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 CENTRO AMAR FONTIBON KR 98 18 29

AV-055- SDIS-2024

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTA D.C.
16 DE AGOSTO 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
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 8
6. MÉTODO DE AVALÚO 8
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 9
8. RESULTADO DEL AVALÚO 12
8.1. Valor Avaluó Renta 12
8.2 Vigencia del Avalúo 12
9 CONSIDERACIONES GENERALES 13
9.2 Políticas y Cláusulas 13
9.3 Notas 13
10 ANEXOS 14
10.2 Anexo registro fotográfico 14
10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores. 20

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

Determinación del valor comercial de renta, 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 para arriendo donde las partes actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

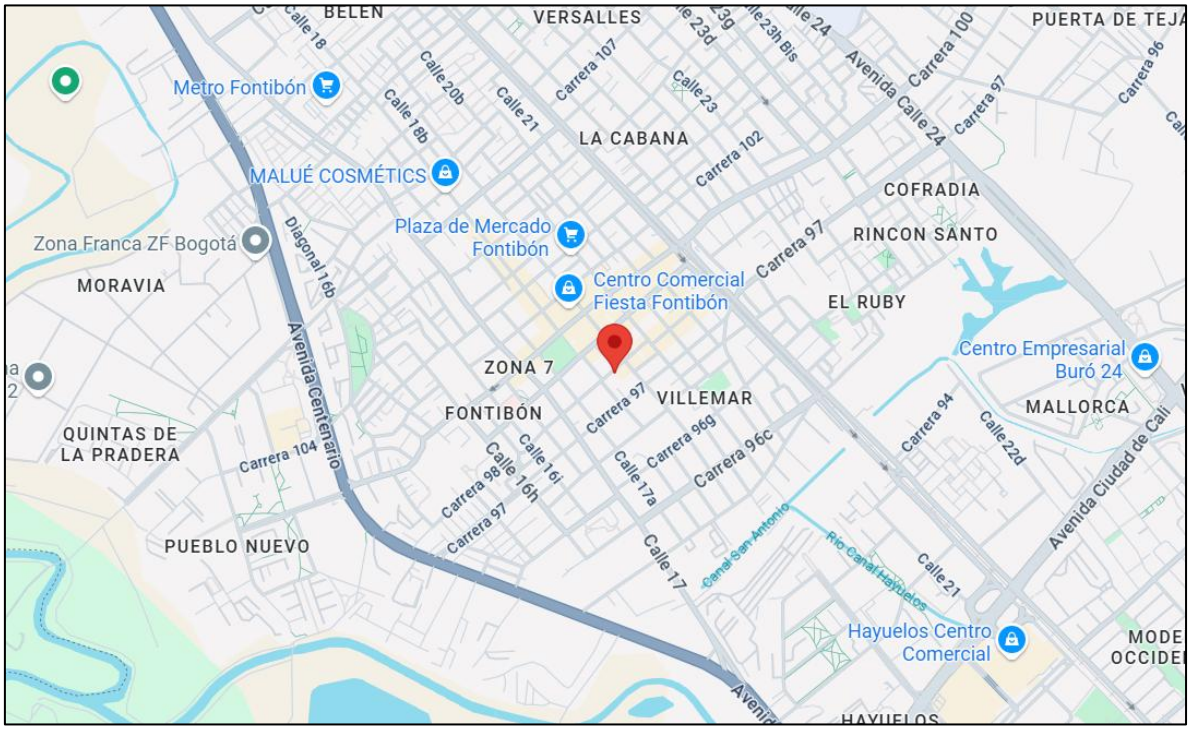
SOLICITANTE	Secretaria Distrital de Integración Social.
TIPO AVALÚO	Avaluó Comercial de Renta.
TIPO DE BIEN	Construcción.
CHIP	AAA0079TDNN.
SECTOR CATASTRAL	006410 - CENTRO FONTIBON.
DIRECCIÓN	KR 98 18 29.
CIUDAD	Bogotá D.C.
FECHA DE VISITA	13 de agosto de 2025.
FECHA DE INFORME	16 de agosto de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrada.
Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)	50C-268944.
Certificado Catastral	No. W-900955 del 11/08/2025.
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.

