**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 SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL PERÍMETRO URBANO Y RURAL DE BOGOTÁ D.C., CUNDINAMARCA Y DEPARTAMENTOS ALEDAÑOS.”**




**POSIBLE SERVICIO SDIS**
**AV-062- SDIS-2024**

**CONSTRUCTORA AICOSS SAS**
**901562837-7**

**BOGOTA D.C.**
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Contenido


1. GENERALIDADES DEL AVALÚO ..... 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS ..... 3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR ..... 4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 5
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE ..... 6
   a. Información Jurídica ..... 6
   b. Localización ..... 6
   c. Características Generales del inmueble. ..... 6
   d. Características Generales Construcción. ..... 7
   e. Resumen de áreas a liquidar ..... 7
6. MÉTODO DE AVALÚO ..... 8
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA ..... 9
   7.1 Determinación de Tasa de Renta ..... 9
   7.2 Valor comercial inmueble – terreno ..... 10
   7.3 Valor comercial inmueble – Construcciones ..... 10
8. RESULTADO DEL AVALÚO ..... 11
   a. Valor Avaluó Renta ..... 11
   b. Vigencia del Avalúo ..... 11
9. CONSIDERACIONES GENERALES ..... 12
   9.1 Políticas y Cláusulas ..... 12
   a. Notas ..... 12
10. ANEXOS ..... 13
   10.1 Registro fotográfico ..... 13
   10.2 Anexo Estudio de Mecado Renta ..... 21
   10.3 Anexo Estudio de Mercado Venta ..... 22
   10.4 Anexo RAA ..... 23
   10.5 Certificado Catastral ..... 28
   10.5 Anexo VUR Básico ..... 29
   10.6 Anexo VUR Jurídico ..... 32

## 1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

### OBJETO

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

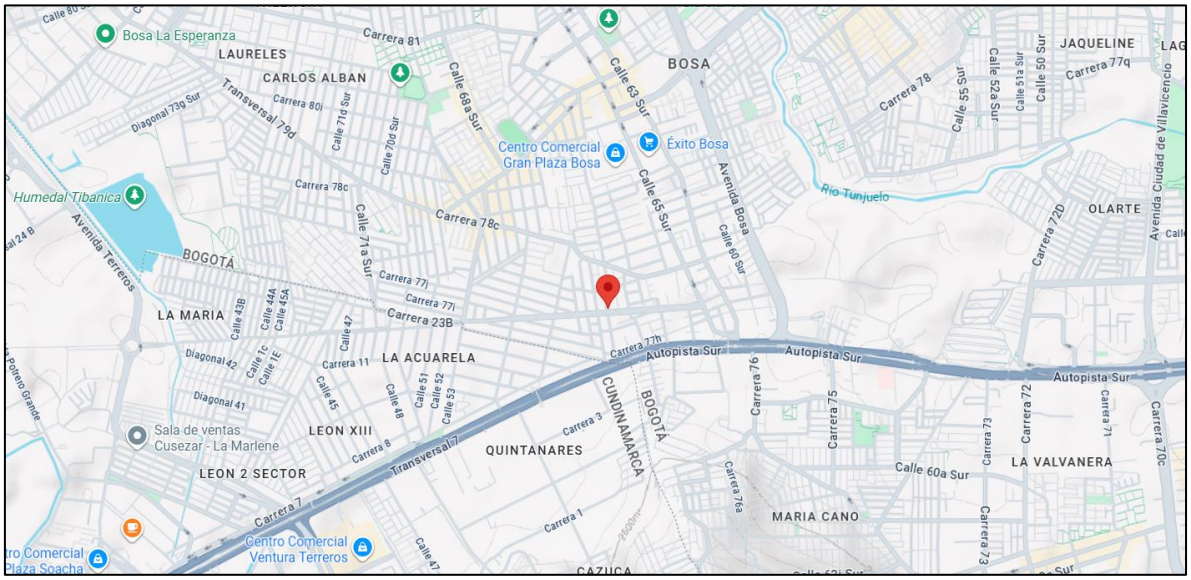
| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | Secretaria Distrital de Integración Social. |
| **TIPO AVALÚO** | Avaluó Comercial de Renta. |
| **TIPO DE BIEN** | Construcción. |
| **CHIP** | AAA0045WDRU |
| **SECTOR CATASTRAL** | 004521 - LA ESTACION BOSA |
| **DIRECCIÓN** | CL 65G SUR 77J 10 |
| **CIUDAD** | Bogotá D.C. |
| **FECHA DE VISITA** | 25 de octubre de 2025. |
| **FECHA DE INFORME** | 28 de octubre de 2025. |

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

| | |
|---|---|
| **Escritura pública** | No suministrada. |
| **Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)** | 50S-1069265 |
| **Certificado Catastral** | No. W-1252364 de 27/10/2025. |
| **Ficha Catastral** | No suministrados. |
| **Planos** | No suministrados. |
| **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

