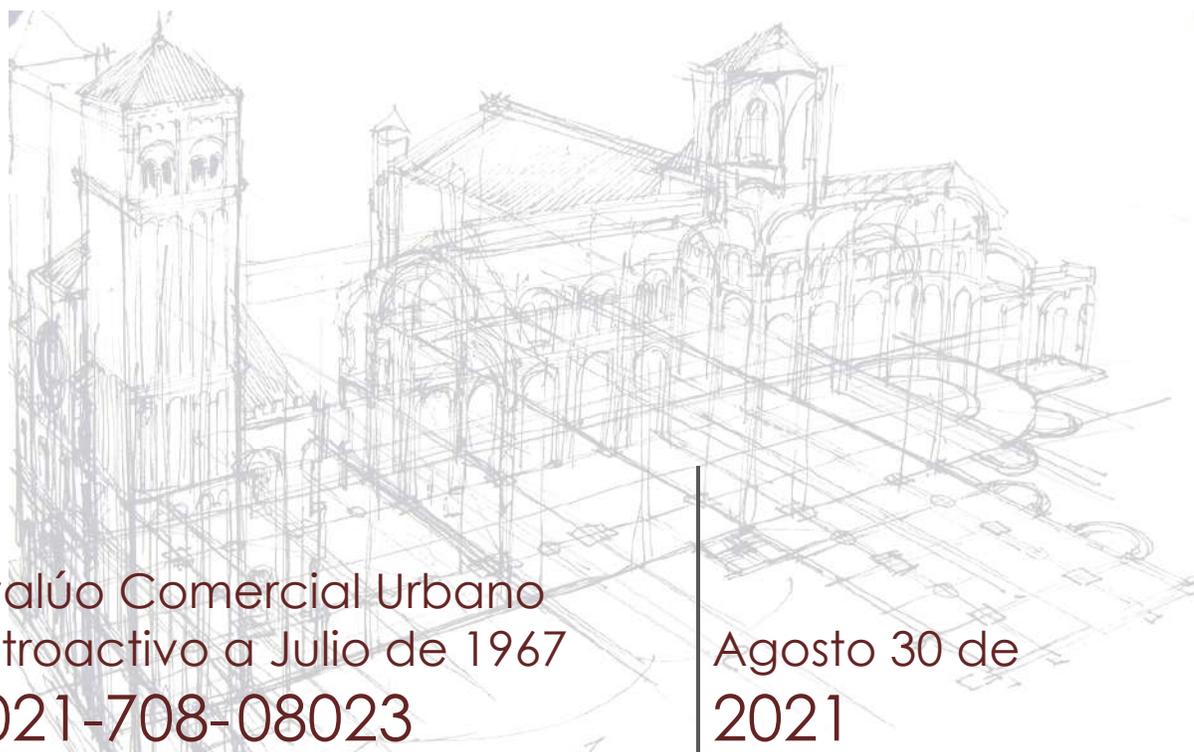




CIDU



Avalúo Comercial Urbano
Retroactivo a Julio de 1967
2021-708-08023

Agosto 30 de
2021

CONTRATO EAAB: 2-05-25200-0708-2021

Radicado de Solicitud: 2520001-S-2021-158693

EL ARENALITO - AC 127 81 28 IN 1
GIBRALTAR - AC 127 81 36
LAS LOMAS - AC 127 81 28
SECTOR CATASTRAL ALMIRANTE COLÓN
LOCALIDAD SUBA (11)
BOGOTÁ D.C.

Consultoría De Ingeniería & Desarrollo Urbano

BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA. CARRERA 11B 119 52. CELULAR 301-4606980. WWW.CIDU.COM.CO

Índice

1	INFORMACIÓN BÁSICA
2	LOCALIZACIÓN GENERAL
3	CONDICIONES DEL ENTORNO
4	EL INMUEBLE
5	CONSOLIDADO DE ÁREAS Y METODOLOGÍA
6	JUSTIFICACIÓN DEL VALOR
7	AVALÚO COMERCIAL FRANJA PARCIAL

ANEXOS

- ✓ Registro Abierto de Avaluadores – RAA
- ✓ Estudio de mercado
- ✓ Georreferenciación Ofertas
- ✓ Registro fotográfico



1. Información Básica

dirección		EL ARENALITO - AC 127 81 28 IN 1 GIBRALTAR - AC 127 81 36 LAS LOMAS - AC 127 81 28	
ciudad	BOGOTÁ D.C.	departamento	BOGOTÁ D.C.

ENCARGO VALUATORIO Determinar el valor comercial retroactivo a Julio de 1967.

BASE DE VALOR Valor de mercado.

TIPO DE AVALÚO Comercial Retroactivo a Julio de 1967.

CLASE DE SUELO Rural.

TIPO DE INMUEBLE Lotes (Terrenos)

CONDICIÓN JURÍDICA No sometido a propiedad horizontal.

FECHA DE VISITA Agosto 22 de 2021.

FECHA DE INFORME Agosto 30 de 2021.

SOLICITANTE Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Solicitud de Avalúo Comercial - Contrato No. 2-05-25200-0708-2021, mediante oficio 2520001-S-2021-243399 de Agosto 18 de 2021 de la EAAB.
- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-1021098, -Datos Básicos-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.



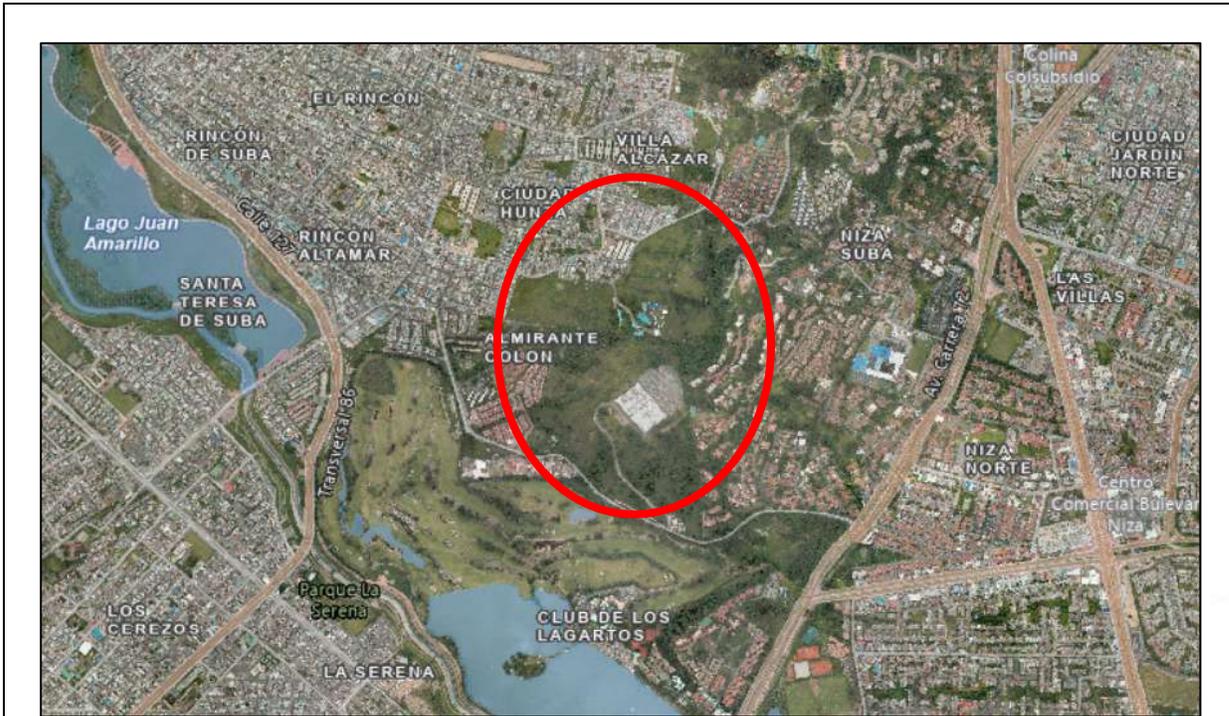
- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-1021098, -Estado Jurídico del Inmueble-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.
- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-993186, -Datos Básicos-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.
- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-993186, -Estado Jurídico del Inmueble-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.
- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-820798, -Datos Básicos-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.
- Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-820798, -Estado Jurídico del Inmueble-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.
- Copia simple del Formato de Descripción de Errores de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, con Radicado C2011-11349, con fecha Octubre 11 de 2011.
- Copia simple del Oficio No. 10238, emitido por Unidad Quinta de Delitos Contra la Fé Pública

y el Patrimonio Económico – Fiscalía Seccional 141, en Agosto 30 de 2004.

- Copia simple del Informe sobre adquisición de los predios Gibraltar, El Arenalito y Las Lomas, emitido por la Dirección Administrativa de Bienes Raíces en Octubre 21 de 2003.
- Copia digital de las Ordenes y Recibos de Pago, así como los pagarés de los inmuebles denominados Gibraltar, El Arenalito y Las Lomas.
- Escritura Pública No. 5.712 de Noviembre 7 de 1969, protocolizada en la Notaría Tercera (3) del Circulo de Bogotá D.C.
- Oficio No. S-2005-076972, emitido por la División de Gestión Predial de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en Junio 15 de 2005.



2. Localización General



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

ciudad	BOGOTÁ D.C.	departamento	BOGOTÁ D.C.
barrio	ALMIRANTE COLÓN	dirección	EL ARENALITO - AC 127 81 28 IN 1 GIBRALTAR - AC 127 81 36 LAS LOMAS - AC 127 81 28

LOCALIZACIÓN GENERAL

Los inmuebles objeto de avalúo se ubican al Nor occidente de la ciudad de Bogotá, en la Localidad Once (11) de Suba, Sector Catastral Almirante Colón. Específicamente tienen acceso mediante la Calle 127A, que desemboca en ejes de mayor jerarquía como la Avenida Calle 127 y la Avenida Boyacá, así como sobre ejes de tipo local, ubicados al interior de los mismos.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

- NORTE: Con el Sector Catastral Vereda Suba Naranjos.
- SUR: Con la Calle 127A y el Sector Catastral Club Los Lagartos.
- ORIENTE: Con el Sector Catastral Niza Suba.
- OCCIDENTE: Con la Av. Carrera 91 y los Sectores Catastrales Club Los Lagartos y Rincón Altamar.