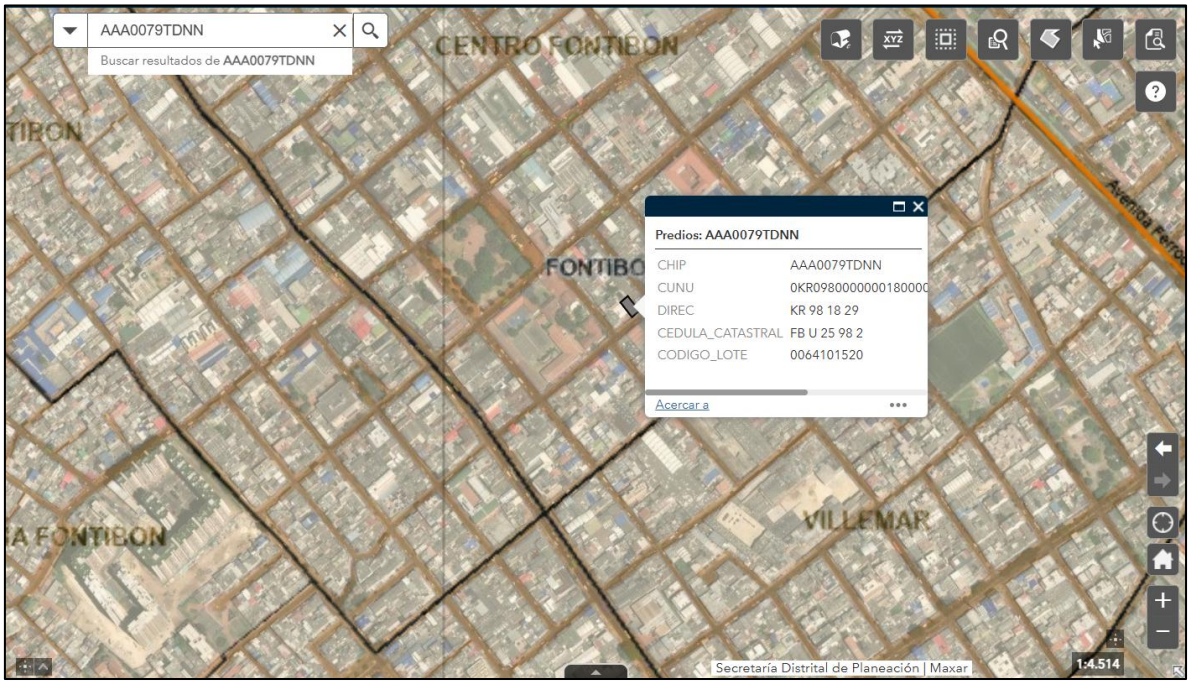
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Mapa de ubicación. Fuente: Google Maps.

Localización	Fontibón – Bogotá D.C.
Actividad predominante	Comercial y Residencial.
Infraestructura urbana	El sector cuenta con parque central, vías vehiculares y peatonales, semaforización, iluminaciones y demás servicios de infraestructura pública.
Usos y Construcciones predominantes	En la zona predominan las construcciones de uso residencial.
Servicios públicos	Cuenta con la totalidad de servicios públicos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, gas natural y recolección de basuras.
Servicios comunales	Parque Principal de Fontibón, centros de comercio, plazas de mercado, centros de salud, restaurantes y comercio en general.
Estratificación Socioeconómica	Estrato 3 Normativa: DEC551 12/09/2019.
Vías de acceso	Kr 98, Cl 18a, CL 19.

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	UPL12 – Fontibón.
Clasificación del suelo	Urbano.
Área actividad	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos.
Tratamiento	Conservación.
Amenazas	El predio se encuentra en amenaza baja por avenidas torrenciales, incendios forestales, encharcamiento y movimiento en masa en suelo urbano.

