

252

INFORME DE AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL URBANO

Tipo de Inmueble: NPH - Lote
Dirección: DG 74 Sur #77K-27
Localidad: 7 Bosa / Bosa Central
Ciudad: Bogotá D.C.



1

DANDO APLICACIÓN A LA SIGUIENTE NORMATIVIDAD:

**NORMA TÉCNICA SECTORIAL <NTS I 01>
GUIA TÉCNICA SECTORIAL <GTS 05>
NORMA TÉCNICA SECTORIAL <NTS S 02>
NORMA TÉCNICA SECTORIAL <NTS S 03>**

La norma técnica sectorial se encuentra enmarcada en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC) al entorno colombiano

SOLICITANTE:

Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

REFERENCIA: proceso No. 11001-003-016-2013-00432-00

DEMANDANTE: Empresa de Acueducto Alcantarillado y Aseo ESP

DEMANDADOS: María Mabel Sánchez Alejo y Ana Silvia Rodríguez Alejo

PROPÓSITO: CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO URBANO,

Bogotá D.C. Marzo 16 de 2023



253

AVALUO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE: **LOTE**

DIRECCION: **DG 74 Sur #77K-27**

BARRIO: **MANZANARES**

MUNICIPIO: **BOGOTA D.C.**

2

SOLICITANTE: **JUZGADO 49 CIVIL CIRCUITO
DE BOGOTA**

BOGOTÁ D.C., MARZO 16 DE 2023



254

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	5
2.	MARCO LEGAL.....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PREDIO.....	8
7.	MÉTODOLOGÍA VALUATORIA.....	10
9.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
10.	AVALUO COMERCIAL.....	16
11.	ANEXOS	18
10.1.	ANEXO DE LOCALIZACION.....	18
10.2.	ANEXO FOTOGRAFICO	19
10.4.	ANEXO PRESUPUESTOS	22
10.5.	ANEXO OTROS DOCUMENTOS	23
10.6.	ANEXO REGISTRO DE AVALUADOR	25



255

PROPOSITO DEL ENCARGO

El juzgado 049 Civil del Circuito de Bogotá D.C encargo establecer dentro del “Proceso DECLARATIVO CLASE Expropiación sin SubClase de Proceso”, 1. Determinar si por sus linderos, ubicación, características y demás especificaciones corresponde al mismo inmueble relacionado en la demanda 2. Determinar ubicación del inmueble y extensión del mismo 3. Determinar las construcciones mejoras del inmueble, su tiempo y la vetustez de las mismas. 4. Materiales de construcción. 5. Establecer el valor del inmueble 6. Determinar la explotación económica y la destinación del mismo. 8. Vías de acceso. 9. Estado actual de conservación, 10. Personas que habitan el inmueble y desde que tiempo.



256

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado 49 Civil Circuito De Bogotá
- 1.2. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.3. **MUNICIPIO:** Bogotá D.C.
- 1.4. **LOCALIDAD:** 7 - Bosa
- 1.5. **BARRIO:** MANZANARES.
- 1.6. **DIRECCIÓN:** DG 74 Sur #77K-27 (Fuente: documentos del Proceso).
- 1.7. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.8. **LOCALIZACION:** El inmueble se localiza en al costado norte de la Diagonal 74 Sur, entre las carreras 78A y 78.
- 1.9. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno sin construcción (desocupado sin cerramiento).
- 1.10. **ESTADO DE OCUPACIÓN:** Al momento de la visita el predio se encuentra desocupado y sin uso aparente.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** Marzo 10 de 2023.
- 1.12. **FECHA DE INFORME:** Marzo 16 de 2023.

5

2. MARCO LEGAL.

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución 620 de 2008 (IGAC), Ley 388 de 1999, Ley 1673 de 2013 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL.

- 3.1. **PROPIETARIOS:** María Mabel Sánchez Alejo y Ana Silvia Rodríguez Alejo.
- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública de Sucesión No. 833 del 05 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 27 de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición 13/03/2014.

- 3.3. **OBSERVACIONES:** Sobre el inmueble recae el siguiente gravamen y/o limitación al dominio.

- Anotación 003. EMBARGO EJECUTIVO MIXTO DE FECHA DE FECHA 20/06/1994 JUZGADO 8 c Cto Santa Fe de Bogotá.
- Anotación No. 005. De 10/03/2014. DEMANDA POR EXPROPIACION. REF PROCEDIMIENTO CAUTELAR. Juzgado 016 civil del circuito de Bogotá.

Fuente: Certificado de tradición de fecha 13/03/2014.

3.4. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Dirección	DG 74 SUR 77K-27
CHIP	AAA0150PPCX
Cédula Catastral	2053311691400000000
Numero predial	2053311691400000000
Matricula Inmobiliaria	050S-40105327
Área terreno	82.50 m ²
Área construcción	0.0 m ²

Fuente: Estudio de títulos y certificación catastral de fecha 13/03/2014 Y DOCUMENTOS DEL PROCESO.