3. Condiciones del entorno

ACTIVIDADES DEL SECTOR

Los inmuebles se localizan en un sector mixto, en el que coexisten áreas residenciales, representadas en viviendas edificadas por autoconstrucción, de entre dos y tres niveles, así como copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal. En menor escala se observa el comercio de tipo local sobre los ejes viales de mayor jerarquía, el cual satisface las necesidades básicas de los habitantes del sector.

LOTES TIPO

Para las zonas residenciales en NPH, se evidencia una subdivisión predial pequeña, con lotes que van desde los 60 hasta los 100 metros cuadrados aproximadamente. Para las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, los lotes de terreno tienen un formato mediano, con cabidas superficieras entre 300 y 500 metros cuadrados.

SITIOS IMPORTANTES

- Club Los Lagartos.
- Humedal Juan Amarillo.
- Centro comercial Bulevar Niza.
- Humedal Córdoba

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio no tiene estrato asignado, no obstante los sectores adyacentes se caracterizan por tener estratos uno (1), dos (2), tres (3) y seis (6); esto se adopta mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, "Por medio del cual se asigna el estrato socioeconómico a los predios de uso residencial de la Ciudad de Bogotá D.C." Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

INFRAESTRUCTURA URBANA

Vías: Las vías principales e internas se encuentran pavimentadas, en buen estado de conservación.

Andenes: En concreto y en buen estado de conservación.

Sardineles:	En concreto y en buen estado de conservación.
Señalización:	Adecuada en todo el sector.
Alumbrado Público:	En postes de concreto y suficiente en todo el sector.
Arborización:	Alta y solo en las zonas verdes.
Zonas verdes:	Media al interior de la zona desarrollada.

VÍAS DE ACCESO, INFLUENCIA Y ESTADO

Al sector se accede fundamentalmente a través de la Calle 127A y las Carreras 78 y 80, las cuales hacen conexión con vías como la Avenida Boyacá (Av. Carrera 72) y la Avenida Calle 127, entre otras.

TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público circula por las vías principales del sector y cuenta con rutas de servicio público, SITP y el Sistema Integrado de Transporte Masivo Transmilenio que conecta el sector con toda la ciudad; de igual manera se encuentra una alta disponibilidad de taxis, así como vehículos de servicio especial.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

En el sector se observa la predominancia de viviendas unifamiliares edificadas por autoconstrucción de entre 2 y 3 pisos, asociadas a las actividades residenciales, así como edificios y copropiedades multifamiliares de entre 4 hasta 8 pisos.

DINÁMICA CONSTRUCTORA

El sector presenta una dinámica baja, ya que se evidencian pocos proyectos constructivos nuevos; la dinámica edificadora se centra en la ampliación y/o remodelación de las construcciones actuales.

VALORIZACIÓN FUTURA

La zona se encuentra desarrollada en su mayoría con buenos factores de acceso y una buena cobertura de la infraestructura urbana actual, asociado a condiciones de mejoramiento de entornos, resaltando el sector con una vía que conecta el sector con vías importantes como la Avenida Boyacá y la Avenida Calle 127. Se estima un crecimiento acorde a los ciclos económicos y no se visualiza algún evento que incida en un cambio súbito del valor de la finca raíz.

4.1 diagnóstico jurídico y catastral

NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS

EL ARENALITO

PROPIETARIOS

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.

Nit: 899.999.094-1

TITULO DE ADQUISICIÓN

Sentencia SN de Mayo 26 de 1969, emitida por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal del Circuito de Bogotá D.C.

MODO DE ADQUISICIÓN

Adjudicación Expropiación.

MATRICULA INMOBILIARIA

50N-1021098

CHIP CATASTRAL

AAA0176KYDM

PLUSVALÍA

A la fecha no se encuentra gravado con efecto plusvalía.

AFECTACIONES

Ninguna registrada.

REGLAMENTO PH

No aplica.

NOTA: Los datos consignados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados para el avalúo, son una simple información sobre la propiedad y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

GIBRALTAR

PROPIETARIOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.

Nit: 899.999.094-1

TITULO DE ADQUISICIÓN Sentencia SN de Septiembre 20 de 1957, emitida por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal del Circuito de Bogotá D.C.

MODO DE ADQUISICIÓN Adjudicación Expropiación.

MATRICULA INMOBILIARIA 50N- 993186

CHIP CATASTRAL AAA0132XPCX

PLUSVALÍA A la fecha no se encuentra gravado con efecto plusvalía.

AFECTACIONES Ninguna registrada.

REGLAMENTO PH No aplica.

NOTA: Los datos consignados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados para el avalúo, son una simple información sobre la propiedad y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

LAS LOMAS

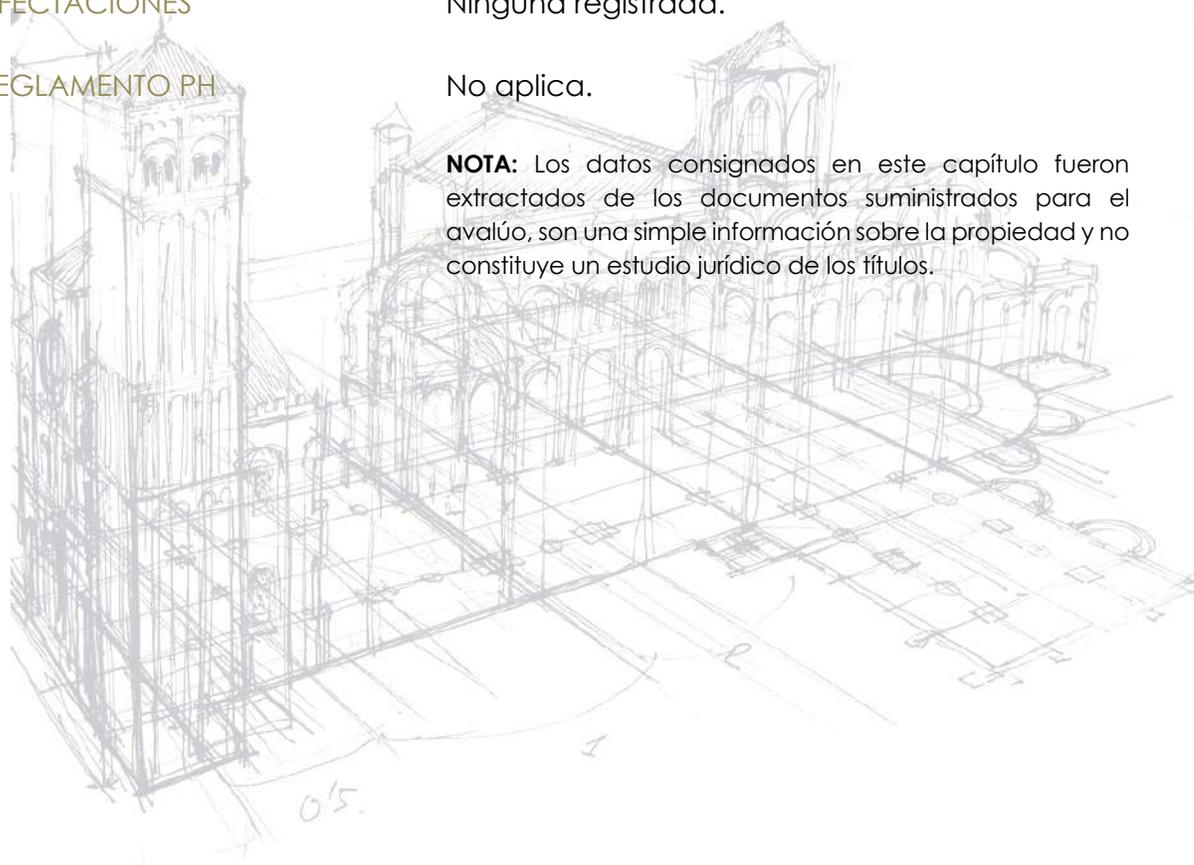
PROPIETARIOS EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.

Nit: 899.999.094-1

TITULO DE ADQUISICIÓN Sentencia SN de Mayo 26 de 1969, emitida por el Juzgado Primero (1) Civil Municipal del Circuito de Bogotá D.C.

MODO DE ADQUISICIÓN	Expropiación.
MATRICULA INMOBILIARIA	50N- 820798
CHIP CATASTRAL	AAA0132XPBR
PLUSVALÍA	A la fecha no se encuentra gravado con efecto plusvalía.
AFECTACIONES	Ninguna registrada.
REGLAMENTO PH	No aplica.

NOTA: Los datos consignados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados para el avalúo, son una simple información sobre la propiedad y no constituye un estudio jurídico de los títulos.



4.2 reglamentación urbanística

Teniendo en cuenta que se trata de un avalúo retroactivo, es necesario realizar la investigación y determinación de la reglamentación normativa de la época.

En primera instancia se encuentra el Acuerdo 021 de Mayo 30 de 1944 "Por el cual se divide el área urbanizable de Bogotá en varias zonas de destino y se reglamenta cada una de ellas". Se trata de una normatividad que pretende ordenar la ciudad en siete áreas normativas, cada una con una reglamentación específica, las cuales se detallan a continuación:

- A.** Zonas cívico-comerciales y comerciales.
- B.** Zonas residenciales céntricas.
- C.** Zonas estrictamente residenciales.
- D.** Zona industrial.
- E.** Zonas mixtas
- F.** Zonas de barrios de obreros.
- G.** Zonas de reserva para áreas verdes

En la época se generó el siguiente plano:



En esta cartografía se pueden deducir de manera aproximada los límites de la zona urbana para la época, los cuales al Norte llegaban a lo que hoy se conoce

como Chapinero y La Porciúncula; al Sur con Usme; al Este con los Cerros Orientales y al Oeste con la Carrera 30 y la Universidad Nacional.

Las disposiciones contenidas en este Acuerdo fueron derogadas por el Decreto Distrital 185 de Abril 5 de 1951 *“Por el cual se adopta el Plan Piloto de la ciudad y se dictan normas sobre urbanismo y servicios públicos”*.

Las autoridades de planeación tenían en mente adoptar una norma general denominada El Plan Regulador, sin embargo, ante el crecimiento de la ciudad, se implementa el Plan Piloto diseñado por Charles Edoard Jeanneret (Le Corbusier), el cual pretendía regular el desarrollo urbano, en cuanto a definir Perímetro Urbano, Zonificación, Sistema Vial y Servicios Públicos, entre otros.

