CONTRATO 9356-2024

SOLICITANTE – SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

OBJETO:

“REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CON FINES DE COMPRA Y RENTA DE INMUEBLES OPCIONADOS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES QUE REQUIERA LA SERETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL PERÍMETRO URBANO Y RURAL DE BOGOTÁ D.C., CUNDINAMARCA Y DEPARTAMENTOS ALEDAÑOS”



EDIFICIO SAN MARTÍN
Cra. 7 # 32-12

AV-001- SDIS-2024

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTÁ D.C.
13 DE DICIEMBRE DE 2024

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 5
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 5
5.1. Información Jurídica 5
5.2. Localización 6
5.3. Características Generales del inmueble. 6
5.4. Características Generales Construcción. 6
5.5. Resumen de áreas a liquidar 7
6. MÉTODO DE AVALÚO 9
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 10
8. RESULTADO DEL AVALÚO 13
8.1. Valor avaluó de renta. 13
8.2. Vigencia del Avalúo 13
9. CONSIDERACIONES GENERALES 14
9.1. Políticas y Cláusulas 14
9.2. Notas 14
10. ANEXOS 15
10.1. Anexo registro fotográfico. 15
10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores. 61

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

Actualización del valor de renta actual, en un mercado normal, de los inmuebles que adelante se identifican y describen.
Se entiende por valor comercial de renta 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.

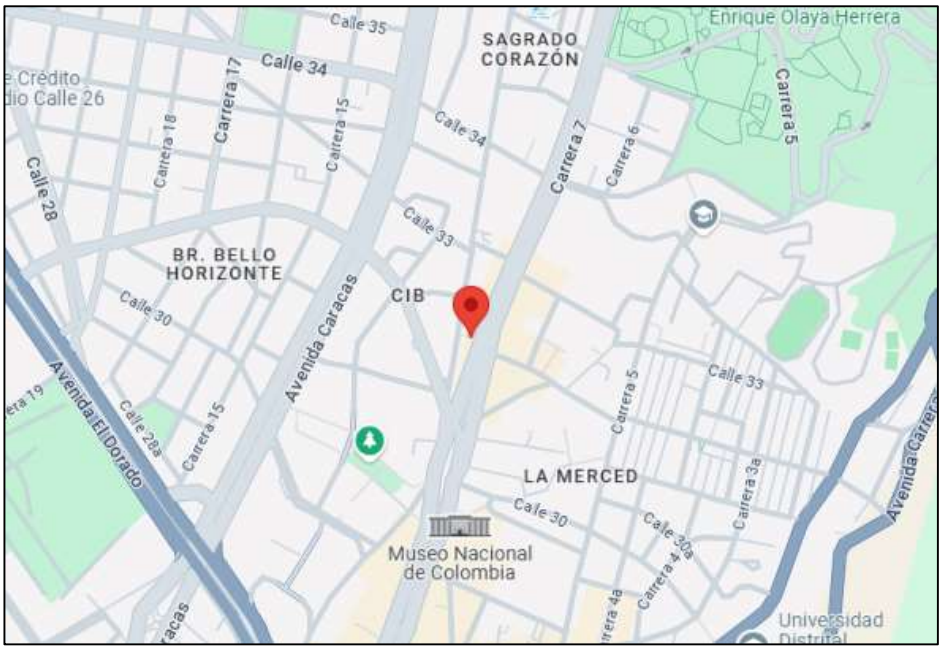
SOLICITANTE	Secretaria Distrital de Integración Social.
TIPO AVALÚO	Avaluó de renta.
TIPO DE BIEN	Locales comerciales y oficinas.
CHIP	AAA0088BYPA AAA0088BYTD AAA0088BYSY AAA0088BYRJ AAA0088BYUH AAA0088BYWW
SECTOR CATASTRAL	San Martín.
DIRECCIÓN	Carrera 7 # 32 – 1 2
CIUDAD	Bogotá D.C.
FECHA DE VISITA	9 de diciembre de 2024
FECHA DE INFORME	13 de diciembre de 2024

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrados.
Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)	50C 1411157 50C 357828 50C 354799 50C 354830 50C 500501 50C 395754
Formato impuesto predial	No suministrados.
Ficha Catastral	No suministrados.
Planos	Área Bruta y Área Privada Nivel Central.
Avalúo anterior	No suministrados.
Otros	No suministrados.

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

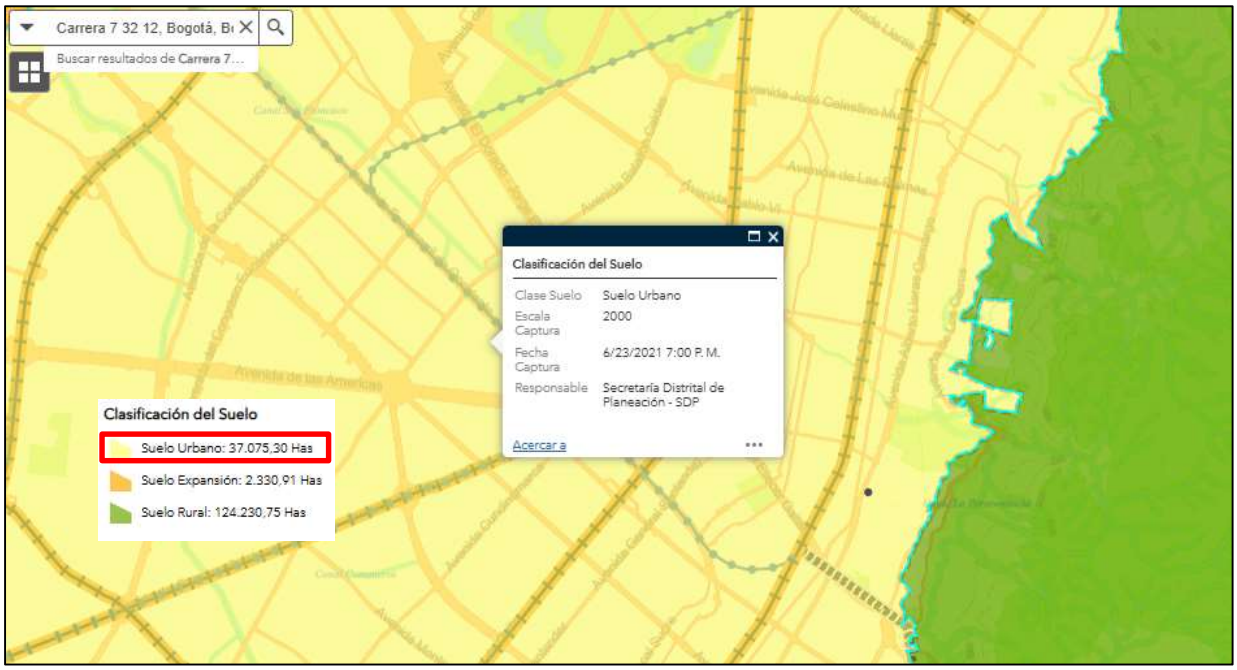
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Mapa de ubicación. Fuente: Google Maps.

Localización	Barrio San Martin – Bogotá D.C
Actividad predominante	Comercial.
Infraestructura urbana	El sector y el inmueble cuentan con todos los servicios de infraestructura pública.
Usos y Construcciones predominantes	En la zona predominan las construcciones de uso Comercial.
Servicios públicos	Cuenta con servicio de energía y acueducto, alcantarillado, gas natural.
Servicios comunales	Parques, centros comerciales, comercio hotelero, Supermercados, restaurantes y comercio en general.
Estratificación Socioeconómica	No registra estrato según lo establecido en la ley 142 de 1994
Vías de acceso	AK séptima, Av. Caracas, calle 33 y AC 32.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



Mapa de uso de suelo. Fuente POT 555 de 2021

Ordenamiento Territorial	Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) Acuerdo 555 de 2021.
UPL	UPL23 – Centro histórico
Clasificación del suelo	Urbano.
Área actividad	Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
Tratamiento urbanístico	Renovación.

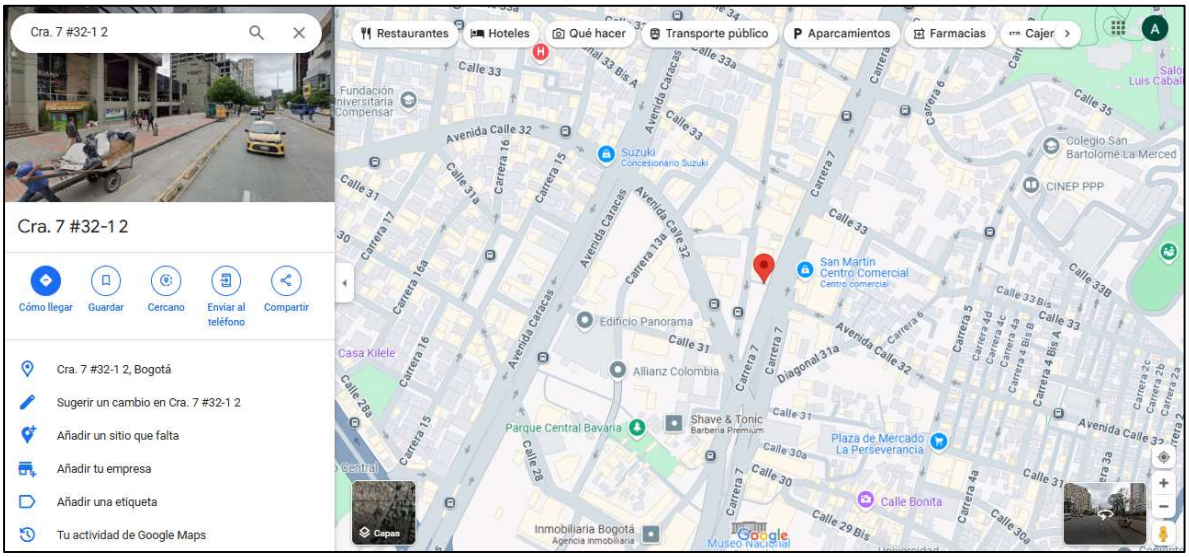
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Propietario	Caja de sueldo de retiro de la Policía Nacional.
Modo de adquisición	Compraventa mediante ESCRITURA 7332 del 1968-NOTARIA 5 de BOGOTA.
Licencia de construcción	No suministrada.
Gravámenes y limitaciones al dominio	No presenta gravámenes ni limitaciones al dominio que afectan los inmuebles objetos de estudio.

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 del VUR (ventanilla única de registro) con matrículas inmobiliarias descritas en la tabla anterior.

5.2. Localización



Localización. Fuente: Google maps.

Coordenadas 4°37'08.9"N 74°04'06.3"W.

5.3. Características Generales del inmueble.

Topografía y relieve	Predominantemente plana.
Forma geométrica	Forma regular asemejándose a un rectángulo.
Área Privada	En general de los inmuebles en estudio (Sótano, pisos 1, 7, 15, 16, 17, 18,19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27). Es de 7331,41 m2. Fuente: áreas suministradas por la entidad.
Linderos	Estipulado en los Certificados de tradición y libertad: 50C 1411157 50C 357828 50C 354799 50C 354830 50C 500501 50C 395754

5.4. Características Generales Construcción.

Los inmuebles en estudio comprenden; el sótano, y los pisos 1, 7,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27. De los cuales en la primera planta se dispone de áreas de oficina (locales) y atención al usuario, en el área de sótano se dispone del área de archivo, oficinas y baterías sanitarias para los funcionarios. Las siguientes 14 plantas

están destinadas para oficinas, las cuales cuentan con dotación completa en tecnología; dispone de áreas de oficinas principales (directivos), área de operaciones, archivo, cafetería y baterías sanitarias.

Número de pisos	15 pisos (en estudio).
Número de sótanos	1 sótanos.
Edad de la construcción	54 años aprox. Según documentos suministrados.
Vida útil total	100 años.
Avance de la construcción	Terminada 100%.

Estructura

• **Estructura**	Sistema aporticado – concreto reforzado.
• **Cubierta**	Losa maciza.

Acabados principales

• **Fachada**	Vidrio templado.
• **Muros**	Pañetados, estucados y con vinilo.
• **Pisos**	Pisos enchapados en cerámica.
• **Baños**	Enchapados.
• **Cocinas**	Semi integral
• **Puertas externas**	Acero y vidrio templado.
• **Ventanas**	Aluminio.

Distribución	Cada uno de los pisos del inmueble cuenta con una distribución apta para el funcionamiento del mismo, sin que las áreas de servicio interfieran con las labores habituales de los funcionarios, cuenta con la cantidad de baterías sanitarias necesaria para la cantidad de funcionarios.
Estado de conservación	Bueno.