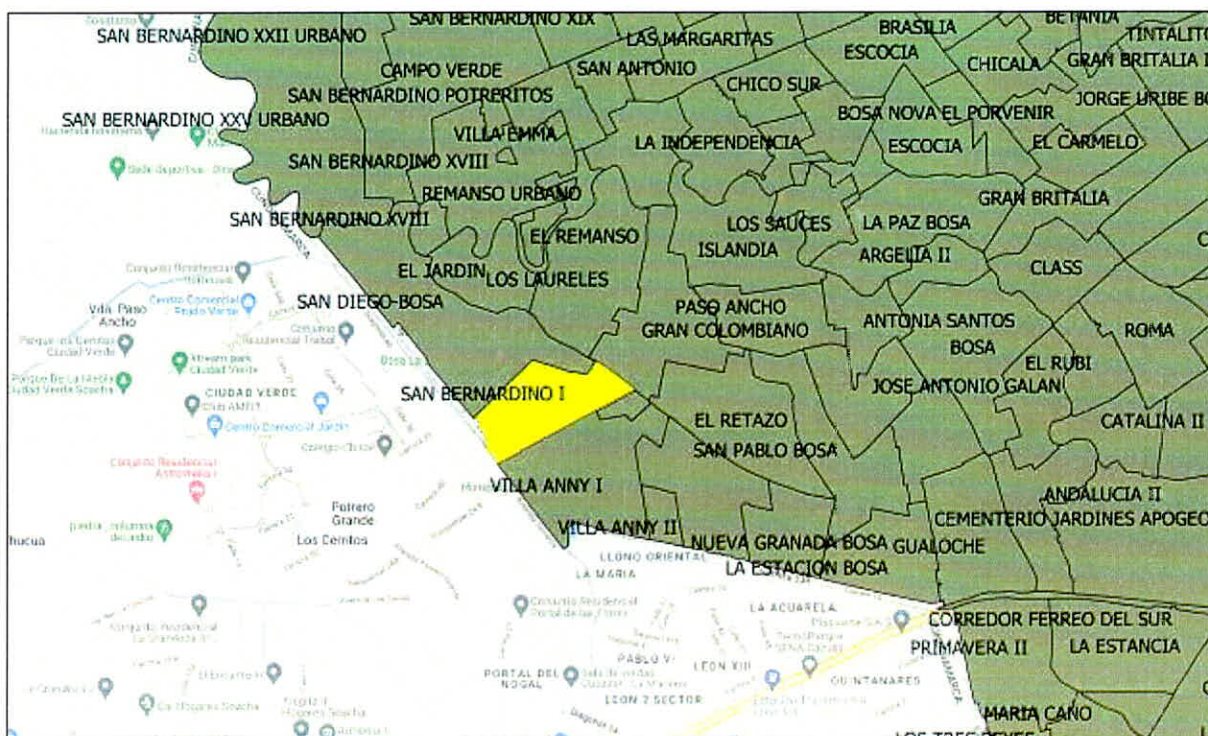
3.5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Certificado de tradición y libertad 50S-40105327 con fecha de expedición 13/03/2014.
- Designación del juzgado. Solicitud de avalúo comercial de fecha 6/03/2023.
- Certificado catastral de fecha 21/05/2019
- Documentos del proceso.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

4.1. SECTOR CATASTRAL SAN BERNARDINO I, LOCALIDAD BOSA, UPL 17. BOSA CENTRAL.

6



Fuente: mapasBogota.com

4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Por el norte: Calle 78 sur.
Por el sur: Diagonal 73F Sur.

CEL. 310-2518484 – 300 3030774.

E-mail: mhdiaz2003@gmail.com - avaluosinteligentes@gmail.com

Bogotá D.C. Colombia



258

Por el Oriente: Transversal 79D.
Por el Occidente: Carrera 77G.

Fuente: [www. MapasBogota.com](http://www.MapasBogota.com)

SECTORES PROXIMOS:

Por el norte: San Diego Bosa
Por el sur: Villa Anny I
Por el Oriente: Gran Colombiano
Por el Occidente: Soacha

Fuente: Portal MapasBogota.com.