A pesar que se cuenta con una imagen de referencia del plano aprobado por el Acuerdo 021 de Mayo 30 de 1944, no fue posible obtener la cartografía y los planos oficiales de estas normatividades, por lo cual, pese a que se identifican de manera aproximada el perímetro del casco urbano, no se tiene certeza de los límites de esta área.

Por otra parte, la reglamentación clave en la determinación de la reglamentación de la zona se encuentra en el Acuerdo 01 de 1961 *“Por el cual se establece la sectorización del Distrito”*, el cual divide la ciudad de Bogotá en ocho Zonas Urbanas (Circuitos), identificados con las letras A, B, C, D, E, F, G y H, así como en ocho Áreas Rurales (Términos), numeradas del 1 al 8.

“CAPITULO I

De los circuitos, términos y sectores en que se divide el Distrito

ARTICULO 1. *Divídese el territorio del Distrito en ocho (8) Circuitos urbanos y ocho (8) términos rurales. Los circuitos se identificarán con las letras A,B,C,D,E,F,G,H y los términos con los números 1,2,3,4,5,6,7 y 8, anteceditos en la letra T conforme al plan propuesto por el Departamento Administrativo de Planificación Distrital y aprobada por la Junta de Planificación de Bogotá.”*

A lo largo del articulado se delimita de manera específica la alineación de estas áreas, describiendo los ejes viales y los trazados de cada sector normativo así como los barrios que los componen.

Específicamente el Capítulo XVI detalla el Término T-7, en el cual se encuentran los inmuebles objeto de avalúo, por lo cual se transcribe a continuación:

“CAPITULO XVI De los límites del término T-7

ARTICULO 17. *La línea que marca los límites del término T-7 parte de la intersección de la Quebrada Los Molinos con la Autopista del Norte, sigue por esta Autopista hasta encontrar el límite hasta el Río Bogotá por el cual sigue, aguas abajo, hasta encontrara la desembocadura de la Quebrada Los Molinos y por esta quebrada hasta llegar al punto de partida.*

Este término comprende la totalidad del antiguo municipio de Suba y sus barrios son: Pasadena, Niza Sur, Niza, Ciudad Jardín, El Prado, la Manuelita, la Victoria, la Sultana, El tobozo, La Florida, San Gregorio, el paraíso, Prado Sur, San Jorge, Santa Fe, Spring, las Flores, La Primavera. Fuera de estos barrios existen parcelaciones y varias zonas urbanizables.”

De acuerdo con lo anterior se puede establecer de manera precisa que **las unidades en estudio se encuentran en suelo rural**, ya que se localizan al interior de un Término, los cuales, de conformidad con el Artículo 1, hacen referencia a áreas rurales.

El Acuerdo 051 de Julio 01 de 1963 “*Por el cual se dictan unas disposiciones sobre zonificación urbanística en el territorio del Distrito Especial de Bogotá y se crea la Junta de Zonificación*” le otorga facultades al Alcalde para expedir reglamentaciones en favor organizar y establecer el mejor ordenamiento, aprovechamiento y usos para la ciudad y se crea un comité denominado Junta de Zonificación.

Así mismo esta norma determina que se debe elaborar un plano oficial en el que se identifiquen las zonas y usos urbanos y rurales, sin embargo, este plano se crea y adopta mediante el Decreto 1119 de 1968 “*Por el cual se adopta el Plano Oficial de Zonificación General de la ciudad, se señala un nuevo perímetro urbano y se dictan unas normas sobre urbanismo*”. Teniendo en cuenta que el encargo valuatorio es la determinación del valor al año 1967, las disposiciones de dicho plano y en general de esta reglamentación no aplica a los predios en estudio.

4.3 lote

Los predios objeto de estudio tienen disposición medianera y se localizan al Nor occidente de la ciudad de Bogotá, en la Localidad Once (11) de Suba, Sector Catastral Almirante Colón. Específicamente tienen acceso mediante la Calle 127A, que desemboca en ejes de mayor jerarquía como la Avenida Calle 127 y la Avenida Boyacá.



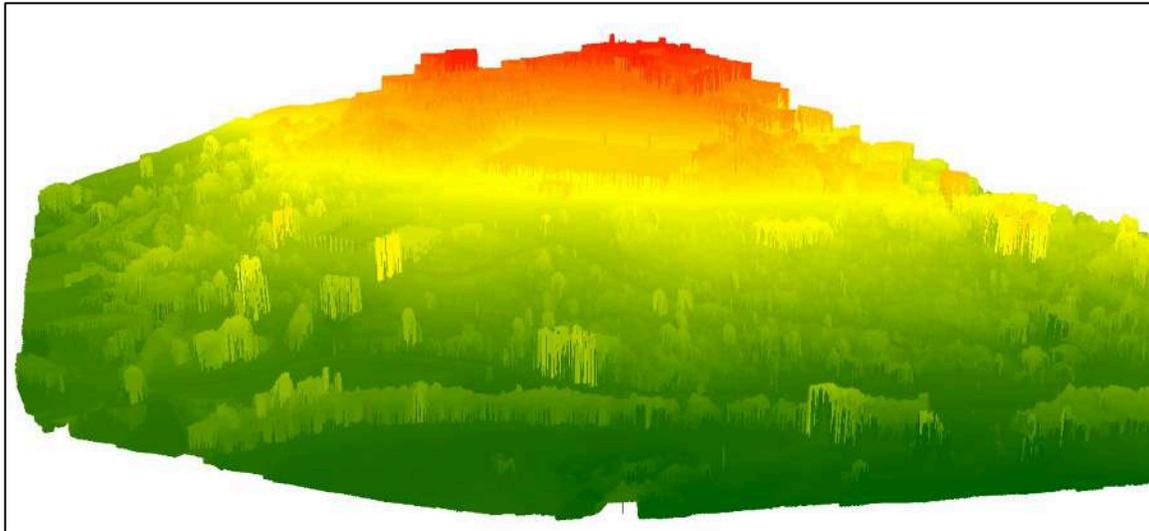
Fuente: Elaboración propia con Base en Base Maps – ESRI.

TOPOGRAFÍA

Fuertemente ondulada, con pendientes en un rango entre el 12% y el 25%.



Fuente: Google Earth – Perfil de elevación.



Fuente: Elaboración propia – Modelo digital de elevación.

FORMA DEL LOTE
Irregulares.

LINDEROS

EL ARENALITO

- POR EL NORTE: En 157 metros con terrenos de Luis M. Rodríguez.
- POR EL SUR: En 162.50 metros con el Lote No. 1, Las Lomas, adjudicado en esta misma participación a Alicia Rodríguez Rosas.
- POR EL ORIENTE: En 78 metros con terrenos de herederos de Manuel V. Hurtado.

POR EL OCCIDENTE: En 106 metros con el Lote No. 2, Gibraltar, adjudicado en esta participación a Paulina Rodríguez Rosas V. de Maldonado.

Fuente: Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-1021098, -Datos Básicos-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.

GIBRALTAR

POR EL NORTE: En extensión de 201.00 metros con propiedad de Luis M. Rodríguez.

POR EL SUR: En 316.00 metros con camino de entrada a San Jorge, de por medio con propiedad del heredero Víctor Rodríguez Rosas y en 64.00 metros con el lote No. 2A y casas de San Jorge, cuyas propietarias en común y proindiviso son Tulia y Alicia Rodríguez.

POR EL ORIENTE: En extensión de 450.00 metros con el Lote No. 1 de propiedad de Alicia Rodríguez Rosas denominado Las Lomas.

POR EL OCCIDENTE: En 3114.00 metros con el Lote N. 3 denominado El Bosque de propiedad de Tulia Rodríguez Rosas y en 62.00 metros con las mismas casas de San Jorge y el Lote No. 2A que se acaba de mencionar.

Fuente: Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-993186, -Datos Básicos-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.

LAS LOMAS

POR EL NORTE: En 162 metros con 50 cms. con el lote No. 6A denominado El Aerolito que se adjudica a Víctor Rodríguez Rosas.

POR EL SUR: En 235 metros camino de entrada de San Jorge, de por medio, con terrenos del Club de Los Lagartos.

POR EL ORIENTE: En 564 metros con terrenos de la finca Niza de propiedad de los herederos de Manuel V. Hurtado.

POR EL OCCIDENTE: En 450 metros con el Lote No. 2 Gibraltar, que se le adjudica en esta misma partición a Paulina Rodríguez Rosas V. de Maldonado.

Fuente: Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-820798, -Datos Básicos-, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.

SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con servicios públicos básicos incompletos, es decir, Acueducto y Energía Eléctrica.

4.4 edificación

En el área de terreno, no había construcciones a julio de 1967.



5.1 cuadro general de áreas

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDADES
terreno		
EL ARENALITO - AC 127 81 28 IN 1	14.549,76	m ²
GIBRALTAR - AC 127 81 36	111.013,12	m ²
LAS LOMAS - AC 127 81 28	92.188,16	m ²
TOTAL TERRENO	217.751,04	m²

Fuente: Copias simples de los Certificados de Tradición y Libertad de las Matrículas Inmobiliarias N° 50N-1021098, 50N- 993186 y 50N- 820798 -Datos Básicos-, expedidos por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.

5.2 metodología

El análisis del mercado de inmuebles de similares especificaciones en el mismo sector y/o en sectores comparables, permite establecer el rango de valores unitarios y globales de predios urbanos, teniendo en cuenta factores de homogenización de mercado, asociados al área, norma y ubicación dentro del método comparativo.

Para estructurar el método propuesto, es necesario determinar la tendencia de desarrollo de la zona, así como el valor de venta en la misma y posteriormente se realiza la investigación indirecta de zonas con régimen de uso y explotación económica similares.

metodologías específicas

Teniendo en cuenta que el objeto del avalúo está en el marco de la Ley 388 de 1997, para el presente avalúo nos acogemos a los métodos contenidos en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el Decreto 1420 de 1998 y en las Normas Internacionales de Valuación, por lo que se utilizaron los siguientes métodos valuatorios:

MÉTODO COMPARATIVO

Para la determinación del valor de m² se aplicó el Método de comparación o de mercado según la resolución 620 de 2008 IGAC *“Artículo 1: 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”*.