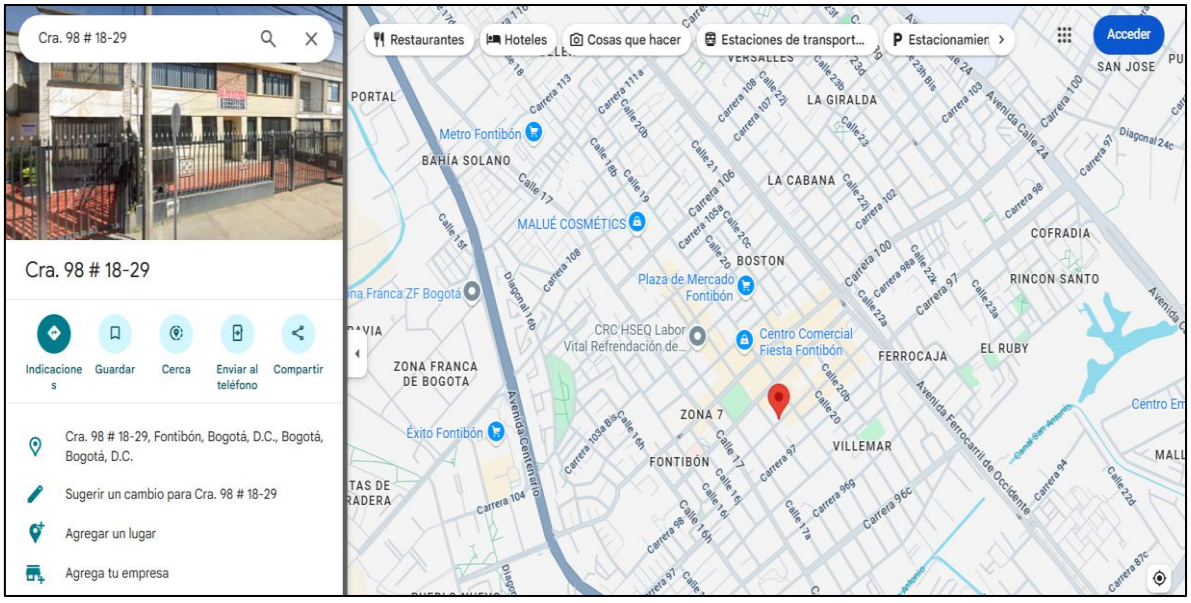
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Propietario	MORENO HELIODORO, MORENO NOSSA HELIO ALEXANDER y MORENO NOSSA MAURICIO.
Modo de adquisición	Compraventa mediante Escritura 2400 Del 2016-04-20 Notaria Sesenta Y Dos De Bogotá D. C y Compraventa mediante Escritura 5066 del 2014-06-25 00:00:00 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA 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 matrículas inmobiliarias descritas anteriormente.

5.2. Localización



Localización. Fuente: Google maps.

Coordenadas	4°40'24.0"N 74°08'35.9"W.

5.3. Características Generales del inmueble.

Topografía y relieve	Plana.
Forma geométrica	Forma Regular.
Área terreno	227,7 m². Fuente Certificado Catastral.

Linderos	Estipulado en el Certificado de tradición y libertad: 50C-268944.

5.4. Características Generales Construcción.

El inmueble en estudio comprende una construcción de 2 pisos con adecuaciones de tipo residencial en su mayoría, más, sin embargo, presenta espacios amplios e instalaciones para servicios. En el primer piso cuenta, 5 habitaciones, hall, 4 baños, 3 pasillos conectados, garaje y cocina, y en el segundo piso cuenta 2 baños, 4 habitaciones, 4 salas o estares, lavadero y cocina.

Número de pisos	2 pisos.
Número de sótanos	No registra.
Edad de la construcción	31 años aproximadamente según primera anotación jurídica.
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**	Cerámica.
• **Muros**	Pañetados, estucados y con vinilo.
• **Pisos**	Pisos enchapados en cerámica.
• **Baños**	Enchapados.
• **Cocinas**	Acero inoxidable
• **Puertas externas**	Metálicas.
• **Ventanas**	Metálicas.
Distribución	El inmueble presenta espacios residenciales en su mayoría, sin embargo, se consideran amplios lo cual facilita la prestación de servicios de centros de atención y/o servicios, contando con una distribución apta para el funcionamiento de este.
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	227,70
Área Construida	31	355,00

Nota: Se toma área de lote indicada en 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 realizo 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	Casa Comercial - Fontibon	$ 690.000.000,00	5%	$ 655.500.000	$ 4.000.000	0%	$ 4.000.000	0,61%
2	Casa Comercial - Fontibon	$ 1.750.000.000,00	0%	$ 1.750.000.000	$ 12.000.000	0%	$ 12.000.000	0,69%
3	Casa Comercial - Fontibon	$ 1.399.999.999,00	0%	$ 1.399.999.999	$ 9.000.000	0%	$ 9.000.000	0,64%

MEDIA ARITMETICA	0,65%
DESVIACION ESTÁNDAR	0,04%
COEFICIENTE DE VARIACION	5,86%
Límite superior	0,68%
Límite inferior	0,61%

VALOR ADOPTADO	0,65%

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 0,65%.