- 4.3. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector donde se localiza el predio se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo (2) con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones.
- 4.4. **ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA:** Según decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, la manzana 004597 en la que se localiza el predio se le asignó el estrato dos (2), para los predios destinados a vivienda.
- 4.5. **VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO:** Las principales vías de acceso al sector es la Transversal 77D, y la Carrera 77H, entre otras, las cuales conectan por medio de vías locales con los demás sectores de esta zona de la ciudad. Estas vías se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación en general. El predio tiene frente y acceso sobre la Diagonal 74 Sur, vía que se encuentra sin pavimentar y en regular estado de conservación.
- 4.6. **TRANSPORTE PÚBLICO:** Por las vías de acceso al sector, circulan rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Adicionalmente, cuenta con la presencia del Sistema Integrado de Transporte Publico SITP, que conecta con el sistema Transmilenio.
- 4.7. **INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.
- 4.8. **ACTIVIDAD EDIFICADORA:** En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es baja, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción, en especial para destinarlas a comercio local en primer piso.
- 4.9. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Es importante resaltar que las perspectivas de valorización son medias, se vislumbra que el comportamiento del mercado inmobiliario se ha afectado negativamente y a la baja. No se observan inmuebles en oferta de venta o de renta, generando así una incertidumbre del inventario existente.
5. **NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada por el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.



259

- 5.1. La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto No. 555 de 2021, mediante los cuales se reglamenta la Unidad de Planeamiento Local (UPL) No. 17, denominada "Bosa", localidad de Bosa (7).

La Empresa de Acueducto de Bogotá por medio de Resolución No. 0194 del 07 de junio de 1995, acoto la zona requerida para las obras denominadas de "utilidad pública e interés social" y ordena la expropiación del predio en mención debido a la ejecución del proyecto denominado "CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE ADECUACION, CONTROL CRECIENTE Y DESCONTAMINACION A TRAVEZ DE INTERCEPTORES Y COLECTORES, PARA EL HUMEDAL TTIBANICA" por lo que se cambia el uso del suelo a PROTECCION.

Por lo anterior, la normatividad aplicable al inmueble objeto de avalúo corresponde a lo dispuesto en el Art. 146 del Decreto 190 de 2004 como se muestra a continuación:

"Artículo 146. Suelo de protección (artículo 90 del Decreto 619 de 2000).

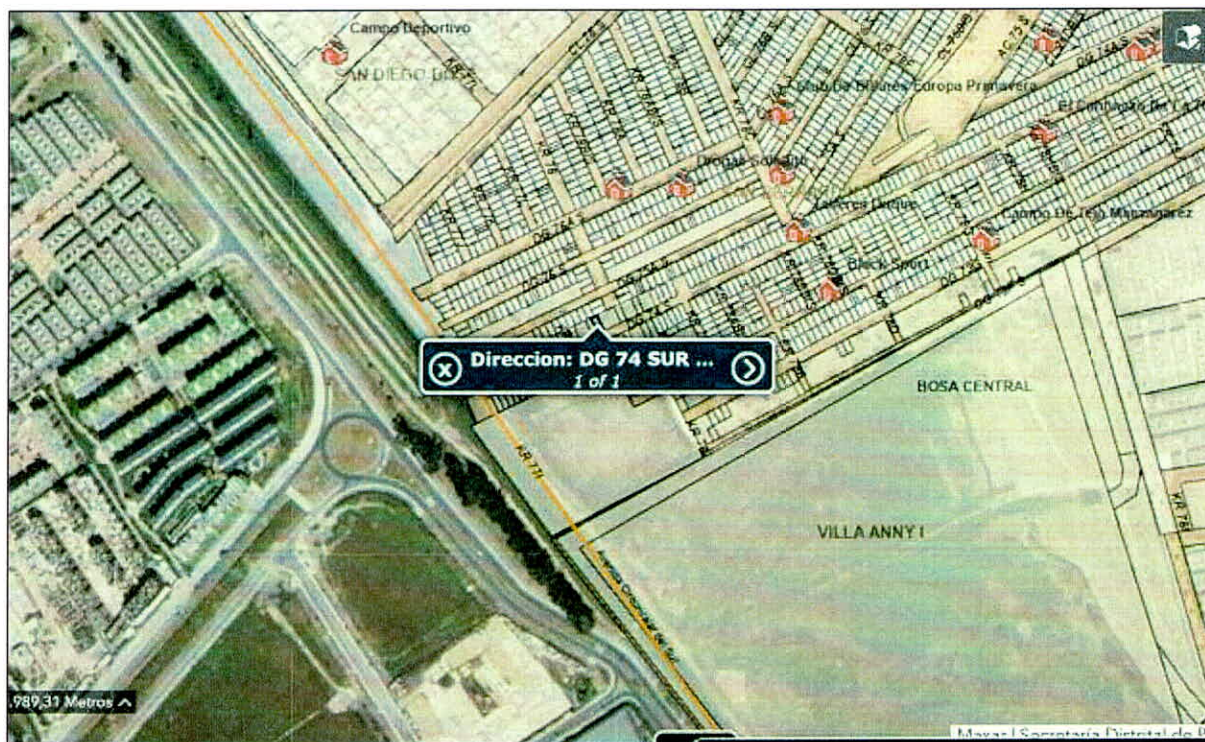
Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