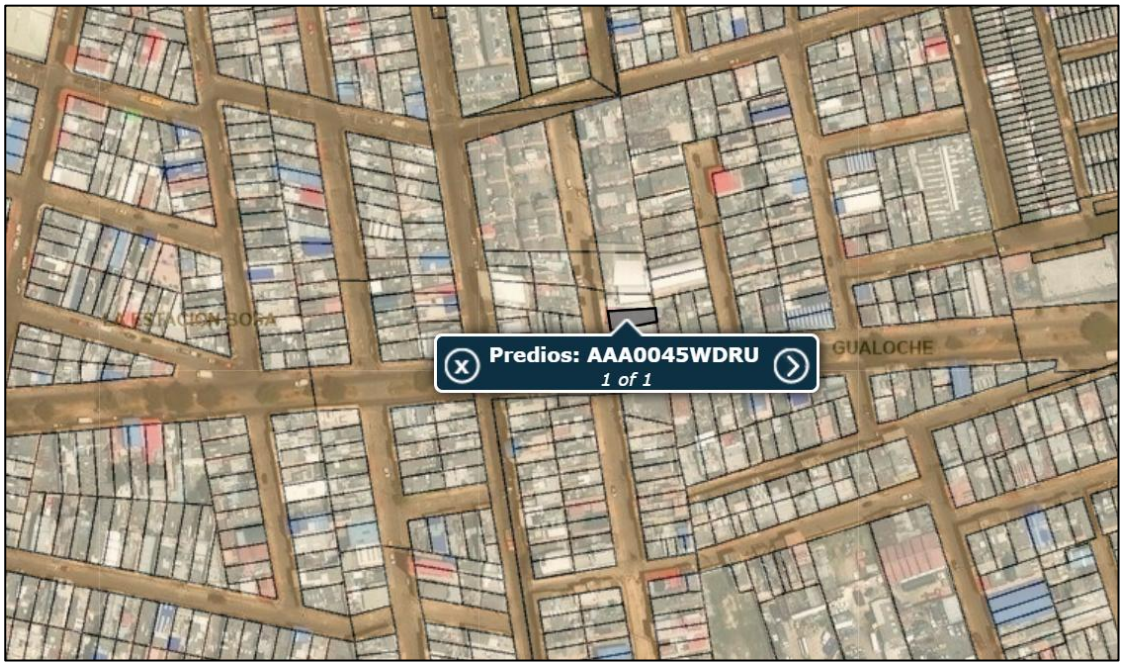



Mapa de ubicación. Fuente: Google Maps.

| | |
|---|---|
| **Localización** | Bosa – Bogotá D.C. |
| **Actividad predominante** | Residencial. |
| **Infraestructura urbana** | Hay presencia de redes y sistemas esenciales tales como; transporte, suministro de agua y saneamiento, energía y telecomunicaciones, gestión de residuos, espacio público y áreas verdes, servicio de seguridad y emergencia y demás servicios necesarios para el funcionamiento de la comunidad, el crecimiento económico y la calidad de vida de los habitantes. |
| **Usos y Construcciones predominantes** | En la zona predominan las construcciones de uso residencial en su mayoría, sin embargo, presenta construcciones con uso comercial, entre las cuales encontramos viviendas unifamiliares, multifamiliares, parques, locales comerciales y otros. |
| **Servicios públicos** | Se incluyen y funcionan en su totalidad la red de servicios públicos básicos tales como energía, acueducto, alcantarillado, gas natural y recolección de basuras. |
| **Servicios comunales** | Se contemplan zonas de comercio básico, restaurantes, educación y recreación. |
| **Estratificación Socioeconómica** | Estrato 0 según certificado catastral. |

| | |
|---|---|
| **Vías de acceso** | Carrera 77j, 77m, Calle 65g Sur. |

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA




Mapa de predio. Fuente: SINUPOT

| | |
|---|---|
| **Ordenamiento Territorial** | Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) Acuerdo 555 de 2021. |
| **UPL** | UPL17 - Bosa |
| **Clasificación del suelo** | Urbano. |
| **Área actividad** | Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos |
| **Tratamiento** | Mejoramiento integral. |
| **Amenazas** | El predio se encuentra en zona de amenaza baja por: Avenidas torrenciales, Incendios forestales, encharcamiento, movimientos en masa de suelo urbano y expansión. |

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### a. Información Jurídica

| | |
|---|---|
| **Propietario** | ASOCIACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA COMUNIDAD DEL BARRIO LA AZUCENA. |
| **Modo de adquisición** | Escritura 760 del 8 de Agosto de 1996. Notaria 57 de Bogotá D.C. |
| **Licencia de construcción** | No fue posible la validación. |
| **Gravámenes y limitaciones al dominio** | No presenta. |

**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 matrícula inmobiliaria descrita anteriormente.

### b. Localización




Localización. Fuente: Google maps.

| | |
|---|---|
| **Coordenadas** | 4°35'55.2"N 74°11'03.6"W |

### c. Características Generales del inmueble.

| | |
|---|---|
| **Topografía y relieve** | Plana. |
| **Forma geométrica** | Forma Regular. |
| **Área terreno** | 126.6 m². Según Certificado Catastral. |
| **Área construida** | 361.31 m². Según Certificado Catastral. |
| **Linderos** | Obran en Escritura Publica 1279 del 19 de marzo de 1987 de la Notaria 19 de Bogotá D.C. |

### d. Características Generales Construcción.

El inmueble en estudio comprende una construcción tipo residencial de cuatro niveles la cual presenta principalmente; aulas, baños, cocinas, depósitos y halls.

| | |
|---|---|
| **Número de pisos** | 4 |
| **Número de sótanos** | No registra. |
| **Edad de la construcción** | 50 años aproximadamente según imágenes satelitales. |
| **Vida útil total** | 100 años. |
| **Avance de la construcción** | Terminada 100%. |

**Estructura**

| | |
|---|---|
| • **Estructura** | Aporticado - Concreto reforzado. |
| • **Cubierta** | Placa en concreto reforzado. |

**Acabados principales**

| | |
|---|---|
| • **Fachada** | Vinilo. |
| • **Muros** | Pañetados, estucados con vinilo |
| • **Pisos** | Pisos laminados y pisos de baños en cerámica. |
| • **Baños** | Enchapados. |
| • **Cocinas** | Acero inoxidable. |
| • **Puertas externas** | Metálicas. |
| • **Ventanas** | Metalicas. |

| | |
|---|---|
| **Distribución** | El inmueble consta de cuatro pisos distribuidos de la siguiente manera;<br>- El primero: 7 aulas, 1 cocina, 1 baño, 1 deposito, 1 hall<br>- El segundo: 5 aulas, 2 baños, 1 hall<br>- El tercero: 5 aulas, 2 baños, 1 hall<br>- El cuarto:1 terraza, q comedor, 1 cocina, 2 baños |
| **Estado de conservación** | Bueno – Nuevo. |
| **Características adicionales** | No Aplica. |

### e. Resumen de áreas a liquidar

| Ítem | Área ($m^2$) |
|---|---|
| Área Lote | 126,60 |
| Área Construida | 361,31 |

Nota: Áreas tomadas del Certificado Catastral.