5.5. Resumen de áreas a liquidar

ZONA	AREA (m^2)
SOTANO	486,00
PISO 1 (LOCALES)	170,69
PISO 7	500,12
PISO 15	500,12
PISO 16	500,12
PISO 17	500,12
PISO 18	500,12
PISO 19	500,12
PISO 20	500,12
PISO 21	500,12

PISO 22	500,12
PISO 23	500,12
PISO 24	500,12
PISO 25	500,12
PISO 26	500,12
PISO 27	500,12

Nota: Se toman las áreas suministradas por la entidad o utilizables, conforme al Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, explicado en el capítulo 6. Método de avaluó y según Anexo No. 1. Área que incluye las áreas de muros perimetrales teniendo presente que es el área que arrienda el propietario del inmueble al ser la naturaleza jurídica del inmueble No propiedad horizontal, el cual no registra áreas privadas ni coeficientes de copropiedad.

AREA SOTANO

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área total a liquidar	54	486,00m^2

AREA LOCALES

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área total a liquidar	54	170,69 m^2

ÁREA OFICINAS

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área total a liquidar	54	7001,68 m^2

Fuente: información suministrada por la entidad.

6. 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:

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Consecuente, al ser el inmueble de estudio no propiedad horizontal, más sin embargo, al asimilarse a esta por su uso y conformación, se procede a determinar el Valor Unitario Privado (V.U.P.) mediante la formulación descrita anteriormente.

Nota: Según la ley 675 de 2001 las áreas o bienes comunes (A.C.) corresponden a partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Consecuente los muros perimetrales serian área común al proporcionar seguridad y estabilidad al edificio. Sin embargo, al ser la naturaleza jurídica del inmueble No propiedad horizontal, se puede tomar dicha área de muros dentro del área a liquidar, y teniendo presente que a solicitud de la entidad esta es el área que el propietario del bien legalmente arrienda conforme a Anexo No. 1.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, el cual se define como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Si bien la naturaleza del inmueble no es el régimen de propiedad horizontal, para el estudio económico se realiza un ejercicio valuatorio, a partir de la investigación sobre áreas privadas de inmuebles q son comparables en uso y conformación física, al asemejarse su funcionamiento a un inmueble sometido a Propiedad Horizontal.

7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

El estudio comparativo de mercado se centró en muestras ubicadas estratégicamente en el sector y/o en sectores comparables, corresponden a propiedades seleccionadas por su proximidad al inmueble de estudio, dentro del área urbana del municipio y a sus características que presentan similitudes o que son comparables entre sí.

A continuación, se adjunta el estudio de mercado realizado para local conforme a su área, con sus respectivas fuentes para determinar el valor de renta del inmueble.

Estudio de mercado oficinas.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN			OBSERVACIÓN	FUENTE	ENLACE	CONSULTA
								ÁREA PRIVADA (M2)	AREA HOMOGENIZADA (M2)	VALOR M2				
1	OFICINAS	SAN MARTIN	$ 164.807.000	0%	$ 164.807.000	$ 0	164.807.000	2.288,00	2.400,80	68.646,7	Uso de oficinas	FINCA RAIZ - 8150776	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/8150776	
2	OFICINAS	SAN MARTIN	$ 624.999.999	0%	$ 624.999.999	$ 0	624.999.999	7.812,00	8.197,13	76.246,2	Uso de oficinas	FINCA RAIZ - 10992853	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10992853	
3	OFICINAS	SAN MARTIN	$ 196.000.000	0%	$ 196.000.000	$ 0	196.000.000	2.450,00	2.570,79	76.241,3	Uso de oficinas	FINCA RAIZ - 10992851	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10992851	

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/8150776

Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10992853

Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10992851

Producto de estudio de mercado realizado se obtienen los siguientes valores estadísticos:

MEDIA ARITMETICA	**$**	**73.711,41**
DESVIACION ESTÁNDAR	$	4.386,13
COEFICIENTE DE VARIACION		**5,95%**
Limite superior	$	78.097,54
Limite inferior	$	69.325,28

VALOR ADOPTADO	**$**	**74.550,00**

El análisis de mercado realizado ha determinado coeficientes de variación por debajo de 7.5%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha adoptado un valor unitario de $ 74.550,00 por metro cuadrado.

Nota: Las áreas del estudio de mercado para las oficinas, se encuentran sobre áreas privadas (es decir, excluyendo muros divisorios y/o perimetrales), por lo que dichos valores se homogenizan con el área a liquidar para el inmueble objeto de estudio, que incluye los muros perimetrales; esto se realiza de acuerdo con los planos suministrados por parte de la entidad interesada para la elaboración del informe de avalúo y que correspondería con un 4.93% adicional al área privada.

Consecuente, se incrementa a las áreas privadas de las muestras de mercado dicho porcentaje de homogenización, para que estas sean comparables en el ejercicio económico para la determinación del valor de renta de estos espacios.

Estudio de mercado sótano.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIÓN	FUENTE	ENLACE	CONSULTA
								ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR M2				
1	OFICINAS	SAN MARTIN	$ 19.000.000	5%	$ 18.050.000	$ 0	18.050.000	400,00	45.125,0	Uso de oficinas	FINCA RAIZ - 8150776	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191336334	
2	OFICINAS	SAN MARTIN	$ 24.000.000	5%	$ 22.800.000	$ 0	22.800.000	467,00	48.822,3	Uso de oficinas	FINCA RAIZ - 10992853	https://www.metrocuadrado.com/oficinas/arriendo/bogota/san_martin/	
3	OFICINAS	SAN MARTIN	$ 23.500.000	10%	$ 21.150.000	$ 0	21.150.000	409,00	51.711,5	Uso de oficinas	FINCA RAIZ - 10992851	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191366783	

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191336334

Oferta 2: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-san-martin-5-banos-3-garajes/537-M4072052

Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191366783

Producto de estudio de mercado realizado se obtienen los siguientes valores estadísticos:

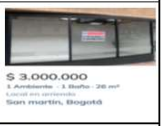
MEDIA ARITMETICA	$	48.552,92
DESVIACION ESTÁNDAR	$	3.301,50
COEFICIENTE DE VARIACION		6,80%
Limite superior	$	51.854,42
Limite inferior	$	45.251,42

VALOR ADOPTADO	$	48.600,00

El análisis de mercado realizado ha determinado coeficientes de variación por debajo de 7.5%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor adoptado la media aritmética aproximada de $ 48.600,00 por metro cuadrado de área privada.

De acuerdo a las condiciones del área en estudio (sótano) y teniendo en cuenta que cumple con todos los aspectos y esta totalmente equipado para el uso que se le esta dando; aire acondicionado, ventilación natural, conexión de red, iluminación adecuada y demás. Se aclara que esta área en comparación con las oficinas en los pisos superiores tiene un valor inferior puesto que las oficinas superiores son más cómodas y tienen aprovechamiento de luz natural.

Estudio de mercado locales piso 1

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIÓN	FUENTE	ENLACE	CONSULTA
								ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR M2				
1	LOCAL COMERCIAL	SAN MARTIN	$ 3.600.000	10%	$ 3.240.000	$ 0	3.240.000	25,00	129.600,0	LOCAL COMERCIAL	M2 2361-M4967512	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-santa-barbara-1-banos/2361-M4967512	
2	LOCAL COMERCIAL	SAN MARTIN	$ 3.000.000	0%	$ 3.000.000	$ 0	3.000.000	26,00	115.384,6	LOCAL COMERCIAL	FINCARAIZ 10659765	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/10659765	
3	LOCAL COMERCIAL	SAN MARTIN	$ 7.500.000	5%	$ 7.125.000	$ 0	7.125.000	57,33	124.280,5	LOCAL COMERCIAL	M2 411-M4448898	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-san-martin/411-M4448898	

Oferta 1: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-santa-barbara-1-banos/2361-M4967512

Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/10659765

Oferta 3: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bogota-san-martin/411-M4448898

Producto de estudio de mercado realizado se obtienen los siguientes valores estadísticos:

MEDIA ARITMETICA	$ 123.088,37
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 7.182,28
COEFICIENTE DE VARIACION	5,84%
Limite superior	$ 130.270,65
Limite inferior	$ 115.906,09

VALOR ADOPTADO	$ 123.100,00

El análisis de mercado realizado ha determinado coeficientes de variación por debajo de 7.5%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor adoptado la media aritmética aproximada de $ 123.100,00 por metro cuadrado de área privada

8. RESULTADO DEL AVALÚO

8.1. Valor avaluó de renta.

ZONA	AREA PRIVADA (m^2)	VALOR (m^2)	VALOR TOTAL POR ZONA
SOTANO	486,00	$ 48.600,00	$ 23.619.600,00
PISO 1 (LOCALES)	170,69	$ 123.100,00	$ 21.011.939,00
PISO 7	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 15	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 16	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 17	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 18	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 19	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 20	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 21	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 22	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 23	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 24	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 25	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 26	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00
PISO 27	500,12	$ 74.550,00	$ 37.283.946,00

VALOR AVALUO DE RENTA	**$**	**566.606.783,00**

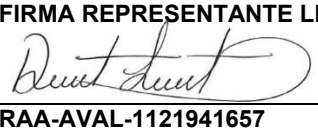
SON: QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MTCE.

8.2. 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, 13 de diciembre de 2024.

Cordialmente,

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

9.1. Políticas y Cláusulas

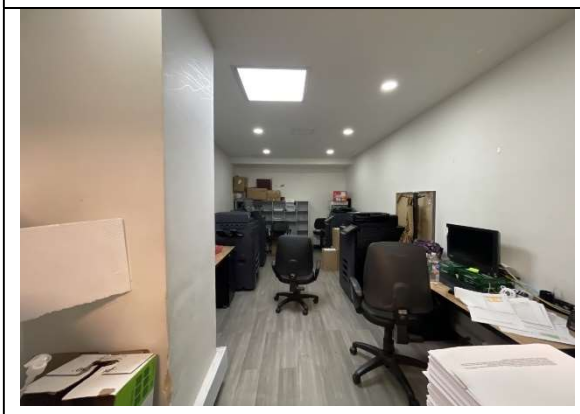
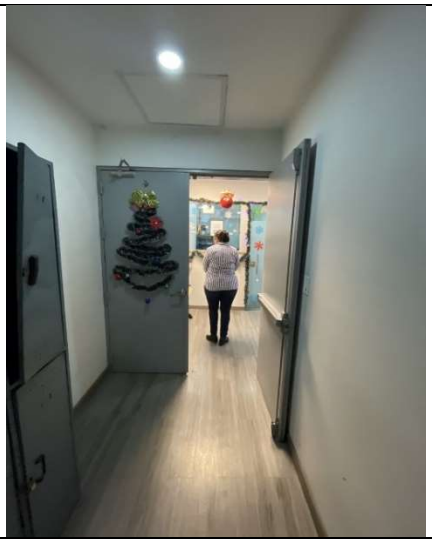
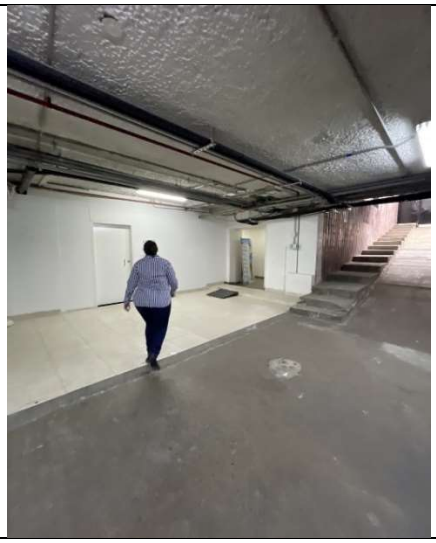
- El valor que se asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere a los valores actuales de los bienes, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- Para efectos de la conformación de los valores de los bienes avaluados, la empresa evaluadora, entre otros criterios, han tenido en cuenta las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenecen los inmuebles.
- El estudio de mercado para la determinación del valor de los locales se realiza sobre ofertas homogéneas a las características de los bienes inmuebles de estudio, tanto por su ubicación, área y características físicas, de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC.
- 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.

