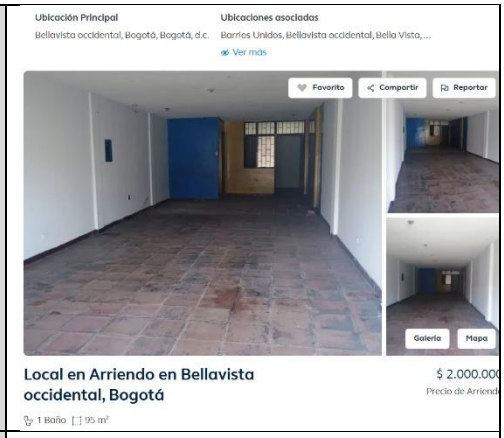
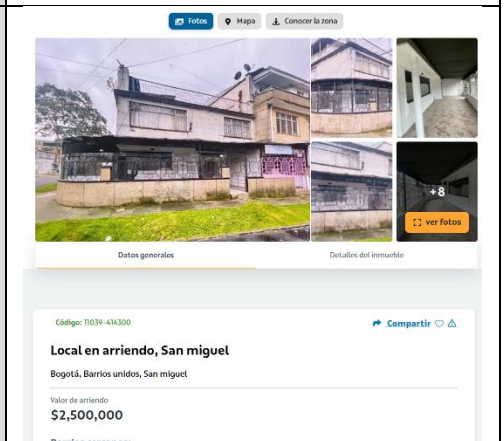
Con el propósito de estimar el valor de renta de los locales objeto de avalúo, se realizó la investigación del mercado inmobiliario en el entorno inmediato del Edificio Labrador, localizado en la Carrera 62 con Calle 64 de la ciudad de Bogotá D.C. La búsqueda se concentró en inmuebles ubicados dentro del mismo sector urbano, considerando locales con características físicas, funcionales y de uso similares, destinados al desarrollo de actividades comerciales.

Durante el proceso de investigación se identificó que, aun cuando las ofertas se encuentran localizadas en un mismo entorno geográfico y presentan condiciones urbanísticas comparables, el mercado no exhibe un comportamiento homogéneo respecto al valor unitario de renta. La principal variable diferenciadora corresponde a la exposición comercial de los inmuebles, determinada por aspectos como la ubicación sobre corredores comerciales de mayor afluencia, la amplitud de la vitrina, la visibilidad desde el espacio público, la facilidad de acceso y el flujo peatonal y vehicular.

Como resultado de este comportamiento se identificaron dos segmentos de mercado claramente diferenciados, los cuales fueron analizados de manera independiente con el fin de obtener parámetros de comparación estadísticamente representativos para la asignación del valor de renta de los locales objeto de estudio.

NO	DESCRIPCIÓN	PISO	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR SIN IVA	ÁREA PRIVADA	VALOR ÁREA RENTA PRIVADA SIN ADMINISTRACION	VALOR M2 RENTA ÁREA PRIVADA	CONTACTO	FUENTE
1	LOCAL EN SEGUNDO PISOS BARRIOS UNIDOS CON LTURA DE 2,8 METROS	2	$ 6.000.000	10%	$ 5.400.000	$ 4.374.000	150	$ 4.374.000	29.160	3143561183	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-barrios-unidos-bogota/193525801
2	AV 68 67C JJ VARGAS LOCAL CUANTA CON ZONA DE LOCAL, OFICINA, BAHIA DE PARQUEO	1	$ 6.000.000	0%	$ 6.000.000	$ 4.860.000	200	$ 4.860.000	24.300	3138701242	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-jose-joaquin-vargas-bogota/192544929
3	AK 68 67C 24 LC 2 JJ VARGAS LOCAL COMERCIAL O BODEGA IVA INCLUIDO	1	$ 2.300.000	10%	$ 2.070.000	$ 2.070.000	70	$ 2.070.000	29.571	6014824051	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-jose-joaquin-vargas-bogota/193148003
4	AK 68 68 79 BARRIOS UNIDOS BELLAVISTA LOCAL COMERCIAL O BODEGA CON ACABADOS REGULARES	1	$ 2.000.000	2%	$ 1.960.000	$ 1.587.600	95	$ 1.587.600	16.712	3132573700	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-bellavista-occidental-bogota/193767337
5	CL 67A BIS 60 10 CASA ESQUIERA CON LOCAL EN PRIMER PISO DE 150 Y SEGUNDO PISO DE 100, NO SE COBRA IVA	1	$ 8.000.000	10%	$ 7.200.000	$ 7.200.000	250	$ 7.200.000	28.800	3112638992	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-barrios-unidos-bogota/193444537
6	CL 53 55 85 LOCAL SOBRE CORREDOR JUNTO A OXXO SECTOR DE LA ESMERALDA	1	$ 2.950.000	8%	$ 2.714.000	$ 2.198.340	50	$ 2.198.340	43.967	3166491653	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-la-esmeralda-1-banos/MC6467636?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flocales%2Farriendo%2Fbogota%2F&src_env=pro
7	CL 60 57 38 LOCAL EN CENTRO COMERCIAL DE 180 METROS CUADRADOS DEL 201 AL 205	2	$ 9.000.000	3%	$ 8.730.000	$ 7.071.300	180	$ 7.071.300	39.285	3154587708	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-pablo-vi-4-banos/2195-M6210640?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flocales%2Farriendo%2Fbogota%2F&src_env=pro
8	KR 52 62 46 LOCAL EN CASA ESQUIERA BARRIO SAN MIGUEL	1	$ 2.500.000	5%	$ 2.375.000	$ 1.923.750	50	$ 1.923.750	38.475	3245449594	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-san-miguel-bogota-3748399
9	CL 44 59 LOCAL EN SEGUNDO PISO EN LA ESMERALDA CON ACABADOS RECIENTES	1	$ 4.000.000	8%	$ 3.680.000	$ 2.980.800	68	$ 2.980.800	43.835	3154587708	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-la-esmeralda/3951-M5123541?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flocales%2Farriendo%2Fbogota%2F&src_env=pro

