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-059- SDIS-2024

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTA D.C.
26 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 5
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 6
5.1. Información Jurídica 6
5.2. Localización 6
5.3. Características Generales del inmueble. 6
5.4. Características Generales Construcción. 7
5.5. Resumen de áreas a liquidar 7
6. MÉTODO DE AVALÚO 8
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 9
8. RESULTADO DEL AVALÚO 11
8.1. Valor Avaluó Renta 11
8.2 Vigencia del Avalúo 11
9 CONSIDERACIONES GENERALES 13
9.1 Políticas y Cláusulas 13
9.2 Notas 13
10 ANEXOS 14
10.1 Registro fotográfico 14
10.2 Anexo RAA 18
10.3 Anexo VUR 23
10.4 Anexo Certificado Catastral 26

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.

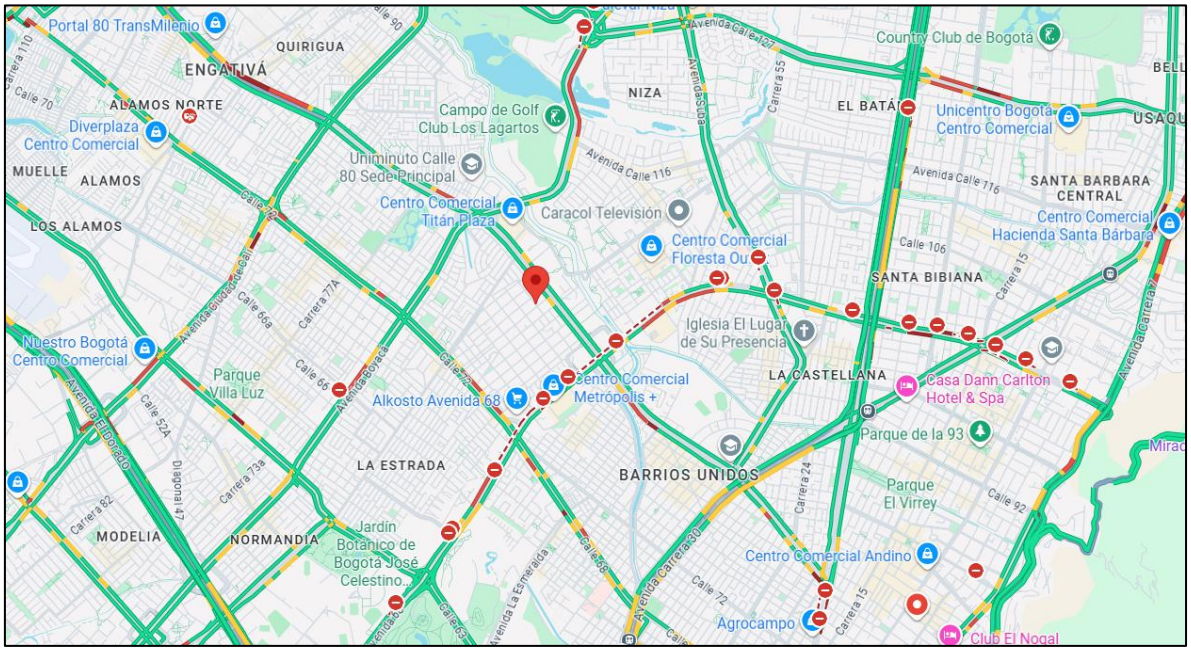
SOLICITANTE	Secretaria Distrital de Integración Social.
TIPO AVALÚO	Avaluó Comercial de Renta.
TIPO DE BIEN	Construcción – Bodega.
CHIP	AAA0059EFRJ
SECTOR CATASTRAL	005405 - LAS FERIAS OCCIDENTAL
DIRECCIÓN	CL 79 69K 20
CIUDAD	Bogotá D.C.
FECHA DE VISITA	25 de septiembre de 2025.
FECHA DE INFORME	26 de septiembre de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrada.
Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)	50C-293351
Certificado Catastral	No. W-1088624 del 19/09/2025.
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	Engativá – Bogotá D.C.
Actividad predominante	Comercial y Residencial.
Infraestructura urbana	La zona cuenta con un sistema de transporte público completo (vías, puentes, puentes peatonales, semaforización y transporte publico) también con equipamientos como escuelas, parques y centros de salud.
Usos y Construcciones predominantes	Las construcciones de uso residencial y comercial son predominantes en esta zona, tales como viviendas unifamiliares, multifamiliares, plazas de mercado, entre otros.
Servicios públicos	La red de servicios públicos básicos tales como energía, acueducto, alcantarillado, gas natural y recolección de basuras cumple en su totalidad y funcionan adecuadamente.
Servicios comunales	Se contemplan zonas de comercio, restaurantes y comercio en general.
Estratificación Socioeconómica	Estrato 0 según certificado catastral.
Vías de acceso	Avenida Calle 89, Avenida Carrera 70, Calle 72.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