FUENTE	VENTA	RENTA
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villemar-bogota/192701387?_gl=1*mjcz4v*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw2IDFBhDCARIsABDKOJ6XZh1Xhh_tGhLvLd6NzKtjZg9WNE-uUOaURLFc1_2CnkdSRwb3cTYaAtzLEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHh3K9WUYUoNp6NbFE1FEzSvZ	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-zona-centro-bogota/192680432
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-centro-fontibon-bogota/192664132?_gl=1*996en1*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw2IDFBhDCARIsABDKOJ6XZh1Xhh_tGhLvLd6NzKtjZg9WNE-uUOaURLFc1_2CnkdSRwb3cTYaAtzLEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHh3K9WUYUoNp6NbFE1FEzSvZ	
3	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-fontibon-bogota/192405129?_gl=1*1ys4400*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw2IDFBhDCARIsABDKOJ6XZh1Xhh_tGhLvLd6NzKtjZg9WNE-uUOaURLFc1_2CnkdSRwb3cTYaAtzLEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHh3K9WUYUoNp6NbFE1FEzSvZ	3175746033

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 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 lotes conforme a su área, con sus respectivas fuentes para determinar el valor comercial del inmueble.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	NEG%	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA M2	VR. M2	ÁREA EN M2	V/M2			
1	Casa	Fontibon	$690.000.000	5%	$655.500.000	132,00	$2.314.393,94	350,00	$1.000.000	$350.000.000	Lote con Casa de 3 niveles	Metrocuadrado: 15704-M4790889
2	Casa	Fontibon	$750.000.000	0%	$750.000.000	138,00	$2.284.782,61	414,00	$1.050.000	$434.700.000	Casa con Bodega	Fincaraíz: 19158143
3	Casa	Fontibon	$1.399.999.999	0%	$1.399.999.999	250,00	$2.570.960,00	540,90	$1.400.000	$757.260.000	Casa Comercial 2 niveles	Fincaraíz: 192417005
4	Casa	Fontibon	$690.000.000	0%	$690.000.000	210,00	$2.485.714,29	210,00	$800.000	$168.000.000	Casa un nivel	Fincaraíz: 19149429

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villemar-bogota/192701387?_gl=1*mjcz4v*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw2IDFBhDCARIsABDKOJ6XZh1Xhh_tGhLvLd6NzKtjZg9WNE-uUOaURLFc1_2CnkdSRwb3cTYaAtzLEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHh3K9WUYUoNp6NbFE1FEzSvZ
Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-centro-fontibon-bogota/192664132?_gl=1*996en1*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw2IDFBhDCARIsABDKOJ6XZh1Xhh_tGhLvLd6NzKtjZg9WNE-uUOaURLFc1_2CnkdSRwb3cTYaAtzLEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHh3K9WUYUoNp6NbFE1FEzSvZ
Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-fontibon-bogota/192405129?_gl=1*1ys4400*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw2IDFBhDCARIsABDKOJ6XZh1Xhh_tGhLvLd6NzKtjZg9WNE-uUOaURLFc1_2CnkdSRwb3cTYaAtzLEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHh3K9WUYUoNp6NbFE1FEzSvZ
Oferta 4: https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-centro-fontibon-bogota/10842530

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

MEDIA ARITMETICA	$ 2.413.962,71
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 137.110,51
COEFICIENTE DE VARIACION	5,68%
Límite superior	$ 2.551.073,22
Límite inferior	$ 2.276.852,20

VALOR ADOPTADO	$ 2.414.000,00

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 5,68%, 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 $2.414.000,00 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 los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 48 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 3.0 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 $1.550.000 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	31	100	31,00%	3	34,73%	$ 2.373.402	$824.268	$1.549.134	$ 1.550.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 214.

Consecuente, se obtiene un valor del inmueble de $ 1.112.983.000,00 y una tasa de renta del 0,65%, tasa razonable para el mercado del inmueble según su ubicación y el sector.

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	227,70	$ 2.414.000,00	$ 549.667.800,00
Área Construida	355,00	$ 1.550.000,00	$ 550.250.000,00
TOTAL			**$ 1.099.917.800,00**

8. RESULTADO DEL AVALÚO

8.1. Valor Avaluó Renta

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	TASA RENTA	VALOR RENTA
Área Construida	$ 1.099.917.800,00	0,65%	$ 7.149.465,70

SON: SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CON SETENTA CENTAVOS 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, 16 de agosto de 2025.