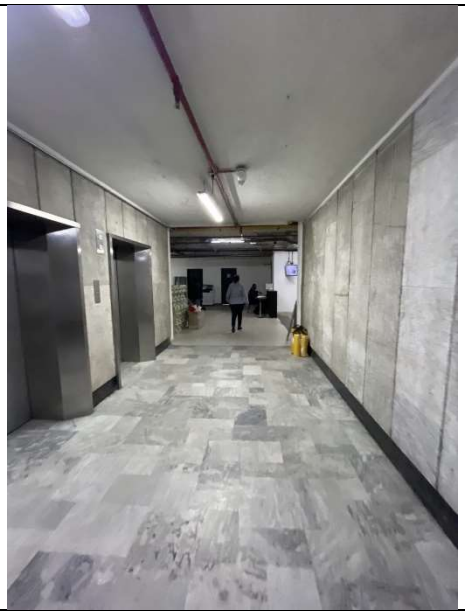
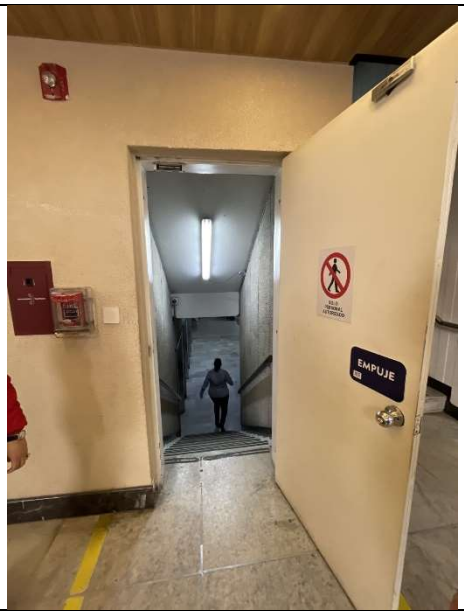
9.2. Notas

- 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.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 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.
- La empresa avaluadora ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”.

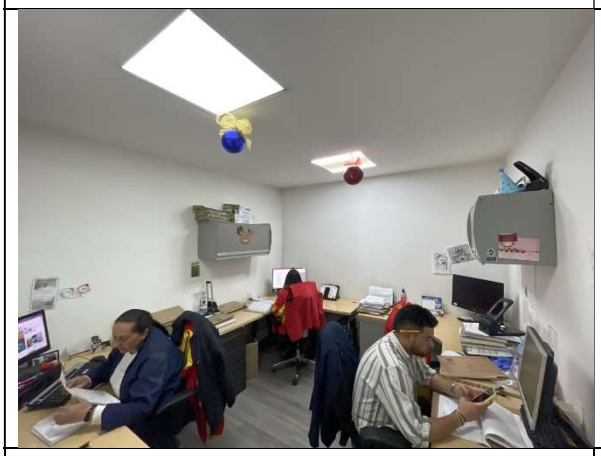
10. ANEXOS

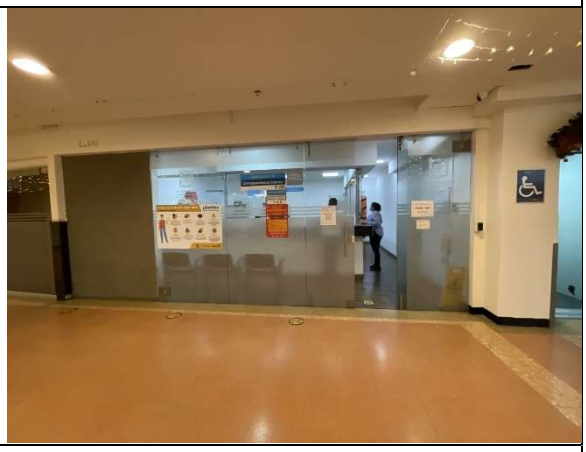
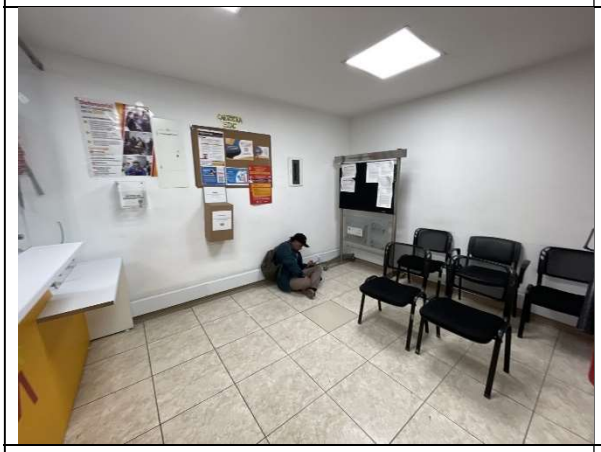
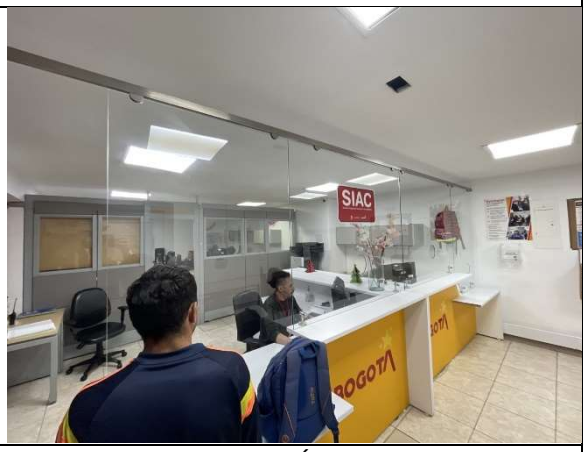
10.1. Anexo registro fotográfico.

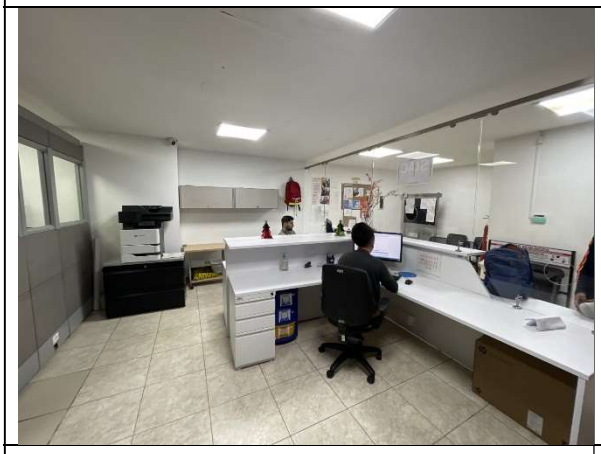
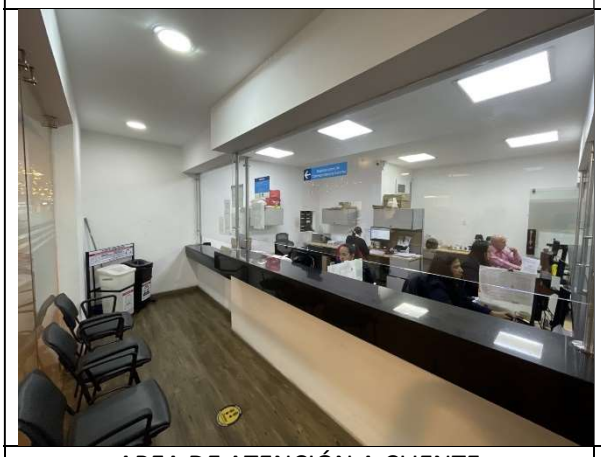
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN - SOTANO	
	
ARCHIVO - OFICINA	ARCHIVO
	
AREA OPERATIVA	HALL
	
HALL	ACCESO VEHICULAR

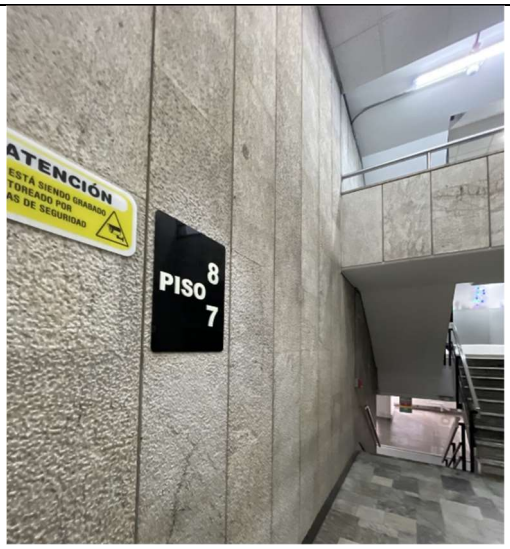
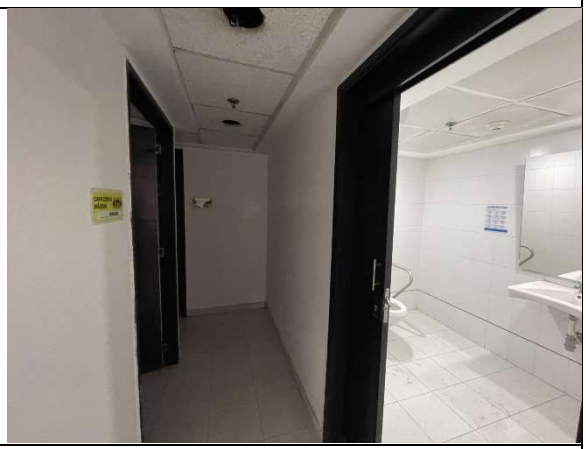
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAM MARTIN – SOTANO	
	
ASCENSORES DE ACCESO A ARCHIVO	ESCALERAS ACCESO A ARCHIVO
	
ESTANTES DE ARCHIVO	ESTANTES DE ARCHIVO
	
ESTANTES DE ARCHIVO	ESTANTES DE ARCHIVO

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAM MARTIN - SOTANO	
	
ESTANTES DE ARCHIVO	PASILLO ESTANTES DE ARCHIVO
	
PASILLO ESTANTES ARCHIVO	ESTANTES DE ARCHIVO
	
INGRESO ARCHIVO	AREA ADMINISTRATIVA

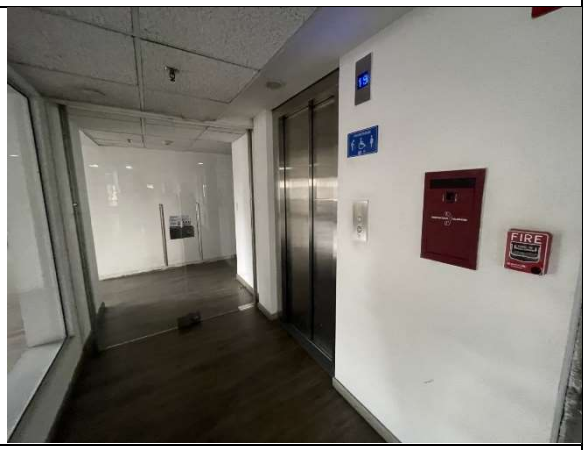
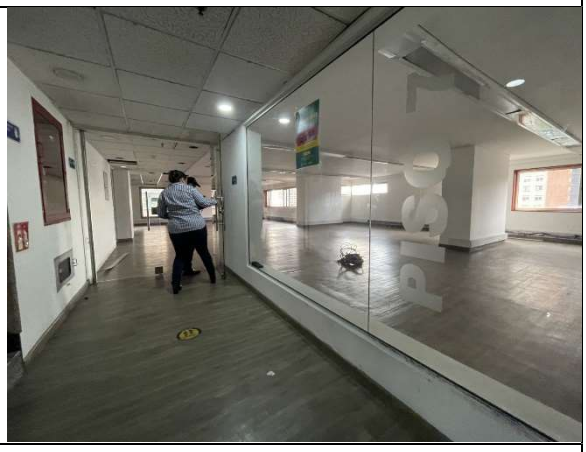
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAM MARTIN - SOTANO	
	
BAÑO	CAFETERIA
	
AREA ADMINISTRATIVA	INGRESO AREA DE BODEGA

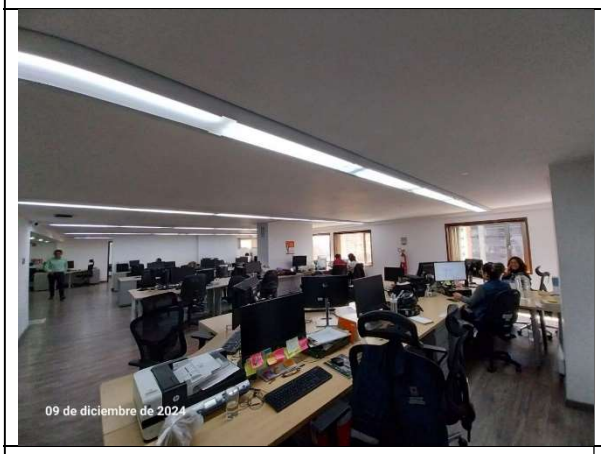
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 1 LOCALES	
	