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

3	Ubicación Principal Jose joaquin vargas, Bogotá, Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas Barrios Unidos, Bella Vista, Bellavista occidental, ... Ver más Favorito Compartir Reportar Galería Video Mapa Local en Arriendo en Jose joaquin vargas, Bogotá $ 2.300.000 Precio de Arriendo 1 Baño 70 m²	**4**	Ubicación Principal Bellavista occidental, Bogotá, Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas Barrios Unidos, Bellavista occidental, Bella Vista, ... Ver más Favorito Compartir Reportar Galería Mapa Local en Arriendo en Bellavista occidental, Bogotá $ 2.000.000 Precio de Arriendo 1 Baño 95 m²
5	Ubicación Principal Barrios Unidos, Bogotá, Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas Parque popular salitre, Barrios Unidos, Jose joaquin vargas Favorito Compartir Reportar Galería Mapa Local en Arriendo en Barrios Unidos, Bogotá $ 8.000.000 Precio de Arriendo 2 Baños 250 m²	**6**	$ 2.950.000 ¿Te interesa este inmueble? Contactar Fotos Videos Mapa Local Comercial En Arriendo, LA ESMERALDA Nicolas De Federman LA ESMERALDA Nicolas De Federman, Bogotá D.C. Local Comercial Usado Acerca de este inmueble
7	$ 9.000.000 ¿Te interesa este inmueble? Contactar Fotos Mapa Local Comercial En Arriendo, Pablo Vi Pablo Vi, Bogotá D.C. Local Comercial Usado Acerca de este inmueble	**8**	Fotos Mapa Conocer la zona +8 ver fotos Datos generales Detalles del inmueble Código: 11039-414300 Compartir Local en arriendo, San miguel Bogotá, Barrios unidos, San miguel Valor de arriendo $2,500,000 Barrios cercanos: El inmueble cuenta con: Área privada: Área construida: Baños Ascensores

9	

El primer grupo corresponde a las **ofertas No. 1, 3 y 5**, las cuales presentan valores unitarios de renta similares y comparten características relacionadas con una menor exposición comercial. En este conjunto predominan locales ubicados en sectores con menor dinámica comercial, algunos localizados en pisos superiores o con condiciones de vitrina y visibilidad más limitadas respecto a los corredores comerciales de mayor jerarquía. Estas condiciones repercuten directamente en el potencial de captación de clientes y, por consiguiente, en un menor nivel de renta por metro cuadrado.

PROMEDIO	$	29.177
DESV. ESTÁNDAR	$	386
COEF. VARIACIÓN		1,32%
LÍMITE SUPERIOR	$	29.563
LÍMITE INFERIOR	$	28.791

El análisis estadístico de este grupo evidencia un **valor promedio de renta de $29.177/m^2**, con una desviación estándar de **$386/m^2** y un coeficiente de variación de **1,32 %**.