Cordialmente,

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL



RAA-AVAL-1121941657
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA AICOSS SAS

9 CONSIDERACIONES GENERALES

9.2 Políticas y Cláusulas

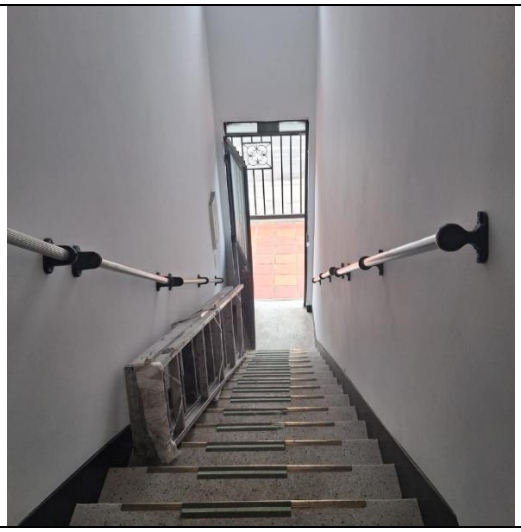
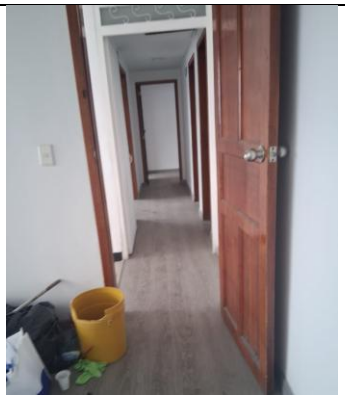
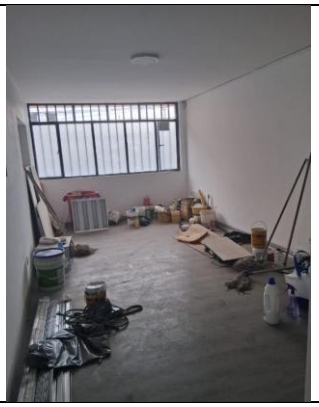
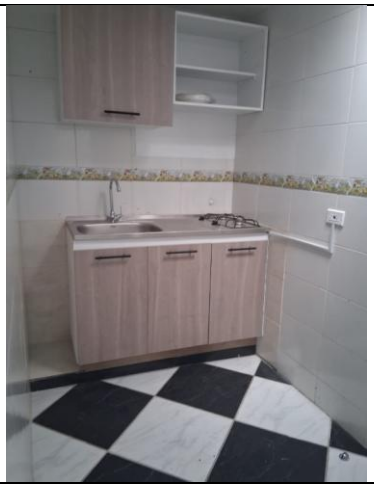
- El valor que se asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere a los valores actuales de los bienes, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera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