1. Las componentes señaladas como tal, en la Estructura Ecológica Principal: Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, parques urbanos y la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (integrantes del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable las cuales se encuentran identificadas en el plano N° 6, denominado "suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación", el cual hace parte del presente Plan.
3. Las áreas reservadas para la construcción de las plantas de tratamiento en la desembocadura de los ríos Fucha y Tunjuelo y el correspondiente suelo para el amortiguamiento y la protección ambiental de las mismas las cuales se encuentran identificadas en los planos Nos. 8 y 9 denominados "Clasificación del suelo", los cuales hacen parte del presente Plan.
4. Las 130 hectáreas para la expansión del actual relleno sanitario de Doña Juana".

6. DESCRIPCIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PREDIO.

6.1. TERRENO

- 6.1.1. **LOCALIZACIÓN:** El predio es un lote de terreno ubicado en la localidad de Bosa, al sur de la UPL Bosa, en el barrio MANZANARES, sobre la Diagonal 74 Sur No. 77 K-27.



Fuente: www.sinpot.gov.co

6.1.2. LINDEROS.

Respecto de la cabida y linderos: lote 5 manzana 3, con un área superficial de 82,50 m², cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura 833 del 055/02/1992 Notaria 27 de Bogotá,

NORTE: En 5.50 metros con potrero particulares

SUR: En 5.50 metros con vía pública.

ORIENTE: En 15.0 metros con lote No. 6.

OCCIDENTE: En 15.0 metros con lote No. 2..

Fuente: Documentos del proceso.

6.1.3. **TOPOGRAFÍA:** El lote sobre el cual se levanta la mejora cuenta con topografía plana, con un porcentaje de pendiente entre el 0 al 3%.

6.1.4. **FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono regular.

6.1.5. AREAS:

6.1.5.1. TERRENO:

Fuente	Área privada en m2
Datos Certificado de tradición y libertad	82,50
Certificación Catastral	82.50

Nota 1. Para fines del presente informe objeto de avalúo, se toma como cierta el área de terreno consignada en consulta certificado Catastral aportado de 82.50 m².

6.1.5.2. AREA CONSTRUIDA:

Descripción	Área en m2
Primer piso	0,0
Total área construida	0,0

Fuente: visita técnica de campo, No existen construcciones ni cerramientos del predio.

6.1.6. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION: No existe ningún tipo de construcción en el predio.

6.1.7. EDAD DE LA CONSTRUCCION: No aplica.

6.1.8. ESTADO DE CONSERVACION: No aplica.

6.1.9. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS: No aplica.

6.1.10. SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble no cuenta con servicios públicos a la fecha de inspección.

10

7. METODOLOGIA VALUATORIA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizaron los siguientes métodos:

7.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

Es una técnica valuatoria que busca establecer mediante la investigación de mercado, ofertas y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada una para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas en sectores rurales que se pueden comparar y homologar. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en según el Art. 146 del Decreto 190 de 2004 de la Secretaria Distrital de Planeación, se hace necesario desarrollar la siguiente metodología:

7.1.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE TERRENOS UBICADOS EN SUELO URBANO CATALOGADOS COMO SUELOS DE PROTECCIÓN.

Para aquellos predios que se localizan dentro del perímetro urbano, pero que por sus características físicas y geográficas presentan condiciones de riesgo no mitigables por remoción en masa y/o inundación de acuerdo con los conceptos técnicos emitidos por el IDIGER y adoptados mediante las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de las cuales se declaran como suelos de protección y dado que la normatividad colombiana en temas valuatorios no se encuentra reglamentada en estos casos específicos. Se realizará el siguiente procedimiento, resaltando que el mismo ha sido implementado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y se complementa con las formas valuatorios establecidas por las agremiaciones y corporaciones reconocidas a nivel nacional, así:

1. Para la determinación del valor del suelo en protección (en suelo urbano) se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores cercanos de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural agropecuario.
2. Dado que las condiciones de los predios urbanos en suelo de protección, cuentan de alguna manera, con mejores condiciones que predios netamente rurales, es necesario calcular y reconocer esas condiciones, las cuales corresponde a las características del urbanismo del espacio donde se encuentra el predio. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los índices de costos de la construcción de vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata,
3. Por último, como valor adoptado en relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

11

NOTA: El predio objeto de avalúo presenta el 100% de su extensión superficial en suelo protegido incluido dentro de la Resolución 1482 de 2019, de la Secretaría Distrital de Planeación como suelo de protección.