6.1 variables evaluadas

Adicionalmente a las condiciones propias de la unidad en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor como: norma, frente a la vía, distancia a sitios de interés y vías principales, tendencias de crecimiento urbano, estado y cobertura de la infraestructura.

Se trata de tres lotes jurídicamente independientes, con disposición medianera. Los predios se localizan al Nor occidente de la ciudad de Bogotá, en la Localidad Once (11) de Suba, Sector Catastral Almirante Colón. Específicamente tienen acceso mediante la Calle 127A, que desemboca en ejes de mayor jerarquía como la Avenida Calle 127 y la Avenida Boyacá.

El encargo valuatorio obedece a una valoración retroactiva a Julio de 1967.

Los aspectos más relevantes son la norma, teniendo en cuenta que de conformidad con el Acuerdo 01 de 1961 "Por el cual se establece la sectorización del Distrito", se puede establecer de manera precisa que las unidades en estudio se encuentran en suelo rural, ya que se localizan al interior de un Término, los cuales, de conformidad con el Artículo 1, hacen referencia a áreas rurales.

6.2 datos recolectados

estudio de mercado

El análisis del mercado de inmuebles de similares especificaciones en sectores comparables para el periodo 1967 es nulo, por lo cual es necesario establecer el rango de valores unitarios y globales actuales para predios rurales, teniendo en cuenta las variables determinantes de conforman el valor como área y ubicación, con el fin de aplicar índices que permitan deflactar el valor hasta la época en estudio.

Esta herramienta permite realizar análisis valuatorios dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las ofertas y sobre todo con relación a la potencialidad de usos, restricciones normativas, áreas, vetustez para la época en estudio.

El correcto análisis y depuración del mercado inmobiliario actual en el sector, permite observar y entender las condiciones que inciden en la formación y variación de precios unitarios de terreno en el sector de localización, asociados a la ubicación, norma, así como en la disposición urbana de ejes viales para posteriormente calcular los valores para el año 1967.

Los datos encontrados se encuentran en el anexo Ofertas de Mercado Inmobiliario.

dinámica inmobiliaria

El análisis económico parte de la premisa de estimar el valor unitario de los predios en estudio a fecha de hoy y posteriormente deflactar esa cifra a través de índices hasta la fecha solicitada (1967). Lo anterior ante la nula existencia de datos de oferta que permitan la aplicación directa del método comparativo.

Buscando la objetividad y certeza de fuentes en el desarrollo valuatorio, se aplica el Índice de Precios al Productor para los años en los cuales existe tal indicador, teniendo en cuenta que está construido para actividades específicas en los sectores agrícolas y pecuarios.

Para los demás años y debido a la inexistencia de indicadores similares al IPP se utilizó la información del Índice de Precios al Consumidor, como único referente de la dinámica económica para Colombia en dichas épocas.

Los índices utilizados en el ejercicio corresponden al Índice de Precios al Consumidor entre los años 1967 a 1999, así como el Índice de Precios al Productor (IPP), en la modalidad de Agricultura, Ganadería y Pesca en el periodo 2000 a 2021.

Se elabora una investigación actual de valores por metro cuadrado de predios rurales en zonas adyacentes, que son los valores comparables para la época. Para la depuración de las ofertas con estas características, se calcula el valor global de la construcción y posteriormente se descuenta al valor negociado de cada oferta, a fin de obtener el valor unitario del terreno.

Una vez negociado el valor pedido, se procede a descontar los valores de construcciones de cada oferta para obtener el valor del terreno, el cual se trata estadísticamente de acuerdo con lo estipulado en la Resolución 620 del 2008 del IGAC. Dicho proceso muestra el siguiente resultado:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Oferta 1	1	100	1,00%	1	0,50%	\$ 1.995.904	\$9.940	\$1.985.964	\$ 1.986.000
Oferta 2	1	100	1,00%	1	0,50%	\$ 2.880.000	\$14.342	\$2.865.658	\$ 2.866.000
Oferta 3	2	100	2,00%	1	1,01%	\$ 1.576.000	\$15.966	\$1.560.034	\$ 1.560.000

Aplicado el valor de construcción calculado, se obtienen los siguientes valores unitarios de terreno para 2021:

OFERTA	TIPO OFERTA	INMUEBLE	AREAS	VALOR OFERTA NEGOCIADO	AREAS	VALOR DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO
1	VENTA	FINCA Sopo, Cundinamarca Arriba del restaurante Bala morada	COD. CATASTRAL	\$ 1.400.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca de 8 hectáreas de terreno aprovechables casi en su totalidad y muy bien ubicada, en Sopo, agua y luz, vereda gramínea alta, arriba del restaurante Balamorada. Cuenta con una casa en obra negra que si se quiere se puede continuar.	
			SIN IDENTIFICAR		8,00	\$157.126.000		
			USO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)		
			CULTIVOS Y GANADERIA		72,00	\$1.986.000		
			CLASE SUELO		% NEG	INTEGRAL		
RURAL	12,50%	\$19.444.444						
2	VENTA	FINCA Tabio - Cundinamarca Vereda Llanogrande	COD. CATASTRAL	\$ 550.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca auto-sostenible a 8 kms de Tabio (vereda Río Occidental) sobre Vía (principio) Llano Grande (destapada en muy buenas condiciones); tierra muy fértil, apta para ganadería o siembra de papa. Casa de aproximadamente 126 mts2 construidos en total, con antigüedad de 1 año. Acabados tipo 6	
			SIN IDENTIFICAR		1,34	\$140.958.209		
			USO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)		
			A GRICOLA		126,00	\$2.866.000		
			CLASE SUELO		% NEG	INTEGRAL		
RURAL	8,33%	\$4.365.079						
3	VENTA	FINCA Guasca - Cundinamarca Vereda Santa Anita	COD. CATASTRAL	\$ 690.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca ubicada a 56 Km de Bogotá. Casa ppa. Agua potable por acueducto veredal de Paramo, se recibe en 2 tanques de 2.000 litros cada uno, energía solar, Lago artificial de 23 metros de diámetro, 20.000 M2 aptos para el cultivo de Arándanos, con capacidad para 24.000 matas.	
			SIN IDENTIFICAR		3,00	\$145.740.000		
			USO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)		
			CULTIVOS Y GANADERIA		162,00	\$1.560.000		
			CLASE SUELO		% NEG	INTEGRAL		
RURAL	4,17%	\$4.259.259						
4	VENTA	FINCA La Calera - Cundinamarca Vereda El Rodeo	COD. CATASTRAL	\$ 970.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca a 10 minutos de el municipio de la Calera en la vereda El Rodeo, en Piamonte Nuevo cerca a la futura perimetral de Oriente, es una finca apta para el cultivo de papa, zanahoria, con punto de agua y nacimiento de agua, lo cual le permite desarrollar actividades como la piscicultura, posee 2 nacimientos de agua	
			SIN IDENTIFICAR		7,00	\$138.571.429		
			USO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)		
			CULTIVOS Y GANADERIA		0,00	\$0		
			CLASE SUELO		% NEG	INTEGRAL		
RURAL	2,02%	N/A						
6	VENTA	FINCA Tocancipa - Cundinamarca Vereda Canavita Alto	COD. CATASTRAL	\$ 590.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca en canavita, sector Alto, esta ubicada a 4 km de la vía pavimentada que conduce de sopó a Tocancipa. Terreno plano en un 50 %, el area restante es semi ondulada y tiene aproximadamente 1,5 fanegadas en reserva forestal. Tierra fértil y totalmente negra. Se encuentra en pastos para ganadería. Tiene buenas vías de acceso por sopó y Tocancipa, en su mayoría pavimentada y en obra negra.	
			SIN IDENTIFICAR		4,48	\$131.696.429		
			USO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)		
			CULTIVOS Y GANADERIA		0,00	\$0		
			CLASE SUELO		% NEG	INTEGRAL		
RURAL	2,96%	N/A						
7	VENTA	FINCA Zipaquirá - Cundinamarca Vereda Alto del Aguila	COD. CATASTRAL	\$ 340.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Terreno con vista al valle de Río Frio y Tabio, ubicado en la vereda alto del aguila a 1,5 kms de la pavimentada, topografía ondulada, cuenta con punto de agua veredal y punto de energía eléctrica, rodeada de acacias. Uso de suelo agropecuario para siembra a ganado.	
			SIN IDENTIFICAR		2,60	\$130.769.231		
			USO		ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)		
			CULTIVOS Y GANADERIA		0,00	\$0		
			CLASE SUELO		% NEG	INTEGRAL		
RURAL	2,86%	N/A						

Las ofertas presentan características similares, en las que predomina el uso agropecuario y no se evidencia variación de valor unitario de terreno conforme al tamaño predial, por lo que se procede a hacer el análisis estadístico con estas ofertas, obteniendo:

	Uso Agropecuario	
Promedio	\$	140.813.549,48
Desviación Estandar	\$	9.794.096,99
Coef de Variación		6,96%
Límite Superior	\$	150.607.646,47
Límite Inferior	\$	131.019.452,49

Se obtiene entonces un valor promedio de \$140.813.549,48/Ha, con una desviación estándar de \$9.794.096,99/Ha y un coeficiente de variación de 6,96%, determinando un límite superior de \$150.607.646,47/Ha y un límite inferior de \$131.019.452,49/Ha.

Definición del valor retroactivo (1967)

Como se mencionó anteriormente, no es posible aplicar de manera directa el método comparativo, debido a la nula oferta de datos de la época, por lo cual se estimará el valor unitario de los inmuebles a fecha de hoy y posteriormente se deflactará esa cifra a través de índices hasta la fecha solicitada (1967).