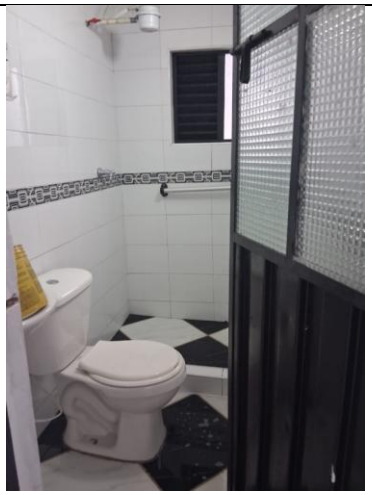
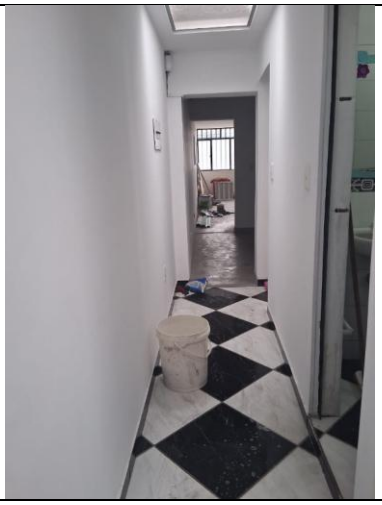
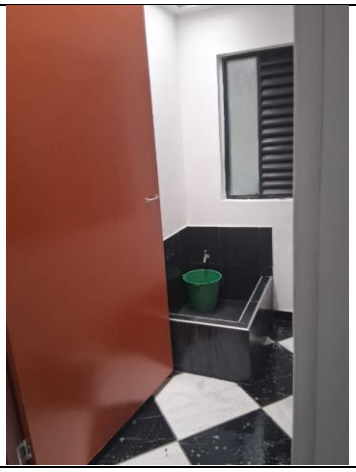
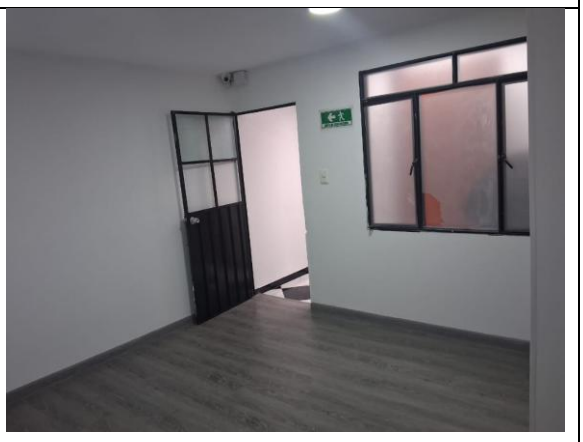
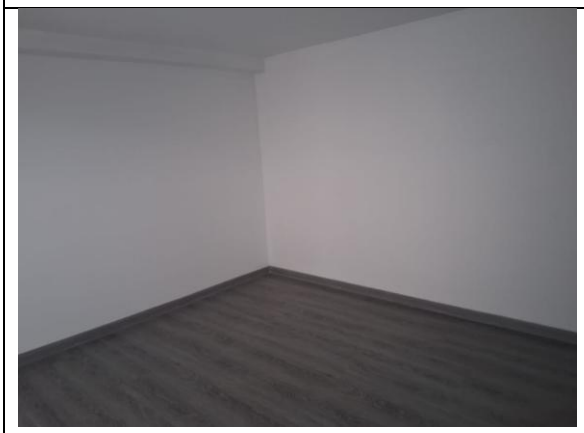
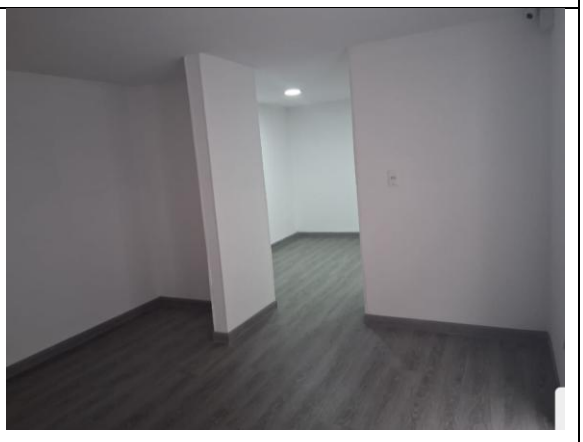
9.3 Notas

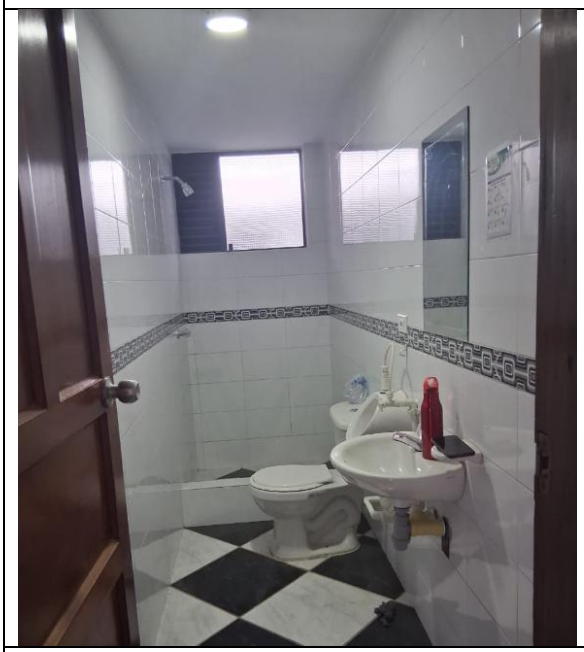
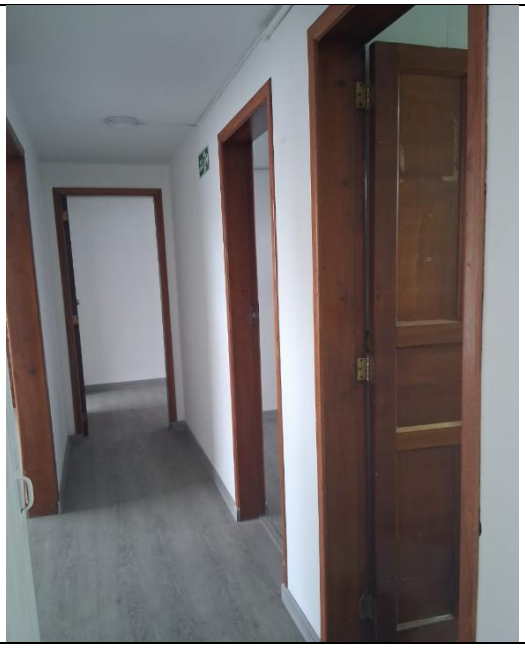
- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza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

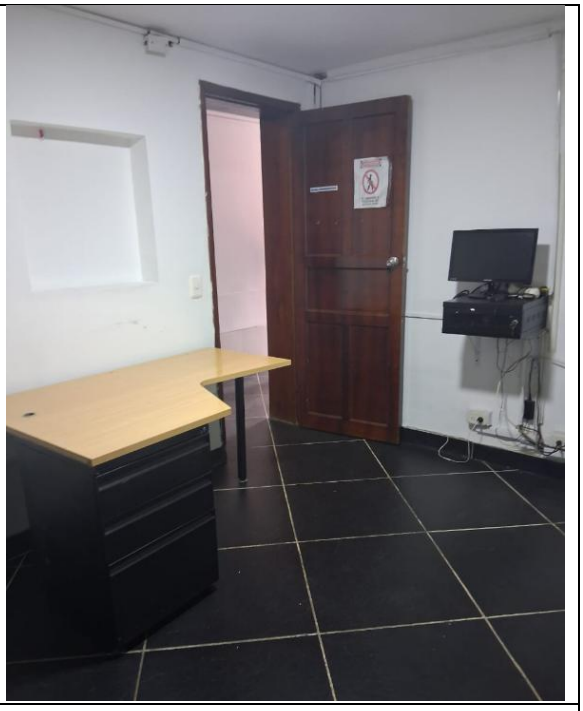
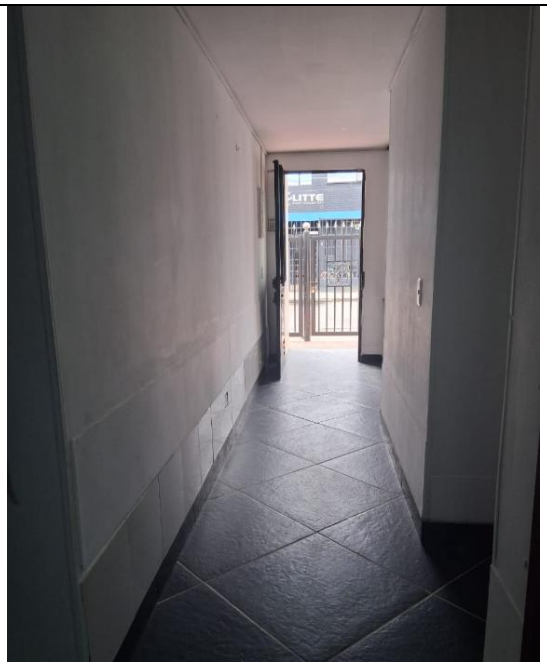
10 ANEXOS

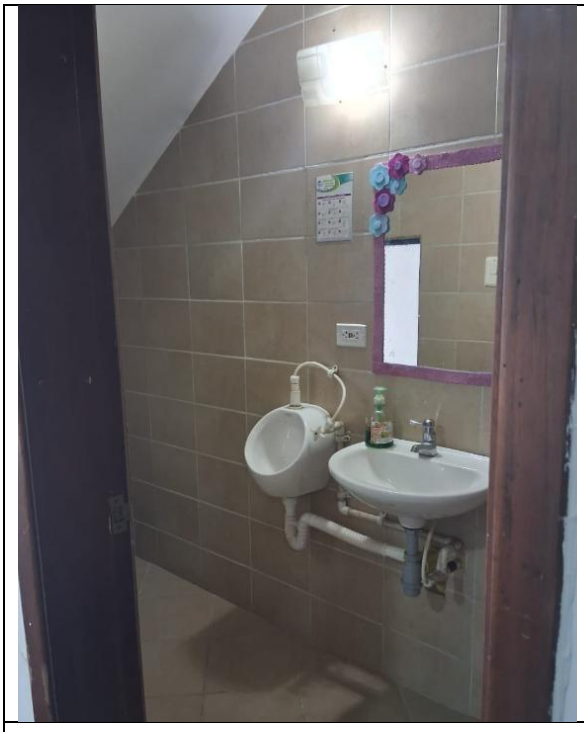
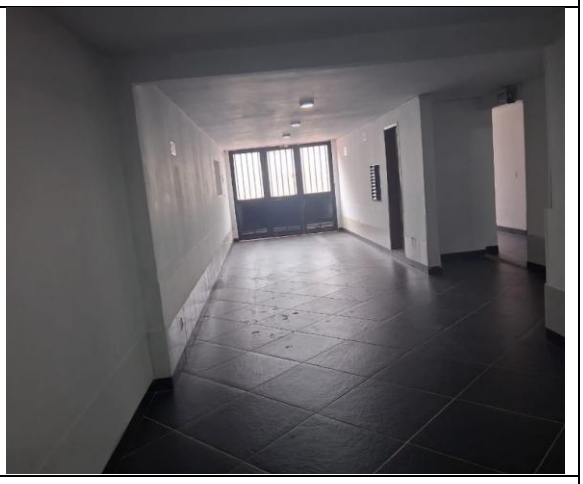
10.2 Anexo registro fotográfico.

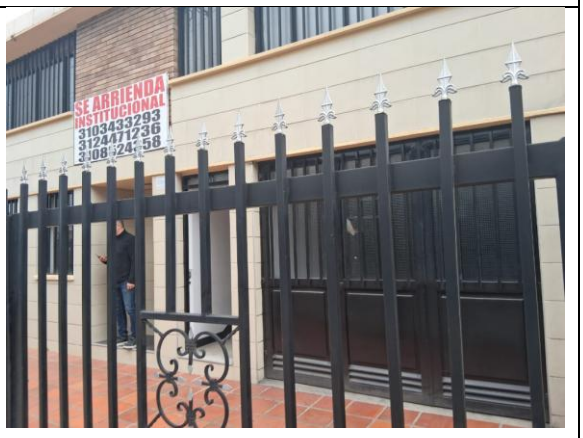
	
VISTA EXTERIOR	VIA DE ACCES0
	
VIA DE ACCESO	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

	
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 EXTERIOR

10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores.

PIN de Validación: ad070a48

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: ad070a48

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

A.N.A.

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: ad070a48

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

ANA

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: ad070a48

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: ad070a48

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

ad070a48

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

AICOSS CONSTRUCTORA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Certificación Catastral

Radicación No. W-900955
Fecha: 11/08/2025

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	HELIODORO MORENO	C	19060891	null	N
2	HELIO ALEXANDER MORENO NOSSA	C	79852420	null	N
3	MAURICIO MORENO NOSSA	C	80009022	null	N

Total Propietarios: 4

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	5066	2014-06-25	SANTA FE DE BOGOTA	62	050C00268944

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.

KR 98 18 29 - Código Postal: 110921.

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.

KR 98 18 27

KR 98 18 31

Dirección(es) anterior(es):

KR 98 25 29, FECHA: 2004-11-22

Código de sector catastral: 006410 15 20 000 00000

Cedula(s) Catastra(es) FB U 25 98 2

CHIP: AAA0079TDNN

Número Predial Nal: 11001016409100015002000000000

Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL
Estrato : 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
227.7	355.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	521,473,000	2025
1	456,821,000	2024
2	443,025,000	2023
3	418,400,000	2022
4	420,633,000	2021
5	417,958,000	2020
6	383,796,000	2019
7	345,021,000	2018
8	321,403,000	2017
9	242,520,000	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 11 días del mes de Agosto 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: **B534C12DA621**.

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

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

AICOSS CONSTRUCTORA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Certificación Catastral 22/02/2024

Radicación No. W-900955
Fecha: 11/08/2025
Página: 1 de 2

ESTE CERTIFICADOSS 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 Predio:

Código Sector: 006410 15 20 000 00000 **Dirección:** KR 98 18 29 **Chip:** AAA0079TDNN

Información Propietarios: **Total Propietarios:** 4

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	HELIODORO MORENO	C	19060891		N
2	HELIO ALEXANDER MORENO NOSSA	C	79852420		N
3	MAURICIO MORENO NOSSA	C	80009022		N
4	ANDRES MORENO NOSSA	C	1015994046		N

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **B534C12DA621**.

CERTIFICADO GRATUITO

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

Código Postal: 111311

BOGOTÁ