Este coeficiente de variación es considerablemente inferior al 7,5 %, lo cual demuestra un alto grado de homogeneidad entre las ofertas seleccionadas y confirma que pertenecen a un mismo segmento de mercado. Asimismo, el reducido nivel de dispersión refleja que los valores unitarios presentan una alta consistencia estadística, permitiendo adoptar el promedio obtenido como un parámetro confiable para la estimación del valor de renta de inmuebles con características comerciales similares.

El intervalo estadístico comprendido entre $28.791/m^2 y $29.563/m^2 contiene la totalidad de las observaciones analizadas, corroborando la representatividad del promedio calculado.

El segundo grupo está conformado por las ofertas No. 6, 7, 8 y 9, cuyos valores unitarios son significativamente superiores al grupo anterior. Estas ofertas corresponden a locales ubicados sobre corredores comerciales de mayor consolidación, con mejores condiciones de visibilidad, acceso directo desde la vía pública, mayor desarrollo de actividad económica y mejor exposición comercial, factores que incrementan su potencial de aprovechamiento y justifican un mayor valor unitario de renta.

PROMEDIO	$	41.391
DESV. ESTÁNDAR	$	2.918
COEF. VARIACIÓN		7,05%
LÍMITE SUPERIOR	$	44.309
LÍMITE INFERIOR	$	38.472

Para el segundo grupo se obtuvo un valor promedio de renta de $41.391/m^2, una desviación estándar de $2.918/m^2 y un coeficiente de variación de 7,05 %.

Aunque este grupo presenta una dispersión superior a la observada en el primer segmento, el coeficiente de variación continúa siendo inferior al 10 %, condición que indica un adecuado nivel de homogeneidad estadística y permite considerar que las ofertas representan un mismo comportamiento de mercado.

La mayor dispersión observada responde a diferencias normales derivadas de variables propias de cada inmueble, tales como el tamaño del local, la longitud de la vitrina, la ubicación específica dentro del corredor comercial y las condiciones particulares de acceso y visibilidad. No obstante, dichas diferencias no afectan la representatividad del conjunto de datos, cuyo intervalo estadístico se encuentra comprendido entre $38.472/m^2 y $44.309/m^2.

Como adopción de valor se adoptan lo valores arrojados de cada uno de los estudios estadísticos de acuerdo a la comparación con los locales objeto de estudio y que se muestran en la siguiente tabla.

DIRECCION	NUMERO LOCAL	AREA M2	VALOR M2 RENTA
KR 62 64 80	117	85,53	$ 41.390,52
KR 62 64 76	118	50,78	$ 38.472,33
KR 62 64 52	124	74,06	$ 28.791,14
KR 62 64 48	125	74,06	$ 28.791,14
KR 62 64 44	126	75,76	$ 29.177,14

Notas:

***** El valor de renta final cumple con la tasa de rentabilidad efectiva anual para inmuebles en la modalidad de locales comerciales afirmando el valor adoptado.

***** El valor dado se encuentra liquidado bajo las condiciones actuales que se encuentra el inmueble, como se mencionó en DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS el predio podría llegar tener un comportamiento 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).

Fin de página.

9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

R018-26 R019-26 R020-26 R021-26 R022-26

ID AVALUO	DIRECCION	NUMERO LOCAL	AREA M2	VALOR M2 RENTA	VALOR TOTAL RENTA	VALOR TOTAL REDONDEADO SIN IVA
R018-26	KR 62 64 80	117	85,53	$ 41.390,52	$ 3.540.131,48	$ 3.540.000,00
R019-26	KR 62 64 76	118	50,78	$ 38.472,33	$ 1.953.624,77	$ 1.954.000,00
R020-26	KR 62 64 52	124	74,06	$ 28.791,14	$ 2.132.272,05	$ 2.132.000,00
R021-26	KR 62 64 48	125	74,06	$ 28.791,14	$ 2.132.272,05	$ 2.132.000,00
R022-26	KR 62 64 44	126	75,76	$ 29.177,14	$ 2.210.460,34	$ 2.210.000,00

Liquidación del avalúo:
Nota: El valor anteriormente descrito no contiene IVA ni administración.

Por medio del presente certifico que:
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.

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **junio 19 de 2026** es como está estipulada según tabla de avalúos.