## 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:

**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.

**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 realizó por medio de la metodología de Fitto y Corvini.

**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS**. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Capitalización:

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Se puede utilizar siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:
A = avalúo.
r = arriendo.
i = tasa de interés aplicable.

De manera resumida, el presente avaluó se calcula de la siguiente manera:

1. Determinación de la tasa de renta respecto al valor del inmueble por estudio de mercado de inmuebles comparables por uso.
2. Determinación del valor del inmueble por estudio de mercado de inmuebles comparables por uso
3. Validación del valor de renta mediante cálculo de la tasa de renta obtenida sobre el valor del inmueble.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 7.1 Determinación de Tasa de Renta

A continuación, se adjunta el estudio de mercado realizado para inmuebles conforme a su valor de venta y renta, con sus respectivas fuentes para determinar la tasa de renta del sector, resaltando que estas son referentes a inmuebles con uso comercial teniendo en cuenta el uso que se le dará al inmueble de estudio.

| No. | TIPO DE INMUEBLE | VALOR VENTA | NEG % | VALOR DEPURADO | VALOR RENTA | NEG % | VALOR DEPURADO | TASA DE RENTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Casa | $ 680.000.000,00 | 0% | $ 680.000.000 | $ 5.300.000 | 10% | $ 4.770.000 | 0,70% |
| 2 | Casa | $ 530.000.000,00 | 0% | $ 530.000.000 | $ 4.400.000 | 10% | $ 3.960.000 | 0,75% |
| 3 | Casa | $ 500.000.000,00 | 0% | $ 500.000.000 | $ 4.000.000 | 10% | $ 3.600.000 | 0,72% |

| | |
|---|---|
| **MEDIA ARITMETICA** | 0,72% |
| **DESVIACION ESTÁNDAR** | 0,02% |
| **COEFICIENTE DE VARIACION** | 3,18% |
| **Límite superior** | 0,75% |
| **Límite inferior** | 0,70% |

| | |
|---|---|
| **VALOR ADOPTADO** | 0,72% |

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 0,72%.

| VENTA | RENTA |
|---|---|
| https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-bogota/192689967 | |
| https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-bogota/192262013 | |
| https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-los-naranjos-bogota/192624544 | |

## 7.2 Valor comercial inmueble – terreno

Para determinar el valor de terreno 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 y a sus características que presentan similitudes o que son comparables entre sí, por sus característica y usos.

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

| No. | DIRECCIÓN | VALOR PEDIDO | NEG% | VALOR DEPURADO | TERRENO | | CONSTRUCCIÓN | | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | OBSERVACIONES | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ÁREA M2 | VR. M2 | ÁREA EN M2 | V/M2 | | | |
| 1 | La estacion bosa, Bogotá, Bogotá | $ 1.300.000.000 | 0% | $ 1.300.000.000 | 351,00 | $ 1.636.609,69 | 691,00 | $ 1.050.000 | $ 725.550.000 | Casa | Código Fincaraíz: 192701167 |
| 2 | Jose Maria Carbonel, Bosa, Bogotá | $ 280.000.000 | 0% | $ 280.000.000 | 78,00 | $ 1.697.435,90 | 123,00 | $ 1.200.000 | $ 147.600.000 | Casa | Código Fincaraíz: 191874833 |
| 3 | San pablo, San pablo Bosa, Jimenez de Quesada | $ 490.000.000 | 0% | $ 490.000.000 | 120,00 | $ 1.700.000,00 | 260,00 | $ 1.100.000 | $ 286.000.000 | Casa | Código Fincaraíz: 10618971 |
| 4 | La despensa, Soacha, Cundinamarca | $ 600.000.000 | 0% | $ 600.000.000 | 145,00 | $ 1.737.931,03 | 290,00 | $ 1.200.000 | $ 348.000.000 | Casa | Código Fincaraíz: 10998398 |

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-estacion-bosa-bogota/192701167
Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-jose-maria-carbonell-bogota/191874833
Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-jimenez-de-quesada-bogota/10618971#
Oferta 4: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-despensa-soacha/10998398

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

| | |
|---|---|
| **MEDIA ARITMETICA** | $ 1.692.994,15 |
| **DESVIACION ESTÁNDAR** | $ 41.902,04 |
| **COEFICIENTE DE VARIACION** | 2,48% |
| **Límite superior** | $ 1.734.896,19 |
| **Límite inferior** | $ 1.651.092,12 |
| | |
| **VALOR ADOPTADO** | $ 1.692.994,00 |

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 2,48%, 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 $1.692.994,00 por metro cuadrado.

## 7.3 Valor comercial inmueble – Construcciones

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con la información suministrada e imágenes satelitales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 50 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es bueno, reflejado en una calificación de 3 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'.

En el proceso de cálculo, se ha aplicado el método de reposición - Fitto y Corvini, lo que ha permitido establecer el valor unitario por metro cuadrado de construcción, tomando en cuenta el grado de deterioro del inmueble debido a su estado de conservación y antigüedad.

Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.215.000 por metro cuadrado de construcción.

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CONTRUCCION | 50 | 100 | 50,00% | 3 | 48,81% | $ 2.371.000 | $1.157.382 | $1.213.618 | $ 1.215.000 |




Fuente costo de reposición de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 216.

Consecuente, se obtiene un valor del inmueble de $ 653.324.690,40 y una tasa de renta del 0,72%, tasa razonable para el mercado del inmueble según su ubicación y el sector.

| DESCRIPCION | AREA | VALOR M2 | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|
| Área Lote | 126,60 | $ 1.692.994,00 | $ 214.333.040,40 |
| Área Construida | 361,31 | $ 1.215.000,00 | $ 438.991.650,00 |
| **TOTAL** | | | **$ 653.324.690,40** |

## 8. RESULTADO DEL AVALÚO

### a. Valor Avaluó Renta

| DESCRIPCION | VALOR TOTAL | TASA RENTA | VALOR RENTA |
|---|---|---|---|
| Área Construida | $ 653.324.690,40 | 0,72% | $ 4.703.937,77 |

**SON: CUATRO MILLONES SETECIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS SETENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE.**

### b. 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, 28 de octubre de 2025.

Cordialmente,

| FIRMA REPRESENTANTE LEGAL |
| --- |
|  |
| **RAA-AVAL-1121941657**<br>**REPRESENTANTE LEGAL**<br>**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 del inmueble 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.

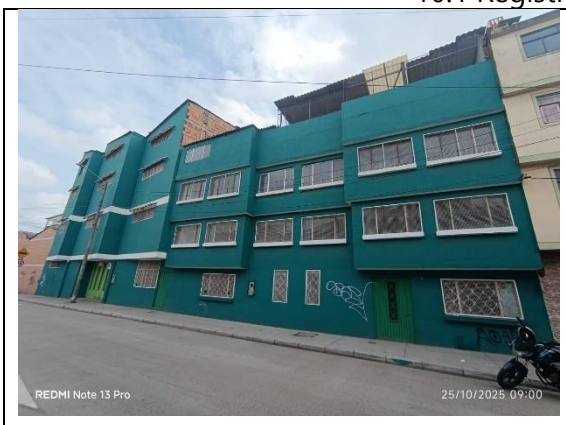
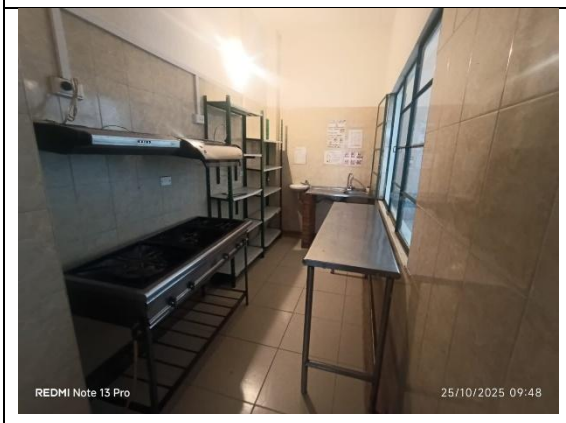
### a. Notas

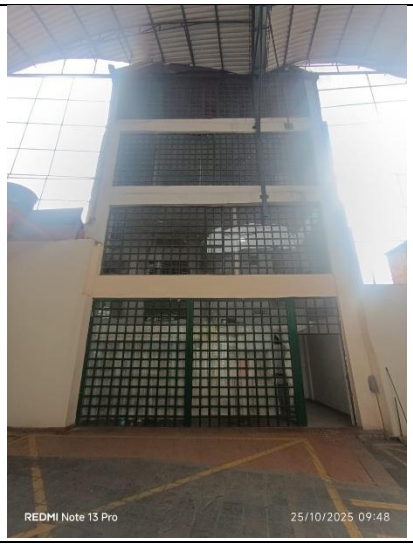
El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

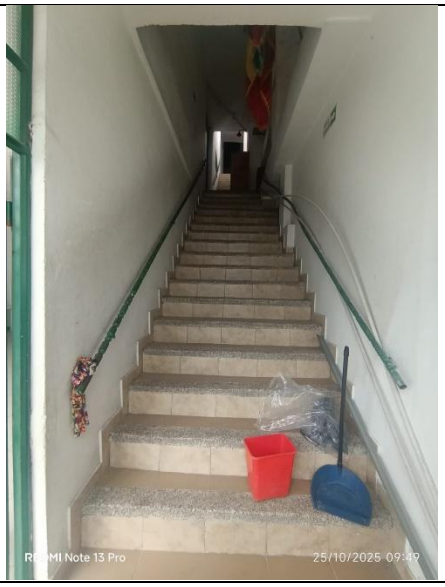
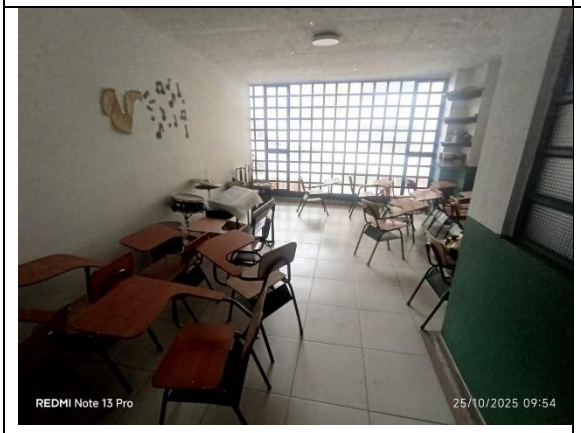
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Que la firma Constructora AICOSS SAS, sus directivos 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.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe de acuerdo con lo establecido en el anexo técnico del contrato.
- 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”.

