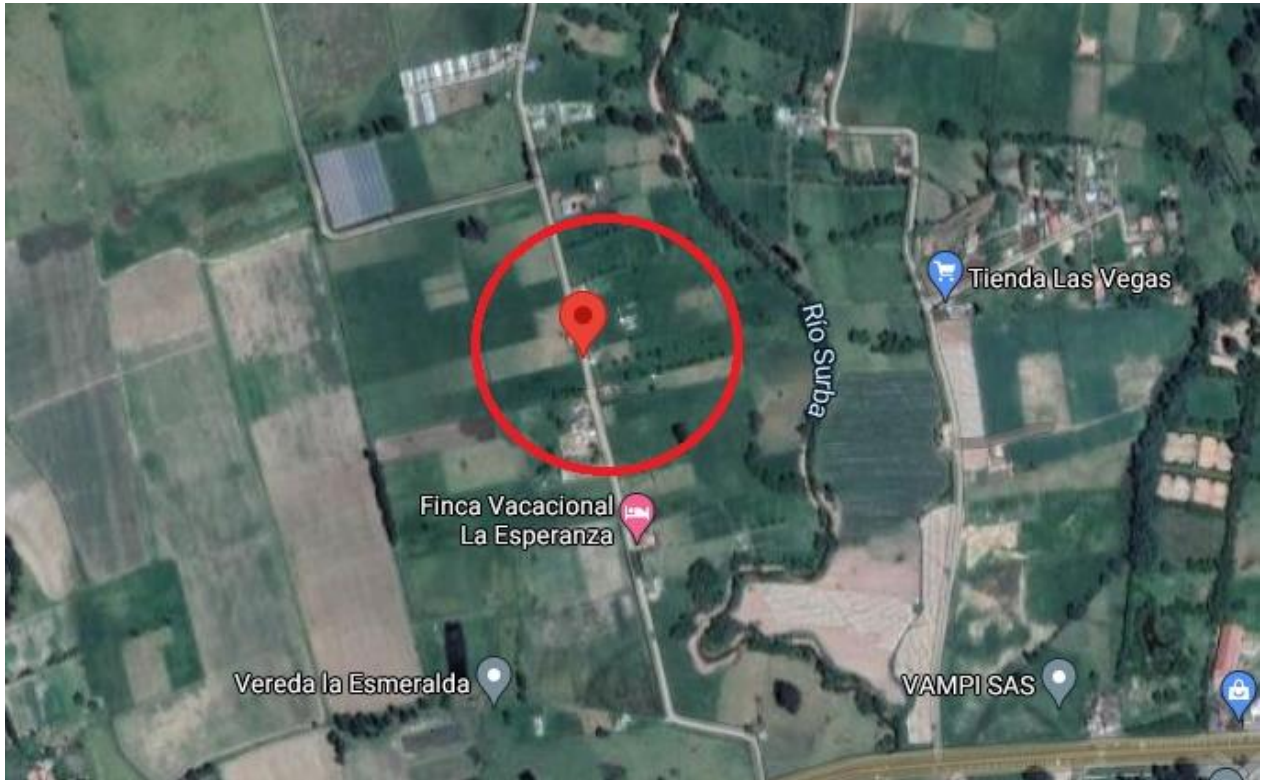


## AVALÚO COMERCIAL

LOTE "LA ESMERALDA"  
VEREDA BONZA  
PAIPA - BOYACÁ



GEOREFERENCIACION: 5°47'34.41"N LONGITUD: 73°04'55.21"O

**Solicitado Por:**  
Hospital San Vicente de Paúl del Municipio de Paipa  
Paipa, 03 de agosto de 2021

<b>AVALÚO COMERCIAL</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5 FECHAS DEL ESTUDIO</b> .....	<b>5</b>
<b>1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR</b> .....	<b>5</b>
<b>2. ASPECTO JURÍDICOS</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1 TIPO DE PROPIEDAD</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIO:</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:</b> .....	<b>7</b>
<b>2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS</b> .....	<b>7</b>
<b>3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR</b> .....	<b>8</b>
<b>3.1 GENERALIDADES</b> .....	<b>8</b>
<b>3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA</b> .....	<b>8</b>
<b>3.5 VÍAS DE ACCESO</b> .....	<b>9</b>
<b>3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA</b> .....	<b>9</b>
<b>3.7 SERVICIOS PUBLICOS</b> .....	<b>9</b>
<b>3.8 TOPOGRAFIA</b> .....	<b>9</b>
<b>3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b> .....	<b>10</b>
<b>4. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO</b> .....	<b>11</b>
<b>5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE</b> .....	<b>13</b>
<b>5.1 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS:</b> .....	<b>13</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS</b> .....	<b>15</b>
<b>6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS</b> .....	<b>15</b>
<b>6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD</b> .....	<b>15</b>
<b>6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES</b> .....	<b>15</b>
<b>6.4 SEGURIDAD</b> .....	<b>15</b>
<b>6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS</b> .....	<b>15</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O</b>	



<b>EXTRAORDINARIAS .....</b>	<b>16</b>
<b>8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS .....</b>	<b>17</b>
<b>8.1 COMPARACIÓN DE MERCADO:.....</b>	<b>17</b>
<b>9. AVALÚO COMERCIAL .....</b>	<b>20</b>
<b>10. REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>21</b>



## 1. INFORMACIÓN BÁSICA.

### 1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NIT. 891.855.209-4

#### 1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Hospital San Vicente de Paúl

### 1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Se trata de un lote o predio rural ubicado en la Vereda Bonza, del Municipio de Paipa.

#### 1.2.1 PAÍS

Colombia

#### 1.2.2 DEPARTAMENTO

Boyacá

#### 1.2.3 MUNICIPIO

Paipa

#### 1.2.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Lote La Esmeralda

#### 1.2.5 NOMBRE DEL BARRIO (Vereda):

Bonza

### 1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

#### 1.3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial del lote mencionado anteriormente.

#### 1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Avaluo comercial

## **1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

- 1.4.1** El evaluador NO será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 1.4.2** El evaluador NO revelará información sobre la valuación a persona natural o jurídica distinta a quién solicito el avalúo y dado el caso, sólo lo hará con autorización expresa de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por autoridad competente.

## **1.5 FECHAS DEL ESTUDIO**

### **1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS**

28 de Julio de 2021

### **1.5.2 FECHA DE LA VISITA**

28 de Julio 2021

### **1.5.2 FECHA DEL INFORME**

28 de Julio de 2021

## **1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

### **1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo fue realizado con base en la definición del Valor de Mercado ya que el sector cuenta con inmuebles (terrenos) comparables en proceso de venta o que han sido vendidos recientemente, para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

### **1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debe presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para una venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso

no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igual y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas y/o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

### 1.6.3 PERIODO DE MERCADEO

Tiempo estimado de comercialización seis (6) meses aproximadamente por su ubicación.

## 2. ASPECTO JURÍDICOS

### 2.1 TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad Real de un derecho de cuota equivalente al 100%.

### 2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIO:

Hospital San Vicente de Paúl, con Nit. 891.855.209-4.

### 2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:

El título de propiedad del predio está sustentado en la Escritura N° 970 de 27 de diciembre de 2019, naturaleza jurídica del acto: Actualización de nomenclatura desenglobe y compraventa del bien inmueble.

El título de propiedad del predio está sustentado en la Escritura de compraventa N° 281 de diciembre 20 de 1933 de la Notaria Única del Circuito de Paipa, a favor de la Sociedad del Hospital San Vicente de Paúl de Paipa.

### 2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

#### 2.4.1 MATRICULA INMOBILIARIA:

Numero: 074-59757

#### 2.4.2 CEDULA CATASTRAL:

Numero: 00-03-0008-0066-000

#### 2.4.3 CHIP

No aplica

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 3.1 GENERALIDADES

El municipio de Paipa está localizado en el valle de Sogamoso, uno de los valles internos más importantes de la región andina, en la parte centro oriental del País y noroccidental del departamento de Boyacá a 2525 mts sobre el nivel del mar, dista aproximadamente 184 Km de Bogotá y 40 Km de Tunja (ver mapa). Su cabecera municipal se encuentra a los 5°47' de latitud norte y 73° 06' de longitud oeste. Presenta una temperatura promedio de 13°C., con una precipitación media anual: 944 mm. Abarca una extensión de 30.592,41 hectáreas aproximadamente. El Municipio localiza en la Cordillera Oriental de Colombia, y se caracteriza por presentar rocas sedimentarias de origen marino y continental, Las cuencas hidrográficas que componen el municipio son: Cuenca del río Chicamocha.

#### 3.2 ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA ZONA

Predio que, por su excelente ubicación, a poca distancia a centros de consumo, buenas vías de acceso, topografía plana, entorno del predio, orden público estable El sector cuenta con agua de riego. En el POT se clasifica dentro de los terrenos aptos para el desarrollo de actividades de agricultura semi-mecanizada y Pastoreo semi-intensivo.

##### 3.2.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

POR EL NORTE	:	Vereda de Bonza
POR EL SUR	:	Vereda Romita
POR EL ORIENTE	:	Barrio Corinto
POR EL OCCIDENTE	:	Ciudadela Industrial de Duitama

##### 3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

La producción agropecuaria y pastoreo.

##### 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El Lote se encuentra en un sector estrato dos (2).



### **3.5 VÍAS DE ACCESO**

#### **3.5.1 EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL**

Se toma la doble calzada Paipa – Duitama aproximadamente 5 kilómetros y antes de llegar al Río Surba, se aparta mano izquierda por carretera secundaria o Veredal destapada en una distancia de 400 metros donde se ubica el predio a mano izquierda sobre la vía carretable. Distancia de Paipa 5 kilómetros aproximadamente. Vías en buen estado de conservación.

#### **3.5.2 ESTADO DE CONSERVACION**

Las vías anteriormente descritas se encuentran en muy buen estado de conservación y mantenimiento.

### **3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

#### **3.6.1 AMOBLAMIENTO URBANO**

El sector cuenta señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

#### **3.6.1 ANDENES Y SARDINELES**

El sector cuenta no con andenes, ni sardineles.

#### **3.6.2 ALUMBRADO PÚBLICO**

El sector cuenta con alumbrado público.

#### **3.6.3 ZONAS VERDES**

Por ser áreas rurales en el sector no se observan áreas de cesión o áreas verdes públicas.

### **3.7 SERVICIOS PUBLICOS**

El sector cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

### **3.8 TOPOGRAFIA**

El sector presenta una topografía plana.



### **3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

#### **3.9.1 TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por varias rutas de buses, busetas, ejecutivos, colectivos y taxis que comunican el sector con diferentes puntos del municipio.

#### **3.9.2 CUBRIMIENTO**

Comunican el sector con diferentes puntos del Municipio.

#### **3.9.3 FRECUENCIA**

El servicio público cuenta con una prestación eficiente.



## 4. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO

### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO DE SUELO INFORMATIVO

El predio identificado con el código catastral No. 00-03-0008-0066-000, de propiedad de HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL denominado “La Estrella” ubicado en la Vereda Romita Zona Rural del Municipio de Paipa, se encuentra localizado dentro de las siguientes zonas de uso:



**DA1: ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA**

**USO PRINCIPAL:** Agricultura semi-mecanizada, Pastoreo semi-intensivo.

**USO COMPATIBLE:** Protección-Conservación, Protección-Producción, Recuperación, Agricultura Tecnología apropiada (tradicional), Pastoreo Extensivo, Residencia campestre individual, Servicios (cafetería, baños, aseo),

**USO CONDICIONADO:** Pastoreo semi-Extensivo, Turismo ecológico, Residencial campestre por agrupación, Turismo-salud-recreativo y cultural, Institucional de tipo rural (Educación: Colegios Campestres).

**USO PROHIBIDO:** Minería, Industrial, Otros.

Este uso de suelo está reglamentado por el Concejo Municipal, mediante el Acuerdo 030 del 14 de diciembre de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Paipa.



**Consulta Catastral**

**Resultado**

**Exportar** Shape file(zip)

Departamento:	15 - BOYACA
Municipio:	516 - PAIPA
Código Predial Nacional:	155160003000000008006600000000
Código Predial:	15516000300080066000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	XXX VDA ROMITA
Área de terreno:	53000 m2
Área construida:	0 m2



## 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE

### 5.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS:

#### 5.1.1 Dirección.

Lote La Estrella



#### 5.1.1.1 UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

El inmueble está ubicado aproximadamente kilómetro y medio de la vía carretable que se desprende del frente de la Zona Industrial de Paipa

#### 5.1.1.2 CABIDAD SUPERFICIARIA

El lote tiene un área de 53000m<sup>2</sup>

#### 5.1.1.3 LINDEROS

POR EL PIE: Con predio de Flavio Agudelo

POR EL COSTADO DERECHO: Con terrenos del señor José Manuel Rincón

POR LA CABECERA: Con el señor Cayetano Fonseca Franqui.

POR EL ULTIMO COSTADO: Con herederos del señor Gregorio Valderrama.

#### 5.1.1.4 FORMA GEOMETRICA

El predio presenta una forma Irregular.



### 5.1.1.5 TOPOGRAFIA

Plana

### 5.1.1.6 FRENTE

242.75m

### 5.1.1.7 FONDO PROMEDIO

214.48 m

### 5.1.1.8 RELACION FRENTE – FONDO

1:1



## 6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de las vías, alcantarillado público y de aguas residuales.

### 6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías, cuenta con un tránsito vehicular, lo cual redundará en una contaminación auditiva y acumulación de gases, que podrían afectar de manera negativa en poca proporción a los habitantes de este sector.

### 6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.

### 6.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.

### 6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

## **7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 7.1** La localización general del Lote en el municipio de Paipa, zona caracterizada por presentar flujo.
- 7.2** Tierras del mismo sector las cuales tienen valor de producción es decir que se están explotando agropecuariamente y se toman como referencia para hacer un comparativo de beneficio comercial.
- 7.4** Las características del predio comparado con otros de similares condiciones, de la localización, de sus limitantes y ventajas.
- 7.5** De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene 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.



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

### **METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

#### **8.1 COMPARACIÓN DE MERCADO:**

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares y en el análisis se consideran, entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de éste método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe. Debido a que la oferta de inmuebles en el mismo sector principalmente es de lotes de menor tamaño se castigara en este factor el predio avaluado.

Se realizó una investigación de mercado en el sector y zonas homogéneas, estableciendo los precios de transacción, individualizando las zonas afectadas y no afectadas por la protección, a fin de poder establecer una comparación. El valor comercial se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística vigente al momento de la oferta de compra (artículo 61, Ley 388/97) y la metodología aplicada en el avaluó se encuentra contemplada dentro del Decreto 1420/98.

### MEMORIA DE CALCULO - TERRENO

**LOTE**

53,000 M2

8.28 Fan

• Se tomara como parametro FACTORES DE VALORACION DEL SUELO de este informe además de condicionantes como: Localización, Topografía, Tamaño, uso proyectado,, Vías de acceso, Clases de suelo. Como punto de partida se hará un cuadro comparativo de la oferta y la demanda de los predios en donde se encontremos características similares de lo que se busca de acuerdo a la reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial de la ciudad.

	NOMBRE	DIRECCION	TIPO DE PROPIEDAD	TIPO DE INFORMACION	AREA DEL LOTE	DEPURACION	LOTE + CONSTRUCCION		
							Vr. total DATO ORIGINAL	FECHA DATO	VALOR TOTAL ACTUALIZADO A 2021
1	INM ROJAS (3107663116)	VEREDA BONZA	LOTE	PROPIETARIO	4.20 Fan	0.00%	\$ 400,000,000.00	julio/21	400,000,000.00
2	LUCIA (3102516942)	VEREDA CRUZ DE BONZA	LOTE	PROPIETARIO	2.00 Fan	0.00%	\$ 150,000,000.00	julio/21	150,000,000.00
3	ARMANDO (3153714907)	VEREDA CRUZ DE BONZA	LOTE	PROPIETARIO	3.10 Fan	0.00%	\$ 270,000,000.00	julio/21	270,000,000.00
4	RICARDO LOPEZ (3232057146)	VEREDA TUNAL	LOTE	PROPIETARIO	3.60 Fan	0.00%	\$ 300,000,000.00	julio/21	300,000,000.00
5	ORLANDO PULIDO (3208593374)	VEREDA BONZA	LOTE	PROPIETARIO	2.60 Fan	0.00%	\$ 200,000,000.00	julio/21	200,000,000.00



ITEM	AREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR FAN CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL LOTE	DEPURACION	LOTE		
						Vr. x FAN ACTUALIZADO A 2021	AÑO DATO	Vr. x FAN LOTE DATO ORIGINAL
1	0.00 M2	0 M2	0 M2	\$ 400,000,000	0.00%	95,238,100.00	julio/21	\$ 95,238,000.00
2	0.00 M2	0 M2	0 M2	\$ 150,000,000	0.00%	75,000,000.00	julio/21	\$ 75,000,000.00
3	0.00 M2	0 M2	0 M2	\$ 270,000,000	0.00%	87,096,800.00	julio/21	\$ 87,097,000.00
4	0.00 M2	0 M2	0 M2	\$ 300,000,000	0.00%	83,333,300.00	julio/21	\$ 83,333,000.00
5	0.00 M2	0 M2	0 M2	\$ 200,000,000	0.00%	76,923,100.00	julio/21	\$ 76,923,000.00

No.	PRECIO / FAN	Factor de Fuente	Factor de Ubicación	Factor de Tamaño	Factor de Infraestructura	Factor de topografía	Factor disponibilidad de aguas	Factor de Vias de acceso	Precio Homogenizado
1	\$ 95,238,100.00	0.95	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	\$ 104,500,000.00
2	\$ 75,000,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.05	\$ 95,288,000.00
3	\$ 87,096,800.00	0.98	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	\$ 103,280,000.00
4	\$ 83,333,300.00	0.98	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	\$ 94,320,000.00
5	\$ 76,923,100.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	\$ 93,290,000.00
PRECIO TIPO / M2									\$ 98,136,000.00

N	t-student	VALOR NO HOMOGENIZADO	VALOR HOMOGENIZADO	VALOR COMERCIAL
1	4.696	PROMEDIO Has \$ 83,518,000	\$ 98,136,000	\$ 264,000,000
2	2.403	DESVIACION 8,158,610.44	5,317,845.13	96,072,889.00
3	1.996	COEFICIENTE DE VARIACION 9.77%	5.42%	36.39%
4	1.858	NÚMERO DE DATOS 5	5	5
5	1.746	RAIZ 2.236	2.236	2.236
6	1.692	t(N) 1.692	1.692	1.692
10	1.592	LIMITE SUPERIOR \$ 89,689,677	\$ 102,158,747	\$ 336,675,470
		LIMITE INFERIOR \$ 77,346,323	\$ 94,113,253	\$ 191,324,530

**SE ADOPTA UN VALOR POR FAN DE \$98'136. 000.00**

## 9. AVALÚO COMERCIAL

PREDIO "LA ESMERALDA" UBICADO EN LA VEREDA ROMITA  
PAIPA – BOYACÁ

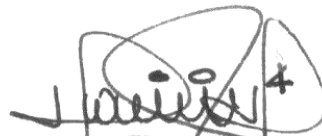
TOTAL AVALÚO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	VALOR x FAN	VALOR TOTAL
LOTE "LA ESMERALDA"	8.28	FAN	\$ 98,136,000	\$ 812,566,000
TOTAL AVALÚO				\$ 812,566,000

**SON: OCHOCIENTOS DOCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$812'566.000.00)**

**Nota 1:** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo Económico y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se utilizó el Método Comparativo de acuerdo con las leyes colombianas.

**Nota 2:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia, las cifras de valuación y detalles del trabajo, sin consentimiento expreso de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A, o del solicitante del estudio.

Atentamente,



**Arq. MILTON MAURICIO MORA MATEUS**

RAA: AVAL 74358835

R.N.A. Lonja SCA No A25061999-74358835

R.N.A. SIC 0208984

## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VÍA DE ACCESO



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE



DETALLES LOTE

# 11. CERTIFICACION RAA

RAA Registro Abierto de Avaluadores  
www.raa.org.co

ANA Asesoría Nacional de Avaluadores  
www.ana.org.co

PIN de validación: #220654

PIN DE VALIDACIÓN #220654

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 las 00:01 días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:   
Anaconda Suarez  
Representante Legal

RAA Registro Abierto de Avaluadores  
www.raa.org.co

ANA Asesoría Nacional de Avaluadores  
www.ana.org.co

Regimen Transición

Fecha 15 Jun 2018

Alcance

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

PIN de validación: #220654

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.A.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.A.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:  
Ciudad: PAIPA, BOYACÁ  
Dirección: CALLE 35 NO. 21-18 OFIC. 301  
Teléfono: 3108527392  
Correo Electrónico: m\_m\_mora@yahoo.com  
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - Fundación Universidad de América.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 de validación en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconformidad entre la información actualizada y la que aparece en la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA Registro Abierto de Avaluadores  
www.raa.org.co

ANA Asesoría Nacional de Avaluadores  
www.ana.org.co

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 90079614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

PIN de validación: #220654

El señor(a) MILTON MAURICIO MORA MATEUS, identificación) con la Cédula de ciudadanía No. 74358835, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador ANA-L-74358835.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MILTON MAURICIO MORA MATEUS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y botagars situados total o parcialmente en áreas urbanas, loteo no clasificados en la estructura ecológica principal, loteo en su totalidad o en parte con plan parcial adoptado.</li> </ul>	17 Oct 2017	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establecimientos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, loteo en su totalidad o en parte con plan parcial adoptado, loteo para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	15 Jun 2018	Regimen Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para procesos, puentes, túneles, acueductos y construcciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	22 Abr 2021	Regimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.</li> </ul>	22 Abr 2021	Regimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.</li> </ul>	22 Abr 2021	Regimen Académico