Los índices utilizados en el ejercicio corresponden al Índice de Precios al Consumidor entre los años 1967 a 1999 único referente de la dinámica económica para Colombia en ese periodo de tiempo, así como el Índice de Precios al Productor (IPP), en la modalidad de Agricultura, Ganadería y Pesca en el periodo 2000 a 2021, teniendo en cuenta que está construido para actividades específicas en dichos sectores, ambos calculados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

TIPO ÍNDICE	AÑO	ÍNDICE	ÍNDICE %	VALOR (m ²)
IPP	2021	1,1692	16,92%	\$ 14.080
IPP	2020	1,0929	9,29%	\$ 12.883,15
IPP	2019	1,0645	6,45%	\$ 12.102,54
IPP	2018	1,0461	4,61%	\$ 11.569,20
IPP	2017	1,0087	0,87%	\$ 11.469,42
IPP	2016	1,0105	1,05%	\$ 11.350,24
IPP	2015	1,1555	15,55%	\$ 9.822,80
IPP	2014	1,1940	19,40%	\$ 8.226,80
IPP	2013	0,9693	-3,07%	\$ 8.487,36
IPP	2012	0,9063	-9,37%	\$ 9.364,85
IPP	2011	1,0882	8,82%	\$ 8.605,82
IPP	2010	1,0906	9,06%	\$ 7.890,90
IPP	2009	0,9990	-0,10%	\$ 7.898,80
IPP	2008	1,1042	10,42%	\$ 7.153,41
IPP	2007	1,0303	3,03%	\$ 6.943,04
IPP	2006	1,0570	5,70%	\$ 6.568,63
IPP	2005	1,0414	4,14%	\$ 6.307,50
IPP	2004	1,0603	6,03%	\$ 5.948,79
IPP	2003	1,0161	1,61%	\$ 5.854,53
IPP	2002	1,0764	7,64%	\$ 5.438,99
IPP	2001	1,0745	7,45%	\$ 5.061,88
IPP	2000	1,0586	5,86%	\$ 4.781,67

IPC	1999	1,0923	9,23%	\$	4.377,62
IPC	1998	1,1670	16,70%	\$	3.751,17
IPC	1997	1,1768	17,68%	\$	3.187,60
IPC	1996	1,2164	21,64%	\$	2.620,52
IPC	1995	1,1947	19,47%	\$	2.193,45
IPC	1994	1,2260	22,60%	\$	1.789,11
IPC	1993	1,2261	22,61%	\$	1.459,19
IPC	1992	1,2513	25,13%	\$	1.166,14
IPC	1991	1,2682	26,82%	\$	919,52
IPC	1990	1,3237	32,37%	\$	694,66
IPC	1989	1,2612	26,12%	\$	550,79
IPC	1988	1,2812	28,12%	\$	429,90
IPC	1987	1,2402	24,02%	\$	346,64
IPC	1986	1,2095	20,95%	\$	286,60
IPC	1985	1,2245	22,45%	\$	234,05
IPC	1984	1,1828	18,28%	\$	197,88
IPC	1983	1,1664	16,64%	\$	169,65
IPC	1982	1,2403	24,03%	\$	136,78
IPC	1981	1,2646	26,46%	\$	108,16
IPC	1980	1,2585	25,85%	\$	85,94
IPC	1979	1,2880	28,80%	\$	66,72
IPC	1978	1,1842	18,42%	\$	56,34
IPC	1977	1,2871	28,71%	\$	43,77
IPC	1976	1,2576	25,76%	\$	34,80
IPC	1975	1,1777	17,77%	\$	29,55
IPC	1974	1,2635	26,35%	\$	23,39
IPC	1973	1,2408	24,08%	\$	18,85
IPC	1972	1,1399	13,99%	\$	16,54
IPC	1971	1,1403	14,03%	\$	14,50
IPC	1970	1,0658	6,58%	\$	13,60
IPC	1969	1,0863	8,63%	\$	12,52
IPC	1968	1,0651	6,51%	\$	11,75
IPC	1967	1,0717	7,17%	\$	10,96
VALOR DEFLACTADO REDONDEADO (m²)				\$	10,96
VALOR DEFLACTADO REDONDEADO (Ha)				\$	109.600,00

De acuerdo con el encargo valuatorio, el valor a 1967 se debe indexar a fecha actual, realizando el descuento de los abonos realizados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a los entonces propietarios de los inmuebles, en las fechas respectivas.

Por lo anterior es necesario realizar un análisis diferencial para cada predio, con lo cual se tiene:

AÑO	PREDIOS EL ARENALITO			
	VALOR (m ²)	VALOR GLOBAL	VR ABONO EAAB	FECHA ABONO EAAB
2021	\$ 3.481,54	\$ 50.655.571,43		
2020	\$ 3.185,60	\$ 46.349.715,46		
2019	\$ 2.992,58	\$ 43.541.320,78		
2018	\$ 2.860,70	\$ 41.622.498,43		
2017	\$ 2.836,03	\$ 41.263.555,85		
2016	\$ 2.806,56	\$ 40.834.774,43		
2015	\$ 2.428,87	\$ 35.339.475,57		
2014	\$ 2.034,23	\$ 29.597.558,28		
2013	\$ 2.098,66	\$ 30.534.999,32		
2012	\$ 2.315,64	\$ 33.692.006,25		
2011	\$ 2.127,95	\$ 30.961.161,79		
2010	\$ 1.951,17	\$ 28.389.055,22		
2009	\$ 1.953,12	\$ 28.417.427,25		
2008	\$ 1.768,81	\$ 25.735.760,99		
2007	\$ 1.716,79	\$ 24.978.882,47		
2006	\$ 1.624,21	\$ 23.631.865,69		
2005	\$ 1.559,64	\$ 22.692.387,69		
2004	\$ 1.470,94	\$ 21.401.823,97		
2003	\$ 1.447,63	\$ 21.062.669,07		
2002	\$ 1.344,88	\$ 19.567.681,23		
2001	\$ 1.251,63	\$ 18.210.916,11		
2000	\$ 1.182,34	\$ 17.202.763,24		
1999	\$ 1.082,43	\$ 15.749.096,72		
1998	\$ 927,53	\$ 13.495.338,89		
1997	\$ 788,18	\$ 11.467.829,84		
1996	\$ 647,96	\$ 9.427.662,49		
1995	\$ 542,36	\$ 7.891.207,83		
1994	\$ 442,38	\$ 6.436.522,83		
1993	\$ 360,80	\$ 5.249.553,41		
1992	\$ 288,34	\$ 4.195.277,80		
1991	\$ 227,36	\$ 3.308.033,43		
1990	\$ 171,76	\$ 2.499.066,78		
1989	\$ 136,19	\$ 1.981.531,81		
1988	\$ 106,30	\$ 1.546.639,49		
1987	\$ 85,71	\$ 1.247.059,93		
1986	\$ 70,86	\$ 1.030.995,99		
1985	\$ 57,87	\$ 841.994,61		
1984	\$ 48,93	\$ 711.919,76		
1983	\$ 41,95	\$ 610.362,43		
1982	\$ 33,82	\$ 492.072,88		
1981	\$ 26,74	\$ 389.060,58		
1980	\$ 21,25	\$ 309.182,40		
1979	\$ 16,50	\$ 240.071,04		
1978	\$ 13,93	\$ 202.678,16		
1977	\$ 10,82	\$ 157.428,40		
1976	\$ 8,60	\$ 125.127,94		
1975	\$ 7,30	\$ 106.213,25		
1974	\$ 5,78	\$ 84.097,61		
1973	\$ 4,66	\$ 67.801,88		
1972	\$ 4,09	\$ 59.508,52		
1971	\$ 3,59	\$ 52.233,64		
1970	\$ 3,37	\$ 49.032,69		
1969	\$ 3,11	\$ 45.179,50	\$ 116.904,83	31/03/1969
1968	\$ 10,46	\$ 152.190,49		
1967	\$ 9,76	\$ 142.065,37	\$ 17.400	1967
AREA PREDIO		14.549,76		

AÑO	PREDIO GIBRALTAR			
	VALOR (m ²)	VALOR GLOBAL	VR ABONO EAAB	FECHA ABONO EAAB
2021	\$ 3.110,99	\$ 345.360.706,19		
2020	\$ 2.846,55	\$ 316.004.396,74		
2019	\$ 2.674,07	\$ 296.856.853,80		
2018	\$ 2.556,23	\$ 283.775.067,74		
2017	\$ 2.534,18	\$ 281.327.228,44		
2016	\$ 2.507,85	\$ 278.404.252,99		
2015	\$ 2.170,36	\$ 240.938.435,12		
2014	\$ 1.817,72	\$ 201.790.768,49		
2013	\$ 1.875,29	\$ 208.181.793,80		
2012	\$ 2.069,17	\$ 229.705.017,51		
2011	\$ 1.901,46	\$ 211.087.007,16		
2010	\$ 1.743,50	\$ 193.551.374,72		
2009	\$ 1.745,25	\$ 193.745.647,68		
2008	\$ 1.580,56	\$ 175.462.896,95		
2007	\$ 1.534,08	\$ 170.303.007,13		
2006	\$ 1.451,35	\$ 161.118.891,71		
2005	\$ 1.393,65	\$ 154.713.434,69		
2004	\$ 1.314,39	\$ 145.914.534,80		
2003	\$ 1.293,56	\$ 143.602.131,51		
2002	\$ 1.201,75	\$ 133.410.016,96		
2001	\$ 1.118,43	\$ 124.160.403,80		
2000	\$ 1.056,52	\$ 117.287.581,54		
1999	\$ 967,24	\$ 107.376.330,19		
1998	\$ 828,83	\$ 92.011.004,25		
1997	\$ 704,31	\$ 78.187.650,55		
1996	\$ 579,01	\$ 64.277.706,61		
1995	\$ 484,65	\$ 53.802.508,61		
1994	\$ 395,31	\$ 43.884.596,47		
1993	\$ 322,41	\$ 35.791.740,02		
1992	\$ 257,66	\$ 28.603.640,50		
1991	\$ 203,17	\$ 22.554.535,59		
1990	\$ 153,49	\$ 17.039.403,79		
1989	\$ 121,70	\$ 13.510.296,70		
1988	\$ 94,99	\$ 10.545.136,27		
1987	\$ 76,59	\$ 8.502.494,86		
1986	\$ 63,32	\$ 7.029.350,76		
1985	\$ 51,71	\$ 5.740.488,44		
1984	\$ 43,72	\$ 4.853.493,61		
1983	\$ 37,48	\$ 4.160.771,74		
1982	\$ 30,22	\$ 3.354.816,49		
1981	\$ 23,90	\$ 2.653.213,57		
1980	\$ 18,99	\$ 2.108.139,15		
1979	\$ 14,74	\$ 1.636.333,39		
1978	\$ 12,45	\$ 1.382.113,34		
1977	\$ 9,67	\$ 1.073.496,87		
1976	\$ 7,69	\$ 853.690,89		
1975	\$ 6,53	\$ 724.915,67		
1974	\$ 5,17	\$ 573.937,83		
1973	\$ 4,17	\$ 462.924,71		
1972	\$ 3,66	\$ 406.308,02		
1971	\$ 3,21	\$ 356.352,12		
1970	\$ 3,01	\$ 334.149,49		
1969	\$ 2,77	\$ 307.378,61	\$ 625.131,60	1969
1968	\$ 7,89	\$ 875.893,52		
1967	\$ 7,36	\$ 817.103,80	\$ 399.600	1967
AREA PREDIO		111.013,12		