Área total m2	Área en protección m2
82.50	82,50

7.1.2. MEMORIA DE CALCULOS

7.1.2.1. MERCADO PREDIOS RURALES

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables en los alrededores de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis estadístico realizado se encontraron diez (10) ofertas, de las cuales se tomaron cinco (5) como las más comparables, ofertas que después de su procesamiento se obtuvo un promedio de valor m² de terreno de \$27.337, un valor mínimo de \$25,477 y un valor máximo de \$29.198 con una desviación estándar de \$1.861 y un coeficiente de variación del 6,81%, con lo cual se adoptó un valor cercano al promedio de la muestra, debido a la condición del predio, urbano y en sector consolidado, redondeado a \$27.500 para cada metro cuadrado (m²) de terreno. (Ver anexo análisis estadístico de mercado)



263

OFERTAS	VALOR M2 DE TERRENO
6	\$ 27,771
7	\$ 29,412
8	\$ 28,010
9	\$ 25,000
10	\$ 26,928
PROMEDIO	\$ 27,337
DESVIACION ESTANDAR	\$ 1,861
COFICIENTE VARIACION	6.81%
LIMITE SUPERIOR	\$ 29,198
LIMITE INFERIOR	\$ 25,477
VALOR ADOPTADO M2	\$ 27,500

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron depurados y analizadas antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin, es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Del análisis estadístico, se obtuvo como resultado un coeficiente del 6.81% inferior al 7.5%, cumpliendo con la disposición de la resolución 620 del IGAC, lo cual nos demuestra que la muestra es confiable y se puede aplicar.

12

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien o en su defecto el análisis necesario para su aplicación.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7.5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

7.1.2.2. VALOR URBANISMO

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata. Se define un valor de \$128.000 por m² de urbanismo, teniendo en cuenta las especificaciones propias del inmueble.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	\$ 14,634
ACUEDUCTO	\$ 21,951
ALCANTARILLADO	\$ 21,951
ENERGIA ELECTRICA	
TELEFONIA	
GAS NATURAL	
VIAS PAVIMENTADAS	\$ 69,549
ANDENES	
SARDINELES	
VALOR M2 URBANISMO	\$ 128,085
VALOR M2 REDONDEADO	\$ 128,000

CEL. 310-2518484 – 300 3030774.

E-mail: mhdiaz2003@gmail.com - avaluosinteligentes@gmail.com

Bogotá D.C. Colombia



264

7.1.3. VALOR TERRENO ADOPTADO

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

7.2. METODO DE COSTO DE REPOSICION

Mediante este método se busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

NOTA: No se aplica este método debido a que no hay construcciones dentro del predio, ni mejoras.

Vida técnica de las edificaciones

Según el párrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, "Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años".

8. CERTIFICACION DEL RESULTADO DEL PERITAJE

13

De acuerdo a lo anteriormente descrito, **CONCEPTUO:**

- Determinar si por sus linderos, ubicación, dimensiones, características y demás especificaciones corresponde al mismo inmueble relacionados en la demanda.** En la visita física al predio se constató que los linderos y la ubicación espacial, georreferenciación y datos del SINUPOT lo identifica plenamente, por lo tanto, el predio corresponde al inmueble relacionado en la demanda.
- Determinar ubicación del inmueble y extensión del mismo:** En la visita se realizó comprobación óptica de medidas, siendo estas congruentes con las dimensiones registradas en los documentos de proceso y de la manzana catastral– dirección oficial (principal) es la dirección asignada a la puerta más importante del predio, (no posee placa nomencladora) y consta de un área de **82.50 m²** (Frente: 5.5 m x 15 m Fondo).
- Determinar las construcciones, mejoras del inmueble su tiempo y la vetustez de las mismas.** Se trata de un lote de terreno de ubicación medianera, sin construcción ni mejoras de ninguna clase, sin cerramiento y con frente sobre la Dg 74 Sur, estrato dos (2).
- Materiales de construcción.** No tiene construcción.
- Determinar la explotación económica y la destinación del mismo.** El destino económico por NORMA es residencial, se encuentra vacío sin uso.
- Vías de acceso.** Ver ITEM 4.5
- Estado actual de conservación,** No aplica.



