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-060- SDIS-2024

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTA D.C.
4 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
5.1. Información Jurídica 6
5.2. Localización 6
5.3. Características Generales del inmueble. 7
5.4. Características Generales Construcción. 7
5.5. Resumen de áreas a liquidar 8
6. MÉTODO DE AVALÚO 8
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 10
8. RESULTADO DEL AVALÚO 12
8.1. Valor Avaluó Renta 12
8.2 Vigencia del Avalúo 12
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 Estudio de Mecado Renta 27
10.3 Anexo Estudio de Mercado Venta 27
10.4 Anexo RAA 28
10.5 Anexo VUR 33
10.6 Anexo Certificado Catastral 39

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.

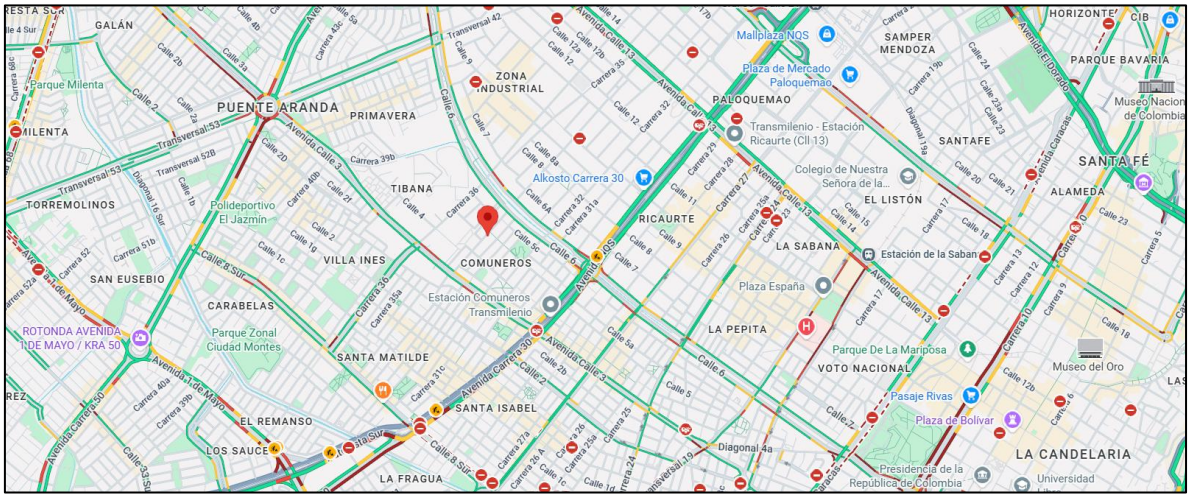
SOLICITANTE	Secretaria Distrital de Integración Social.
TIPO AVALÚO	Avaluó Comercial de Renta.
TIPO DE BIEN	Construcción.
CHIP	AAA0035XLCX
SECTOR CATASTRAL	004202 – COMUNEROS.
DIRECCIÓN	KR 34 4B 30.
CIUDAD	Bogotá D.C.
FECHA DE VISITA	3 de octubre de 2025.
FECHA DE INFORME	4 de octubre de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrada.
Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)	50C-912875
Certificado Catastral	No. W-1142654 del 30/09/2025.
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	Puente Aranda – Bogotá D.C.
Actividad predominante	Residencial.
Infraestructura urbana	Cuenta con todas las redes y sistemas esenciales tales como; transporte, gestión de agua y residuos, energía, telecomunicaciones y seguridad, los cuales proveen los bienes y servicios necesarios para el funcionamiento de la comunidad, el crecimiento económico y la calidad de vida de los habitantes.
Usos y Construcciones predominantes	En esta 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 3 según certificado catastral.
Vías de acceso	Carrera 34, Avenida Calle 3, Calle 6.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



Mapa de predio. Fuente: SINUPOT

Ordenamiento Territorial	Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) Acuerdo 555 de 2021.
UPL	UPL31 – Puente Aranda.
Clasificación del suelo	Urbano.
Área actividad	AAP- Área de Actividad de Proximidad – Generadora de soportes urbanos.
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	GONZALO CACERES GARCIA CC: 19239250. OLGA NOHEMI QUIROGA GONZALEZ CC: 35485255. AYDA JAZMIN CACERES QUIROGA CC: 52847573.
Modo de adquisición	Compraventa mediante Escritura 2048 de 2013-09-12 de NOTARIA CINCUENTA 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°36'30.1"N 74°06'11.7"W

5.3. Características Generales del inmueble.

Topografía y relieve	Plana.
Forma geométrica	Forma Regular.
Área terreno	176.0 m². Según Certificado Catastral.
Área construida	804.35 m². Según Certificado Catastral.
Linderos	Linderos establecidos en Escritura 2048 de 2013-09-12 de NOTARIA CINCUENTA de Bogotá D. C.

5.4. Características Generales Construcción.

El inmueble en estudio comprende una construcción tipo residencial de siete niveles (incluyendo la terraza), donde presenta parqueadero, apartamentos, zonas comunes y terraza.

Número de pisos	7
Número de sótanos	No registra.
Edad de la construcción	6 años según licencia de construcción.
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 y cerámica.
• **Pisos**	Pisos laminados y pisos de baños en cerámica.
• **Baños**	Enchapados.
• **Cocinas**	Integrales.
• **Puertas externas**	Metálicas y madera.
• **Ventanas**	Aluminio.

Distribución

El inmueble consta de siete pisos distribuidos de la siguiente manera;
- El primero es zona de garajes y acceso.
- El segundo: 1 salón grande de 3mX1.5m, 1 baño, 1 cocina, 1 zona de ropas y 1 balcón.
-El tercero tiene 2 apartamentos. El primer apartamento consta de 3 habitaciones, 1 baño social, 1 baño privado, 1 cocina, 1 zona de ropas, 1 sala comedor y 1 balcón. El segundo apartamento consta de 2 habitaciones, 1 baño, 1 sala comedor, 1 cocina, 1 zona de ropas y 1 balcón.
-El cuarto tiene 2 apartamentos. El primer apartamento consta de 3 habitaciones, 1 baño social,

	1 baño privado, 1 cocina, 1 zona de ropas, 1 sala comedor y 1 balcón. El segundo apartamento consta de 2 habitaciones, 1 baño, 1 sala comedor, 1 cocina, 1 zona de ropas y 1 balcón. -El quinto tiene 2 apartamentos. El primer apartamento consta de 3 habitaciones, 1 zona de ropas, 1 sala comedor y 1 balcón. El segundo apartamento consta de 2 habitaciones, 1 sala comedor, 1 zona de ropas y 1 balcón. -El sexto tiene 2 apartamentos. El primer apartamento consta de 3 habitaciones, 1 zona de ropas, 1 sala comedor y 1 balcón. El segundo apartamento consta de 2 habitaciones, 1 sala comedor, 1 zona de ropas y 1 balcón. -El séptimo es una terraza con un cuarto de almacenamiento.
Estado de conservación	Bueno – Nuevo.
Características adicionales	No Aplica.

5.5. Resumen de áreas a liquidar

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área Lote	N/A	176,00
Área Construida	N/A	804,35

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

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	Local Puente Aranda	$ 1850.000.000,00	0%	$ 1850.000.000	$ 11000.000	0%	$ 11000.000	0,59%
2	Bodega Puente Aranda	$ 1400.000.000,00	0%	$ 1400.000.000	$ 8.500.000	0%	$ 8.500.000	0,61%
3	Bodega - Puente Aranda	$ 3.060.876.000,00	0%	$ 3.060.876.000	$ 20.000.000	0%	$ 20.000.000	0,65%
4	Local - Puente Aranda	$ 247.060.800,00	0%	$ 247.060.800	$ 1500.000	0%	$ 1500.000	0,61%

MEDIA ARITMETICA	0,62%
DESVIACION ESTÁNDAR	0,03%
COEFICIENTE DE VARIACION	4,21%
Límite superior	0,64%
Límite inferior	0,59%

VALOR ADOPTADO	0,62%

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 0,62%.

º	VENTA	RENTA
1	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-ricaurte-bogota/192443008	
2	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-bogota/192361185	
3	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta-en-centro-industrial-bogota/191716761	
4	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-puente-aranda-bogota/11095342	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-puente-aranda-bogota/191330162

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	Puente Aranda - Bogotá	$1.140.000.000	0%	$1.140.000.000	162,00	$3.606.172,84	397,00	$1400.000	$555.800.000	Casa	Código Fincaraíz: 192624749
2	Puente Aranda - Bogotá	$950.000.000	5%	$902.500.000	160,00	$3.728.125,00	204,00	$1500.000	$306.000.000	Casa	Código Fincaraíz: 192624749
3	Puente Aranda - Bogotá	$850.000.000	0%	$850.000.000	160,00	$3.475.000,00	294,00	$1000.000	$294.000.000	Casa	Código Fincaraíz: 192018618

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-veraguas-bogota/192624749
Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-veraguas-bogota/192120492
Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-comuneros-bogota/192018618

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

MEDIA ARITMETICA	$ 3.603.099,28
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 126.590,49
COEFICIENTE DE VARIACION	3,51%
Límite superior	$ 3.729.689,77
Límite inferior	$ 3.476.508,79

VALOR ADOPTADO	$ 3.603.100,00

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 3,51%, 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 $ 3.603.100,00 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 Licencia de Construcción, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 6 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 1.5 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 $2.295.000 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	6	100	6,00%	1,5	3,21%	$ 2.371.323	$76.001	$2.295.322	$ 2.295.000



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

Consecuente, se obtiene un valor del inmueble de $ 2.480.128.850,00 y una tasa de renta del 0,62%, tasa razonable para el mercado del inmueble según su ubicación y el sector.

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	176,00	$ 3.603.100,00	$ 634.145.600,00
Área Construida	804,35	$ 2.295.000,00	$ 1.845.983.250,00
TOTAL			**$ 2.480.128.850,00**

8. RESULTADO DEL AVALÚO

8.1. Valor Avaluó Renta

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	TASA RENTA	VALOR RENTA
Área Construida	$ 2.480.128.850,00	0,62%	$ 15.376.798,87

SON: QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON OCHENTA Y SIETE 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, 4 de octubre de 2025.

Cordialmente,

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

9 CONSIDERACIONES GENERALES

9.1 Políticas y Cláusulas

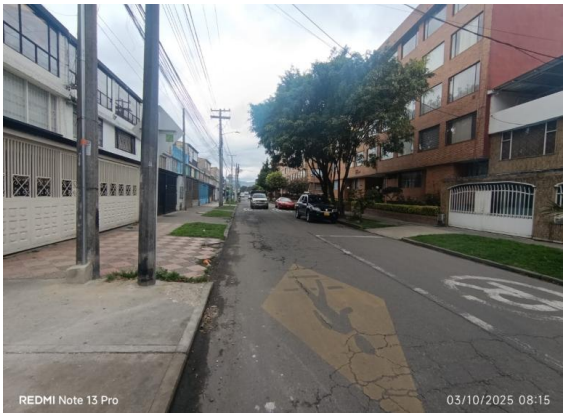
- El valor que se asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere a los valores actuales de los bienes, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera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

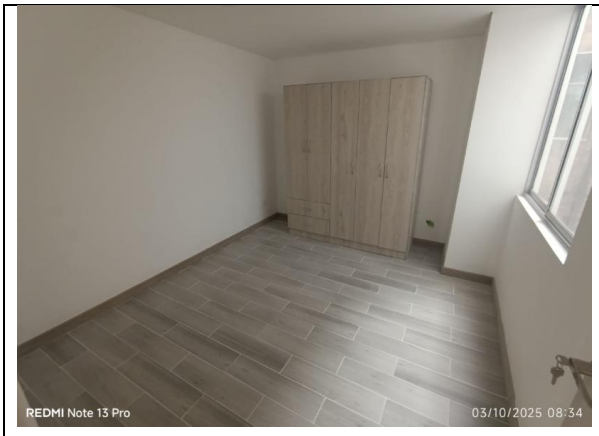
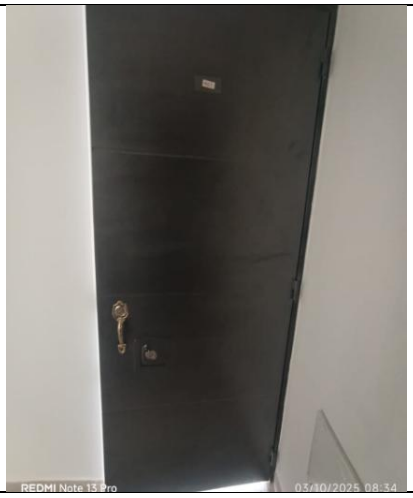
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

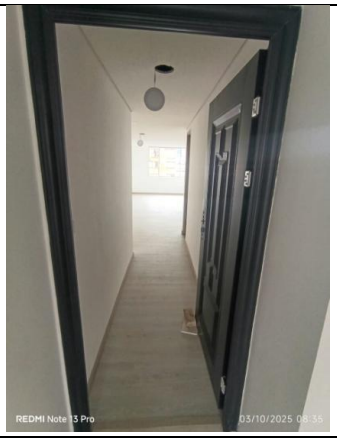
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

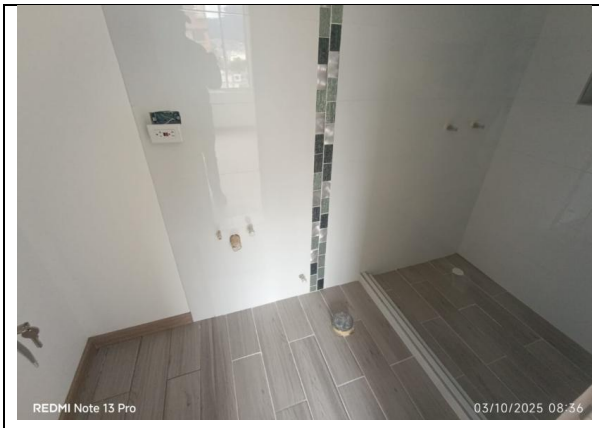
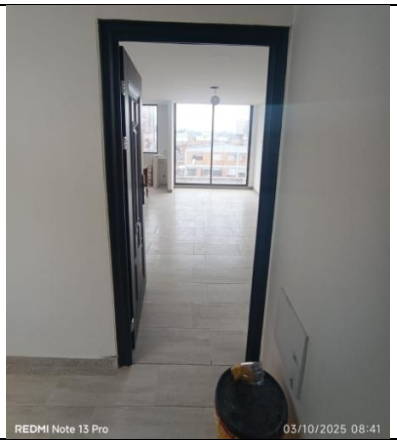
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

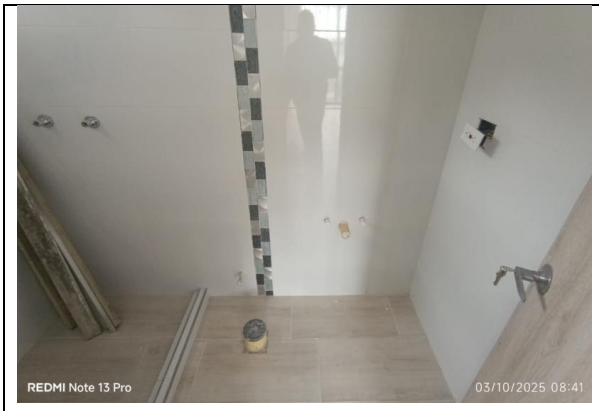
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

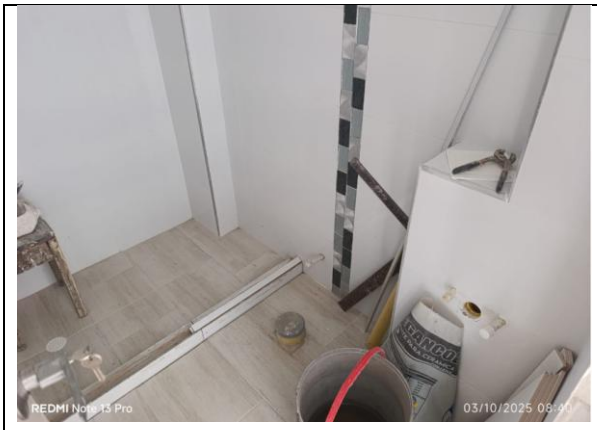
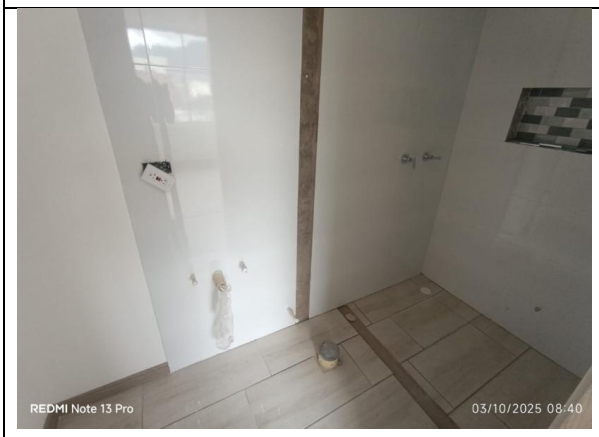
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

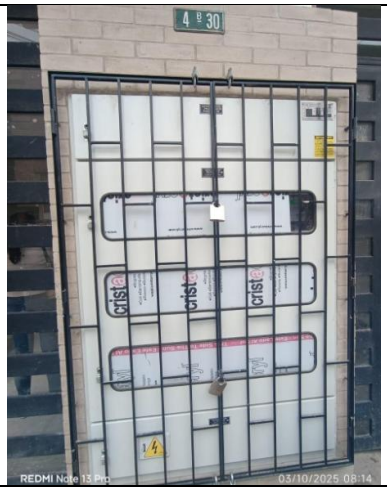
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

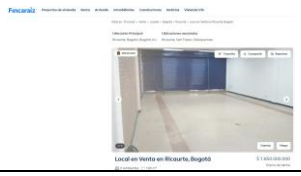
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR

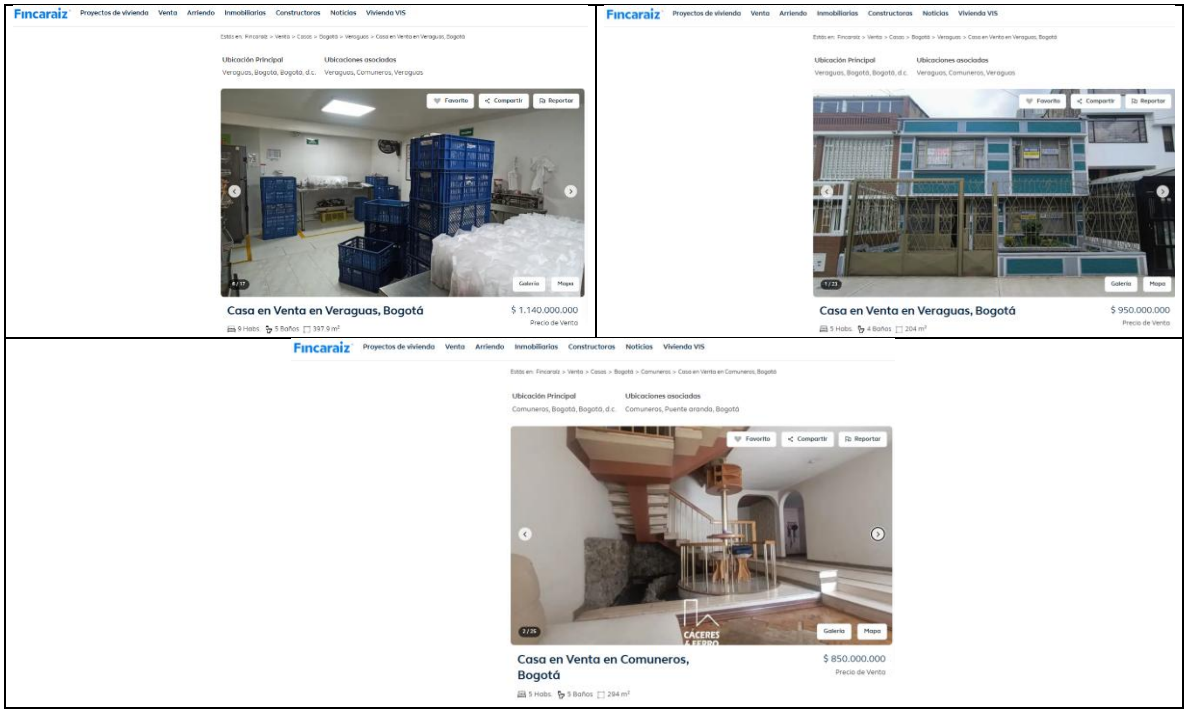
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
VISTA INTERIOR	VISTA INTERIOR
	
SERVICIOS PUBLICOS	SERVICIOS PUBLICOS

	
SERVICIOS PUBLICOS	SERVICIOS PUBLICOS

10.2 Anexo Estudio de Mecado Renta

FUENTE	VENTA	RENTA
1		
2		
3		
4		

10.3 Anexo Estudio de Mercado Venta



10.4 Anexo 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	Régimen
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

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

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 Anexo VUR

ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 30/09/2025 **Hora:** 05:49 PM **No. Consulta:** 716797792

N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-912875 **Referencia Catastral:** AAA0035XLCX

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0035XLCX

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

Dirección Actual del Inmueble: KR 34 4B 30 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
SIN DIRECCION LOTE 32 MANZANA 32 URBANIZACION VERAGUAS CENTRAL

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

Fecha de Apertura del Folio: 22/09/1977 **Tipo de Instrumento:** DOCUMENTO

Fecha de Instrumento: 07/09/1977

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50C-51069

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

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

Alertas en proteccion, restitucion y formalizacion

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
19239250	CÉDULA CIUDADANÍA	GONZALO CACERES GARCIA	
35485255	CÉDULA CIUDADANÍA	OLGA NOHEMI QUIROGA GONZALEZ	
52847573	CÉDULA CIUDADANÍA	AYDA JAZMIN CACERES QUIROGA	

Complementaciones

QUE CASABIANCA CIA. URBANIZACION VERAGUAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME CASABIANCA CAMACHO Y OTROS MEDIANTE ESC207 DEL 5 DE SEPTIMEBRE DE 1.966. NOT. 2. DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A GABRIEL GARCIA CAMACHO SEGUN ESC. # 1918. DEL 212 DE MAYOR DE 1.962. NOT. 2. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DEL MISMO A/O EN EL LIBRO PRIMERO # 12.966 B. PAG. 235.----. RESOLUCION 02657 22 CT. 1985

Cabidad y Linderos

EL LOTE DE TERRENO QUE SE VENDE ESTA MARC ADO CON EL NUMERO 32 DE LA MANZANA 32 DE LA URBANIZACION VERAGUAS CENTRAL. CON UNA CABIDA O EXTENSION SUPERFICIARIA DE 275.00 VARAS CUADRADAS O SEAN 176.00 METROS CUADRADOS Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS "POR EL NORTE, CON EL LOTE NUMERO 33. DE LA MISMA MANZANA, EN EXTENSION DE

22.00 METROS APROXIMADAMENTE, POR EL SUR, CON EL LOTE NUMERO 31 DE LA MISMA MANZANA EN EXTENSION DE 22. MTRS APROXIMADAMENTE,POR EL ORIENTE, CON EL LOTE NUMERO 15 DE LA MISMA MANZANA EN EXTENSON DE 8,00 METROS APROXIMADAMENTE, Y POR EL OCCIDENTE, CON LA CARRERA 34 EN EXTENSION DE 8 METROS APROXIMADAMENTE,. - - -

Linderos Tecnicamente Definidos

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		18/08/2007	C2007-11357	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.	

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

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

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.

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 30/09/2025
Hora: 05:49 PM
No. Consulta: 716798031
No. Matricula Inmobiliaria: 50C-912875
Referencia Catastral: AAA0035XLCX

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: 05-07-1971 Radicación:
Doc: ESCRITURA 1787 del 1971-06-28 00:00:00 SUPERBANCARIO de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE URBANIZACION 609 LO-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERBANCARIA
A: URBANIZACION VERAGUAS LTDA.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 07-09-1977 Radicación: 7771687
Doc: ESCRITURA 2610 del 1977-08-10 00:00:00 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: $87.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASABIANCA Y CIA.URBANIZACION VERAGUAS S.A. NIT. 60015532
A: TORRES FONSECA JOSE AGUSTIN CC 32024 X
A: RUEDA DE TORRES JOSEFA CC 24182400 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 14-08-1997 Radicación: 1997-71656
Doc: ESCRITURA 1283 del 1997-08-06 00:00:00 NOTARIA 3 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES FONSECA JOSE AGUSTIN CC 32024
A: RUEDA DE TORRES JOSEFA CC 24182400 X 50%
A: TORRES RUEDA CARLOS X
A: TORRES RUEDA MANUEL ANTONIO X
A: TORRES RUEDA ROSA ELENA X
A: TORRES RUEDA LUIS ALFONSO X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-09-1997 Radicación: 1997-83227
Doc: ESCRITURA 1513 del 1997-09-10 00:00:00 NOTARIA 3 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $26.380.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUEDA DE TORRES JOSEFA CC 24182400
DE: TORRES RUEDA CARLOS
DE: TORRES RUEDA MANUEL ANTONIO
DE: TORRES RUEDA ROSA ELENA
DE: TORRES RUEDA LUIS ALFONSO
A: OICATA CONSTRUCCIONES COMPA/IA LIMITADA. X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-10-2006 Radicación: 2006-109854
Doc: ESCRITURA 11869 del 2006-10-13 00:00:00 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $45.700.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OICATA CONSTRUCCIONES COMPA/IA LIMITADA NIT. 9001124507
A: JOYA PLAZA JOSE CC 19318047 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 12-02-2009 Radicación: 2009-14669
Doc: ESCRITURA 335 del 2009-01-27 00:00:00 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $55.721.000

Doc: ESCRITURA 325 del 2009-01-27 00:00:00 NOTARIA 9 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $55.721.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JOYA PLAZA JOSE CC 19318047
A: CASTRO IZQUIERDO JEHIMMY CAROLINA CC 1026250714 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 04-10-2013 Radicación: 2013-93159
Doc: ESCRITURA 2048 del 2013-09-12 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $154.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTRO IZQUIERDO JEHIMMY CAROLINA CC 1026250714
A: CACERES GARCIA GONZALO CC 19239250 X
A: QUIROGA GONZALEZ OLGA NOHEMI CC 35485255 X
A: CACERES QUIROGA AYDA JAZMIN CC 52847573 X

10.6 Anexo Certificado Catastral

Certificación Catastral

Radicación No. W-1142654
Fecha: 30/09/2025
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	GONZALO CACERES GARCIA	C	19239250	33.333333	N
2	OLGA NOHEMI QUIROGA GONZALEZ	C	35485255	33.333333	N
3	AYDA JAZMIN CACERES QUIROGA	C	52847573	33.333333	N

Total Propietarios: 3

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2048	2013-09-12	BOGOTA D.C.	50	050C00912875

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 34 4B 30 - Código Postal: 111611.

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.

Dirección(es) anterior(es):
KR 34 4A 84, FECHA: 1999-03-25

Código de sector catastral: 004202 38 18 000 00000
Cedula(s) Catastra(es): 4A 33 35
CHIP: AAA0035XLCX
Número Predial Nal: 11001014216020038001800000000

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

Uso: MAYOR O IGUAL A 4 PISOS NPH O 3 PISOS PH

Total área de terreno (m2): 176.0
Total área de construcción (m2): 804.35

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,123,579,000	2025
1	1,034,410,000	2024
2	370,846,000	2023
3	334,162,000	2022
4	312,596,000	2021
5	310,608,000	2020
6	309,463,000	2019
7	320,474,000	2018
8	175,919,000	2017
9	203,416,000	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 30 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: **F73FF12DA621**

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

Código Postal: 111311