AÑO	PREDIO LAS LOMAS			
	VALOR (m ²)	VALOR GLOBAL	VR ABONO EAAB	FECHA ABONO EAAB
2021	\$ 3.105,90	\$ 286.327.206,14		
2020	\$ 2.841,89	\$ 261.988.610,02		
2019	\$ 2.669,69	\$ 246.113.808,87		
2018	\$ 2.552,04	\$ 235.267.871,85		
2017	\$ 2.530,03	\$ 233.238.810,44		
2016	\$ 2.503,74	\$ 230.815.183,72		
2015	\$ 2.166,80	\$ 199.753.305,09		
2014	\$ 1.814,74	\$ 167.297.541,48		
2013	\$ 1.872,22	\$ 172.596.516,92		
2012	\$ 2.065,78	\$ 190.440.457,16		
2011	\$ 1.898,35	\$ 175.005.393,54		
2010	\$ 1.740,65	\$ 160.467.320,70		
2009	\$ 1.742,39	\$ 160.627.728,10		
2008	\$ 1.577,97	\$ 145.470.150,84		
2007	\$ 1.531,56	\$ 141.191.698,33		
2006	\$ 1.448,97	\$ 133.577.878,20		
2005	\$ 1.391,37	\$ 128.267.840,18		
2004	\$ 1.312,24	\$ 120.972.991,08		
2003	\$ 1.291,45	\$ 119.056.399,23		
2002	\$ 1.199,79	\$ 110.606.432,49		
2001	\$ 1.116,60	\$ 102.937.299,46		
2000	\$ 1.054,79	\$ 97.239.149,29		
1999	\$ 965,66	\$ 89.022.418,59		
1998	\$ 827,47	\$ 76.282.936,76		
1997	\$ 703,15	\$ 64.822.104,70		
1996	\$ 578,06	\$ 53.290.287,77		
1995	\$ 483,85	\$ 44.605.241,22		
1994	\$ 394,66	\$ 36.382.979,23		
1993	\$ 321,88	\$ 29.673.524,94		
1992	\$ 257,24	\$ 23.714.482,28		
1991	\$ 202,84	\$ 18.699.446,37		
1990	\$ 153,24	\$ 14.126.913,64		
1989	\$ 121,50	\$ 11.200.861,44		
1988	\$ 94,83	\$ 8.742.203,21		
1987	\$ 76,46	\$ 7.048.706,71		
1986	\$ 63,22	\$ 5.828.135,48		
1985	\$ 51,63	\$ 4.759.674,70		
1984	\$ 43,65	\$ 4.024.013,18		
1983	\$ 37,42	\$ 3.449.680,95		
1982	\$ 30,17	\$ 2.781.316,79		
1981	\$ 23,86	\$ 2.199.609,50		
1980	\$ 18,96	\$ 1.747.887,51		
1979	\$ 14,72	\$ 1.357.009,72		
1978	\$ 12,43	\$ 1.145.898,83		
1977	\$ 9,66	\$ 890.537,63		
1976	\$ 7,68	\$ 708.005,07		
1975	\$ 6,52	\$ 601.066,80		
1974	\$ 5,16	\$ 475.690,91		
1973	\$ 4,16	\$ 383.502,75		
1972	\$ 3,65	\$ 336.486,78		
1971	\$ 3,20	\$ 295.002,11		
1970	\$ 3,00	\$ 276.564,48		
1969	\$ 2,76	\$ 254.895,09	\$ 518.563,57	1969
1968	\$ 7,88	\$ 726.442,70		
1967	\$ 7,35	\$ 677.982,23	\$ 332.400	1967
AREA PREDIO		92.188,16		

6.3 análisis económico

análisis de resultados

La hipótesis central es la valoración retroactiva, a través de la deflactación de los valores actuales a la época en estudio, teniendo en cuenta las restricciones en la consecución de la información debido a la antigüedad de la fecha de estudio.

Tras identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece que su clase de suelo, capacidad normativa y localización, exigen realizar el ejercicio comparativo con el segmento de inmuebles rurales con vocación exclusivamente agropecuaria adyacente, los cuales presentan valores desde \$13.101,95/m² hasta los \$15.060,76/m², con un valor promedio de \$14.081,35/m².

Al deflactar el valor promedio a 1967 se obtiene un valor de \$10,96/m²; posteriormente al indexar a fecha actual, realizando el descuento de los abonos realizados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá se obtiene un valor unitario como se detalla a continuación:

EL ARENALITO

Se obtuvo un valor global de \$50.655.571,43 y un valor por metro cuadrado de \$3.481,54.

GIBRALTAR

Se obtuvo un valor global de \$345.360.706,19 y un valor por metro cuadrado de \$3.110,99.

LAS LOMAS

Se obtuvo un valor global de \$286.327.206,14 y un valor por metro cuadrado de \$3.105,90.

6.4 consideraciones

generales

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor comercial las siguientes particularidades:

La localización del sector al Nor occidente de la ciudad de Bogotá, en la Localidad Once (11) de Suba, Sector Catastral Almirante Colón. Específicamente tienen acceso mediante la Calle 127A, que desemboca en ejes de mayor jerarquía como la Avenida Calle 127 y la Avenida Boyacá.

La destinación e intensidad de uso que se da al predio en la fecha del avalúo.

La condición normativa vigente al predio en la época en estudio, dónde se puede establecer de manera precisa que las unidades en estudio se encuentran en suelo rural, ya que se localizan al interior de un Término, los cuales, de conformidad con el Artículo 1, hacen referencia a áreas rurales.

El hecho de que al sector se accede fundamentalmente a través de la Calle 127A y las Carreras 78 y 80, las cuales hacen conexión con vías como la Avenida Boyacá (Av. Carrera 72) y la Avenida Calle 127, entre otras.

Fuente de Áreas: Copias simples de los Certificados de Tradición y Libertad de las Matrículas Inmobiliarias N° 50N-1021098, 50N- 993186 y 50N- 820798 -Datos Básicos-, expedidos por la Ventanilla Única de Registro en Agosto 31 de 2021.

Teniendo en cuenta la depuración de las ofertas, la georreferenciación de las muestras de mercado se da a nivel veredal.

El valor asignado por CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S. y por el Ingeniero JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El Avalúo Comercial definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra, venta y renta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

Para adelantar una eventual transacción, este experticio puede ser tomado como base para iniciar la negociación, de acuerdo a los requerimientos tanto del comprador como del vendedor y del eventual pago de contado.

Certificamos que CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S. y que el Ingeniero JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

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

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, 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.

particulares

Los valores comerciales asignados al inmueble, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos suministrados por el solicitante.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Conforme lo determina el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998, el evaluador, no será responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

artículo 226 – código general del proceso

Se manifiesta bajo juramento que el presente informe es independiente y corresponde a la real convicción profesional del evaluador. La identificación del evaluador, así como su profesión e información para contacto, se encuentra descrita en el Capítulo 7 del presente informe.

El evaluador presenta en su haber, las siguientes publicaciones:

- Análisis de costos directos e indirectos asociados a un proyecto inmobiliario.

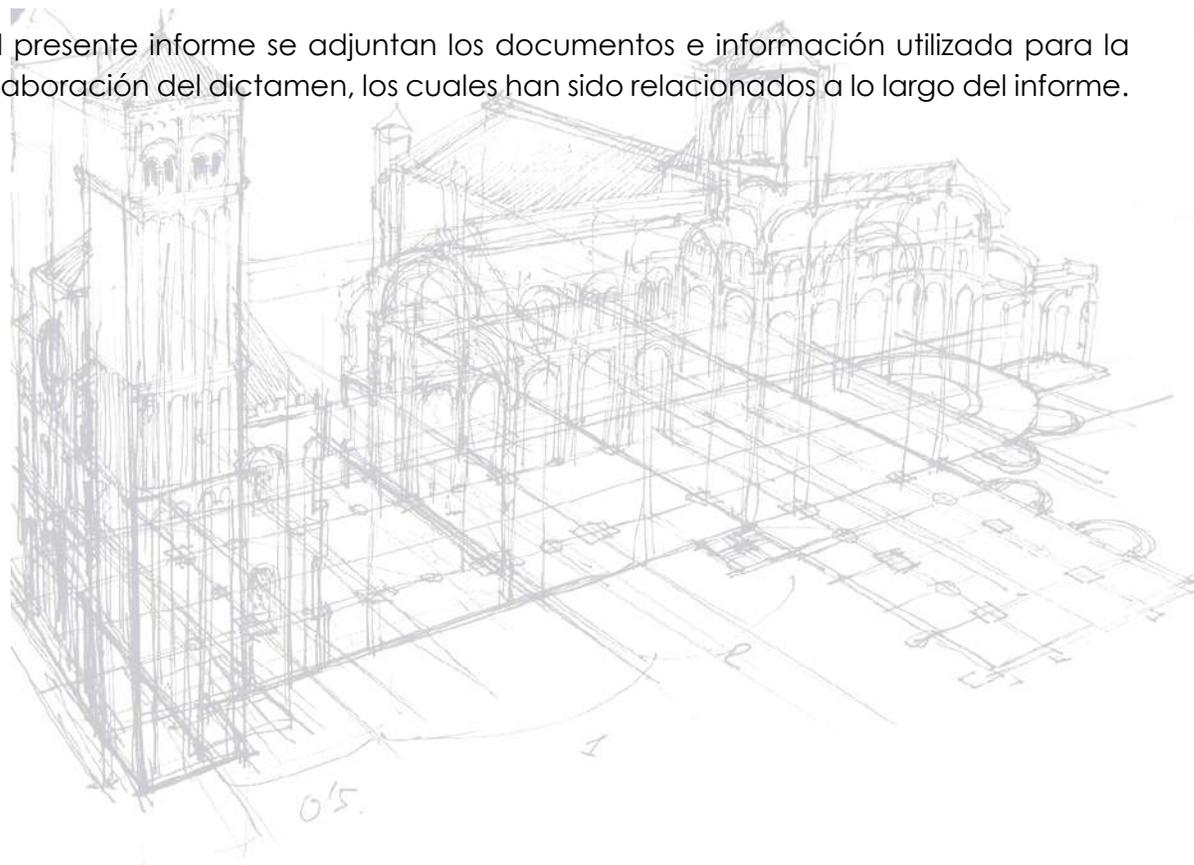
El evaluador certifica que en el tiempo que desarrollo su profesión como funcionario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD realizo más de 1.000 avalúos para los procesos de adquisición de predios por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, la Caja de la Vivienda Popular – CVP, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, de los cuales algunos fueron utilizados como prueba pericial en los casos que llegaron al proceso de expropiación bajo la Ley de Infraestructura.