965

8. Personas que habitan el inmueble y desde que tiempo. El predio se encuentra vacío, sin uso aparente.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicional a lo contemplado en los puntos anteriores, para este estudio se han considerado y analizados los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Bosa, sector de estrato socio económico bajo y de uso predominantemente residencial.
- Las vías de acceso al sector y a la mejora, las cuales permiten unas condiciones aceptables de desplazamiento hacia el sector y de éste hacia el resto de la ciudad.
- La ubicación medianera del predio.
- Las características urbanísticas del sector, principalmente su infraestructura de servicios y equipamiento urbano, donde se evidencia presencia de servicios públicos básicos.
- Las características particulares del predio, su área y condición superficiaria acorde con los lotes existentes en el sector, su forma geométrica regular y topografía plana.
- El presente estudio corresponde al análisis de valor de terreno sin construcción.
- La situación de terreno determinado en su totalidad como suelo de protección de acuerdo con la reglamentación urbanística.
- Este análisis del valor comercial o de Mercado se presenta a la fecha sin prever condiciones particulares o eventualidades futuras que pudiesen afectar el comportamiento del mercado inmobiliario en el sector y por ende su valor. El análisis se efectúa considerando las condiciones actuales del mercado.
- Para esta tasación se adopta el concepto de Valor de Mercado acuñado en los ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE VALUACIÓN (IVS) que lo define como la "Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, 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 expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en las propiedades avaluadas en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en estas propiedades a la fecha. El evaluador certifica que en el presente informe se plasman sólo sus análisis profesionales.

14



- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los 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 evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están evaluando.
- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.
- 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.
- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



267

10. AVALUO COMERCIAL

DG 74 Sur #77K-27 LOTE DE TERRENO
LOCALIDAD BOSA - BOGOTA D.C.

DESCRIPCION	AREA TERRENO EN PROTECCION M2	VALOR M2	SUBTOTAL
VALOR M2 RURAL AGROPECUARIO	82.50	\$ 27,500	\$ 2,268,750
VALOR URBANISMO M2	82.50	\$ 128,000	\$ 10,560,000
TOTAL			\$ 12,828,750

SON: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS VENTIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Bogotá D.C., marzo 18 de 2023

MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
MP 25222-19061
RAA AVAL 1932161

MAURICIO SIERRA
Ingeniero Catastral y Geodesta
RAA AVAL 1030604555



268

OTRAS CONSIDERACIONES

En cumplimiento del Código General del Proceso: Artículo 226. Procedencia:

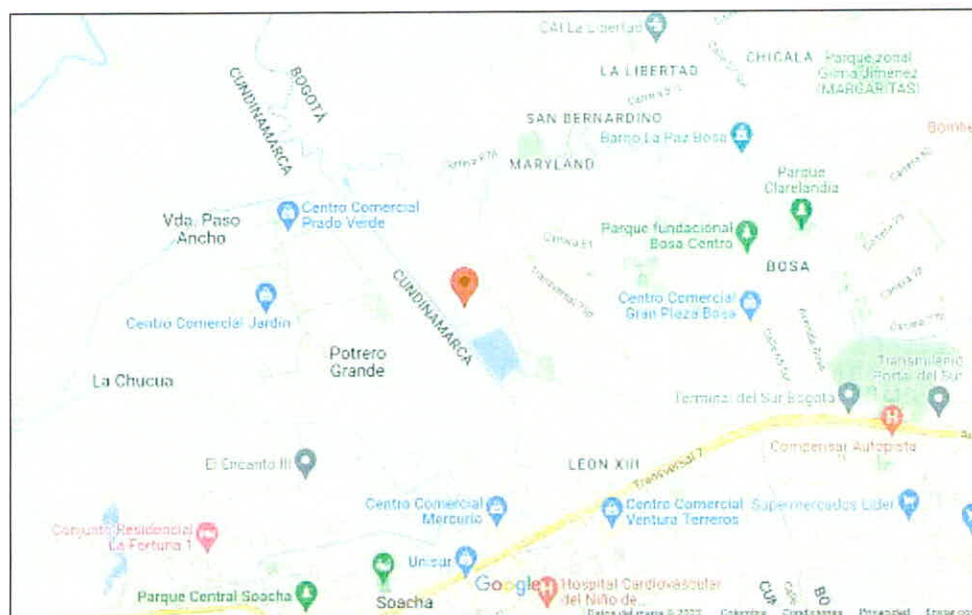
1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Al pie de la firma del documento.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. Están anexos en los certificados RAA de cada uno de los Avaluadores.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Expresados en los certificados RAA anexos al presente documento.
Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. Anexos al documento.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere. No hay publicaciones realizadas.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. Anexo al documento.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen. No se ha participado en ningún proceso con los apoderados descritos.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. No estamos incursos en ninguna causal del mencionado artículo.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. Todos los exámenes, métodos e investigaciones utilizadas en el avalúo están regidas por el decreto 620 del IGAC sin desviaciones.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. Eno son diferentes a los utilizados en el ejercicio de la profesión.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Anexos en el documento se encuentran los soportes del avalúo.

17

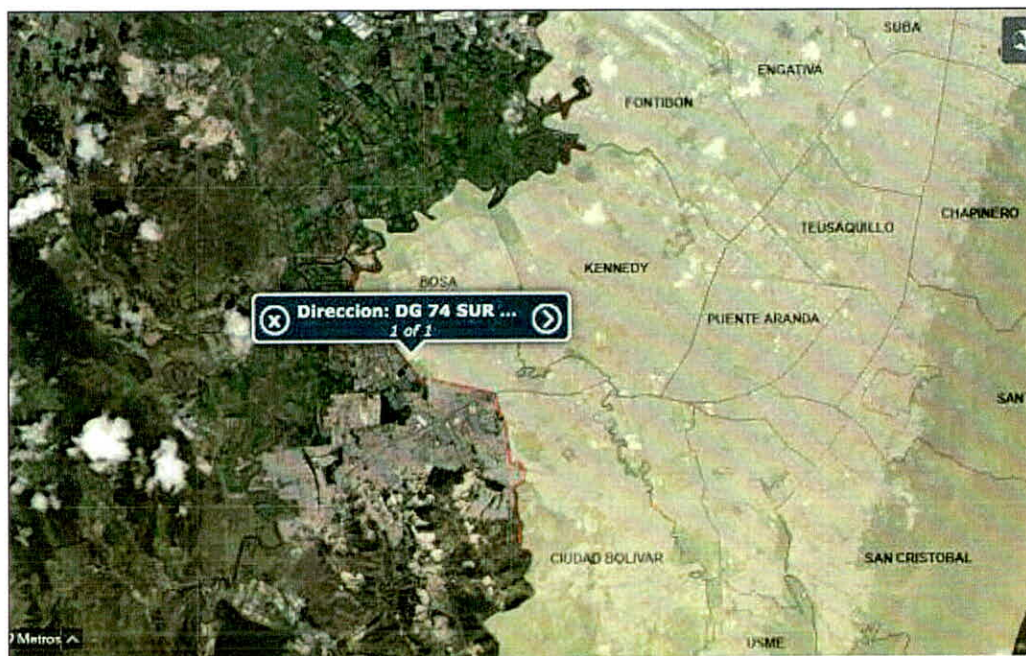
269

11. ANEXOS

10.1. ANEXO DE LOCALIZACION



Localización General. Fuente: Google Maps



Localización específica. Fuente: www.sinupot.gov.co

270

10.2. ANEXO FOTOGRAFICO



Vecinos al oriente



Vecinos al frente



Via acceso



Panorámica del lote



Pedio



Pedio

19

271



Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



Vista general predio



Diagonal 74 Sur



Panoramica



Vecindades

10.3. ANEXO ANALISIS ESTADISTICO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES NO P.H. - ZONA ORIENTAL RURAL												
Nº	TIPO DE PREDIO	DIRECCION	AREA CONSTRUIDA (m²)	AREA TOTAL (m²)	VALOR CONSTRUIDO	VALOR TOTAL	VALOR POR M² CONSTRUIDO	VALOR POR M² TOTAL	VALOR POR M² TOTAL	VALOR POR M² TOTAL	VALOR POR M² TOTAL	VALOR POR M² TOTAL
1	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
2	LOTIF	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
3	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
4	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
5	LOTIF	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
6	LOTIF	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
7	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
8	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
9	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
10	HUERTA	LA CAJETA	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
										VALORES DE REFERENCIA		
										6	\$ 27.741	
										7	\$ 27.412	
										8	\$ 28.313	
										9	\$ 28.333	
										10	\$ 28.333	
										VALORES DE REFERENCIA		
										11	\$ 27.741	
										12	\$ 27.412	
										13	\$ 28.313	
										14	\$ 28.333	
										15	\$ 28.333	



273

10.4. ANEXO PRESUPUESTOS

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	\$ 14,634
ACUEDUCTO	\$ 21,951
ALCANTARILLADO	\$ 21,951
ENERGIA ELECTRICA	
TELEFONIA	
GAS NATURAL	
VIAS PAVIMENTADAS	\$ 69,549
ANDENES	
SARDINELES	
VALOR M2 URBANISMO	\$ 128,085
VALOR M2 REDONDEADO	\$ 128,000

Fuente: Presupuestos propios con valores de referencia revista Construdata 203 de 2022.

274

Bogotá D.C. Colombia

24

CEL. 310-2518484 – 300 3030774.
E-mail: mhdiaz2003@gmail.com - avaluosinteligentes@gmail.com
Bogotá D.C. Colombia

10.6. ANEXO REGISTRO DE AVALUADOR



PIN de Validación: b0520aad

Fecha de inscripción: 16 Mar 2017

Regimen: Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 22A # 72B-45 T2 AP1404
Teléfono: 3102518484
Correo Electrónico: mhdiaz2003@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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19321561.

El(la) señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ 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
b0520aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que repasa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

297

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



Código de Verificación: 005230402



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

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
19 Jul 2018

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.