HALL DE ACCESO	HALL DE ACCESO
	
SALA DE ESPERA	SALA DE ATENCIÓN A USUARIO
	
HALL DE ACCESO A LOCALES	AREA ADMINISTRTIVA

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 1 LOCALES	
	
AREA ADMINISTRATIVA	HALL DE ACCESO A LOCALES
	
HALL DE ACCESO A LOCALES	AREA DE ATENCIÓN A USUARIO
	
AREA DE ATENCIÓN A CLIENTE	ACCESO A LOCAL

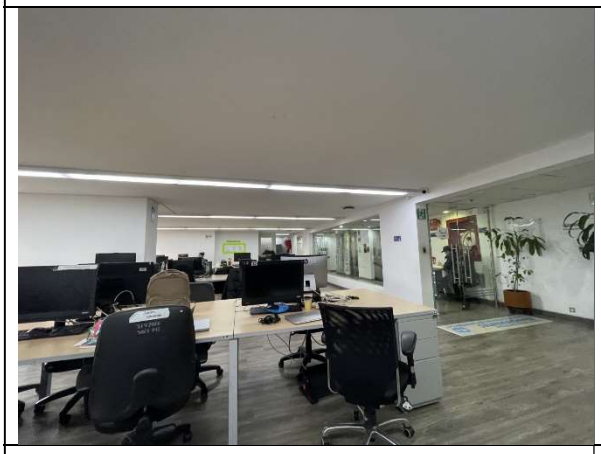
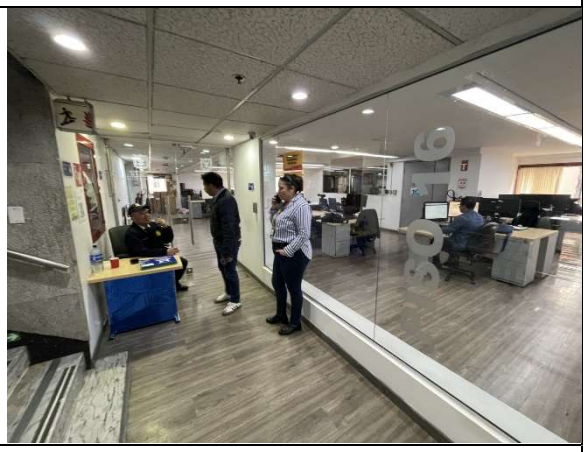
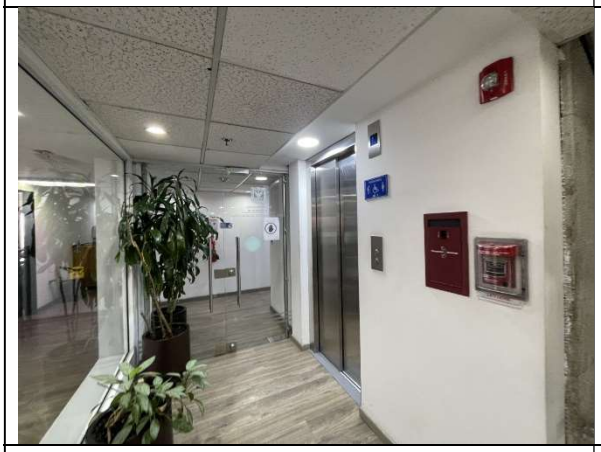
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 7	
	
ACCESO A PISO 7	GABINETE CONTRA INCENDIOS
	
ZONA COMÚN	ACCESO A BAÑO
	
BAÑO	BAÑO

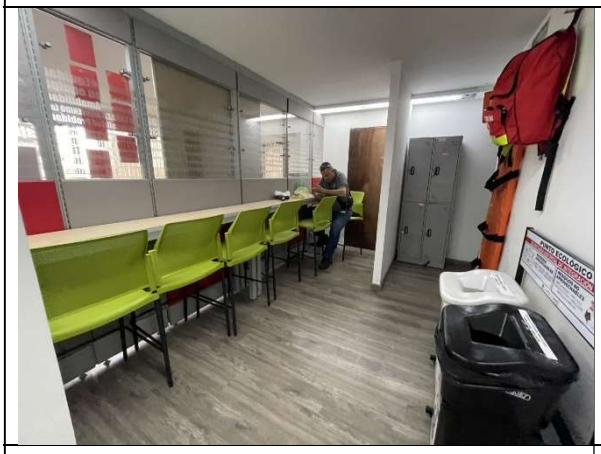
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 7	
	
BAÑO	ZONA COMÚN - VACIA
	
ZONA COMÚN	CAFETERIA
	
AREA COMÚN - VACIA	AREA COMÚN - VACIA

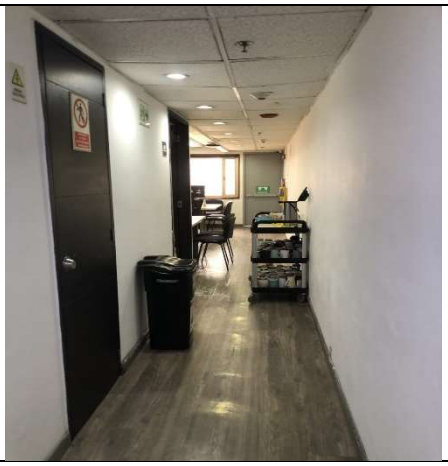
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 7	
	
AREA COMÚN - VACIA	AREA COMÚN - VACIA
	
AREA COMÚN - VACIA	ACCESO A PISO 7
	
AREA COMÚN - VACIA	ACCESO A PISO 7

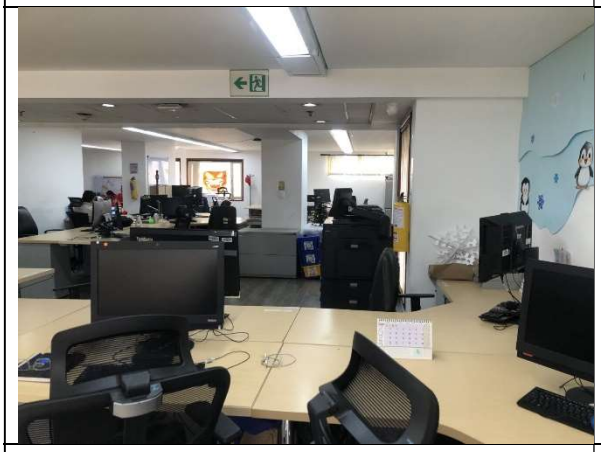
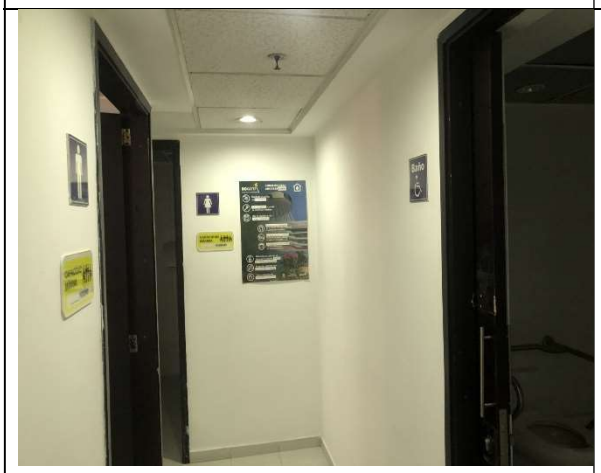
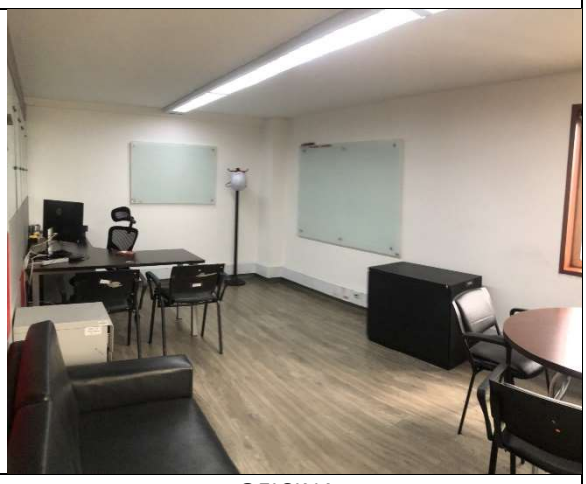
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 15	
	
AREA OPERATIVA	OFICINA
	
ESCALERAS DE ACCESO	OFICINA
	
SALA DE JUNTAS	AREA ADMINISTRATIVA

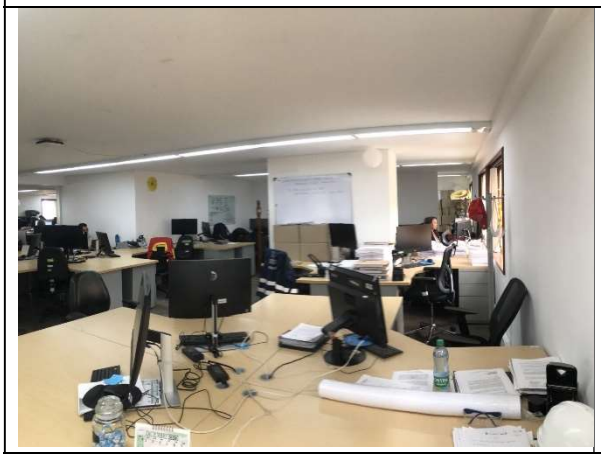
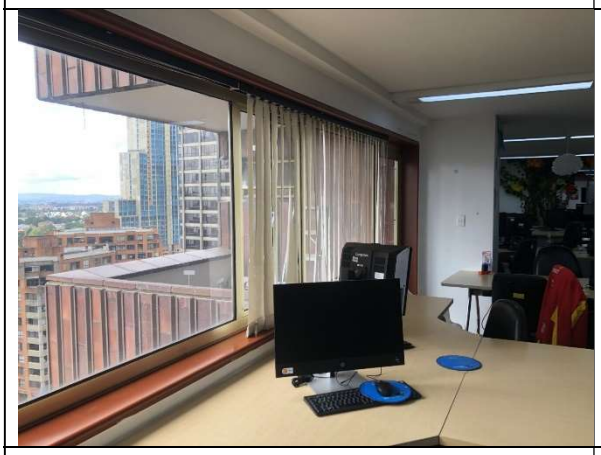
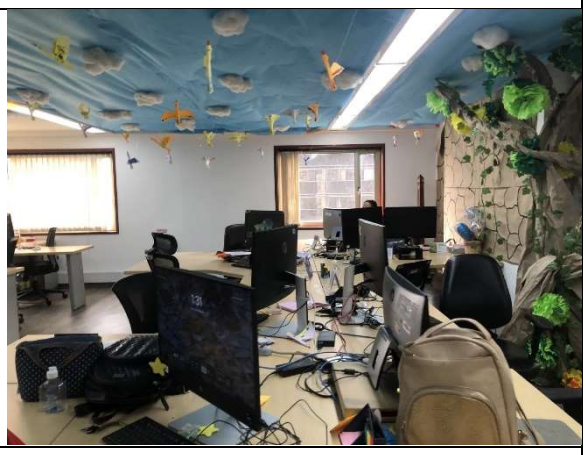
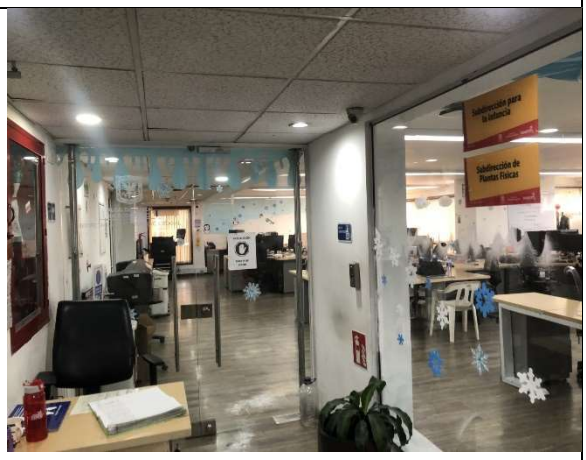
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 15	
	
ARA ADMINISTRATIVA	BAÑO
	
HALL DE ACCESO	AREA ADMINISTRATIVA
	
BAÑO DISCAPACITADOS	AREA ADMINISTRATIVA

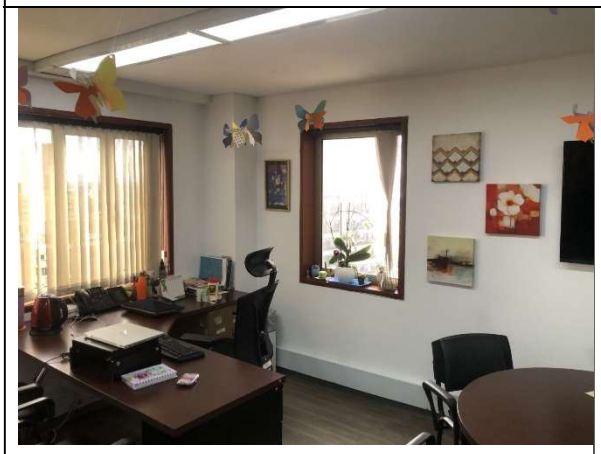
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 16	
	