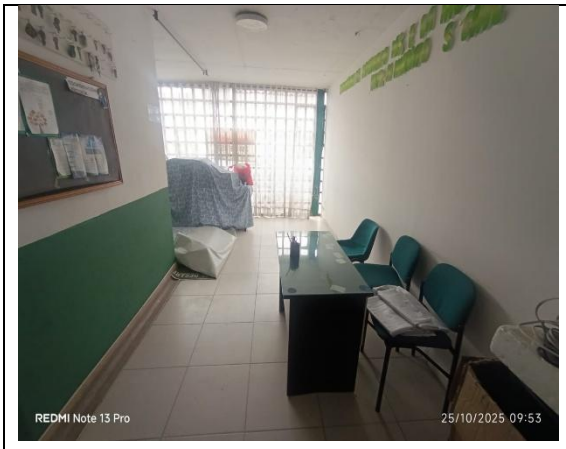
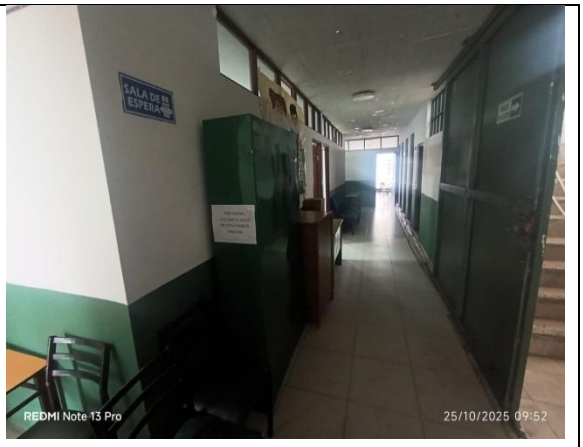
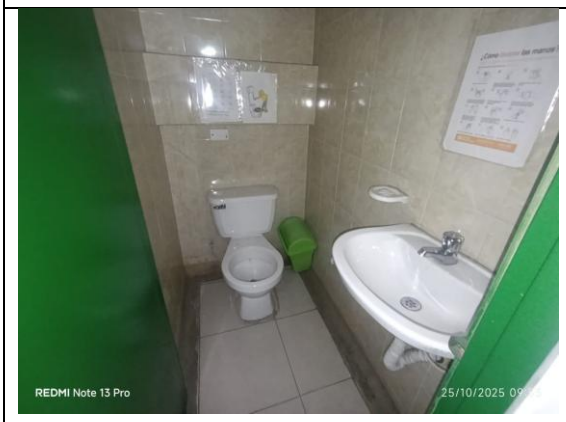
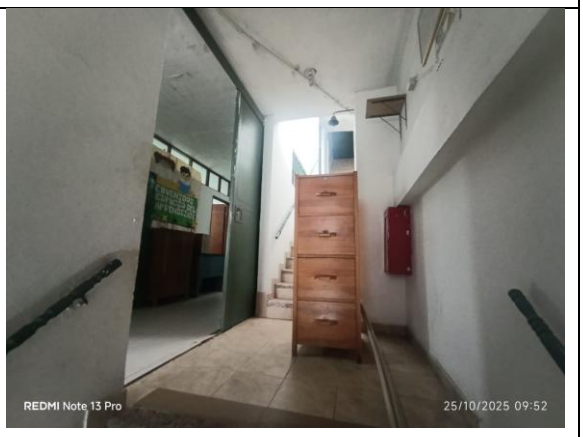
## 10. ANEXOS

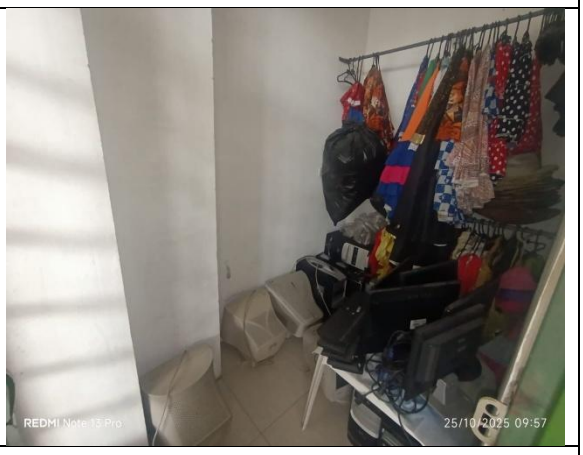
10.1 Registro fotográfico

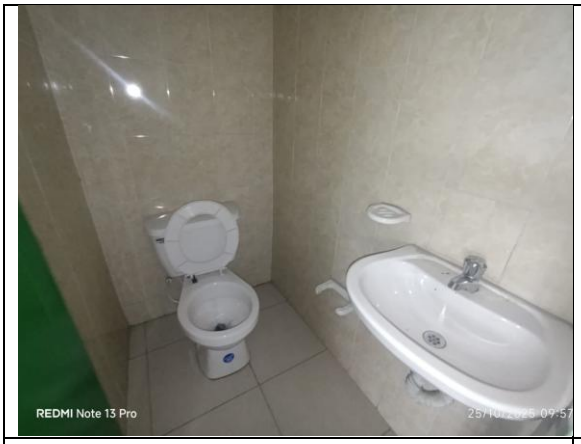
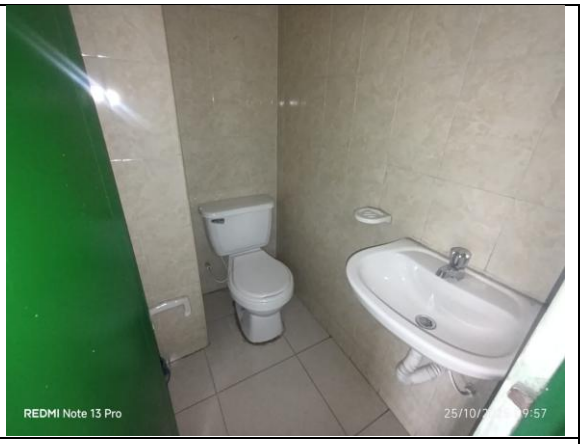
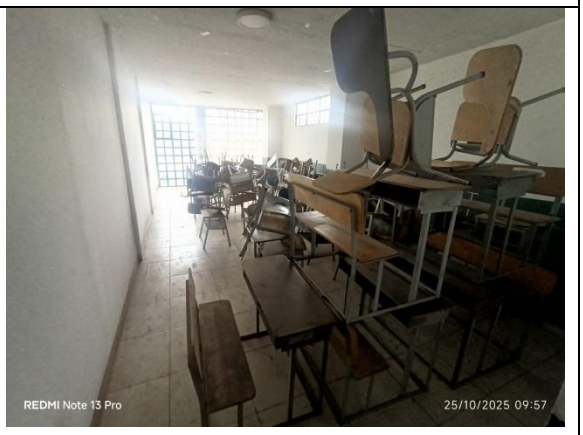
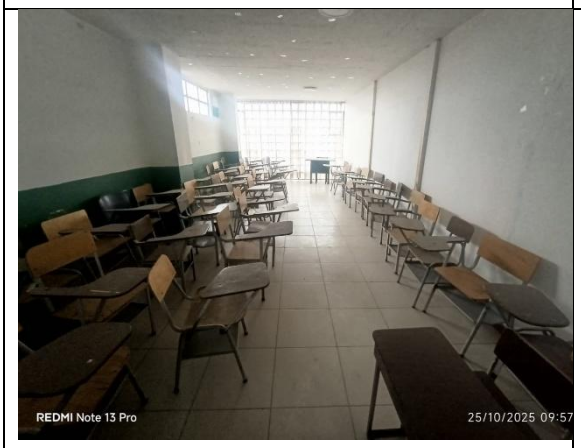
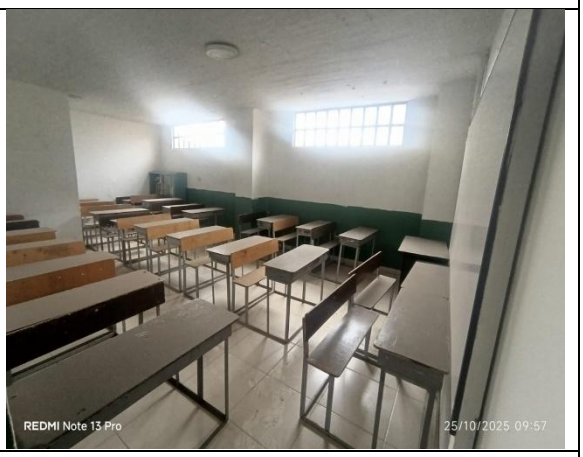
| | |
|---|---|
|   |   |
| VISTA EXTERIOR | VISTA EXTERIOR |
|   |   |
| VIA DE ACCESO | VIA DE ACCESO |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

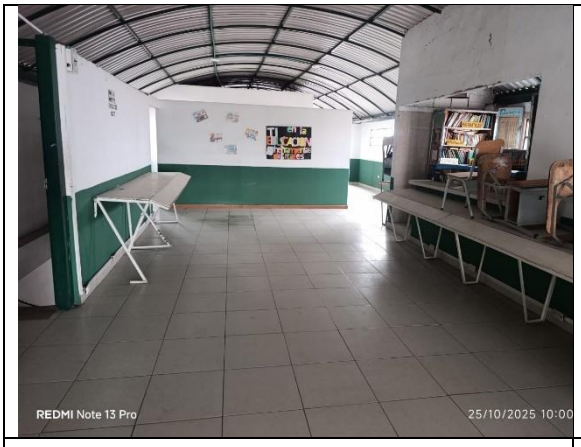
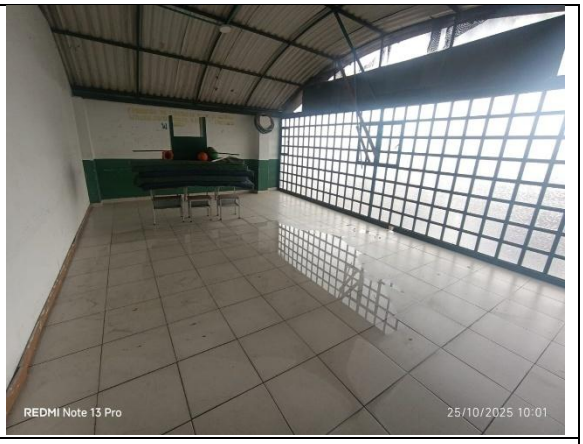
| | |
|---|---|
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

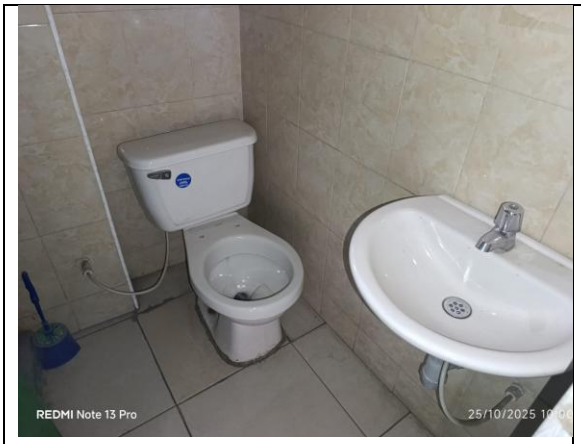
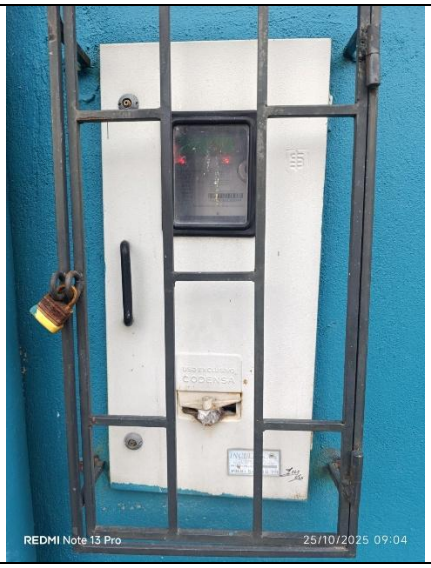
| | |
|---|---|
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

| | |
|---|---|
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

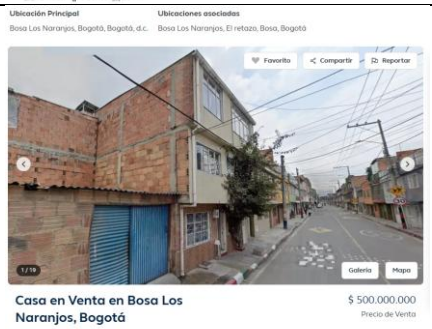
| | |
|---|---|
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

| | |
|---|---|
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

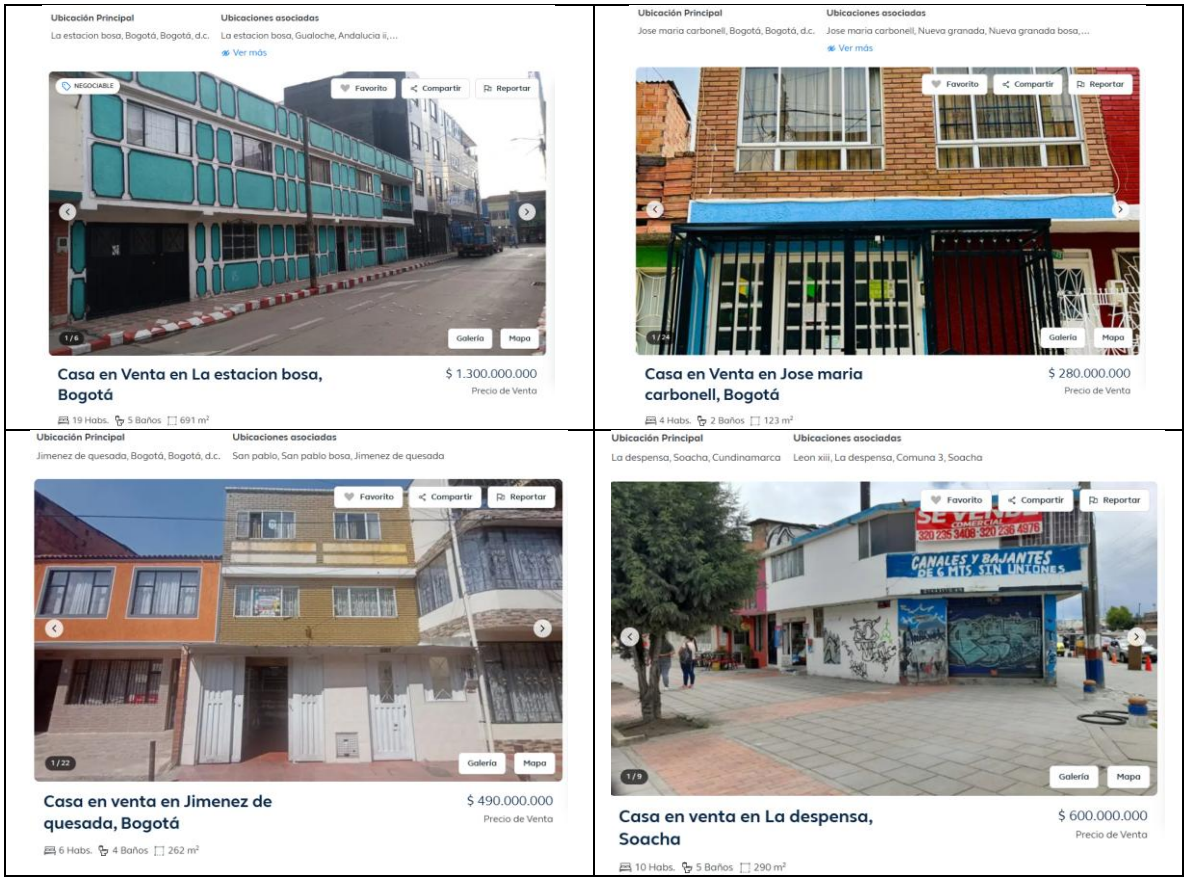
| | |
|---|---|
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|   |   |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |

| | |
|---|---|
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| VISTA INTERIOR | VISTA INTERIOR |
|  |  |
| SERVICIOS PUBLICOS | SERVICIOS PUBLICOS |

## 10.2Anexo Estudio de Mecado Renta

| FUENTE | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |

## 10.3Anexo Estudio de Mercado Venta



10.4Anexo RAA

PIN de Validación: b8210a81

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**

Régimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**Régimen Académico**

PIN de Validación: b8210a81

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

ANA

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**

Régimen
**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**

Régimen
**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**

Régimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**Régimen Académico**

PIN de Validación: b8210a81

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**

Régimen
**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**

Régimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**Régimen Académico**

PIN de Validación: b8210a81

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Régimen
**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.**

PIN de Validación: b8210a81

https://www.raa.org.co

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**

**b8210a81**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

10.5 Certificado Catastral

# Certificación Catastral

**Radicación No.** W-1252364
**Fecha:** 27/10/2025
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la resolución 1040 de 2023 Articulo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

**Información Jurídica**

| Número Propietario | Nombre y Apellidos | Tipo de Documento | Número de Documento | % de Copropiedad | Calidad de Inscripción |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ASOCIACION BARRIO LA AZUCENA ADICO | N | 8000525930 | 100 | N |

**Total Propietarios:** 1

**Documento soporte para inscripción**

| Tipo | Número: | Fecha | Ciudad | Despacho: | Matrícula Inmobiliaria |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 760 | 1996-08-08 | | 57 | 050S01069265 |

**Información Física**

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 65G SUR 77J 10 - Código Postal: 110741.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 65G SUR 77J 08

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 65G SUR 77J 10, FECHA: 2003-08-19
CL 64 BIS S 78B 10, FECHA: 2003-08-19
CL 9 1 06 BOSA, FECHA: 1999-03-11

**Código de sector catastral:** 004521 40 03 000 00000
**Cedula(s) Catastra(es)** BS 9A T1A 1
**CHIP:** AAA0045WDRU
**Número Predial Nal:** 11001014507210040000300000000

**Destino Catastral :** 06 DOTACIONAL PRIVADO
**Estrato :** 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** INSTITUCIONAL PUNTUAL

| Total área de terreno (m2) | Total área de construcción (m2) |
|---|---|
| 126.6 | 361.31 |

**Información Económica**

| Años | Valor avalúo catastral | Año de vigencia |
|---|---|---|
| 0 | 442,542,000 | 2025 |
| 1 | 374,735,000 | 2024 |
| 2 | 352,956,000 | 2023 |
| 3 | 335,904,000 | 2022 |
| 4 | 392,708,000 | 2021 |
| 5 | 389,823,000 | 2020 |
| 6 | 408,341,000 | 2019 |
| 7 | 367,337,000 | 2018 |
| 8 | 324,965,000 | 2017 |
| 9 | 338,684,000 | 2016 |

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 27 días del mes de Octubre de 2025 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

**JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA**
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO(E)

CERTIFICADO GRATUITO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **C00A122DA621**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

10.5 Anexo VUR Básico

vur
ventanilla única de registro

## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

**Fecha:** 23/10/2025 **Hora:** 12:02 PM **No. Consulta:** 729312963

**N° Matrícula Inmobiliaria:** 50S-1069265 **Referencia Catastral:** 00452140030000000

**Departamento:** BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:** BS 9A AT 1A1

**Municipio:** BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

**Vereda:** BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0045WDRU

**Dirección Actual del Inmueble:** LOTE 1- EL RECUERDO

**Direcciones Anteriores:**
CALLE 9 #1-06
CL 65G SUR 77J 10 (DIRECCION CATASTRAL)

**Determinacion:** **Destinacion economica:** **Modalidad:**

**Fecha de Apertura del Folio:** 27/05/1987 **Tipo de Instrumento:** SIN INFORMACION

**Fecha de Instrumento:** 22/04/1987

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matrícula(s) Matriz:**
50S-808006

**Matrícula(s) Derivada(s):**

**Tipo de Predio:** S

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras

## Alertas en protección, restitución y formalización

| Alertas en protección, restitución y formalización |
|---|

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

## Propietarios

| NÚMERO DOCUMENTO | TIPO IDENTIFICACIÓN | NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL) | PARTICIPACIÓN |
|---|---|---|---|
| | | ASOCIACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA COMUNIDAD DEL BARRIO LA AZUCENA NIT.8000525930 | |

## Complementaciones

## Cabidad y Linderos

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 1- Y DENOMINADO EL RECUERDO,UBICADOS EN BOSA Y CUYOS LINDEROS DE MAS OBRAN SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 1279 DEL 19-03-87 DE LA NOTARIA 19. DE BOGOTA SEGUN DECRETO # 1711 DEL 06-DE JULIO DE 1984-=====

## Linderos Tecnicamente Definidos

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras

## Area Y Coeficiente

**Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros:** **Area Privada Metros: Centimietros:**

**Area Construida Metros: Centimietros:** **Coeficiente:** %

## Salvedades

| NÚMERO DE ANOTACIÓN | NÚMERO DE CORRECCIÓN | RADICACIÓN DE ANOTACIÓN | FECHA DE SALVEDAD | RADICACIÓN DE SALVEDAD | DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO | COMENTARIO SALVEDAD FOLIO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | | 07/03/2009 | 2009-50S-3-3207 | 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. | |

## Trámites en Curso

| RADICADO | TIPO | FECHA | ENTIDAD ORIGEN | CIUDAD |
|---|---|---|---|---|

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

## 10.6 Anexo VUR Jurídico




### Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 23/10/2025
**Hora:** 12:02 PM
**No. Consulta:** 729313385
**No. Matricula Inmobiliaria:** 50S-1069265
**Referencia Catastral:** 00452140030000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

| Alertas en protección, restitución y formalización |
|---|

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-04-1987 Radicación: 1987-50S-6-52759
Doc: ESCRITURA 1279 DEL 1987-03-19 03:00:00 NOTARIA 19. DE BOGOTA VALOR ACTO: $500.000
ESPECIFICACION: 101 VENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVILA HUERTAS HERNANDO CC 109347 X
A: AVILA FLAMINIO CC 17165402 X



ANOTACION: Nro 2 Fecha: 21-11-1989 Radicación: 1989-50S-6-59865
Doc: ESCRITURA 2657 DEL 1989-04-10 03:00:00 NOTARIA 27. DE BOGOTA VALOR ACTO: $600.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVILA FLAMINIO CC 17165402
A: GARCIA DE PARADA INES CC 20408160 X
A: HERRERA DE ACU◆A ELVIA MARIA CC 24021119 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-11-2001 Radicación: 2001-50S-6-74137
Doc: ESCRITURA 760 DEL 1996-08-08 03:00:00 NOTARIA 57 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARCIA DE PARADA INES CC 20408160
DE: HERRERA DE ACU◆A ELVIA MARIA CC 24021119

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 08-11-2001 Radicación: 2001-50S-6-74137
Doc: ESCRITURA 760 DEL 1996-08-08 03:00:00 NOTARIA 57 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $4.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARCIA DE PARADA INES CC 20408160
DE: HERRERA DE ACU◆A ELVIA MARIA CC 24021119
A: ASOCIACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA COMUNIDAD DEL BARRIO LA AZUCENA NIT.8000525930 X