228

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



PIN de validación: 10570000



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



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 90 No. 17-17, 114, 115
Bogotá, D.C., Colombia
Teléfono: 310 4000 000
E-mail: ana@ana.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

279

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



FIN de Validación: 065203ad



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



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 1A - 37 150 200
Bogotá D.C., Colombia
Correo electrónico: info@ana.org.co
Teléfono: 434 11 40
Fax: 434 11 41

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) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19321561, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19321561.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ 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
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



280



PIN de validación: 00620000



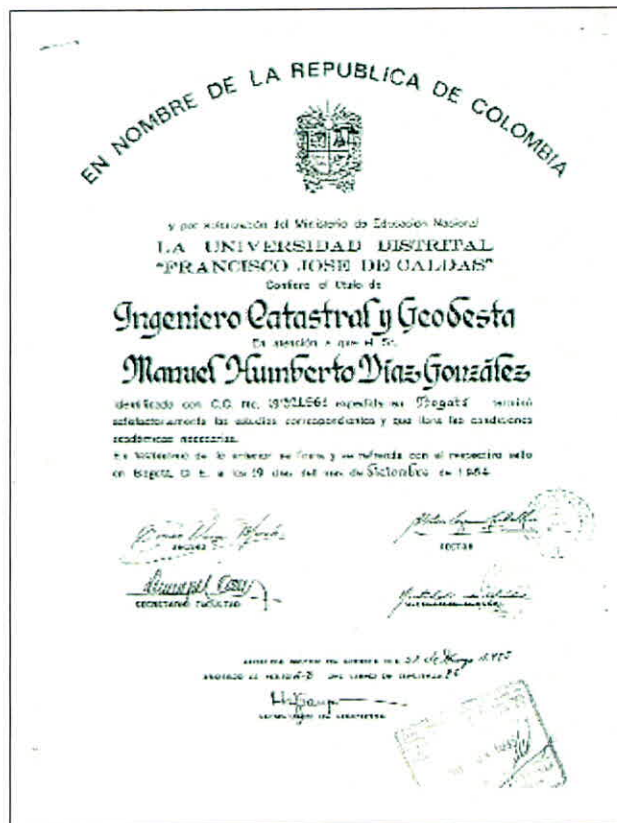
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



Documentos soporte -



30

- ✓ ☐ Auxiliares de la justicia
- > ☐ 1. Juzgado 028 Yomasa
- > ☐ 2. Juzgado 007 CM de Ejec penas
- > ☐ 3. Juzgado 14 civil Barrio Brasil bosa
- > ☐ 4. Juzgado 047 Civil circuito
- > ☐ 5. Juzgado 036 seccion tercera Oral administrativo de Bogota
- > ☐ 6. Juzgado 04 Civil municipal
- > ☐ 7. Juzgado 37 Civil del circuito Alqueria
- > ☐ 8. Juzgado 20 Civil Mpal
- > ☐ 9. Supersociedades
- > ☐ 10. Juzgado 04 Civil Circuito
- > ☐ 11. Juzgado 20 Civil Mpal ap CII 12b
- > ☐ 12. Juzgado 050 Civil Circuito
- > ☐ 13. Juzgado 002 de Familia del Circuito de Ejecución de Sentencias
- > ☐ 14. Juzgado 038 Civil de Circuito de Bogotá
- > ☐ 15. Juzgado 050 Civil Circuito Capellania
- > ☐ 16. Juzgado 030 C. C. Santa Lucia
- > ☐ 17. Juzgado 030 Usaquen
- > ☐ 18. Juzgado 42 cc Kenedy
- > ☐ 20. Juz 20 Engativa
- > ☐ 21. Juz 20 Juan Pablo II

Procesos como Auxiliar de la Justicia



URL de Validación: b4091573



https://www.raa.org.co



Corporación Autorreguladora 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) MAURICIO SIERRA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030604555, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030604555.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) MAURICIO SIERRA MARTINEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

Regimen
Regimen 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
08 Oct 2018

Regimen
Regimen 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
08 Oct 2018

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 4



283



PDF de Verificación: 04/04/2015



www.verifica-raa.org.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
08 Oct 2016

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
08 Oct 2016

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, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
08 Oct 2016

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
08 Oct 2016

Régimen:
Régimen Académico

Manuel Humberto Díaz G
Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos
Registro RAA – AVAL 19321561



URL de validación: www.raa.org.co



URL de validación: www.raa.org.co



señor(a) MAURICIO SIERRA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030604555.
E(l)a señor(a) MAURICIO SIERRA MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro,
así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora 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
Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba9e6b15

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) día del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días
calendarios, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

33

Página 4 de 4



985



PDF de Verificación (verificar)



RAA - Registro de Avalúos



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:
08 Oct 2018

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:
08 Oct 2018

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:
08 Oct 2018

Régimen:
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 78 A # 8 A - 53
Teléfono: 300 334 48 37
Correo Electrónico: mausera@gmail.com

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(los)

Página 3 de 4