Mapa de predio. Fuente: SINUPOT

Ordenamiento Territorial	Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) Acuerdo 555 de 2021.
UPL	UPL29 - Tabora
Clasificación del suelo	Urbano.
Área actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social.
Tratamiento	Consolidación
Amenazas	El predio se encuentra en zona de amenaza baja por: Avenidas torrenciales, Incendios forestales, encharcamiento, movimientos en masa de suelo urbano y expansión.

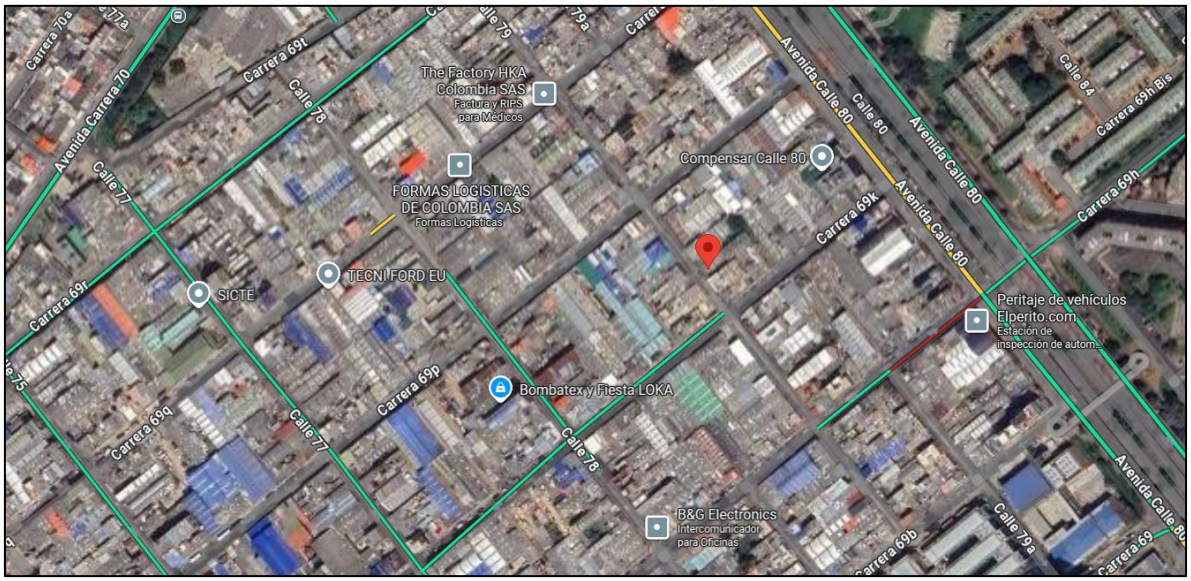
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Propietario	BBG COLOMBIA SAS NIT: 9002698400
Modo de adquisición	Compraventa mediante Escritura 1591 del 2025-03-14 NOTARIA VEINTICUATRO De Bogotá D. C.
Licencia de construcción	No registra.
Gravámenes y limitaciones al dominio	No presenta gravámenes ni limitaciones al dominio que afecte el inmueble objeto 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 matrícula inmobiliaria descrita anteriormente.

5.2. Localización



Localización. Fuente: Google maps.

Coordenadas	4°41'18.1"N 74°05'03.7"W

5.3. Características Generales del inmueble.

Topografía y relieve	Plana.
Forma geométrica	Forma Regular.
Área terrena	330,0 m². Según Certificado Catastral.
Área construida	470,0 m². Según Certificado Catastral.
Linderos	Linderos establecidos en Escritura 1591 del 2025-03-14 NOTARIA VEINTICUATRO De Bogotá D. C.

5.4. Características Generales Construcción.

El inmueble en estudio comprende una construcción tipo bodega de doble altura con mezzanine, y con zona de oficina en el segundo nivel, presenta espacios amplios e instalaciones para servicios.

Número de pisos	La construcción consta de 3 pisos; el segundo piso es de doble altura.
Número de sótanos	No registra.
Edad de la construcción	25 años aproximadamente según imágenes satelitales.
Vida útil total	100 años.
Avance de la construcción	Terminada 100%.
Estructura	
• **Estructura**	Aporticada - Muros de carga – concreto reforzado.
• **Cubierta**	Estructura metálica y teja.
Acabados principales	
• **Fachada**	Vinilo.
• **Muros**	Pañetados, estucados con vinilo y cerámica.
• **Pisos**	Pisos en cerámica, concreto y Poliuretano.
• **Baños**	Enchapados.
• **Cocinas**	N/A
• **Puertas externas**	Metálicas.
• **Ventanas**	Metálicas.
Distribución	El inmueble consta de tres pisos; el primero cuenta con tres depósitos pequeños, dos entradas vehiculares, una oficina y dos baños, el segundo piso tiene un salón de doble altura, un salón y un baño, finalmente, del tercer piso hacen parte un salón y un baño.
Estado de conservación	Bueno.
Características adicionales	No Aplica.

5.5. Resumen de áreas a liquidar

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área Lote	N/A	(330,08)
Área Construida	25	(470,0)

Nota: Se toma área de lote indicada en Certificado Catastral. El área construida medida en campo difiere del área construida registrada en el certificado catastral, ya que no presenta el área construida referente al mezanine y/o segundo nivel.

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

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	Bodega Engativa	$ 7.500.000.000,00	0%	$7.500.000.000	$60.000.000	0%	$60.000.000	0,80%
2	Bodega Engativa	$ 3.200.000.000,00	0%	$3.200.000.000	$22.000.000	0%	$22.000.000	0,69%
3	Bodega Engativa	$ 1.150.000.000,00	0%	$1.150.000.000	$10.000.000	10%	$9.000.000	0,78%
4	Local Engativa	$ 810.000.000,00	0%	$810.000.000	$5.850.000	0%	$5.850.000	0,72%

MEDIA ARITMETICA	0,75%
DESVIACION ESTÁNDAR	0,05%
COEFICIENTE DE VARIACION	7,00%
Límite superior	0,80%
Límite inferior	0,70%

VALOR ADOPTADO	0,70%

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 0,70%.

FUENTE	VENTA	RENTA
1	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-engativa-bogota/192574954	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo-en-alamos-bogota/191965114
2	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-boyaca-real-bogota/192594249	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo-en-boyaca-real-bogota/192594250
3	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-bogota/192608596	

4	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-las-ferias-bogota/192473418	3115160899

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	Engativá, Bogotá	$ 590.000.000	0%	$ 590.000.000	113,40	$ 3.202.821,87	189,00	$ 1.200.000	$ 226.800.000	Casa	Fincaraíz: 192135367
2	Engativá, Bogotá	$ 780.000.000	0%	$ 780.000.000	113,00	$ 3.323.893,81	337,00	$ 1.200.000	$ 404.400.000	Casa	Fincaraíz: 192177085
3	Engativá, Bogotá	$ 660.000.000	0%	$ 660.000.000	98,30	$ 3.413.021,36	295,00	$ 1.100.000	$ 324.500.000	Casa	Fincaraíz: 10816514
4	Engativá, Bogotá	$ 900.000.000	0%	$ 900.000.000	116,60	$ 3.426.243,57	350,00	$ 1.430.000	$ 500.500.000	Casa	Código Fincaraíz: 10783234

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-engativa-bogota/192135367

Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-santa-helenita-bogota/192177085

Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bonanza-bogota/10816514

Oferta 4: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bonanza-bogota/10783234

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

MEDIA ARITMETICA	$ 3.341.495,15
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 103.018,41
COEFICIENTE DE VARIACION	3,08%
Límite superior	$ 3.444.513,56
Límite inferior	$ 3.238.476,74

VALOR ADOPTADO	$ 3.341.500,00

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 3,08%, 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 $ 3.341.500,00 por metro cuadrado.

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 investigación realizada, la edificación en cuestión tiene una antigüedad aproximada de 25 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es regular, reflejado en una calificación de 2.5 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 $1.850.000 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	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 2.383.000	$534.609	$1.848.391	$ 1.850.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 215.

Consecuente, se obtiene un valor del inmueble de $ 1.972.195.000,00 y una tasa de renta del 0,70%, tasa razonable para el mercado del inmueble según su ubicación y el sector.

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	330,00	$ 3.341.500,00	$ 1.102.695.000,00
Área Construida	470,00	$ 1.850.000,00	$ 869.500.000,00
TOTAL			**$ 1.972.195.000,00**

8. RESULTADO DEL AVALÚO

8.1. Valor Avaluó Renta

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	TASA RENTA	VALOR RENTA
Área Construida	$ 1.972.195.000,00	0,70%	$ 13.805.365,00

SON: TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE

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, 26 de septiembre de 2025.

Cordialmente,

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

9 CONSIDERACIONES GENERALES

9.1 Políticas y Cláusulas

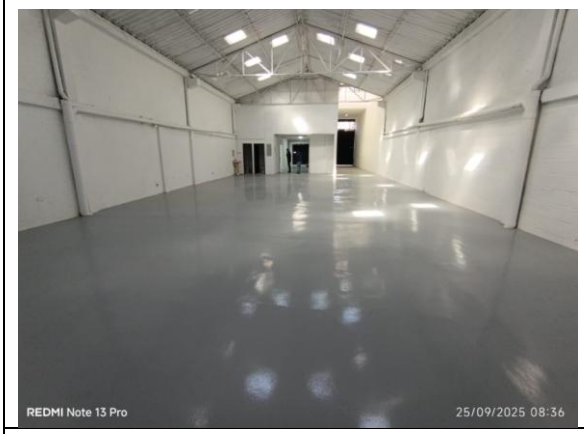
- El valor que se asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere a los valores actuales de los bienes, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera 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 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.

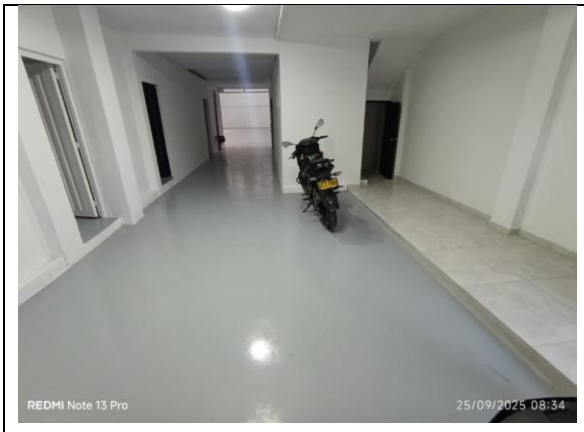
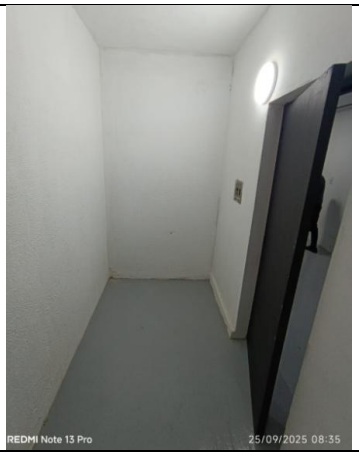
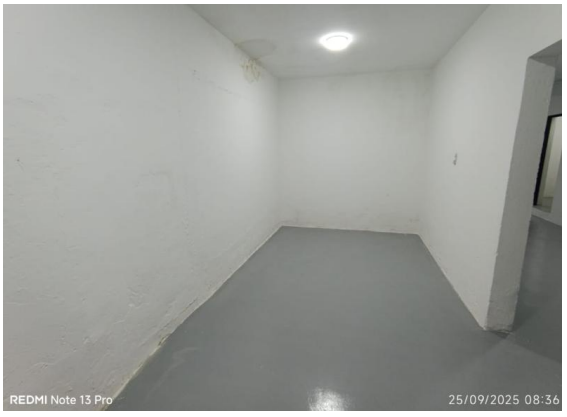
9.2 Notas

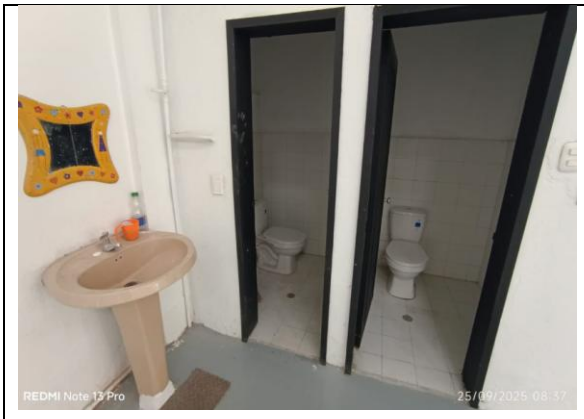
- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza 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.
- 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

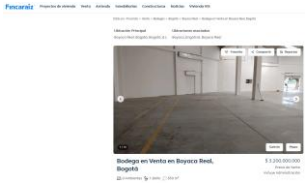
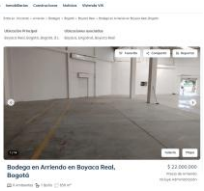
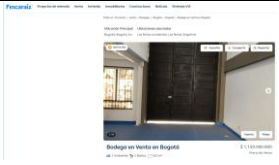
	
VISTA EXTERIOR	VISTA EXTERIOR
	
VIA DE ACCESO	VIA DE ACCESO
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

	
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	SERVICIOS PUBLICOS
	
SERVICIOS PUBLICOS	SERVICIOS PUBLICOS

10.2. Anexo Estudio de Mercado

FUENTE	VENTA	RENTA
1		
2		
3		**Descripción** Bodega Venta 420 mts Cundinamarca BOGOTÁ LAS FERIAS Código Coninsa:92547 Vendo bodega con excelente renta hasta el 1% mensual, bodega recien remodelada con 420 m2 de área construida, doble altura, 30 KVA y energia trifásica, zona de oficinas, cafeteria, excelente iluminación natural , rejillas de ventilación , piso en concreto reforzado, ubicación estratégica junto la la avenida boyacá con calle 72, entrada para furgón, valor estimado de arrendamiento $10.000.000 Código Fincaraíz: 192608596
4		

10.2 Anexo RAA

PIN de Validación: aa310a70

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**

Página 1 de 5

PIN de Validación: aa310a70

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

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: aa310a70

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

A.N.A.

Categoria 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

Categoria 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

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoria 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: aa310a70

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: aa310a70

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

aa310a70

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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

10.3 Anexo VUR

ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 19/09/2025
Hora: 12:19 PM
No. Consulta: 711606398
No. Matricula Inmobiliaria: 50C-293351
Referencia Catastral: AAA0059EFRJ

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: 05-07-1955 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 3248 del 1955-06-23 00:00:00 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ FAGUA NATIVIDAD
A: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-10-1975 Radicación: 75073375
Doc: ESCRITURA 3471 del 1975-08-08 00:00:00 0OTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 111 RECICION CONTRATO ESCRITURA 3248
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035
A: JIMENEZ FAGUA NATIVIDAD X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-10-1975 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 3471 del 1975-08-08 00:00:00 NOTARIA9 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 111 RECCION CONTRATO ESCRITURA 2296
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ FAGUA NATIVIDAD
A: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 08-10-1975 Radicación: 75073376
Doc: ESCRITURA 4247 del 1975-09-09 00:00:00 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ADIICION ESCRITURA 3471, DETERMINACION INMUEBLES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 22-06-1976 Radicación: 76044835
Doc: ESCRITURA 1769 del 1976-05-09 00:00:00 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035
A: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035 X
A: RUIZ DE JIMENEZ MARIA ESTRELLA

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-04-1983 Radicación: 83034428
Doc: ESCRITURA 474 del 1983-03-03 00:00:00 NOTARIA 8 de BOGOTA VALOR ACTO: $350.000
ESPECIFICACION: 102 PERMUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ FAGUA MANUEL CC 59035
A: CELIS DE BELTRAN ANA SILVIA CC 1385007 X
A: BELTRAN PARRA NICOLAS CC 3013053 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 13-06-1983 Radicación: 12215

Doc: ESCRITURA 1183 del 1983-05-28 00:00:00 NOTARIA 8 de BOGOTA VALOR ACTO: $600.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BELTRAN PARRA NICOLAS CC 3013053 X
A: CELIS DE BELTRAN ANA SILVIA CC 1385007 X
A: GUTIERREZ RAMIREZ JOSE RAFAEL CC 2893307

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 29-01-1985 Radicación: 12215
Doc: ESCRITURA 4179 del 1984-12-28 00:00:00 NOTARIA 8 de BOGOTA VALOR ACTO: $600.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GUTIERREZ RAMIREZ JOSE RAFAEL CC 2893307
A: CELIS DE BELTRAN ANA SILVIA CC 1385007 X
A: BELTRAN PARRA NICOLAS CC 3013053 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 18-02-1991 Radicación: 10371
Doc: ESCRITURA 327 del 1991-02-04 00:00:00 NOTARIA 8 de BOGOTA VALOR ACTO: $4.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CELIS DE BELTRAN ANA SILVIA CC 1385007 X
DE: BELTRAN PARRA NICOLAS CC 3013053 X
A: GUTIERREZ RAMIREZ JOSE RAFAEL CC 2893307

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 09-02-1994 Radicación: 11245
Doc: ESCRITURA 2994 del 1993-07-23 00:00:00 NOTARIA 8 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: $4.000.000
Se cancela anotación No: 9
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GUTIERREZ RAMIREZ JOSE RAFAEL CC 2893307
A: CELIS DE BELTRAN ANA SILVIA CC 1385007 X
A: BELTRAN PARRA NICOLAS CC 3013053 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 20-06-1994 Radicación: 48392
Doc: ESCRITURA 2355 del 1994-04-25 00:00:00 NOTARIA 9 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: $35.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CELIS DE BELTRAN ANA SILVIA CC 1385007
DE: BELTRAN PARRA NICOLAS CC 3013053
A: CARINI FERRARI GUISEPPE CC 70987 X
A: KAPLAN MALTZ MURRY. CC 134785 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 12-09-1994 Radicación: 75019
Doc: ESCRITURA 2048 del 1994-08-04 00:00:00 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $79.910.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA HABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARINI FERRARI GUISEPPE CC 70987 X
DE: KAPLAN MALTZ MURRY. CC 134785 X
A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 10-01-1997 Radicación: 1997-1581
Doc: ESCRITURA 5532 del 1996-12-02 00:00:00 NOTARIA 9 de SANTAFE VALOR ACTO: $57.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARINI FERRARI GUISEPPE CC 70987
DE: KAPLAN MALTZ MURRY. CC 134785
A: IMPORTADORES DE MAQUINARIA PARA MANTENIMIENTO TEXTIL Y AFINES LTDA "AMITEX LTDA." X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 02-10-1997 Radicación: 1997-89060
Doc: ESCRITURA 2881 del 1997-08-19 00:00:00 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $131.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA. B F # 4958858/97 LEY 223/95
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: IMPORTADORES DE MAQUINARIA PARAMANTENIMIENTO TEXTIL Y AFINES LTDA AMITEX X
A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 02-10-1997 Radicación: 1997-89060
Doc: ESCRITURA 2881 del 1997-08-19 00:00:00 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $79.910.000
Se cancela anotación No: 12
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO B F # 4958858/97 LEY 223/95
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARINI FERRARI GUISEPPE CC 70987
DE: KAPLAN MALTH MURRY
A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 25-09-1998 Radicación: 1998-85574
Doc: ESCRITURA 2884 del 1998-09-01 00:00:00 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $106.700.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: IMPORTADORES DE MAQUINARIA PARA MANTENIMIENTO TEXTIL Y AFINES LTDA AMITEX LTDA NIT. 8001493821
A: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA. S. EN C. CC 8600901461 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 05-10-1998 Radicación: 1998-89324
Doc: ESCRITURA 3076 del 1998-09-22 00:00:00 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $131.000.000
Se cancela anotación No: 14
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: IMPORTADORES DE MAQUINARIA PARA MANTENIMIENTO TEXTIL Y AFINES LTDA AMITEX LTDA NIT. 8001493821

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 03-06-2025 Radicación: 2025-44396
Doc: ESCRITURA 1591 del 2025-03-14 00:00:00 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $800.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA. S. EN C. CC 8600901461
A: BBG COLOMBIA SAS NIT. 9002698400 X

10.4 Anexo Certificado Catastral

Certificación Catastral

Radicación No. W-1088624
Fecha: 19/09/2025
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 Artículo 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	BBG COLOMBIA SAS	N	9002698400	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1591	2025-03-14	BOGOTA D.C.	24	050C00293351

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 79 69K 20 - Código Postal: 111061.

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 79 69K 24

CL 79 69K 26

Dirección(es) anterior(es):

CL 79 65 20, FECHA: 2004-07-08

Código de sector catastral: 005405 12 04 000 00000
Cedula(s) Catastra(es): 79 65 10
CHIP: AAA0059EFRJ
Número Predial Nal: 11001015410050012000400000000

Destino Catastral : 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) 330.0
Total área de construcción (m2) 470.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,413,825,000	2025
1	1,375,437,000	2024
2	1,257,469,000	2023
3	1,225,023,000	2022
4	1,187,683,000	2021
5	1,178,959,000	2020
6	1,113,293,000	2019
7	1,036,427,000	2018
8	879,421,000	2017
9	775,653,000	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 19 días del mes de Septiembre de 2025 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO

CERTIFICADO GRATUITO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **0702F12DA621**

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

Código Postal: 111311