El evaluador declara que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte y declara que no se encuentra en incurso en las causales de exclusión contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

El evaluador declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias, ni respecto

de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio, ya que están basados en lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC “por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y de acuerdo al Decreto Ley 1420 del 24 de julio de 1998 “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”

Al presente informe se adjuntan los documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen, los cuales han sido relacionados a lo largo del informe.



7. Avalúo Comercial

dirección		EL ARENALITO - AC 127 81 28 IN 1 GIBRALTAR - AC 127 81 36 LAS LOMAS - AC 127 81 28	
ciudad	BOGOTÁ D.C.	departamento	BOGOTÁ D.C.
matrícula inmobiliaria	50N-1021098 50N- 993186 50N- 820798	fecha informe	Agosto 30 de 2021
<p>De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.</p> <p>El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.</p> <p>Igualmente, CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO SAS manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de los bienes avaluados.</p>			

liquidación del avalúo comercial

DESCRIPCION	AREA (m ²)	VALOR UNITARIO EN PESOS (m ²)	SUBTOTAL EN PESOS
terreno			
EL ARENALITO - AC 127 81 28 IN 1	14.549,76	3.481,54	50.655.571,43
GIBRALTAR - AC 127 81 36	111.013,12	3.110,99	345.360.706,19
LAS LOMAS - AC 127 81 28	92.188,16	3.105,90	286.327.206,14
TOTAL AVALUO COMERCIAL			682.343.483,76

SON: SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

Ing. Jonathan Ortiz Castaño

Director Técnico

MAT. PROF. No. 25222235470 CND

Ingeniero Catastral y Geodesta

Especialista en Avalúos

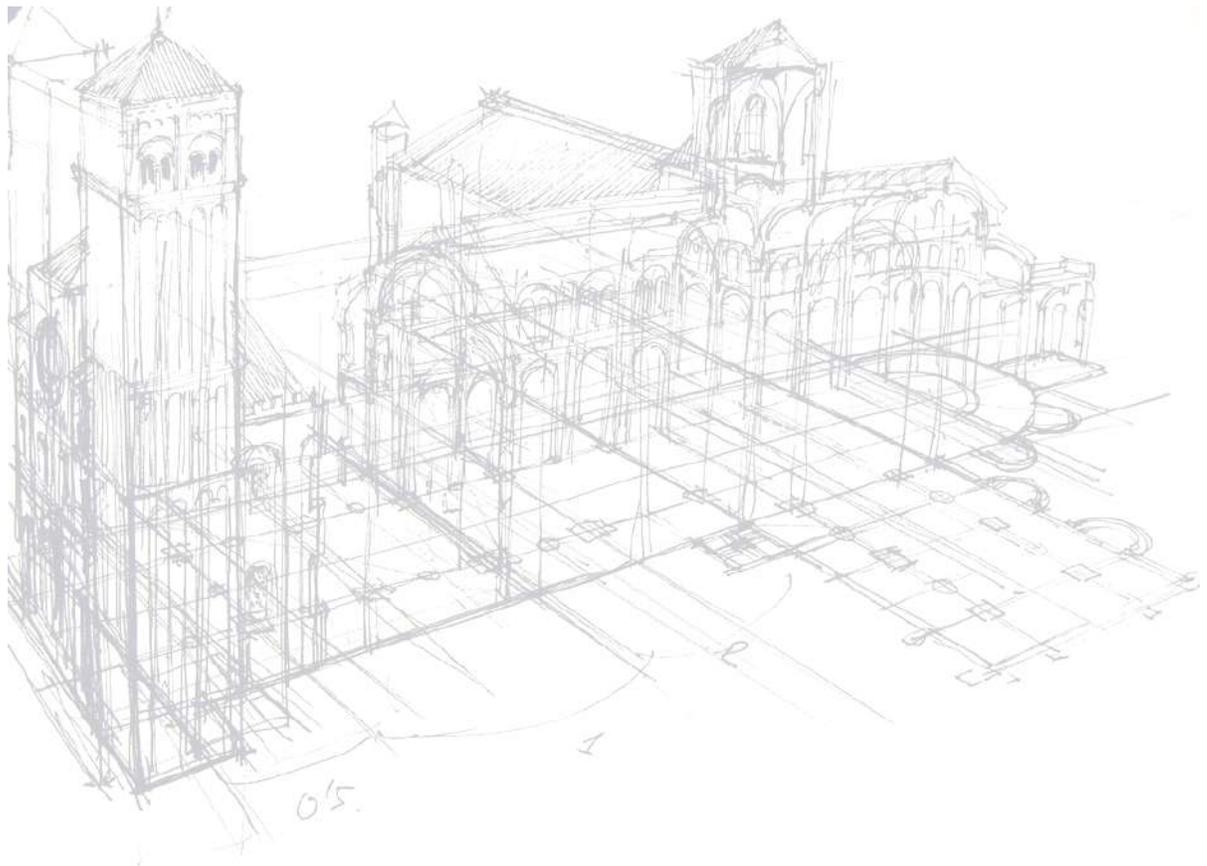
AVAL-79221980

Registro fotográfico.

Estudio de mercado.

Localización Ofertas

RAA.