AREA OPERATIVA	HALL DE ACCESO
	
ACCESO	AREA ADMINISTRATIVA
	
AREA ADMINISTRATIVA	ACCESO

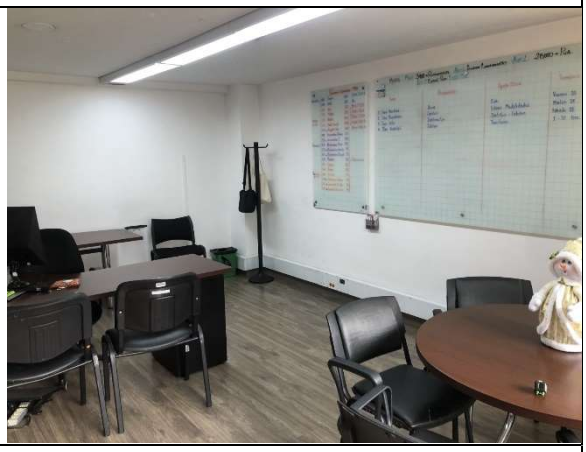
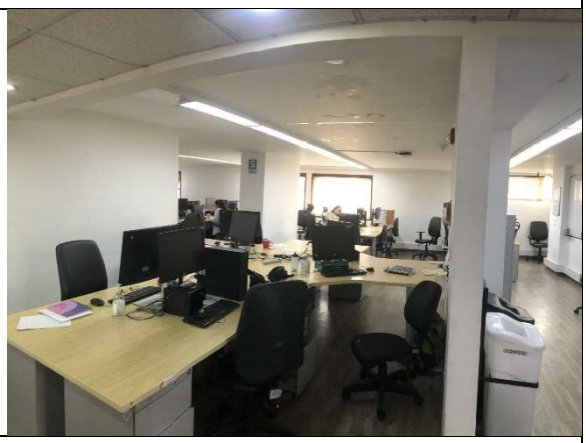
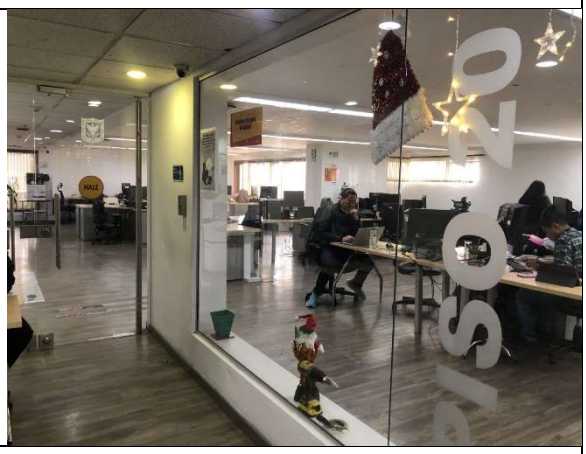
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 16	
	
CAFETERIA	HALL
	
HALL	OFICINA

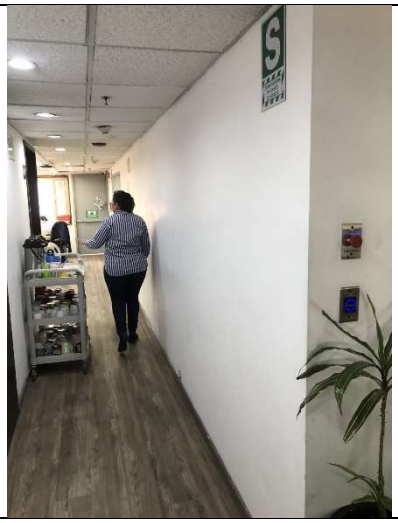
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18	
	
OFICINA PRINCIPAL	HALL DE ACCESO
	
ARA OPERATIVA	BALCON
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA

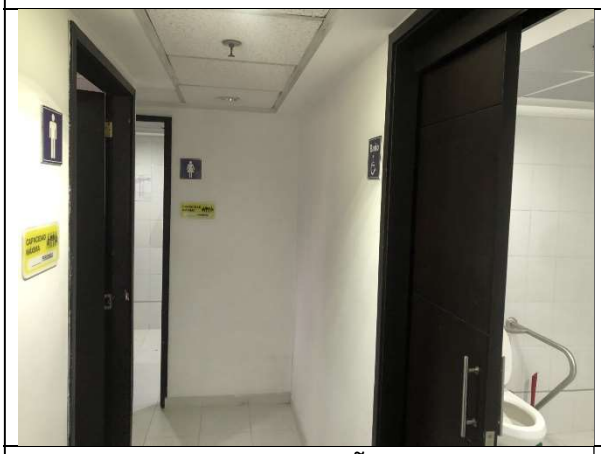
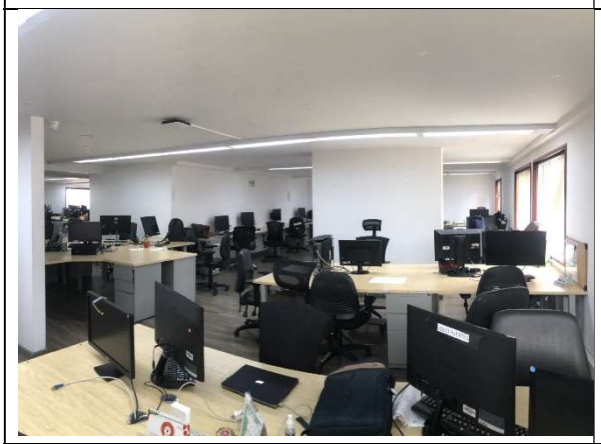
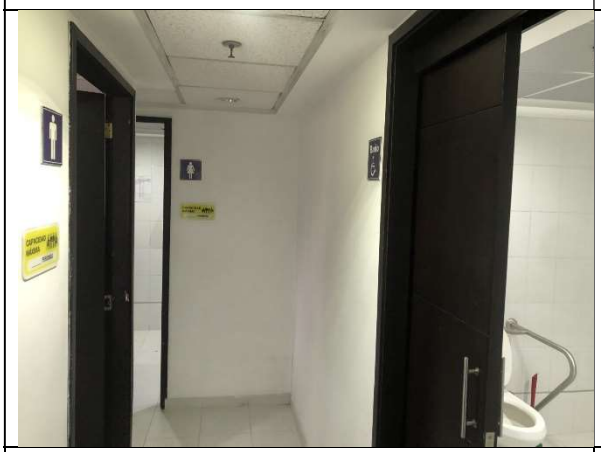
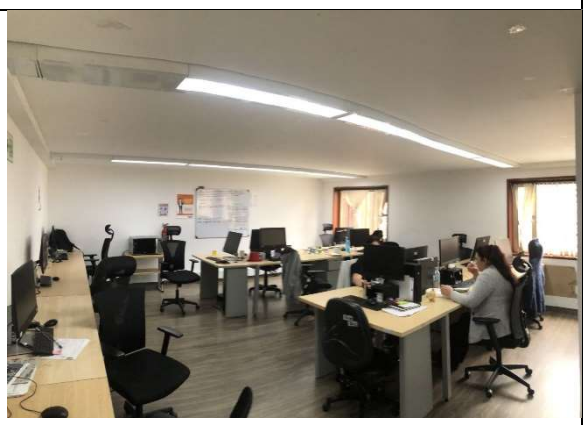
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18	
	
CAFETERIA	ARCHIVO
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
ACCESO A BAÑOS	OFICINA

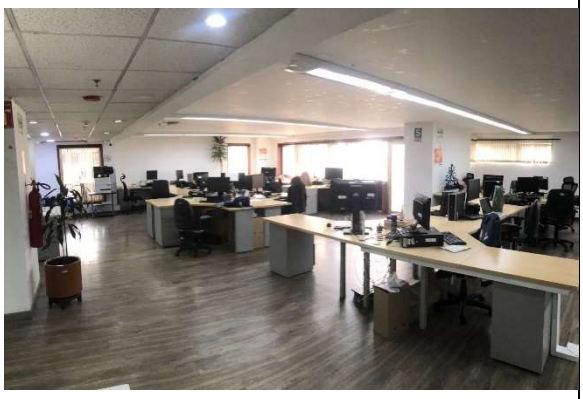
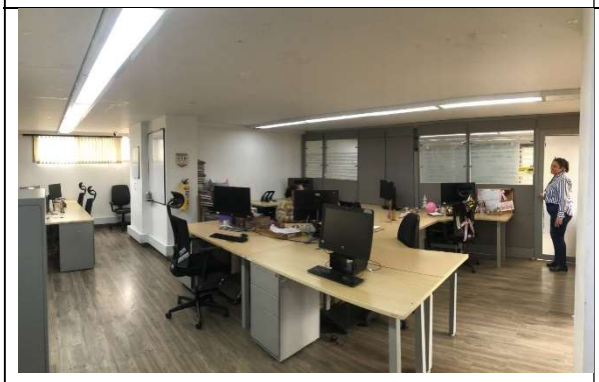
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18	
	
AREA OPERATIVA	BAÑO
	
OFICINA PRINCIPAL	AREA OPERATIVA
	
BAÑO	AREA OPERATIVA

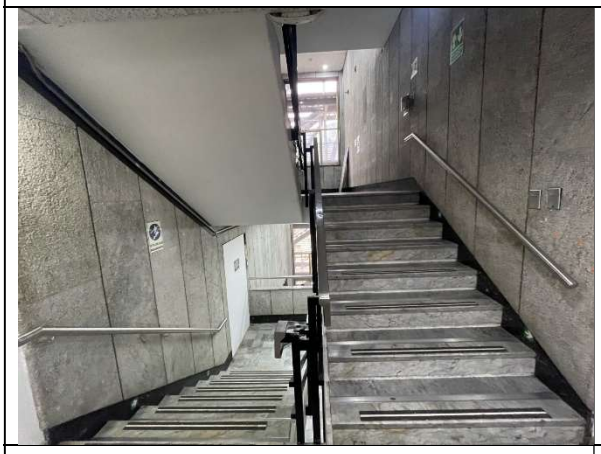
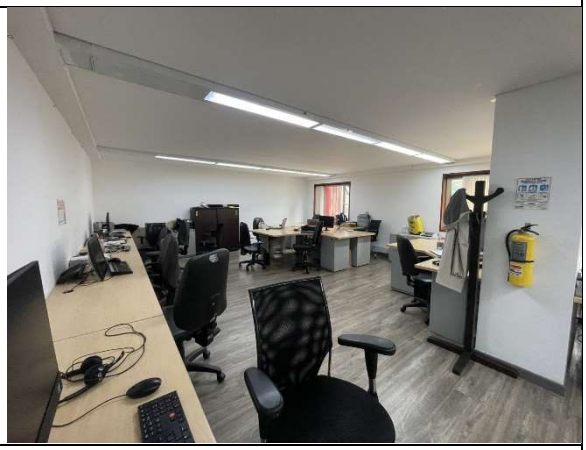
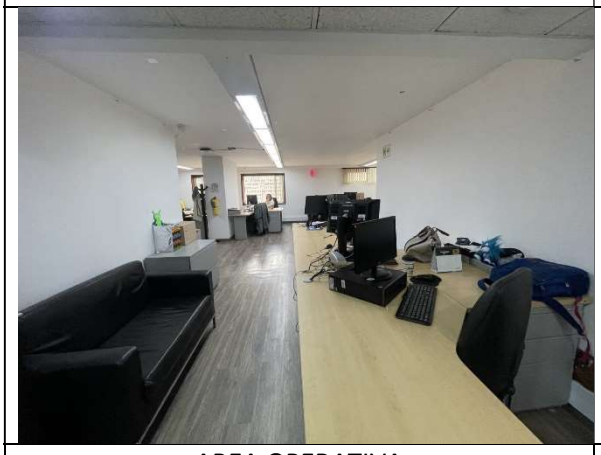
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18	
	
OFICINA PRINCIPAL	BAÑO
	
BAÑO	AREA ADMINISTRATIVA

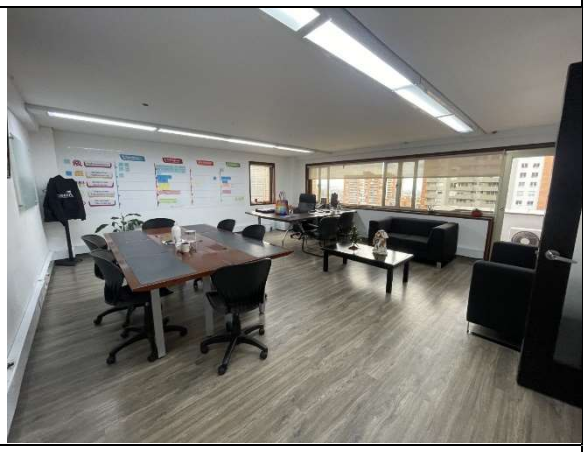
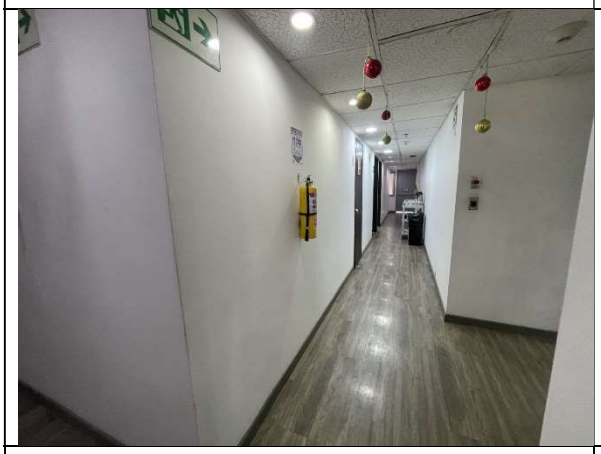
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20	
	
BALCON	OFICINA
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
ACCESO A PISO 20	ACCESO A PISO 20

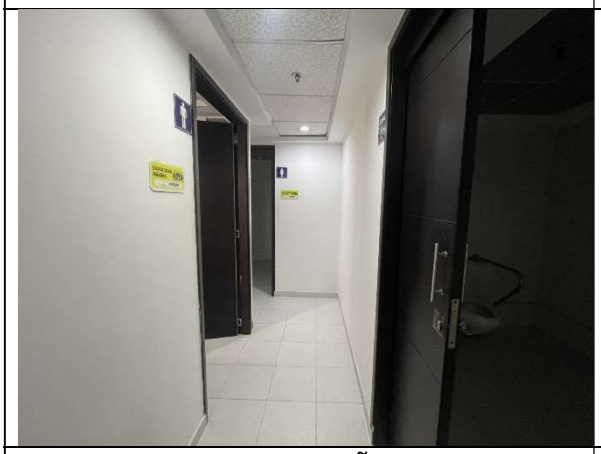
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20	
	
CAFETERIA	BAÑOS
	
HALL	BAÑOS
	
BAÑOS	BAÑOS

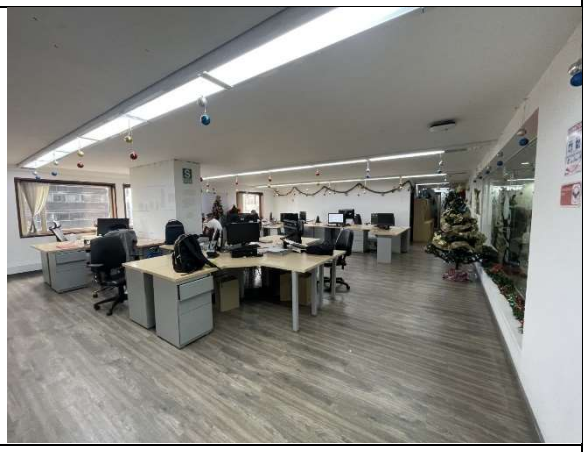
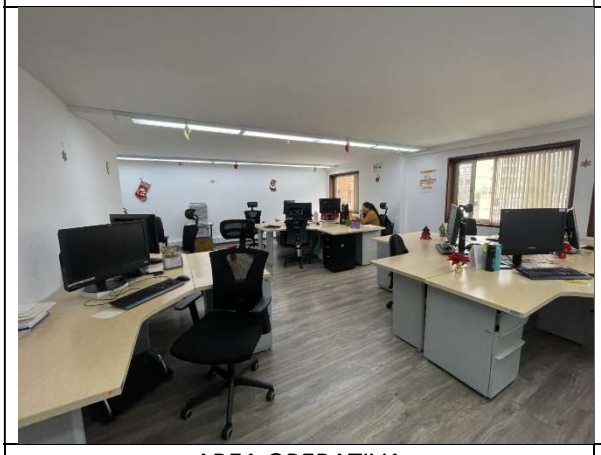
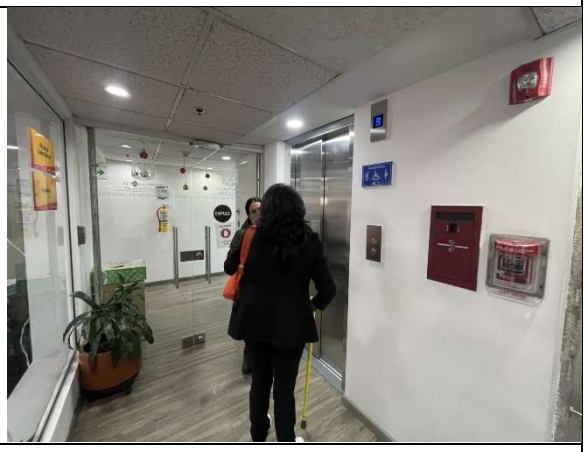
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20	
	
ACCESOA BAÑOS	OFICINA
	
AREA OPERATIVA	BAÑOS
	
AREA DE BAÑOS	AREA OPERATIVA

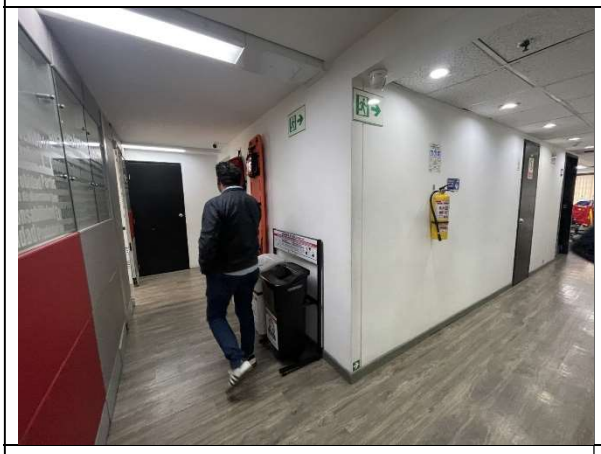
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20	
	
BAÑOS	AREA OPERATIVA
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA

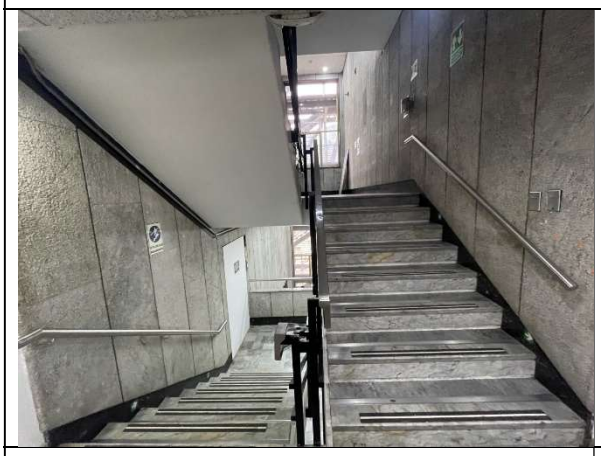
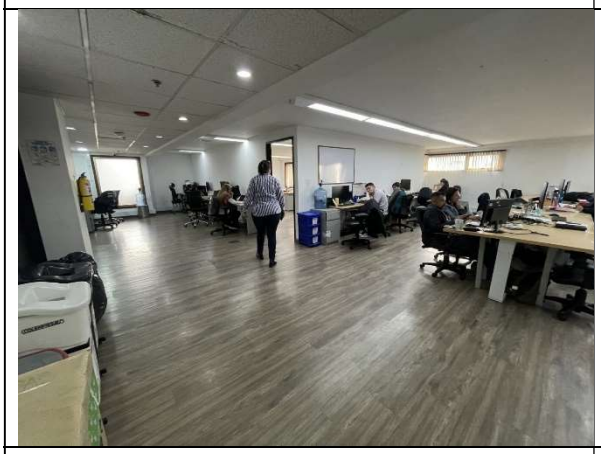
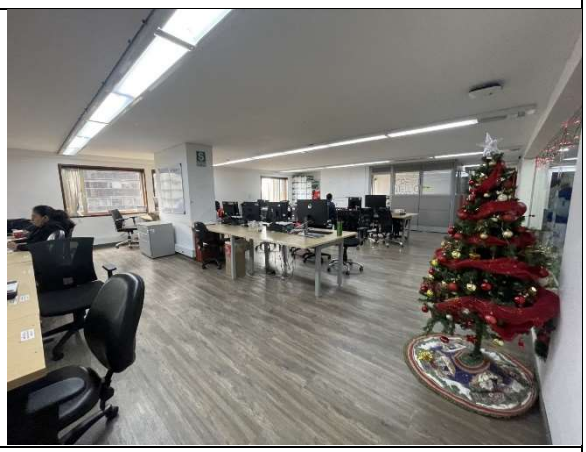
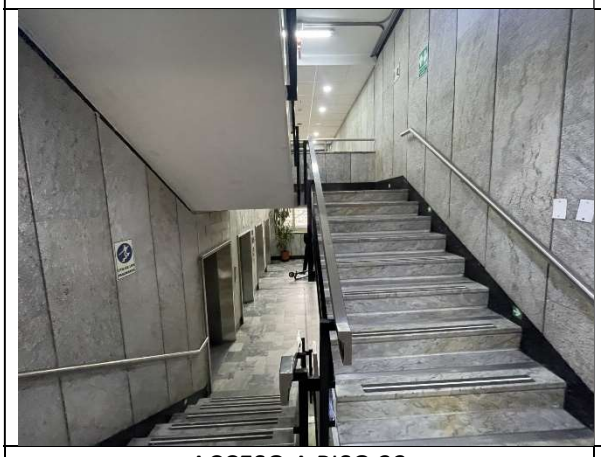
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22	
	
ACCESO POR ESCALERAS	ACCESO A PISO 22
	
BAÑO	AREA OPERATIVA
	
AREA OPERATIVA	SALA DE JUNTAS

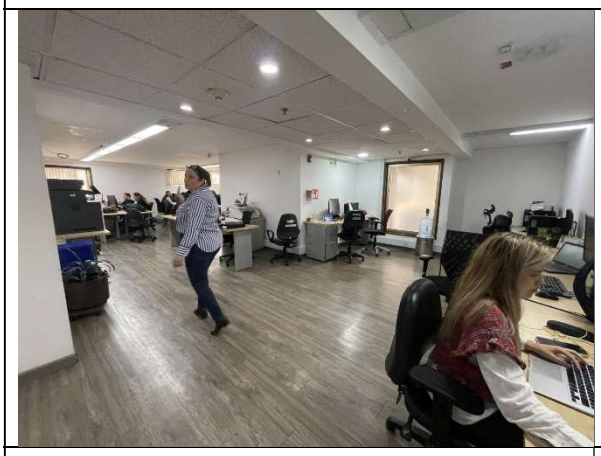
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22	
	
HALL	AREA OPERATIVA
	
OFICINA	AREA OPERATIVA
	
HALL	BAÑOS

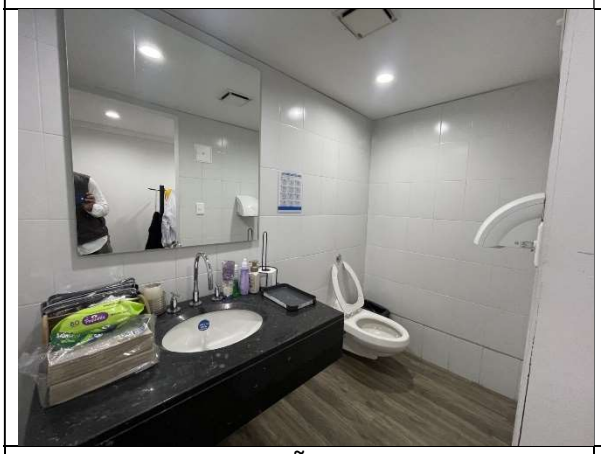
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22	
	
HALL	BAÑOS
	
ACCESO A BAÑOS	BAÑOS
	
OFICINA	CAFETERIA

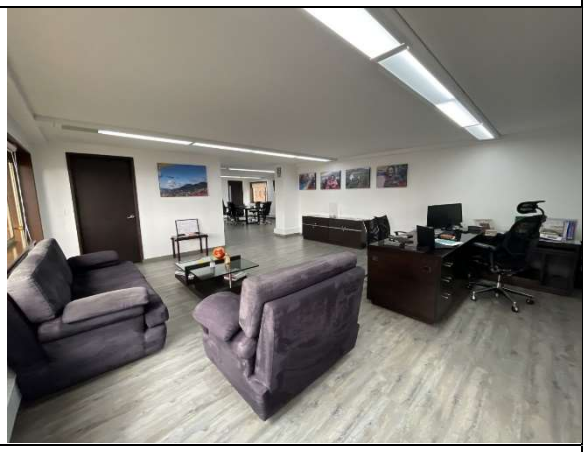
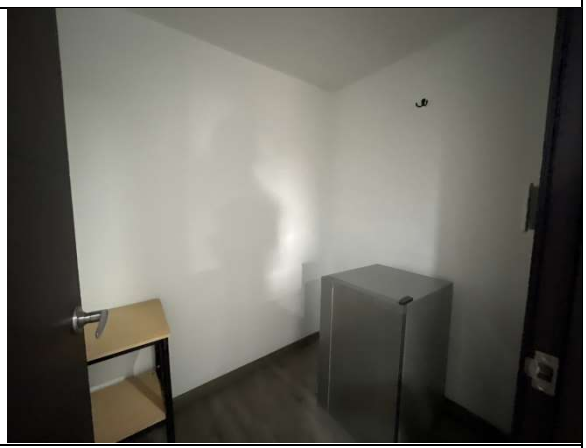
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22	
	
BAÑOS	BAÑOS
	
ACCESO A BAÑOS	AREA OPERATIVA
	
AREA OPERATIVA	HALL DE ACCESO

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 23	
	
HALL DE ACCESO	SALA DE JUNTAS
	
OFICINA	BAÑO
	
BAÑO	CAFETERIA

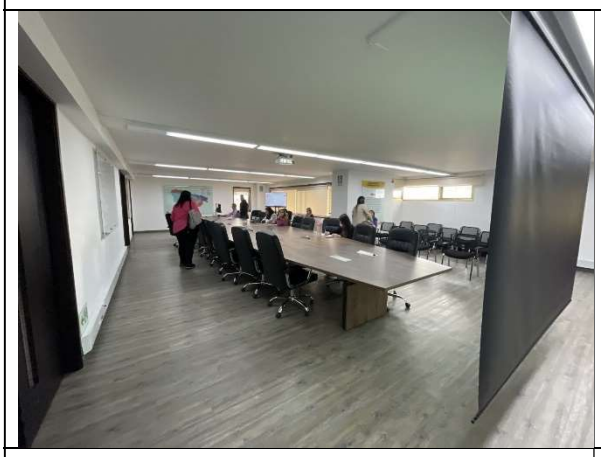
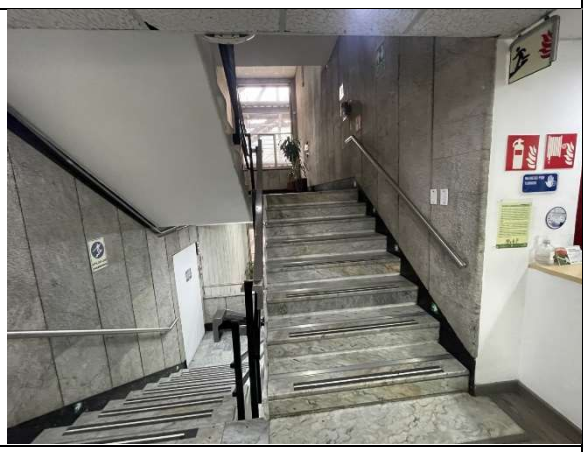
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 23	
	
ACCESO A PIO 23	ACCESO POR ASCENSOR
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
ACCESO A PISO 23	ACCESO A PISO 23

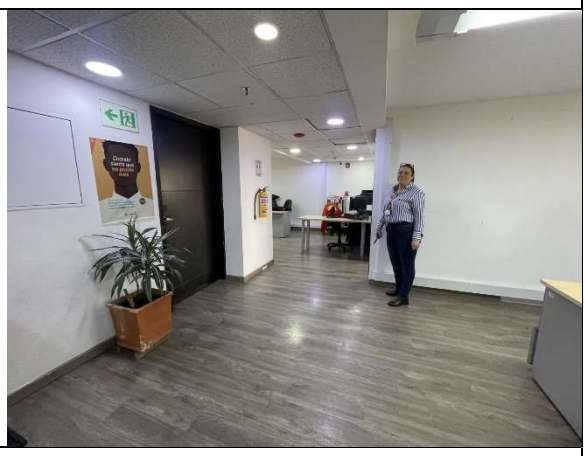
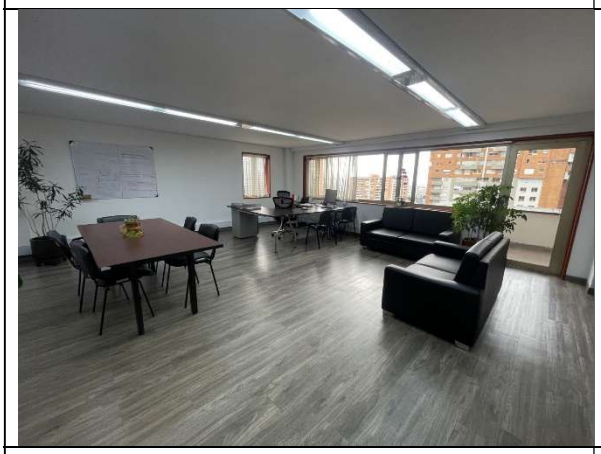
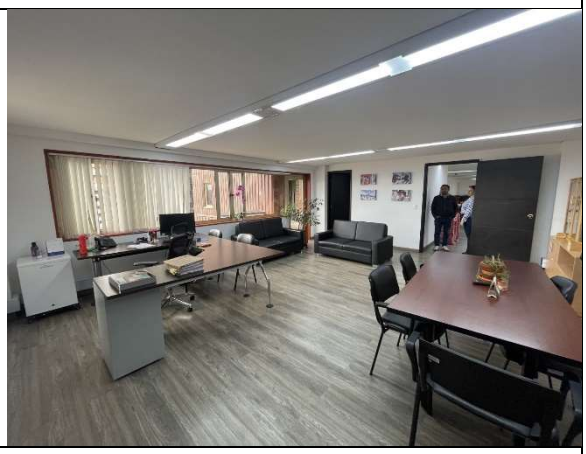
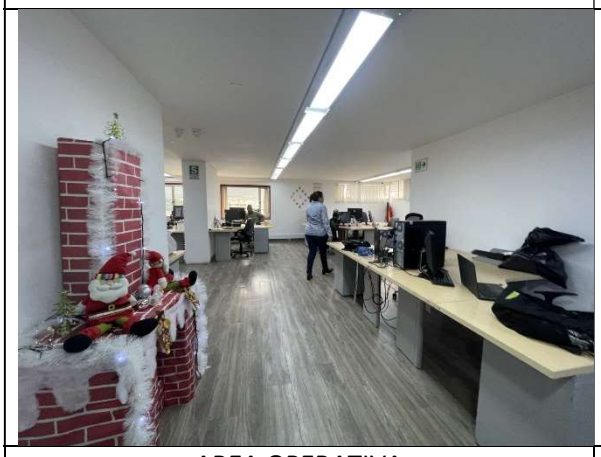
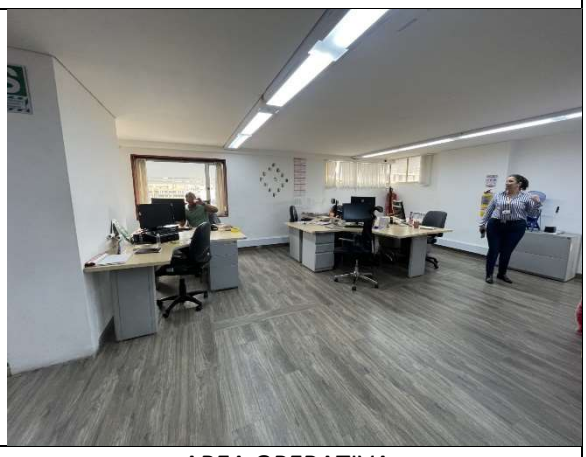
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 23	
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
OFICINA	BAÑO PRIVADO
	
OFICINA	OFICINA

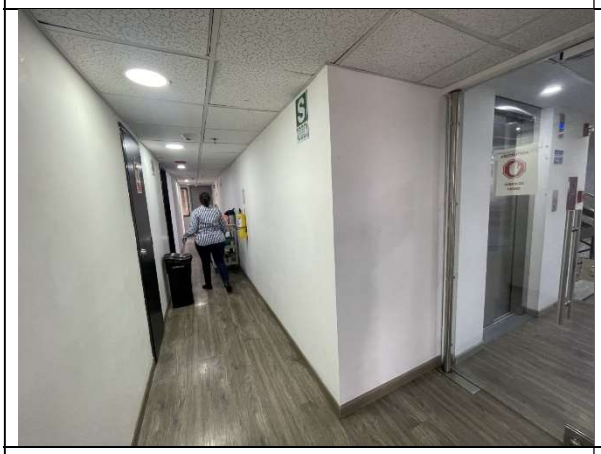
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24	
	
SALA DE JUNTAS	CAFETERIA
	
AREA OPERATIVA	HALL – PRIMEROS AUXILIOS
	
BAÑOS	BAÑOS

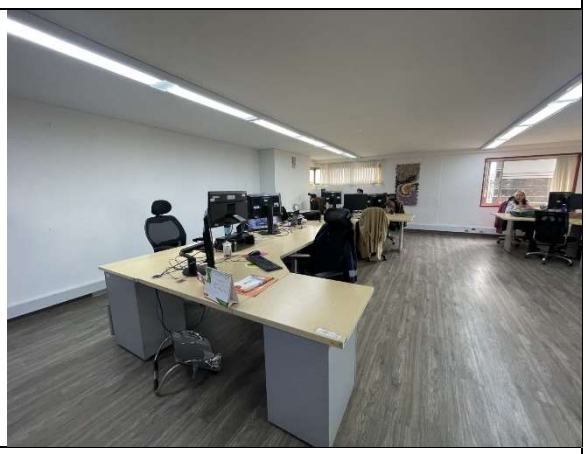
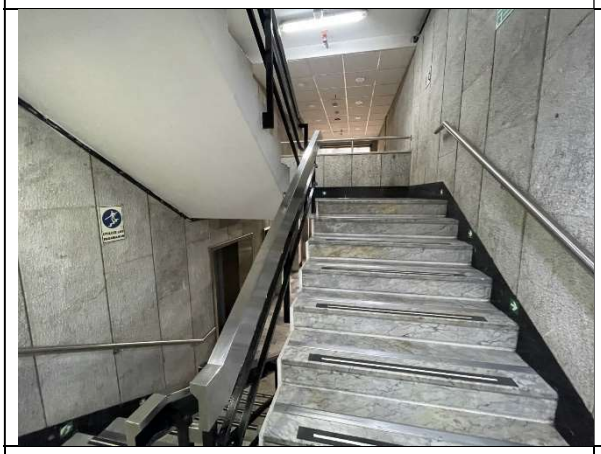
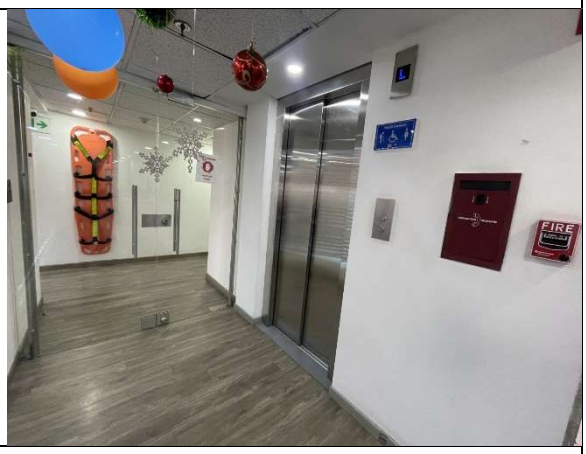
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24	
	