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

10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que el avaluador, 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

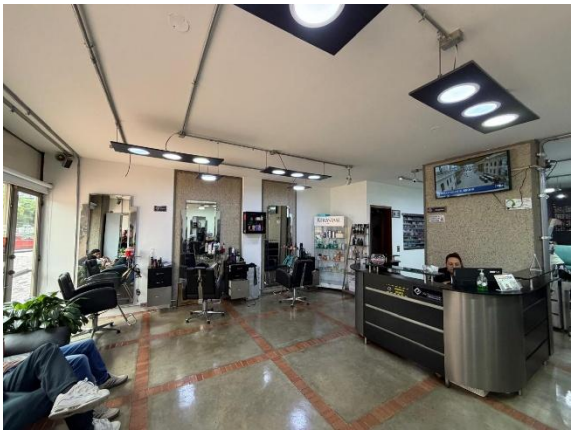
11 REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOCAL 117

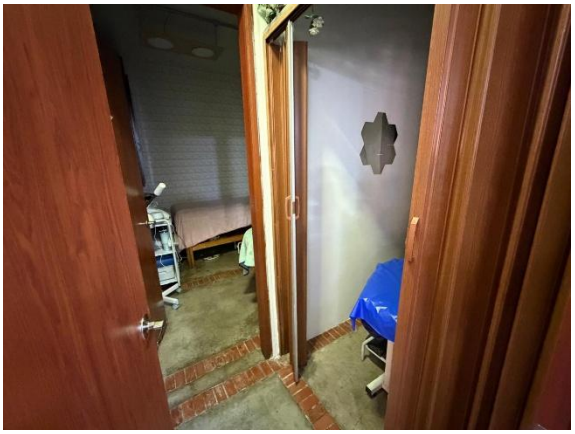




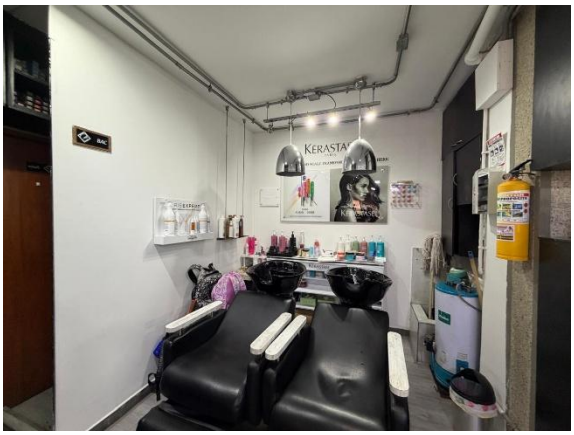











Beller
INOA

KERASTA

INOA

CANOIL
mabe

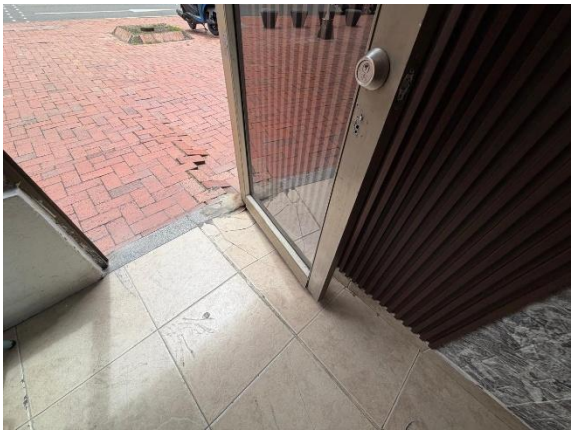


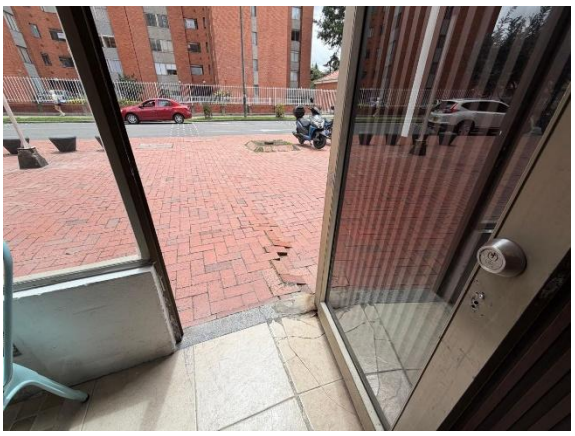
LOCAL 118



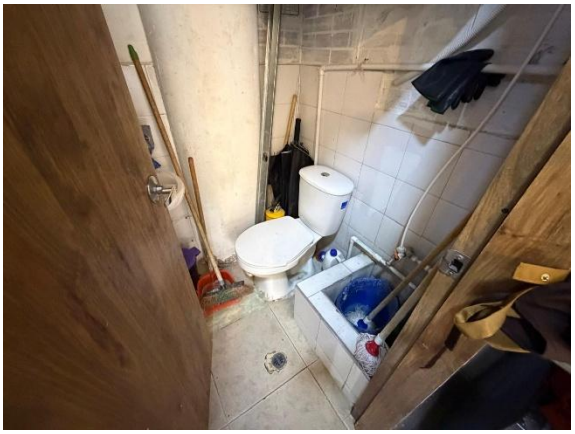












LOCAL 124







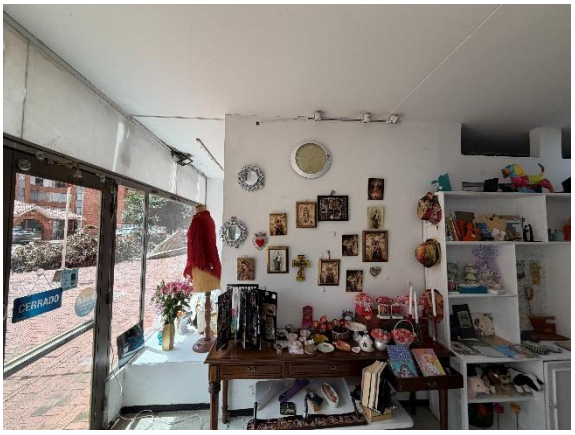


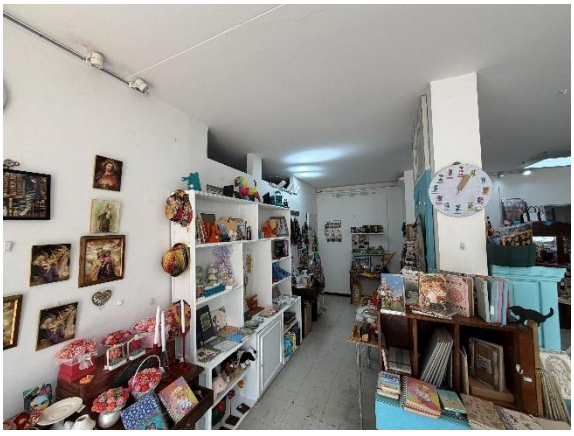
LOCAL 125











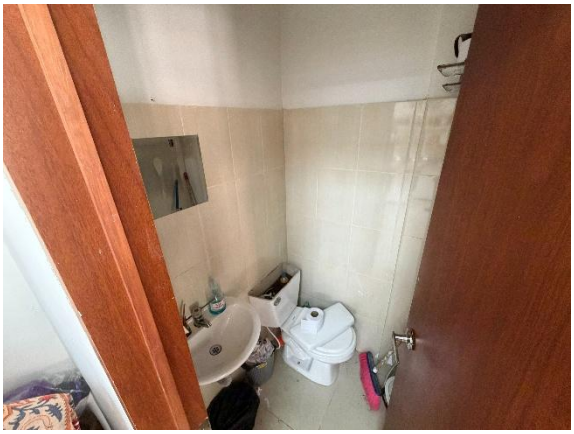














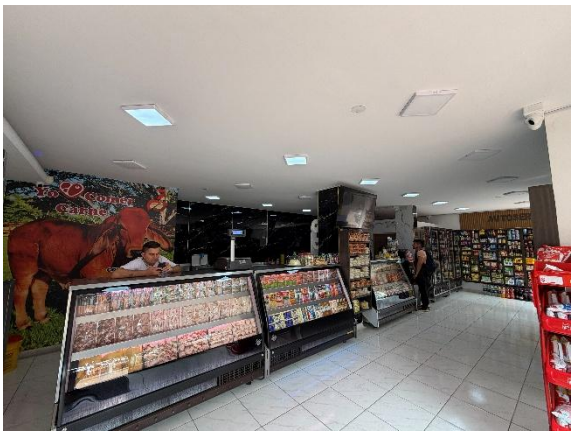


LOCAL 126


Elige calidad, elige 100% Pollo Colombiano


la Póller
64 - 44
TELESENTINEL


128













12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR

PIN de Validación: b4c80b06

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) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018473790, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018473790.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO 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	Régimen
15 Feb 2021	**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	Régimen
15 Feb 2021	**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	Régimen
15 Feb 2021	**Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: b4c80b06

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 **15 Feb 2021** | 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 **15 Feb 2021** | 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 **15 Feb 2021** | 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 **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: b4c80b06

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 **15 Feb 2021** | 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 **15 Feb 2021** | 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 **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 169 A 51 14 INTERIOR 3 CASA 137
Teléfono: 3504062560
Correo Electrónico: mateo.ruiz.t95@gmail.com

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) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018473790.

PIN de Validación: b4c80b06

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO 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

b4c80b06

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 Junio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal