CONTRATO CPS-657-2024

SOLICITANTE: SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO BOGOTA

OBJETO:

“CONTRATAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR MEDICIÓN POSTERIOR, CONCEPTOS TÉCNICOS, AVALÚO COMERCIAL, TOMA FÍSICA Y ACTUALIZACION DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO RURAL DE SUMAPAZ, Y LOS QUE LLEGARE A SER RESPONSABLE CONFORME AL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA LAS ENTIDADES DE GOBIERNO Y DEMÁS NORMAS VIGENTES”.



AV-SUM-2024

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
20 DE DICIEMBRE DE 2024

MZ H9 Bifamiliar 8 Cs 8D
Villavicencio-Meta TEL 3133639820 – email: aicossconstructora@gmail.com

CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 20 de diciembre de 2024

SEÑORES:
ALCALDIA LOCAL DE SUMAPAZ

Asunto: AVALÚO AV-004-SUM-2024 – INMUEBLE FMI 50S-40207684

Respetados,

Es un placer saludarles. Me permito adjuntar el informe del avalúo comercial de venta del inmueble en mención.

Este informe ha sido elaborado con el máximo rigor y dedicación por parte de nuestro equipo, con el objetivo de proporcionar información relevante y detallada para respaldar sus decisiones, firmado por parte del avaluador de la empresa CONSTRUCTORA AICOSS SAS, David Alejandro Santiago Tibavizco, identificado con C.C. 1121941657 y tarjeta profesional de avaluador RAA-AVAL-1121941657.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta adicional o aclaración que pueda necesitar con respecto a este informe. Agradecemos la confianza que ha depositado en nuestros servicios y estamos comprometidos a seguir brindándole la más alta calidad en nuestro trabajo.



DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO
CONSTRUCTORA AICOSS SAS
REPRESENTANTE LEGAL
RAA-AVAL-1121941657

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 4
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 5
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 6
4.1. Información Jurídica 9
4.2. Localización 9
4.3. Características Generales del Lote 10
4.4. Características Generales de la Construcción 10
4.5. Resumen de áreas a liquidar 11
5. MÉTODO DE AVALÚO 12
6. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 12
7. CONSIDERACIONES GENERALES 12
7.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo 12
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 13
9. RESULTADO DEL AVALÚO 14
9.1. Valor del bien 14
9.2. Vigencia del Avalúo 14
10. CONSIDERACIONES FINALES 15
10.1. Políticas y Cláusulas 15
10.2. Notas 15
11. ANEXOS 16
11.1. Registro Fotográfico 16
11.2. Otros Anexos 18

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

Actualización del valor comercial actual, en un mercado normal, del inmueble que adelante se identifica y describe.
Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

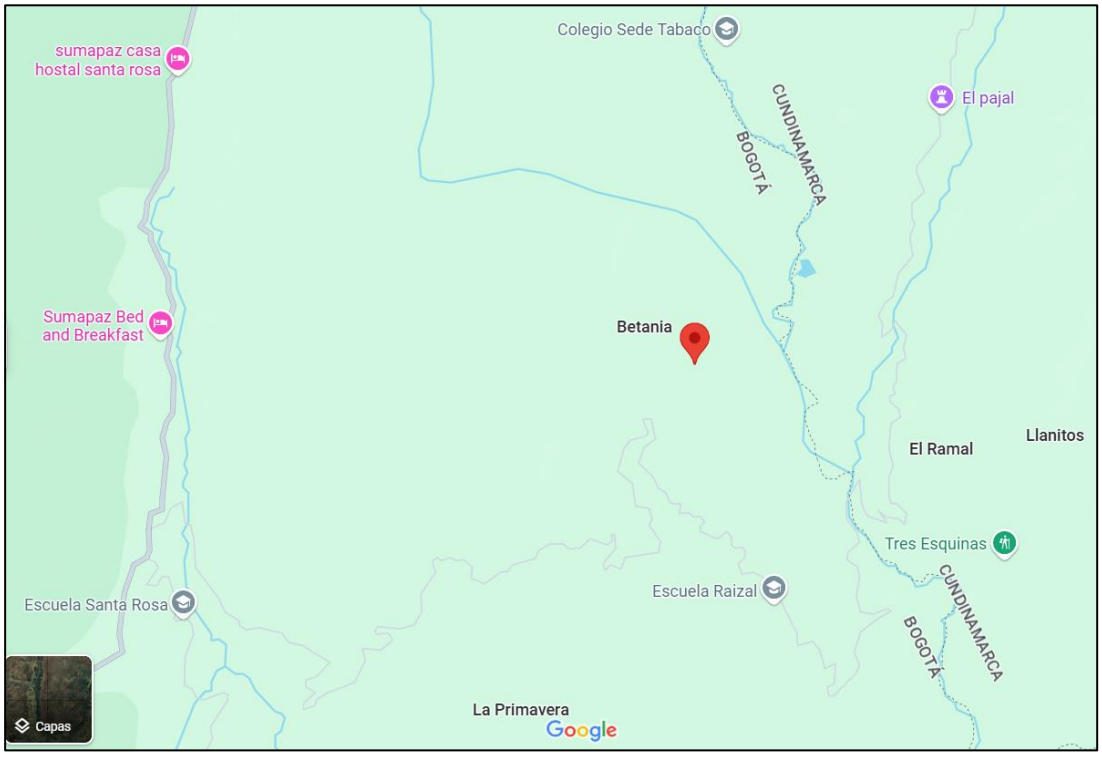
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial de inmueble.
SOLICITANTE	Alcaldía Local de Sumapaz.
TIPO DE BIEN	Lote de terreno con Construcción.
DIRECCIÓN	Matadero del centro poblado.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca.
CIUDAD/MUNICIPIO	Bogotá D.C.
BARRIO/VEREDA	La Unión.
ESTRATO	No Aplica.
FECHA INSPECCIÓN	28 de noviembre del 2024.
FECHA DE INFORME	20 de diciembre del 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	Escritura Publica No. 4222 del 17/11/1994. Notaria Treinta y Ocho de Santafé de Bogotá.
Certificado de tradición y libertad	Matrícula inmobiliaria nro: 50S-40207684 del 18-10-2024.
Formato impuesto predial	No suministrado.
Ficha Catastral	No suministrada.
Planos	No suministrado.
Otros	Ninguno.

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización general con respecto al municipio. Fuente: Google Maps.

Sumapaz es la localidad número 20 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada sobre un macizo de la Cordillera Oriental de los Andes Colombianos, al extremo sur del casco urbano de Bogotá. Tiene 75.756 hectáreas (ha), 35.928 ha de pajonal, 25.017 de frailejonal y pajonal, 5.402 de bosque natural, 1856 de turbera y 106 de lagunas, además de sus 1.128 km de ríos y quebradas.

Información general	El inmueble objeto del presente avalúo comercial, se ubica en la cuenca hidrográfica del Río Sumapaz que hace parte de la hoya hidrográfica del Río Magdalena, a dos horas del Casco Urbano de la ciudad de Bogotá por una vía destapada de carácter veredal de Santa Rosa a Betania que comunica sectores rurales, la cuenca limita al norte con la Cuenca del Río Bogotá y Cuenca Río Magdalena Vertiente Oriental (C/marca), al sur con el departamento de Huila, por el oriente con el Departamento del Meta y parte de la Cuenca del Río Bogotá y la del Río Blanco y finalmente por el occidente con el Departamento de Tolima.
Altitud	Se encuentra entre los 2.600 msnm y los 4.320 msnm de altura.
Temperatura	Las temperaturas van de los 6°C hasta los 13°C.

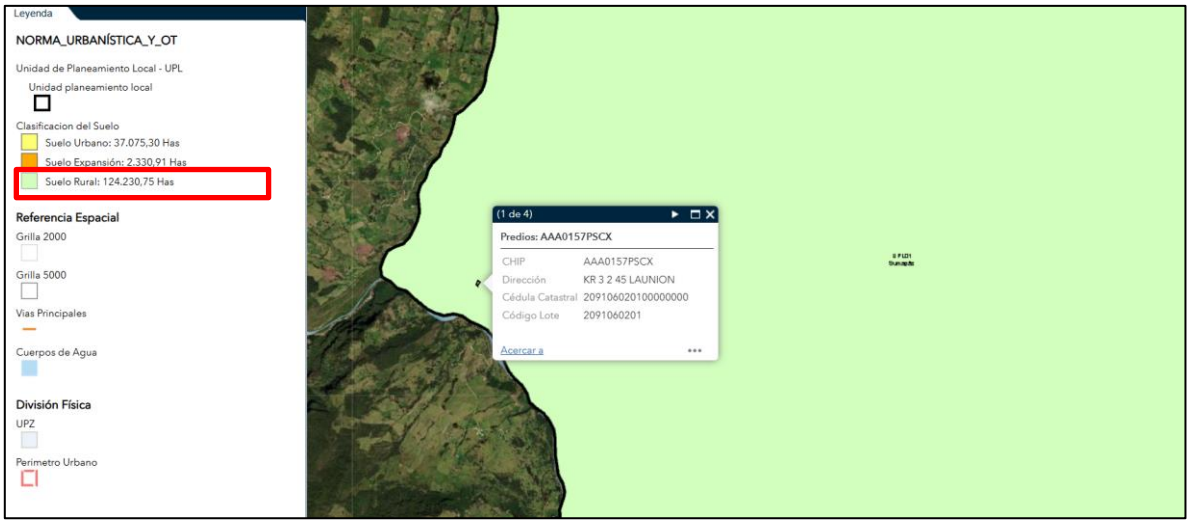
Infraestructura urbana	El sector presenta una actividad edificadora baja.
Actividad económica	La actividad del sector es agrícola y ganadera.
Usos y Construcciones predominantes	El sector se caracteriza por contar con actividad predominantemente sistema distrital de áreas protegidas, cuyo uso principal es el pasto manejado, el cual ocupa una extensión 52.523 hectáreas, que cubren el 28,6% de la localidad. De igual forma se destacan extensiones de bosque secundario (21,5%), vegetación de páramo (14,8%), rastrojo (8,3%), pasto con rastrojo (5,3%) y bosque natural (4,4%). Los cultivos agrícolas más representativos son fueron: café, arveja, papa y frutales.
Servicios públicos	El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de alumbrado público y telecomunicaciones.
Servicios comunales	Los servicios comunales que se encuentran en el casco urbano son limitados, cubriendo las necesidades básicas, tales como: restaurantes, centros de salud, entidades educativas, entidades oficiales, entre otros. La zona del inmueble cuenta vías destapadas, y escuelas veredales.
Estrato socioeconómico	No aplica
Vías de acceso	Las principales vías de acceso son: vía Usme – La Unión.
Topografía	La topografía está caracterizada por ser quebrada y montañosa, con pequeñas mesetas onduladas.
Transporte público	El sector cuenta con vehículos y una ruta de la empresa Cootransfusa por las vías Inter veredales, que permiten el fácil acceso del predio.
Perspectivas de Valorización	Las perspectivas de valorización son limitadas debido a las condiciones climáticas, topografía y poca inversión pública.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

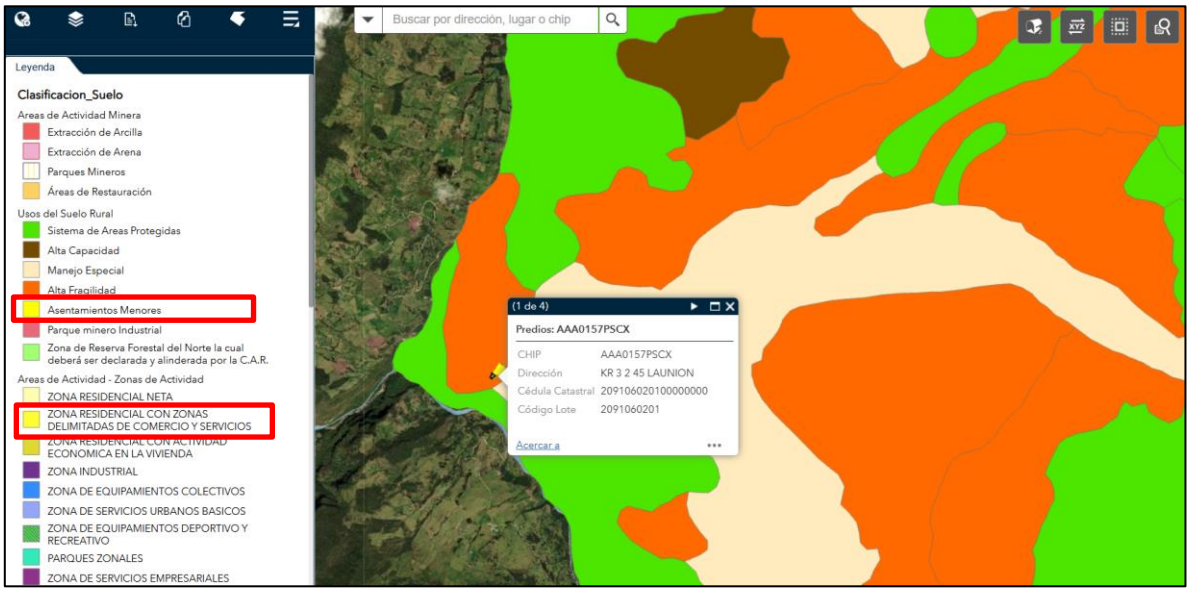
A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.)	El Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, la Localidad de Sumapaz, establece que el predio objeto del avalúo se encuentra ubicado en ZONA DE SUELO RURAL.

Clasificación del suelo	Rural.
Uso de suelo	Asentamientos menores.
Actividad	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.



Normatividad Clasificación – Rural. Fuente: SINUPOT.



Normatividad Uso de Suelo – Asentamientos menores. Fuente: SINUPOT.

Artículo 12. Clasificación del suelo. El territorio del Distrito Capital se clasifica en suelo rural, urbano y de expansión urbana y se identifica en el Mapa n.° CG-2.1 *"Clasificación del suelo"* y en el Anexo n.° 1 *"Cartera de coordenadas – Clasificación del Suelo Distrital*". Al interior de estas clases de suelo se establece la categoría de protección.

1. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 452. Centros poblados rurales. Son asentamientos de vivienda concentrada localizados en el suelo rural, que cuentan con sistemas de soporte y servicios públicos, así como usos de comercio y servicios. En ellos, se atiende a las comunidades campesinas y rurales locales ubicadas en la zona rural dispersa de su área de influencia. Están constituidos por una zona consolidada y una zona de transición:

1. Zona consolidada: Corresponde al área de los centros poblados rurales caracterizada por la presencia de edificaciones entre uno y dos pisos y mezcla de usos como el residencial, dotacional y de comercio y servicios
2. Zona de transición: Corresponde a las áreas colindantes a la zona consolidada de los centros poblados rurales destinadas a generar una transición gradual entre las actividades agropecuarias, acuícolas y los usos de la zona consolidada. En dichas zonas se contempla la posibilidad de implantación de usos y actividades permitidas en el centro poblado. Para estas áreas, se establecen bajas edificabilidades, vivienda rural nueva concentrada promovida por el sector público, el fortalecimiento del espacio público y localización de equipamientos y de actividades agrícolas y ganaderas a pequeña escala.

Artículo 453. Identificación de los centros poblados rurales. Los centros poblados localizados en el territorio rural, junto con sus zonas consolidadas y zonas de transición se identifican en el Mapa CR-4 "Centros Poblados y área de vivienda campestre en suelo rural", y son:

Nombre del centro poblado	Zonificación	Área (m2)	Área (ha)
Altos de Serrezuela	Zona de Transición	5578,00	0,56
	Zona de Consolidación	12938,38	1,29
Betania	Zona de Transición	78861,54	7,89
	Zona de Consolidación	20497,45	2,05
Chorrillos	No Aplica	184107,26	18,41
El Destino	Zona de Consolidación	40262,56	4,03
La Unión	Zona de Consolidación	32000,33	3,20
	Zona de Transición	22376,38	2,24
Mochuelo Alto	Zona de Consolidación	17043,58	1,70

Artículo 460. Régimen de **usos** para centros poblados rurales. En los centros poblados rurales, el régimen de usos es el siguiente: Uso principal
(P): Residencial. Usos complementarios
(C): Dotacional y comercio y servicios.
Usos restringidos (R): Agrícola, pecuario, agroindustrial. Usos prohibidos: Todos aquellos que no hayan sido contemplados 'como principales, condicionados, compatibles o complementarios.
Parágrafo. Los nuevos usos agrícolas, pecuarios y agroindustriales deberán localizarse únicamente en zonas de transición.

Sistema de Áreas Protegidas: Sistema Distrital áreas protegidas. Fuente: Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.

Informe Consolidado de Localización del Predio: Estructura ecológica principal.

Zona de amenaza: No presenta ninguna amenaza.

Fuente. Decreto 555 de 2021 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. SINUPOT.

4.1. Información Jurídica

Matricula principal	50S-40207684.
Chip	AAA0157PSCX.
Numero catastral	109106-00-08-000-00000.
Área de Actividad	Zona Residencial con Áreas delimitadas de comercio y servicios.
Propietario	Fondo de Desarrollo Local de la Localidad de Sumapaz.
Modo de adquisición	Escritura Publica No. 4222 del 17 de noviembre de 1.994 de la Notaria Treinta y Ocho de Bogotá.
Escritura de R.P.H.	No aplica.
Licencia de construcción	No suministrada.
Gravámenes, limitaciones al dominio y/o observaciones	No registra.

Nota: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída de los documentos jurídicos suministrados.

4.2. Localización



Ubicación. Fuente Google Maps.



Plano de localización inmueble. Vereda La Unión. Fuente: SINUPOT.

Dirección / Ubicación El predio se encuentra en la localidad de Sumapaz, en la vereda La Unión, corregimiento de San Juan.

Coordenadas: 3°59'06.4"N 74°21'52.6"W.

4.3. Características Generales del Lote

Área de Terreno 1.787 m^2.1787 hectáreas – CTL - Escritura Publica No. 4222 del 17 de noviembre de 1.994 de la Notaria Treinta y Ocho de Bogotá D.C.

Actividad económica

Linderos Descritos en Escritura Publica No. 4222 del 17 de noviembre de 1.994 de la Notaria Treinta y Ocho de Bogotá D.C.

Forma geométrica Irregular.

Servicios Públicos Servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y complementarios de alumbrado público y telecomunicaciones.

4.4. Características Generales de la Construcción

Descripción del edificio La construcción es de un nivel y cuenta con ventanas y puertas en marcos de metal, y cuenta

	con dos entradas, muros en mampostería y cubierta en teja de zinc de una sola agua.
Área de construcción	30.00 m^2 aproximadamente medida en situó y satelitalmente.
Número de pisos	1 piso.
Número de sótanos	No aplica.
Edad de la Construcción	No aplica.
Estado de conservación	Mal estado.
Vida útil total	70 años.
Avance de la construcción	No aplica.
Estructura	
Armazón	Mampostería.
Cubierta	Cubierta en teja de Zinc.
Mampostería	En bloque de arcilla y concreto.
Acabados principales	
Fachada	Acabados económicos con varios detalles de deterioro.
Cubrimiento de muros	En bloque de arcilla y concreto.
Pisos	Concreto esmaltado en mal estado con desgaste y hendiduras.
Baños	No aplica.
Condiciones de iluminación	La iluminación natural proveniente de ventanas durante el día.
Condiciones de ventilación	Las condiciones de ventilación provienen de las ventanas que permiten el ingreso y salida de aire.
Carpintería (marcos de puertas y ventanas)	Metálica.
Distribución interna	La distribución interna del lugar refleja características de un espacio de trabajo apto para las actividades a desarrollar en relación con el sacrificio de ganado.
Equipamientos especiales	No aplica.
Observaciones	La edificación, con el paso del tiempo, ha sufrido deterioro en varios aspectos de la edificación esto reflejado en la fachada y la zona interior de la mima, evidenciándose en los muros de la zona interior marcos de puertas y ventanas y la cubierta, y se evidencia el pésimo estado de conservación. Presentando fallas en su estructura.

Nota: Para este caso la edificación en estado de deterioro avanzado, por lo que no será incluida dentro de los cálculos de valor constructivo.

4.5. Resumen de áreas a liquidar

DESCRIPCION	AREA (m^2)
Área construida	30.00

Área lote	1.787,00 m².

Fuente de Áreas: El área del lote fue tomadas de los documentos jurídicos suministrados y el área construida medida en situó y valida satelitalmente.

5. MÉTODO DE AVALÚO

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. las cuales establece:

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct – D} + Vt

En donde: Vc = Valor comercial, Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación, Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para el presente, se realizo por medio de la metodología de Fitto y Corvini.

6. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No suministrado.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

Su ubicación lejana al centro poblado de Bogotá D.C.

Su fácil difícil acceso a vías públicas.

El desarrollo del sector prevalece el uso rural, con actividad agropecuaria y de protección ambiental.

Es importante resaltar que, no fue suministrada la información detallada del área, trazado y localización del predio, la información aquí descrita se tomó de los certificados de tradición y libertad (CTL). Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída del CTL.

La construcción existente donde se realiza la actividad del matadero presenta fallas estructurales que conllevan a su depreciación absoluta de esta.

Se declara bajo la gravedad de juramento que, en el desarrollo del presente avaluó, no se encontraron ofertas de mercado comparables aplicables en el ámbito local. Esta circunstancia se sustenta en la ausencia de transacciones recientes de bienes con características equivalentes dentro de la zona de influencia del predio, como lo dispone la Resolución 620 de 2008. Por lo tanto, el valor estimado ha sido determinado a partir del análisis técnico bajo el método de encuestas a expertos del sector inmobiliario, según lo establecido por la normatividad vigente.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- **Valor comercial inmueble – terreno**

El estudio comparativo de mercado se centró en la elaboración de encuesta con expertos debido a la imposibilidad de obtener datos fiables de mercado en el municipio. A continuación, se adjunta el estudio de mercado con sus respectivas fuentes**.**

ESTUDIO MERCADO O ENCUESTA

No.	AVALUADOR	RAA	TELEFONO	VALOR DEPURADO
1	Sergio A. Guio Maz	AVAL79480261	3108075670	$ 4.550
2	Nancy Vargas	AVAL-52716090	3112711893	$ 4.365
3	Luis Eduardo Cabarcas	AVAL-1063952854	3134657264	$ 4.460
4	Ricardo Malagon	AVAL-19235885	3153319875	$ 4.650
			MEDIA ARITMETICA	$ 4.506
			DESVIACION ESTÁNDAR	$ 122
			COEFICIENTE DE VARIACION	2,71%
			Limite superior	$ 4.628
			Limite inferior	$ 4.384,23
			VALOR ADOPTADO	$ 4.506

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 2.71%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida

por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor final del terreno la media aritmética resultante del análisis estadístico, arrojando un costo de $4.506 por metro cuadrado.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

9.1. Valor del bien

DESCRIPCION	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area Lote	1787,00	$ 4.506	$ 8.052.669
TOTAL			**$ 8.052.669**

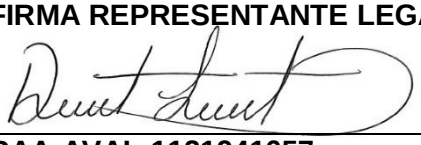
SON: OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

9.2. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 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 y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Fecha, 20 de diciembre de 2024.

Cordialmente,

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

RAA-AVAL-1121941657 **REPRESENTANTE LEGAL** **CONSTRUCTORA AICOSS SAS**

10. CONSIDERACIONES FINALES

10.1. Políticas y Cláusulas

- El valor que se asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- En concordancia con el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 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 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.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos básicos referentes a estudios de títulos de los documentos suministrados, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento y otros.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no están dentro del alcance del contrato.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la empresa avaluadora, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

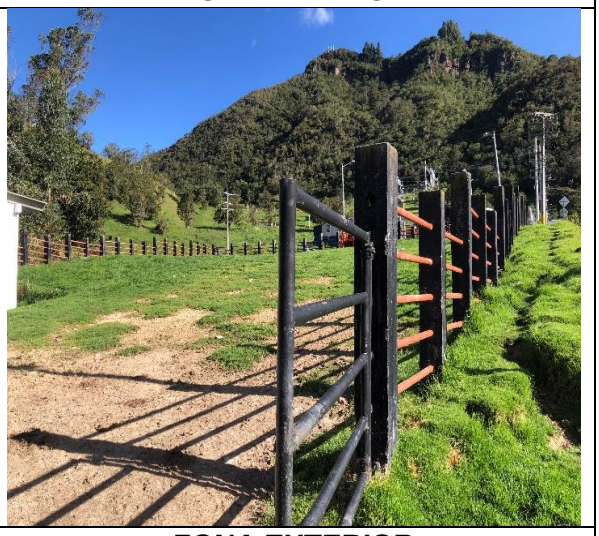
10.2. Notas

- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que la firma Constructora AICOSS SAS, sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La empresa avaluadora ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

11. ANEXOS

11.1. Registro Fotográfico

<table>
<tr><th colspan="2">REGISTRO FOTOGRÁFICO</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><th>VIAS DE ACCESO</th><th>VIAS DE ACCESO</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><th>FACHADA</th><th>FACHADA</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

	
ZONA EXTERIOR	**ZONA EXTERIOR**
	
ZONA INTERIOR	**ZONA INTERIOR**
	
ZONA EXTERIOR	**ZONA EXTERIOR**

11.2. Otros Anexos

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121941657, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121941657.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO 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	Regimen
24 Jun 2022	**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	Regimen
24 Jun 2022	**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	Regimen
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

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
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

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
24 Jun 2022

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
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ba1f0b11

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

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.

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
24 Jun 2022	**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	Regimen
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 42 # 20-25
Teléfono: 3133639820
Correo Electrónico: santiagodavidt.23@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Industrial-Pontificia Universidad Javeriana

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121941657

El(la) señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO 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: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

ba1f0b11

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 50S-40207684

Pagina 1

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:27:55 a.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

CIRCULO REGISTRAL: 50S BOGOTA ZONA SURDEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:BOGOTA D. C. VEREDA:BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 20-02-1995 RADICACION: 1995-11346 CON: ESCRITURA DE: 17-11-1994
CODIGO CATASTRAL: **AAA0157PSCX** COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 4222 de fecha 17-11-94 en NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE EL CORRALITO con area de 1.787M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:
ROMERO CFUZ PEDRO JULIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION BALDIOS, DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, SEGUN RESOLUCION #018901 DEL 24-07-1968 DEL INCORA ,REGISTRADA AL FL. 050-40021138.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) LOTE EL CORRALITO
2) KR 2 1 01 LA UNION (DIRECCION CATASTRAL)
3) KR 3 2 45 LAUNION (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
40021138

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-02-1995 Radicacion: 1995-11346 VALOR ACTO: $ 2,859,200.00
Documento: ESCRITURA 4222 del: 17-11-1994 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ROMERO CRUZ PEDRO JULIO 173021
A: FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2010-35809 Fecha 14-12-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 2 Radicacion: ICARE 2018 Fecha 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-13966 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

****
****
****
****
****
****

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIANA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 50S-40207684

Pagina 2

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:27:55 a.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

****

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: CAJER245 Impreso por:CAJER245
TURNO: 2024-392090 FECHA: 18-10-2024

El Registrador Seccional (E):

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

plazo para la u

Cuenta Contabilidad
170590

terreno: 2.850.200

97 19483 056 OP #4
96. 08-75

REPUBLICA DE COLOMBIA

13

El Palmar

38
NOTARIA

T-0001

B.B.V.P.

CALLE 37 No. 27-21/25
TELEFONOS.: 244 20 69 - 268 47 80 - 268 46 06
SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40021138

Objeto .Venta

2ª Copia de la escritura No. 4222 de fecha 17 de Nov/94

De Pedro Julio Romero Cruz a Fondo de Desarrollo Local de Sumapaz.

SB 326835

COLEGIO DE NOTARIOS DE SANTAFE DE BOGOTA

(No. 4222) ESCRITURA PUBLICA

NUMERO : CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECISIETE (17) DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (1.994).

CLASE DE ACTO O CONTRATO : VENTA.-

VENDEDOR : PEDRO JULIO ROMERO CRUZ .-

COMPRADOR FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ.

DIRECCION DEL INMUEBLE : EL PALMAR PARAJE DE LA UNION MUNICIPIO DE BOGOTA .

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO : 50S -40021138.-

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los Diecisiete (17) días del mes de Noviembre de Mil Novecientos Noventa y Cuatro (1.994). ante mí, LIBARDO ARRIAGA COPETE, NOTARIO TRSINTA Y OCHO (38) DEL CIRCULO DE BOGOTA.

Comparecieron PEDRO JULIO ROMERO CRUZ, hombre , mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 173.021 expedida en la Concepción (Bogotá, D.E.) , de estado civil casado , con sociedad conyugal vigente , quien para los efectos del presente contrato se denominará EL VENDEDOR por una parte, por la otra el DOCTOR GUILLERMO ALBERTO LEAL MARIÑO , mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.292.099 expedida en Bogotá, D.E., con Libreta Militar No. 19.292.099 del D.N. No. 52 , en su calidad de ALCALDE LOCAL DE SUMAPAZ , nombrado mediante Decreto 504 del diez (10) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) , Acta de Posesión

11 BIS

SUMAPAZ, segúnn Delegación conferida por el Representante Legal del Fondo de Desarrolo Local de Santafé de Bogotá, D.C., según Decreto Distrital No.118 del sieto (7) de Marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) , que se protocoliza con este instrumento y quien para los efectoss del presente contrato se denominará EL COMPRADOR. Los términos de este contrato se contienen en las cláusulas que a continuación se estipulan:- - - -

SE 326836

----------2----------

rio Sumapaz al medio ; SURESTE : con municipio de Bogotá del veinticuatro (24) al veintisiete (27) en seiscientos doce metros (612 mtr.) rio San Juan al medio ; ESTE : Con JOSE ALBERTO CUBILLOS del veintisiete (27) al cero (0) en trescientos setenta y ocho metros (378 mtrs.) , camino público al medio y encierra. - - - -

El lote objeto de esta venta , que se segrega del de mayor extensión , para los fines de matrícula seguirá llamándose EL CORRALITO y tiene una extensión superficiria de mil setecientos ochenta y siete metros cuadrados (1.787 M 2) y lo que se vende se haya comprendido dentro de los siguientes linderos especiales : NORTE : en una extención de cuarenta metros (40 mtrs.) con la subestación eléctrica . SUR: En extensión de veinticinco metros (25 mtrs.) con PEDRO JULIO ROMERO CRUZ . ORIENTE : en extensión de cincuenta y cinco metros (55 mtrs.) con carretera que conduce de la Unión al Tunal . OCCIDENTE : en extensión de cincuenta y cinco metros (55 mtrs.) con predio de PEDRO JULIO ROMERO CRUZ . - - -

10 BIS

novecientos sesenta y ocho (1.968) . - - - - - - - - -

TERCERA : PRECIO : Que el precio de la venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE. ($2.859.200) . que el comprador (FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ) pagará al vendedor así: Las erogaciones correspondientes al pago del presente contrato se harán con cargo al presupuesto de la vigencia del año fiscal de 1.994, Código de la cuenta No.1110293332000000000000000, disponibilidad Prespuestal No.069 de fecha Julio 11 de 1994 . Grupo 9 Subgrupo 2 Cuenta Mayor 1 Cuenta Auxiliar 2 Cuenta Subaxiliar 1., por intermedio de la Tesoreria Distrital de Santaf de Bogotá, D.C. - - - - - - - - - - - - - - -

CUARTA : LIBERTAD : El vendedor garantiza que el inmueble objeto de esta compraventa es de su exclusiva propiedad y lo ha poseido hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública, que se halla libre de embargos , demandas , servidumbres , usufructos , habitación , censo, anticresis , arrendamiento por escritura pública , mobilización , patrimonio de familia, condiciones resolutorias , desmembraciones y limitaciones de dominio en general.Asimismo , el vendedor entrega el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones por servicios municipales y los que por algún motivo no se hubieren cancelado correrán por cuenta del vendedor siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento

SB 326837

-3-

derecho que transfiere y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien vendido . - - - - - - - - - - - -

SEXTA : La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se hará el día de la firma del presente instrumento , fecha desde la cual , el vendedor garantiza al comprador (FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ) , la pacífica posesión del mismo . -

SEPTIMA : GASTOS : Los gastos notariales que ocasione esta escritura en razón de la compraventa en ella contenida serán sufragados así: Los gastos notariales , de beneficencia , registro y anotación de todos los actos contenidos en esta escritura por cuenta de los contratantes en partes iguales. - - - - - - - - - - - - - -

PRESENTE , EL DOCTOR GUILLERMO ALBERTO LEAL MARINO mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.292.099 expedida en Bogotá, D.E.,, con Libreta Militar No. 19.292.099 del D.M. No. 52 , en su calidad de Alcalde Local de Sumapaz , y quien obra en nombre y representación del FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ , según delegación conferida por el Representante Legal de los Fondos de Desarrollo Local de Santafé de Bogotá, D.C., manifiesta : a) Que acepta la presente escritura, la venta que se le hace y las demás estipulaciones en ella contenida por estar todo de acuerdo con lo convenido . b) Que ha recibido materialmente y a su entera satisfacción el

9Bis

RETENCION EN LA FUENTE : ARTICULOS 20 Y 64 LEY 0075 DE 1986 $ 28.592 M/CTE. RECIBO No. 2115 DE 17 DE NOVIEMBRE DE 1.994

AL PRESENTE INSTRUMENTO SE ANEXAN EL SIGUIENTE DOCUMENTO:

1).- ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- OFICIO 311-560 - No. 2990- EN LA QUE MANIFIESTA QUE EL PREDIO EN VENTA NO ESTA INCLUIDO EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEFINIDA POR LAS OBRAS A EJECUTAR POR VALORIZACION EN EL PLAN 1,993 1.995- LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL NO CUBRE LOS PREDIOS SITUADOS EN LA ALCALDIA LOCAL RURAL DE SUMAPAZ No. 20 .

2).- PREIMPRESO 9401114587198- DECLARACION DE PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE DE 1.994- AUTOAVALUO $ 2.000.000.00 - TOTAL PAGADO $ 5.000 AVALUO CATASTRAL $ 383.000.

3).- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO 0953740- EL TESORERO DE SANTAFE DE BOGOTA- CERTIFICA QUE ROMERO PEDRO JULIO- ESTA A PAZ Y SALVO POR FINCA EL PALMAR- REGISTRO CATASTRAL NAZARETH 604- AVALUO $320.000 1/93 - 7.45- VALIDO HASTA 30/NOV/93 FECHA DE EXPEDICION 23-11-93 .

ADVERTI a los otorgantes la formalidad del registro de esta escritura que fue elaborada en las hojas de papel sellado notarial números : SB-326835, SB-326835, SB-326837 , SB-326838.

LEIDO este instrumento en legal forma a los comparecientes, manifestaron su conformidad con el contenido, lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito

SB 326838

COLEGIO DE NOTARIOS DE SANTAFE DE BOGOTA

FOLIO ANTERIOR SB-326837. = = =

DE LA ESCRITURA 4222 = = =

DE FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 1.994 = = = =

DE LA NOTARIA TREINTA Y OCHO DEL

CIRCULO DE BOGOTA .- - - - - - - - -

PEDRO JULIO ROMERO MUÑOZ

C.C.No. 173.021 Bogota

SECRETARIA DE GOBIERNO

GUILLERMO ALBERTO LEAL ARIZA

C.C.No. 19292099 DE BTA.

REPRESENTANTE " FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ"

EL NOTARIO TREINTA Y OCHO (38)

HERNANDO ARRIAGA COPETE