ACCESO POR ASCENSORES	OFICINA PRINCIPAL
	
ACCESO ESCALERAS	SALA DE JUNTAS
	
BAÑO	AREA VACIA

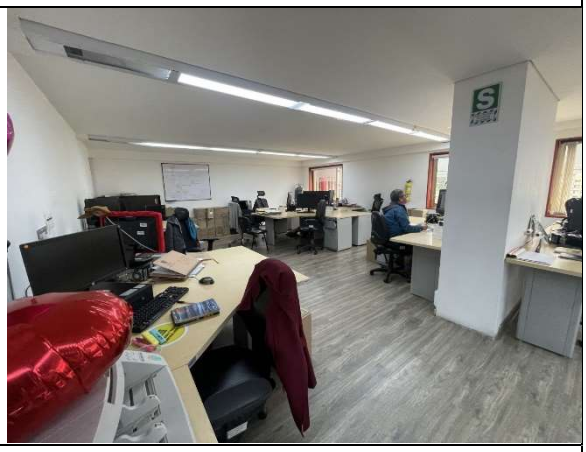
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24	
	
BAÑO	OFICINA
	
HALL	SALA DE JUNTAS
	
GABINETE DE EMERGENCIAS	BALCON

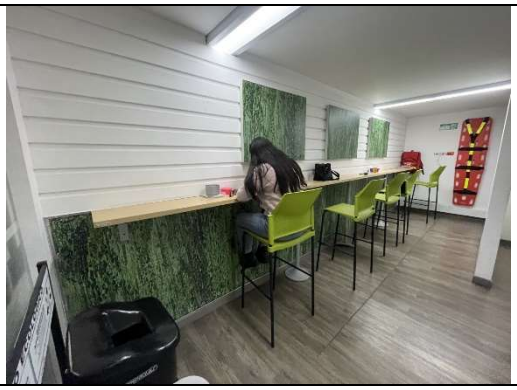
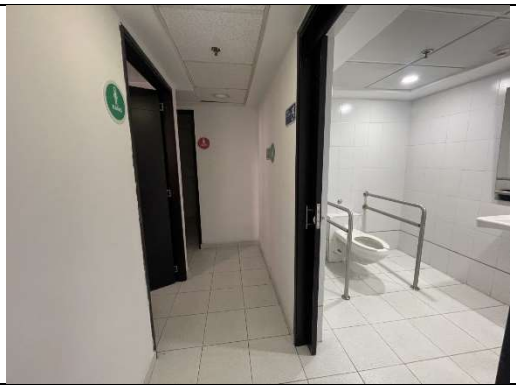
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24	
	
SALA DE JUNTAS	OFICINA
	
ACCESO A PISO 24	ACCESO ESCALERAS
	
BAÑOS	OFICINA

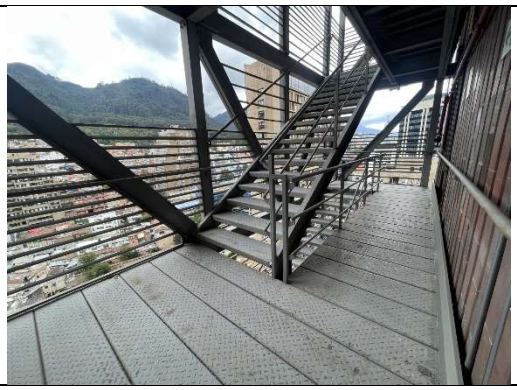
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25	
	
ACCESO	HALL
	
OFICINA PRINCIPAL	OFICINA PRINCIPAL
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25	
	
BAÑO	BAÑO
	
HALL	SALA DE JUNTAS
	
BAÑO	BAÑO

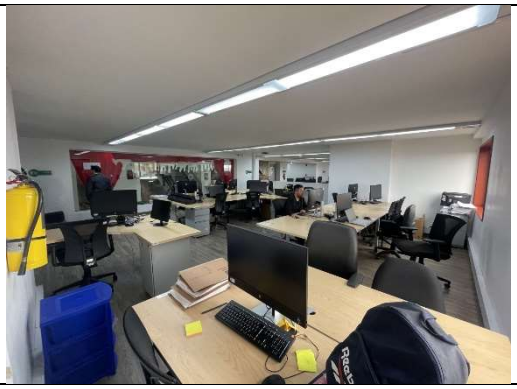
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25	
	
CAFETERIA	AREA OPERATIVA
	
BAÑOS	AREA OPERATIVA
	
ACCESO PORESCALERAS	ACCESO POR ASCENSOR

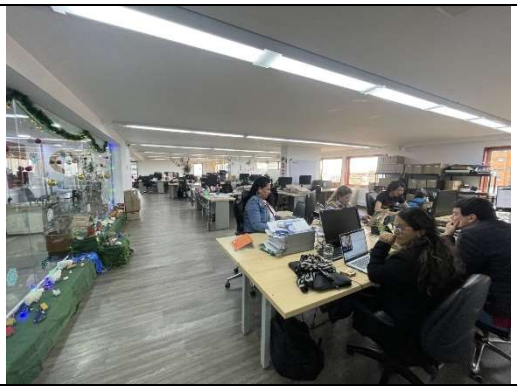
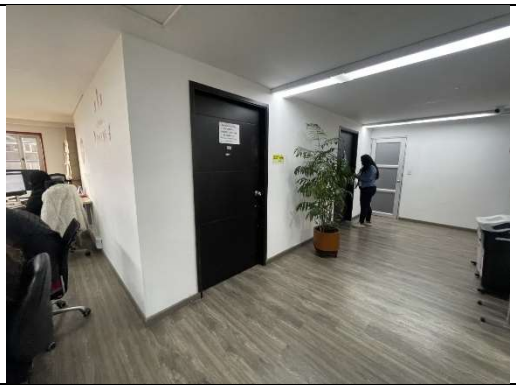
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25	
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
BAÑO	

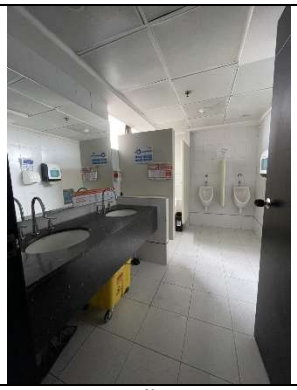
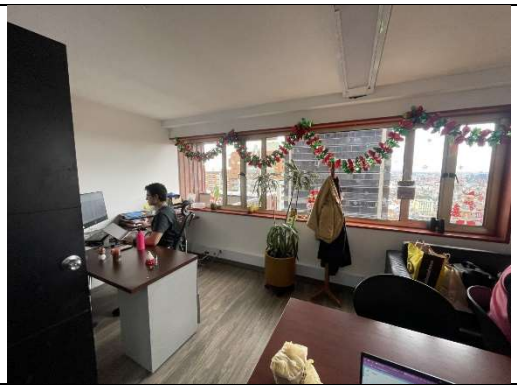
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26	
	
HALLDE ACCESO	CAFETERIA
	
ACCESO A BAÑOS	BAÑOS
	
BAÑOS	BAÑOS

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26	
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
BAÑO	AREA OPERATIVA
	
ESCALERAS EXTERIORES	AREA OPERATIVA

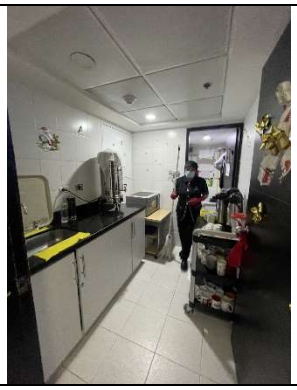
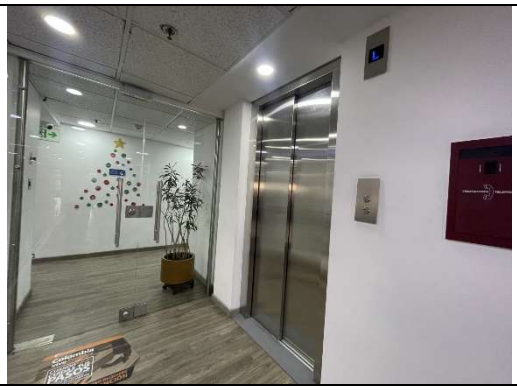
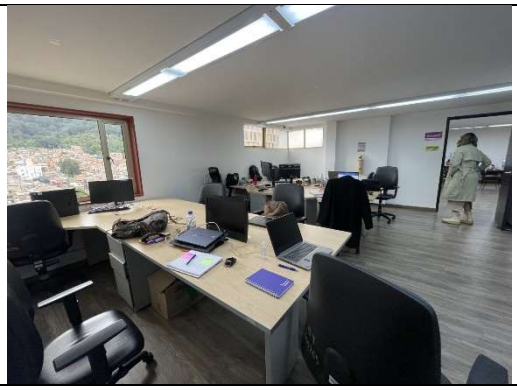
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26	
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
AREA OPERATIVA	BAÑOS
	
OFICINA PRINCIPAL	ARCHIVO

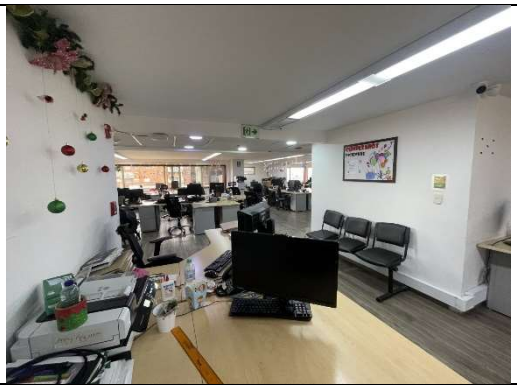
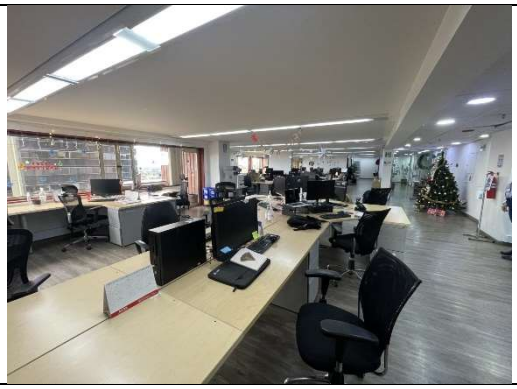
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26	
	
AREA OPERATIVA	OFICINA PRINCIPAL
	
SALA DE JUNTAS	AREA OPERATIVA
	
ARCHIVO	AREA OPERATIVA

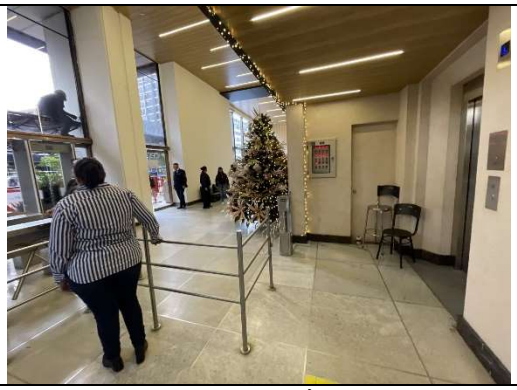
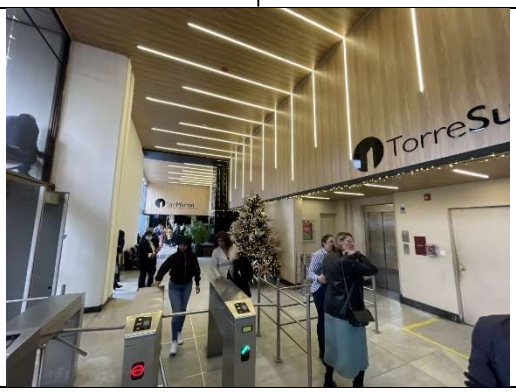
REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 27	
	
OFICINA OPERATIVA	AREA OPERATIVA
	
OFICINA PRINCIPAL	OFICINA PRINCIPAL
	
BAÑOS	BAÑOS

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 27	
	
BAÑOS	BAÑOS
	
OFICINA	BAÑOS
	
BAÑOS	HALL

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 27	
	
BAÑOS	AREA OPERATIVA
	
SALA DE JUNTAS	ARCHIVO
	
AREA OPERATIVA	ARCHIVO

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 27	
	
CAFETERIA	ESCALERAS EXTERNAS
	
ACCESO POR ASCENSOR	ACCESO POR ASCENSOR
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 27	
	
ACCESO POR ESCALERAS	BALCON
	
AREA OPERATIVA	AREA OPERATIVA

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – ZONAS COMUNES	
	
HALL COMÙN	ASCENSORES
	
ACCESO TORNIQUETES	ESCALERAS A SEGUNDO PISO
	
ACCESO TORNIQUETES	

10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores.

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 **24 Jun 2022** | Regimen **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 **24 Jun 2022** | Regimen **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 **24 Jun 2022** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.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
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