entorno

AVENIDA CALLE 1127A



entorno

ACCESO



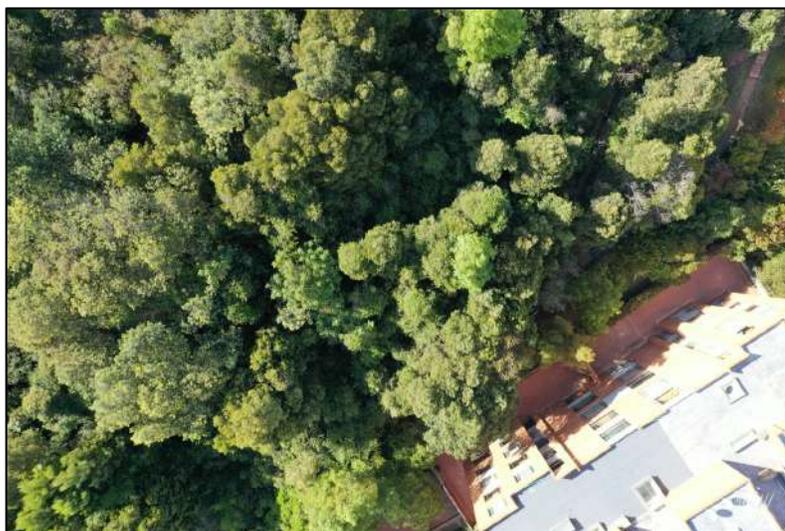
inmuebles

VISTA GENERAL



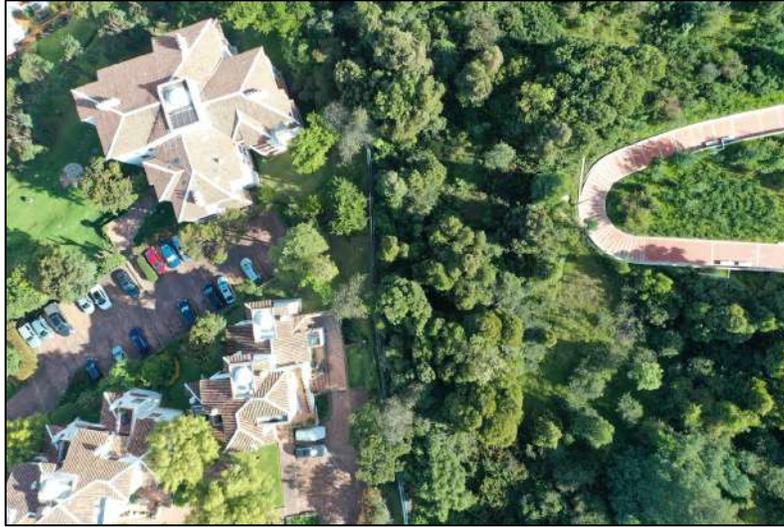
inmuebles

COBERTURAS NATURALES



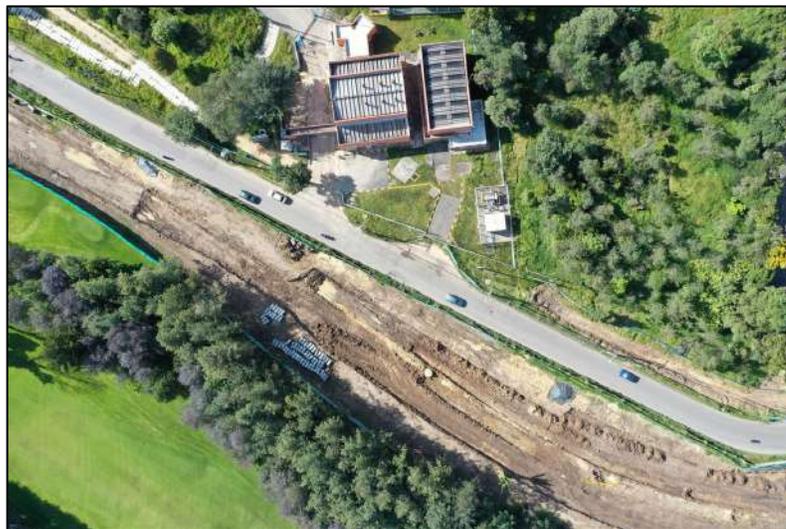
inmuebles

INFRAESTRUCTURA



inmuebles

ACCESO



inmuebles

VIAS INTERNAS



inmuebles

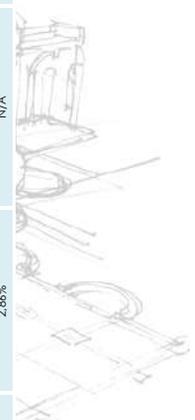
VISTA GENERAL



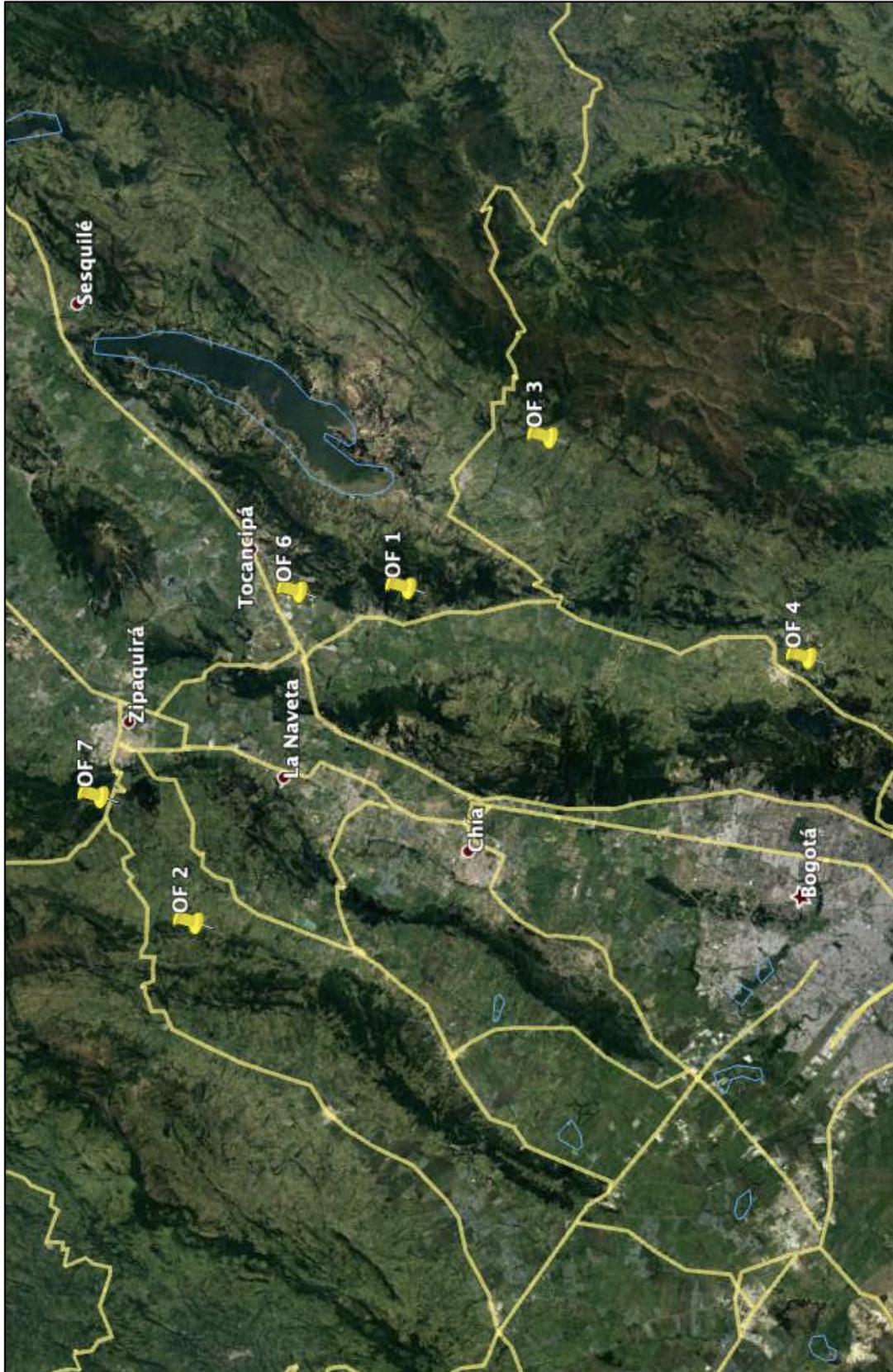
Estudio de mercado



OFERTA	TIPO OFERTA	INMUEBLE	ÁREAS	VALOR OFERTA SOLICITADO	VALOR OFERTA NEGOCIADO	ÁREAS	VALOR DEPRIMADO	OBSERVACIONES	FUENTE TELEFONO	FOTO	LINK
1	VENA	FINCA Sopa - Cundinamarca Arriba del restaurante Sola mercado	COD. CATASTRAL	\$ 1.400.000.000	\$ 1.400.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca de 8 hectáreas de terreno apto para cultivo de papa, cebolla y tomate. Cuenta con una casa en obra negra que se quiere se puede continuar.	web		https://www.linker.es.com/fincas-venta-en-Sopa-Cundinamarca/fincas-sopa-arriba-del-restaurante-sola-mercado-1589-00-001
			SIN IDENTIFICAR			ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	\$1571.26.000				
			USO			VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)	\$1.986.000				
			CULTIVOS Y GANADERIA			% NEG	INTEGRAL				
			CLASE SUELO			12,50%	\$19.444.444				
			RURAL								
2	VENA	FINCA Tablo - Cundinamarca Vereda Llano grande	COD. CATASTRAL	\$ 600.000.000	\$ 550.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca auto-sostenible a 8 kms. de Tablo (vereda Río Frio Occidental) sobre Via principal Llano Grande (destapada en muy buenas condiciones); tiene muy fértil, apta para ganadería o siembra de papa. Casa de aproximadamente 126 mts2 construidos en total, con antigüedad de 1 año. Acabados tipo 6	web		https://www.linker.es.com/fincas-venta-en-Sopa-Cundinamarca/fincas-vereda-llano-grande-1313
			SIN IDENTIFICAR			ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	\$140.958.209				
			USO			VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)	\$2.866.000				
			AGRICOLA			% NEG	INTEGRAL				
			CLASE SUELO			8,33%	\$4.365.079				
			RURAL								
3	VENA	FINCA Guasca - Cundinamarca Vereda Santa Anita	COD. CATASTRAL	\$ 720.000.000	\$ 690.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca ubicada a 54 Km de Bogotá, Casa para 4 personas. Agua potable por acueducto Veredal de Paramo, se recibe en 2 tanques de 2.000 litros cada uno, energía solar. Lago artificial de 23 metros de diámetro, 20.000 M2 aptos para el cultivo de Acañados, con capacidad para 24.000 matas.	web		https://www.pueblo.com.co/propiedad/comunio-muebler/7325764
			SIN IDENTIFICAR			ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	\$145.740.000				
			USO			VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)	\$1.560.000				
			CULTIVOS Y GANADERIA			% NEG	INTEGRAL				
			CLASE SUELO			4,17%	\$4.259.259				
			RURAL								
4	VENA	FINCA La Calera - Cundinamarca Vereda El Rodeo	COD. CATASTRAL	\$ 990.000.000	\$ 970.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca a 10 minutos de el municipio de la Calera en la vereda El Rodeo, en Parronito. Cuenta con una finca apta para el cultivo de papa, zanahoria, con punto de agua y nacimiento de agua, lo cual le permite desarrollar actividades como la piscicultura, posee 2 nacimientos de agua	web		https://www.pueblo.com.co/propiedad/comunio-muebler/7313033
			SIN IDENTIFICAR			ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	\$138.871.429				
			USO			VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)	\$0				
			CULTIVOS Y GANADERIA			% NEG	INTEGRAL				
			CLASE SUELO			2,02%	N/A				
			RURAL								
6	VENA	FINCA Tocancá - Cundinamarca Vereda Carnavilla Alto	COD. CATASTRAL	\$ 608.000.000	\$ 590.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Finca en canavija, sector Alto. Esta ubicada a 4 km de la vía pavimentada que conduce de sopó a Tocancá. Terreno plano en un 50 %, el área restante es semiruidada y tiene aproximadamente 1,5 fanegas en reserva forestal. Tierra fértil y totalmente negra. Se encuentra en pastos para ganadería. Tiene buenas vías de acceso por sopó y Tocancá. en su mayoría pavimentada y en placa nueva.	web		https://co.bienes.com.co/propiedad/7295656
			SIN IDENTIFICAR			ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	\$131.696.429				
			USO			VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)	\$0				
			CULTIVOS Y GANADERIA			% NEG	INTEGRAL				
			CLASE SUELO			2,96%	N/A				
			RURAL								
7	VENA	FINCA Zipaquirá - Cundinamarca Vereda Alto del Águila	COD. CATASTRAL	\$ 350.000.000	\$ 340.000.000	ÁREA TERRENO (Ha)	VALOR TERRENO (\$/Ha)	Terreno con vista al valle de Río Frio y Tablo, ubicado en la vereda alto del águila a 1,5 kms de la pavimentada, topografía ondulada, cuenta con punto de agua veredal y punto de energía eléctrica, rodeada de acacias. Uso de suelo agropecuario para siembra o ganado.	web		https://www.pueblo.com.co/propiedad/comunio-muebler/71600045
			SIN IDENTIFICAR			ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	\$130.769.231				
			USO			VALOR CONSTRUCCIÓN (\$/m²)	\$0				
			CULTIVOS Y GANADERIA			% NEG	INTEGRAL				
			CLASE SUELO			2,86%	N/A				
			RURAL								



Localización Ofertas





PIN de Validación: adbf0a2b



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) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79221980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79221980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>08 Ago 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>08 Ago 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>08 Ago 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha</p> <p>12 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: adbf0a2b



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>08 Ago 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>08 Ago 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>08 Ago 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>12 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>12 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>12 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: adbf0a2b



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 08 Ago 2018	Regimen 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 12 Feb 2020	Regimen 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 08 Ago 2018	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 51A # 6 - 30 AP 603
 Teléfono: 3014606980
 Correo Electrónico: direccion.cidu@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
 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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79221980.

El(la) señor(a) JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO 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.



PIN de Validación: adbf0a2b



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

adb0a2b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal