**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.**




**EDIFICIO SAN MARTÍN**
**Cra. 7 # 32-12**

**AV-001- SDIS-2024**

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

**BOGOTÁ D.C.**
**13 DE DICIEMBRE DE 2024**

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** ..... 5
5.1. Información Jurídica ..... 5
5.2. Localización ..... 6
5.3. Características Generales del inmueble. ..... 6
5.4. Características Generales Construcción. ..... 6
5.5. Resumen de áreas a liquidar ..... 7
**6. MÉTODO DE AVALÚO** ..... 10
**7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA** ..... 11
**8. RESULTADO DEL AVALÚO** ..... 14
8.1. Valor avaluó de renta. ..... 14
8.2. Vigencia del Avalúo ..... 14
**9. CONSIDERACIONES GENERALES** ..... 15
9.1. Políticas y Cláusulas ..... 15
9.2. Notas ..... 15
**10. ANEXOS** ..... 16
10.1. Anexo registro fotográfico. ..... 16
10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores. ..... 62

## 1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

**OBJETO**

Actualización del valor de renta actual, en un mercado normal, de los inmuebles que adelante se identifican y describen.
Se entiende por valor comercial de renta de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

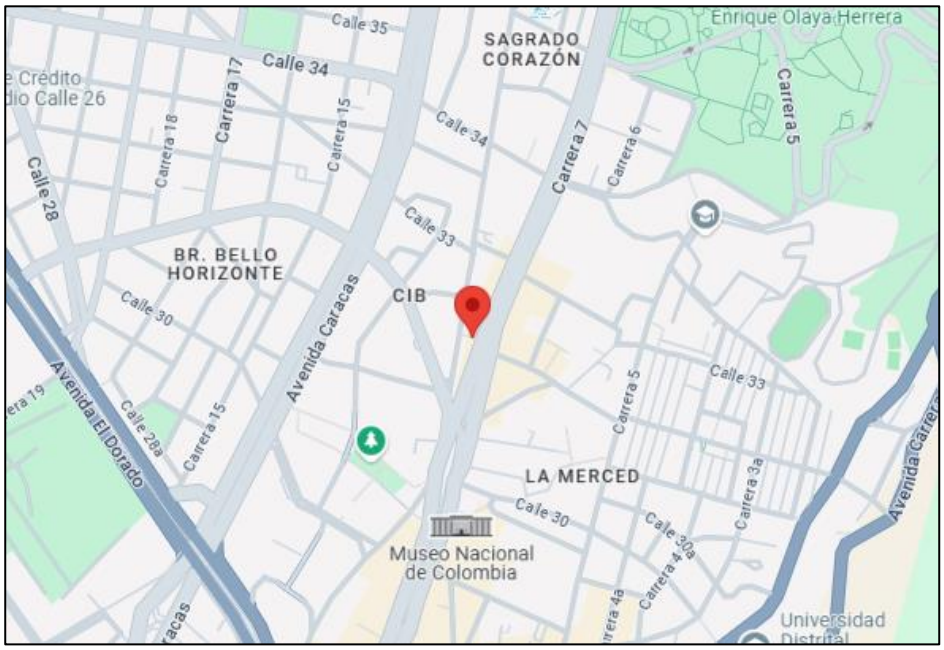
| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | Secretaria Distrital de Integración Social. |
| **TIPO AVALÚO** | Avaluó de renta. |
| **TIPO DE BIEN** | Locales comerciales y oficinas. |
| **CHIP** | AAA0088BYPA<br>AAA0088BYTD<br>AAA0088BYSY<br>AAA0088BYRJ<br>AAA0088BYUH<br>AAA0088BYWW |
| **SECTOR CATASTRAL**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

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

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

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

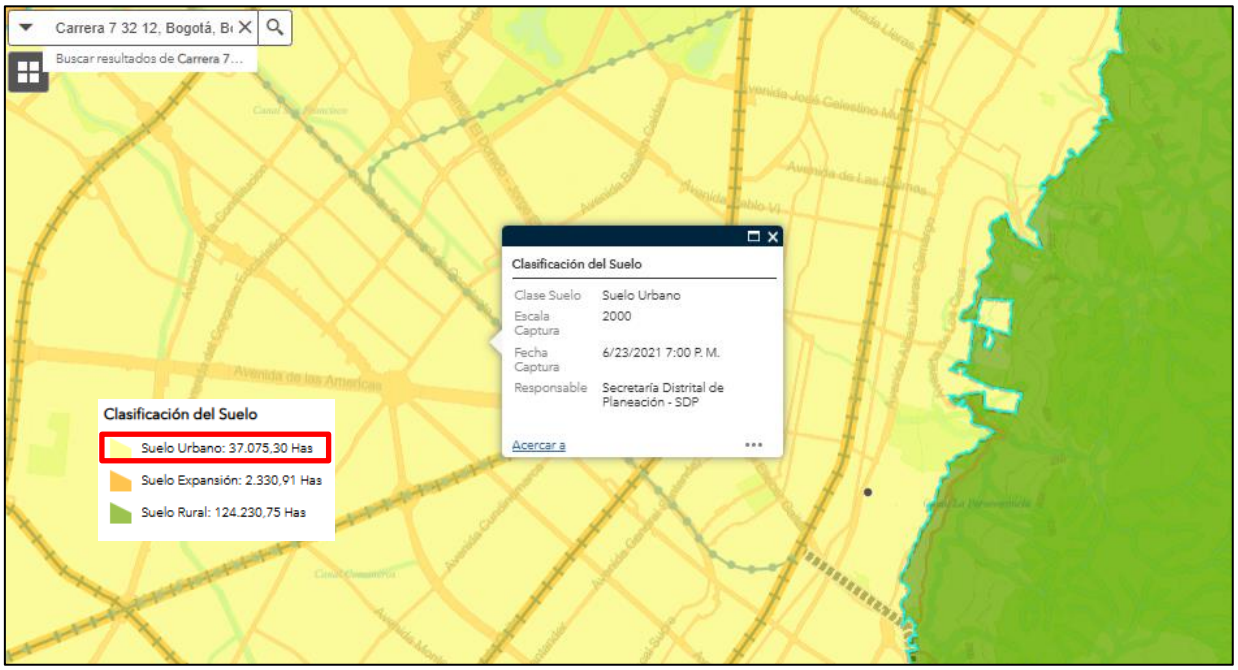
## 3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR




Mapa de ubicación. Fuente: Google Maps.

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

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA




Mapa de uso de suelo. Fuente POT 555 de 2021

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

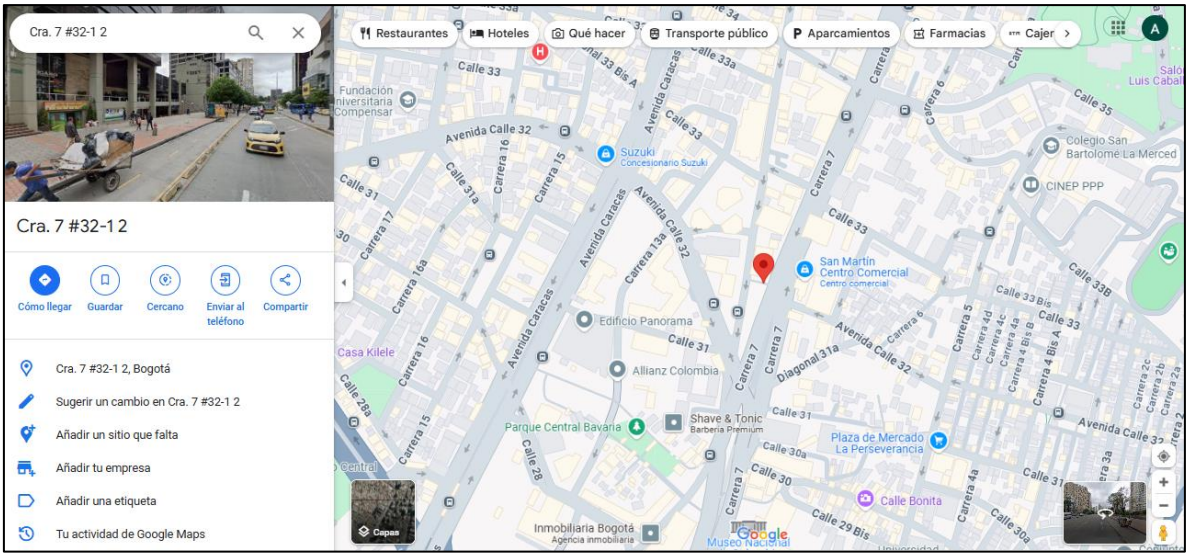
## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 5.1. Información Jurídica

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

**Nota:** Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída del VUR (ventanilla única de registro) con matrículas inmobiliarias descritas en la tabla anterior.

## 5.2. Localización



Localización. Fuente: Google maps.

**Coordenadas** 4°37'08.9"N 74°04'06.3"W.

## 5.3. Características Generales del inmueble.

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

## 5.4. Características Generales Construcción.

Los inmuebles en estudio comprenden; el sótano, y los pisos 1, 7,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27. De los cuales en la primera planta se dispone de áreas de

oficina (locales) y atención al usuario, en el área de sótano se dispone del área de archivo, oficinas y baterías sanitarias para los funcionarios. Las siguientes 14 plantas están destinadas para oficinas, las cuales cuentan con dotación completa en tecnología; dispone de áreas de oficinas principales (directivos), área de operaciones, archivo, cafetería y baterías sanitarias.

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

**Estructura**

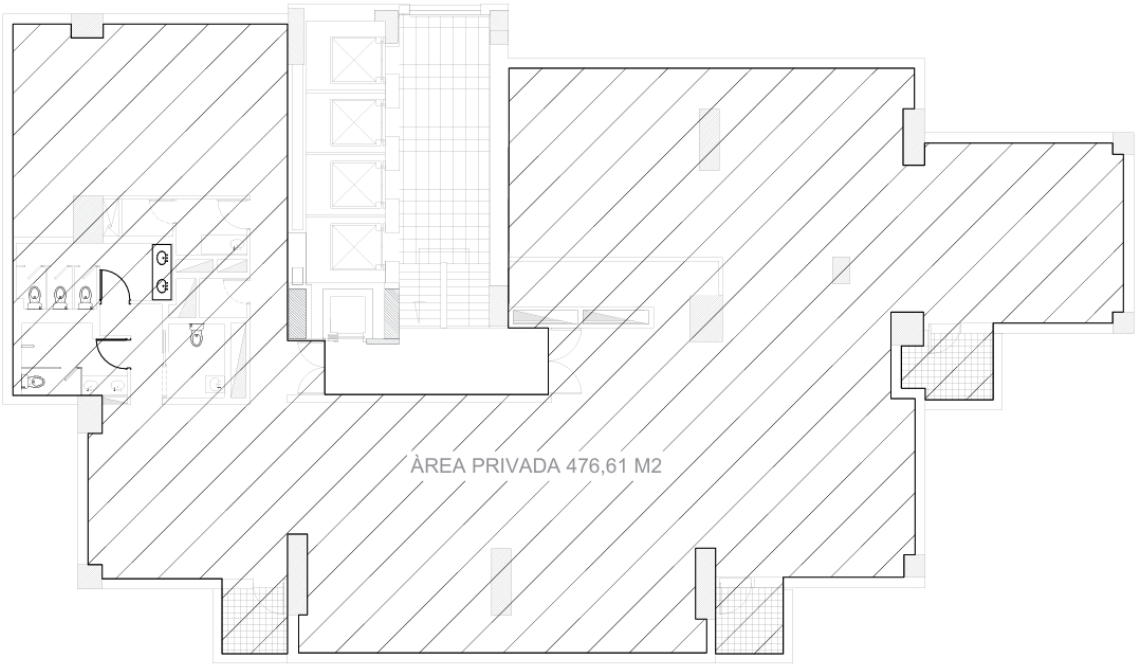
| | |
|---|---|
| • **Estructura** | Sistema aporticado – concreto reforzado. |
| • **Cubierta** | Losa maciza. |

**Acabados principales**

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

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

## 5.5. Resumen de áreas a liquidar




Plano Área Privada Pisos 15 a 27. Fuente: Suministrado por la entidad.

| ZONA | AREA PRIVADA ($m^2$) |
|---|---|
| SOTANO | 486,00 |
| PISO 1 (LOCALES) | 172,87 |
| PISO 7 | 476,61 |
| PISO 15 | 476,61 |
| PISO 16 | 476,61 |
| PISO 17 | 476,61 |
| PISO 18 | 476,61 |
| PISO 19 | 476,61 |
| PISO 20 | 476,61 |
| PISO 21 | 476,61 |
| PISO 22 | 476,61 |
| PISO 23 | 476,61 |
| PISO 24 | 476,61 |
| PISO 25 | 476,61 |
| PISO 26 | 476,61 |
| PISO 27 | 476,61 |

Nota: Se toman las áreas privadas suministradas por la entidad, conforme al Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, explicado en el capítulo 6. Método de avaluó.

**AREA SOTANO**

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

**AREA LOCALES**

| Ítem | Edad (Años) | Área Privada ($m^2$) |
|---|---|---|
| Área total a liquidar | 54 | 172,87 $m^2$ |

**ÁREA OFICINAS**

| Ítem | Edad (Años) | Área Privada ($m^2$) |
|---|---|---|
| Área total a liquidar | 54 | 6672,54 $m^2$ |

Fuente: información suministrada por la entidad.

## 6. MÉTODO DE AVALÚO

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. las cuales establece:

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

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

V.T. = (A.P.) * (V.U.P)

A.P. = A.T.C. – A.C.

En donde:

V. T. = Valor Total de la propiedad.
A.P. = Área Privada.
A.T.C. = Área Total Construida.
A.C. = Áreas Comunes.
V.U. P. = Valor unitario Privado.

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

**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.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

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

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

**Estudio de mercado oficinas.**

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | VALOR PEDIDO | % DESCUENTO | VALOR DEPURADO | VALOR UNITARIO DEPÓSITOS | VALOR UNIDAD PRIVADA | CONSTRUCCIÓN | | OBSERVACIÓN | FUENTE | ENLACE | CONSULTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | ÁREA PRIVADA EN M2 | VALOR M2 | | | | |
| 1 | OFICINAS | SAN MARTIN | $ 164.807.000 | 0% | $ 164.807.000 | $ 0 | 164.807.000 | 2.288,00 | 72.031,0 | Uso de oficinas | FINCA RAIZ - 8150776 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/8150776 |  |
| 2 | OFICINAS | SAN MARTIN | $ 624.999.999 | 0% | $ 624.999.999 | $ 0 | 624.999.999 | 7.812,00 | 80.005,1 | Uso de oficinas | FINCA RAIZ - 10992853 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10992853 |  |
| 3 | OFICINAS | SAN MARTIN | $ 196.000.000 | 0% | $ 196.000.000 | $ 0 | 196.000.000 | 2.450,00 | 80.000,0 | Uso de oficinas | FINCA RAIZ - 10992851 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10992851 |  |

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

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| MEDIA ARITMETICA | $ | 77.345,38 |
| DESVIACION ESTÁNDAR | $ | 4.602,36 |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | 5,95% |
| Limite superior | $ | 81.947,75 |
| Limite inferior | $ | 72.743,02 |

| | | |
|---|---|---|
| VALOR ADOPTADO | $ | 78.200,00 |

El análisis de mercado realizado ha determinado coeficientes de variación por debajo de 7.5%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor adoptado la media aritmética aproximada de $ 78.500,00 por metro cuadrado de área privada.

**Estudio de mercado sótano.**

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

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

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

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

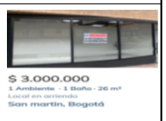
Producto de estudio de mercado realizado se obtienen los siguientes valores estadísticos:

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

| | | |
|---|---|---|
| VALOR ADOPTADO | $ | 48.600,00 |

El análisis de mercado realizado ha determinado coeficientes de variación por debajo de 7.5%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor adoptado la media aritmética aproximada de $ 48.600,00 por metro cuadrado de área privada.
De acuerdo a las condiciones del área en estudio (sótano) y teniendo en cuenta que cumple con todos los aspectos y esta totalmente equipado para el uso que se le esta dando; aire acondicionado, ventilación natural, conexión de red, iluminación adecuada y demás. Se aclara que esta área en comparación con las oficinas en los pisos superiores tiene un valor inferior puesto que las oficinas superiores son más cómodas y tienen aprovechamiento de luz natural.

## Estudio de mercado locales piso 1

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| VALOR ADOPTADO | $ 123.100,00 |

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

## 8. RESULTADO DEL AVALÚO

### 8.1. Valor avaluó de renta.

| ZONA | AREA PRIVADA ($m^2$) | VALOR ($m^2$) | VALOR TOTAL POR ZONA |
|---|---|---|---|
| SOTANO | 486,00 | $ 48.600,00 | $ 23.619.600,00 |
| PISO 1(LOCALES) | 172,87 | $ 123.100,00 | $ 21.280.297,00 |
| PISO 7 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 15 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 16 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 17 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 18 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 19 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 20 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 21 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 22 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 23 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 24 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 25 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 26 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| PISO 27 | 476,61 | $ 78.200,00 | $ 37.270.902,00 |
| **VALOR AVALUO DE RENTA** | | **$** | **566.692.525,00** |

**SON: QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS MTCE.**

### 8.2. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Fecha, 13 de diciembre de 2024.

Cordialmente,

**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**

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

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

### 9.1. Políticas y Cláusulas

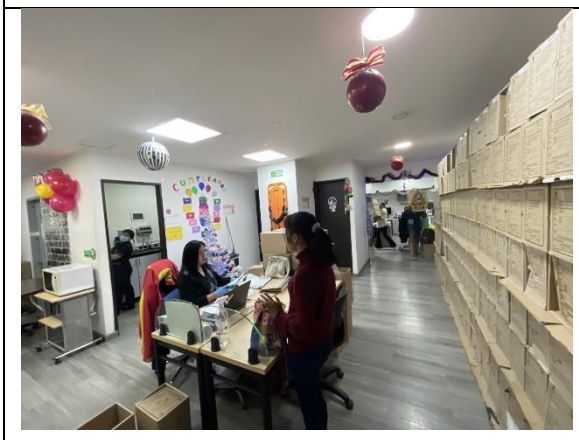
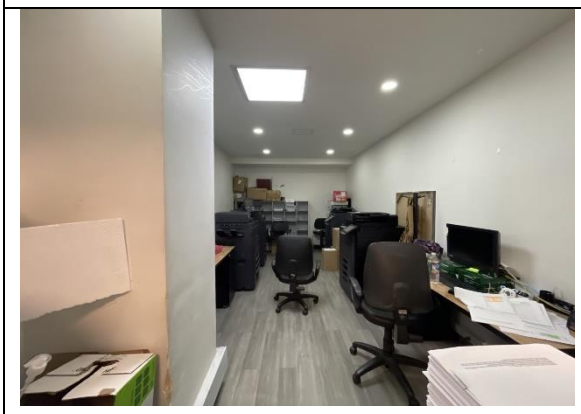
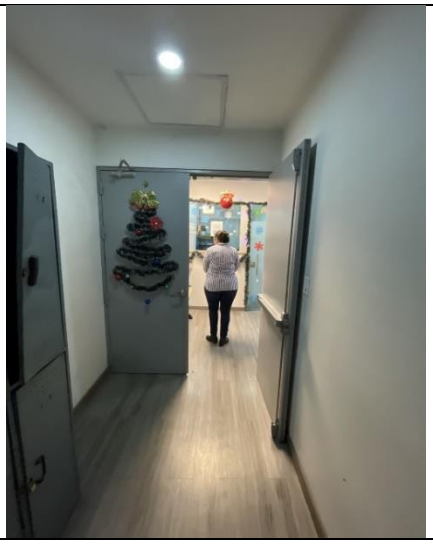
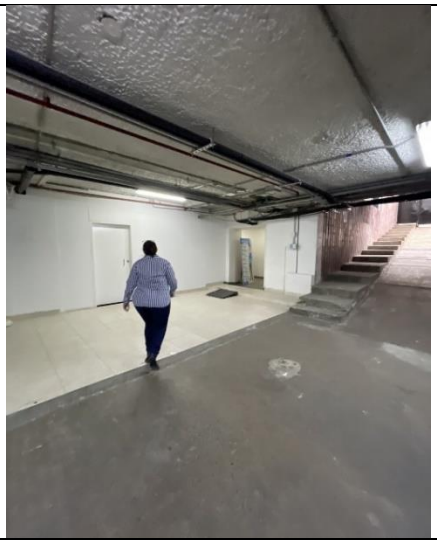
- El valor que se asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere a los valores actuales de los bienes, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- Para efectos de la conformación de los valores de los bienes avaluados, la empresa evaluadora, entre otros criterios, han tenido en cuenta las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenecen los inmuebles.
- El estudio de mercado para la determinación del valor de los locales se realiza sobre ofertas homogéneas a las características de los bienes inmuebles de estudio, tanto por su ubicación, área y características físicas, de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la empresa avaluadora, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

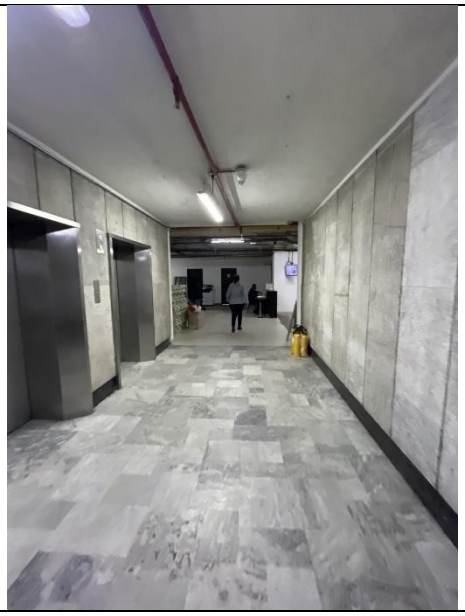
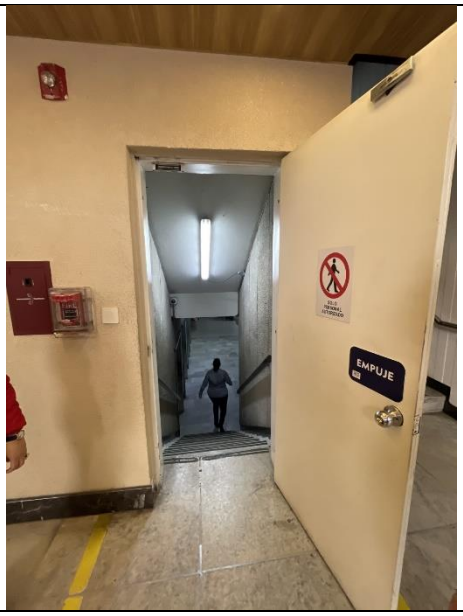
### 9.2. Notas

- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Que la firma Constructora AICOSS SAS, sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- La empresa avaluadora ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”.

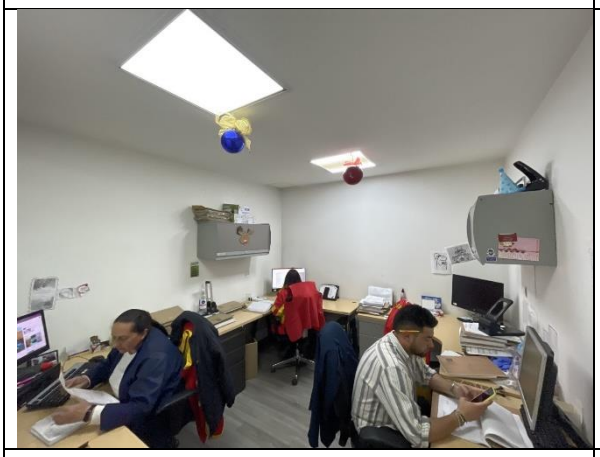
## 10. ANEXOS

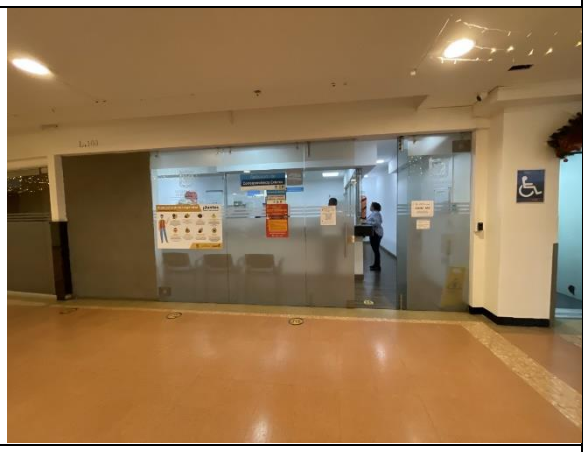
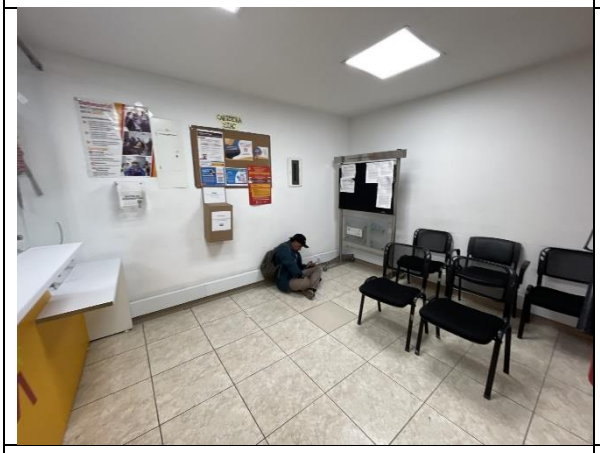
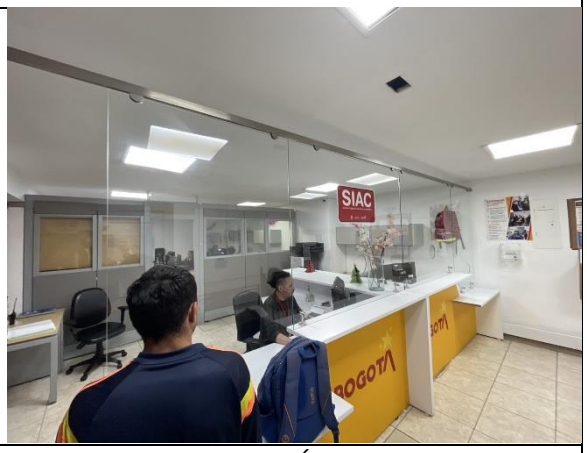
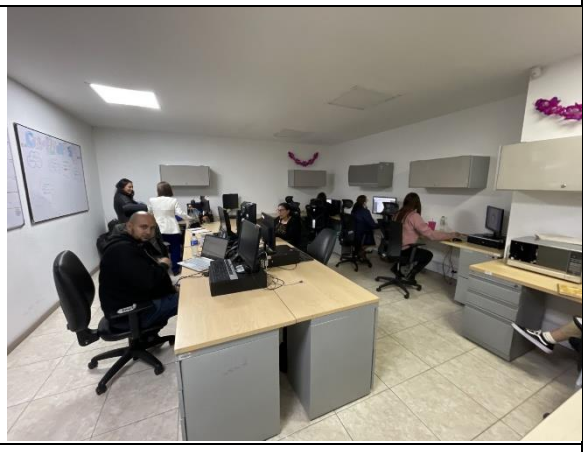
### 10.1. Anexo registro fotográfico.

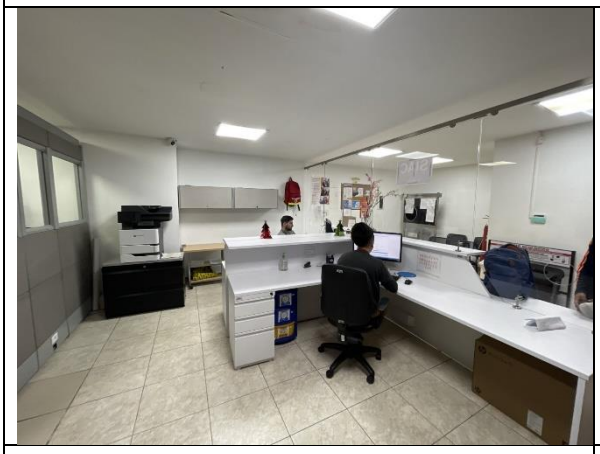
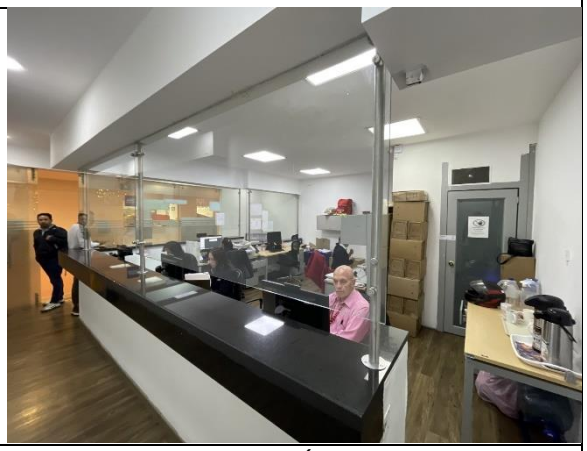
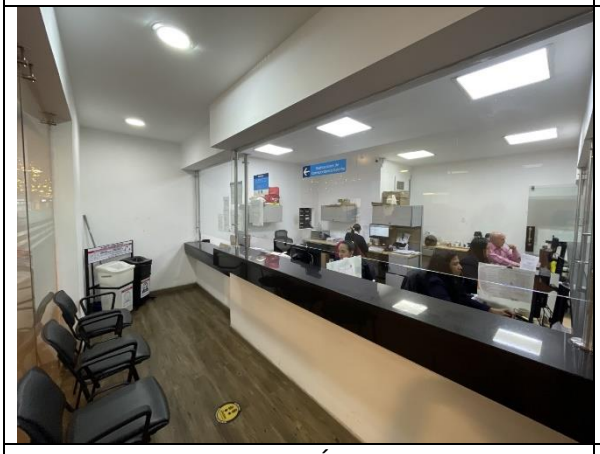
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN - SOTANO | |
|---|---|
|  |  |
| ARCHIVO - OFICINA | ARCHIVO |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | HALL |
|  |  |
| HALL | ACCESO VEHICULAR |

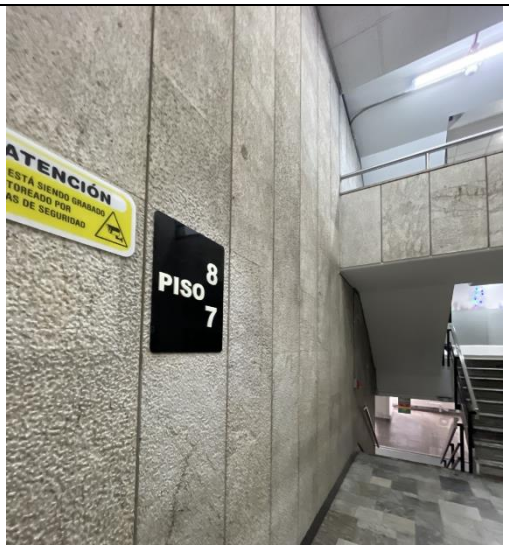
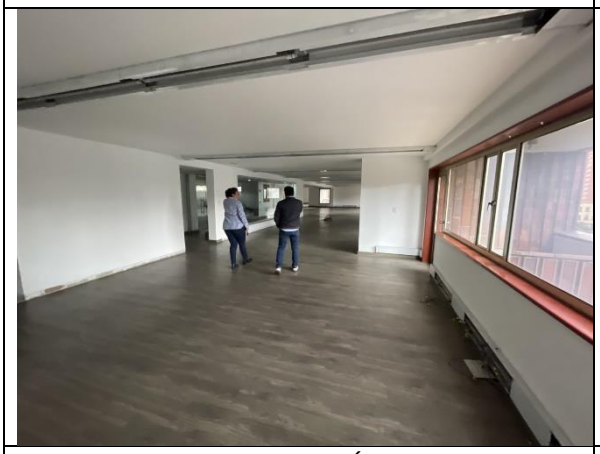
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAM MARTIN – SOTANO | |
|---|---|
|  |  |
| ASCENSORES DE ACCESO A ARCHIVO | ESCALERAS ACCESO A ARCHIVO |
|  |  |
| ESTANTES DE ARCHIVO | ESTANTES DE ARCHIVO |
|  |  |
| ESTANTES DE ARCHIVO | ESTANTES DE ARCHIVO |

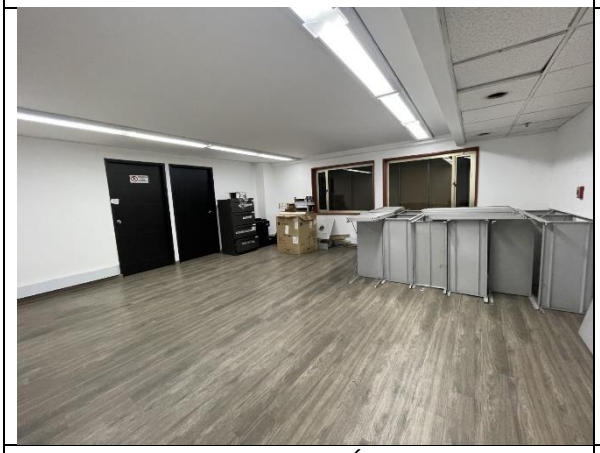
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAM MARTIN - SOTANO | |
|---|---|
|  |  |
| ESTANTES DE ARCHIVO | PASILLO ESTANTES DE ARCHIVO |
|  |  |
| PASILLO ESTANTES ARCHIVO | ESTANTES DE ARCHIVO |
|  |  |
| INGRESO ARCHIVO | AREA ADMINISTRATIVA |

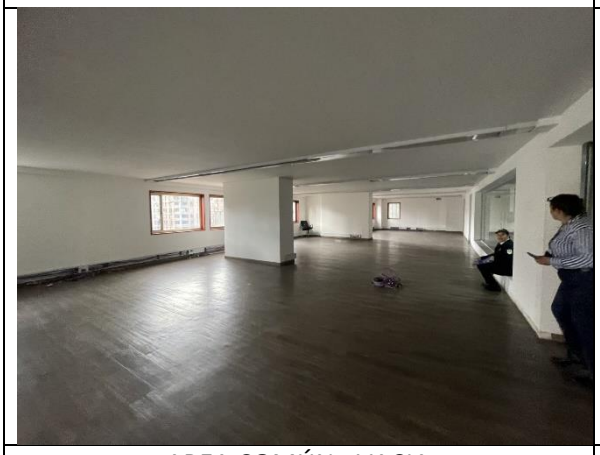
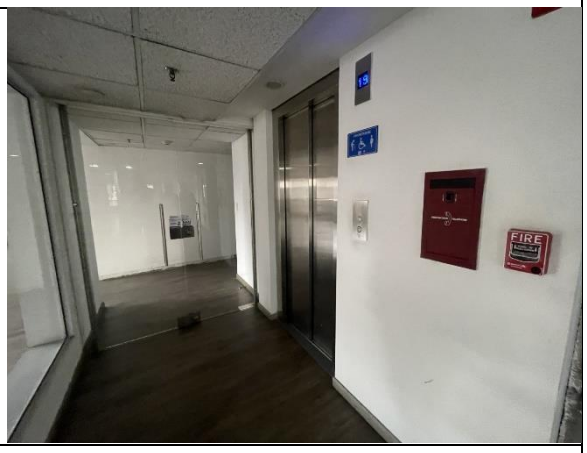
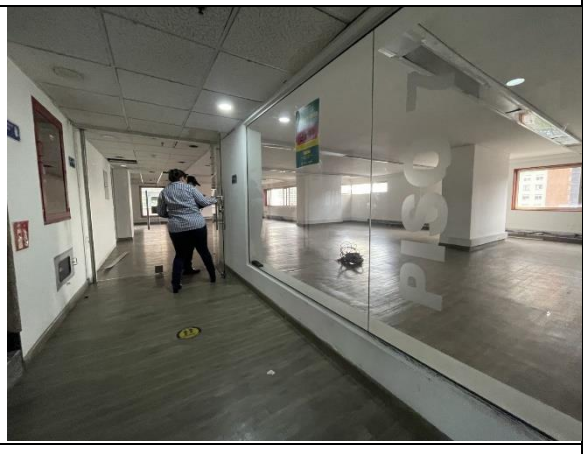
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAM MARTIN - SOTANO | |
|---|---|
|  |  |
| BAÑO | CAFETERIA |
|  |  |
| AREA ADMINISTRATIVA | INGRESO AREA DE BODEGA |

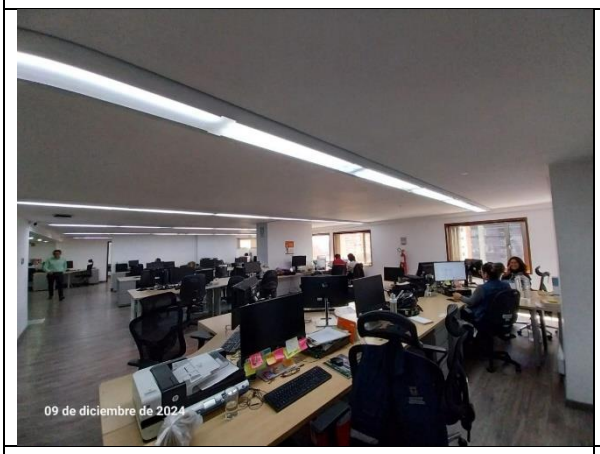
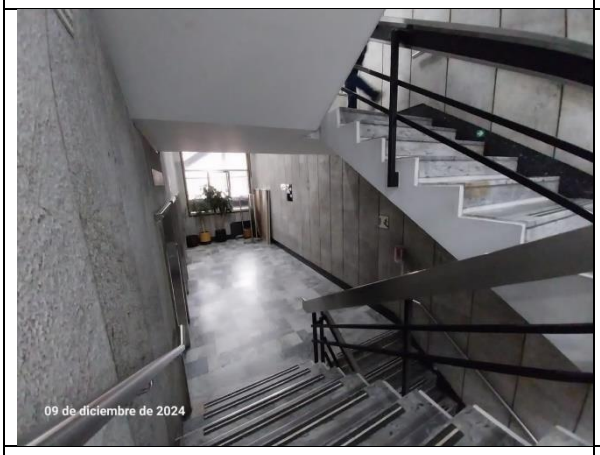
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 1 LOCALES | |
|---|---|
|  |  |
| HALL DE ACCESO | HALL DE ACCESO |
|  |  |
| SALA DE ESPERA | SALA DE ATENCIÓN A USUARIO |
|  |  |
| HALL DE ACCESO A LOCALES | AREA ADMINISTRTIVA |

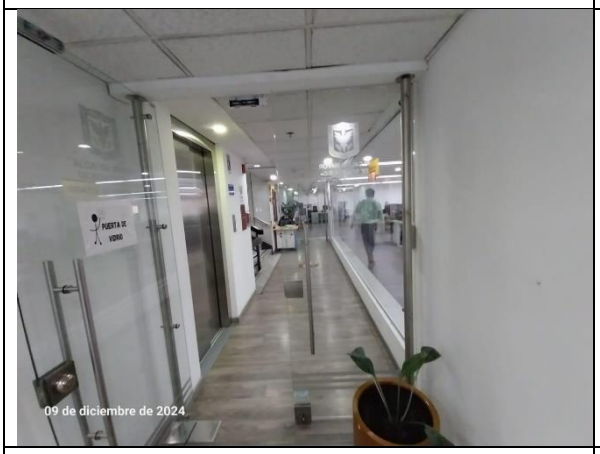
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 1 LOCALES | |
|---|---|
|  |  |
| AREA ADMINISTRATIVA | HALL DE ACCESO A LOCALES |
|  |  |
| HALL DE ACCESO A LOCALES | AREA DE ATENCIÓN A USUARIO |
|  |  |
| AREA DE ATENCIÓN A CLIENTE | ACCESO A LOCAL |

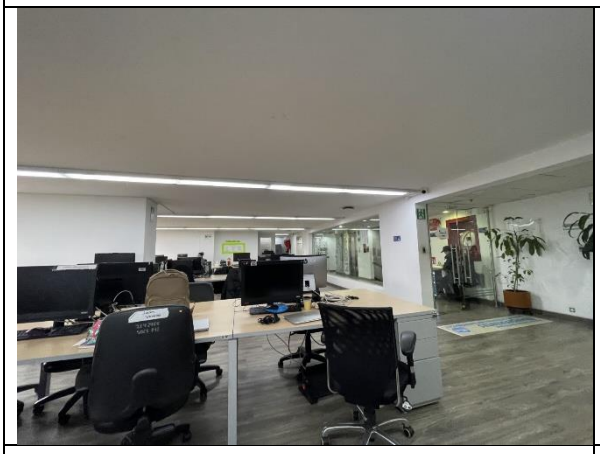
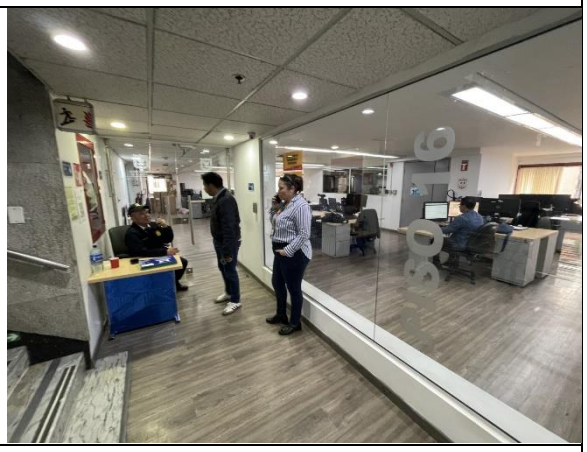
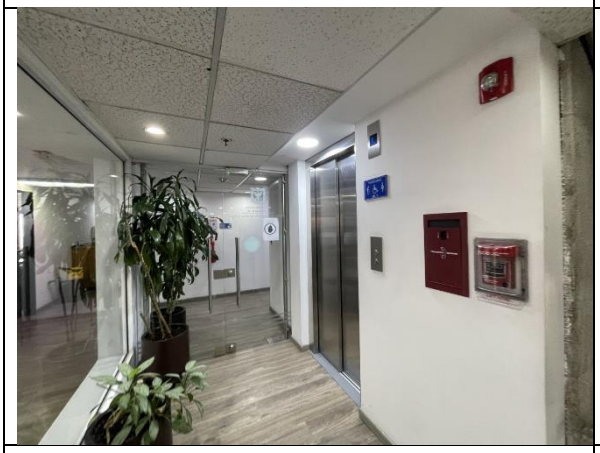
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 7 | |
|---|---|
|  |  |
| ACCESO A PISO 7 | GABINETE CONTRA INCENDIOS |
|  |  |
| ZONA COMÚN | ACCESO A BAÑO |
|  |  |
| BAÑO | BAÑO |

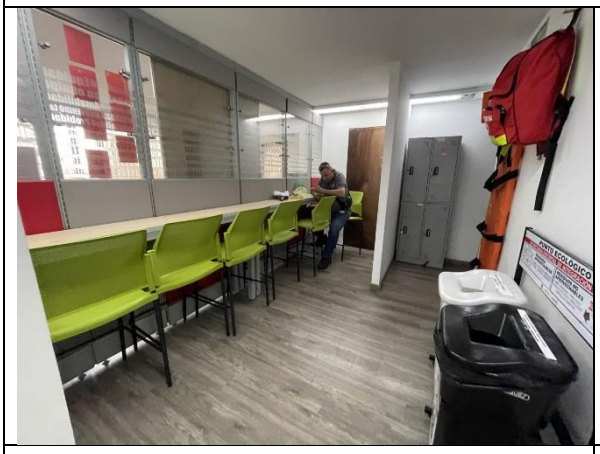
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 7 | |
|---|---|
|  |  |
| BAÑO | ZONA COMÚN - VACIA |
|  |  |
| ZONA COMÚN | CAFETERIA |
|  |  |
| AREA COMÚN - VACIA | AREA COMÚN - VACIA |

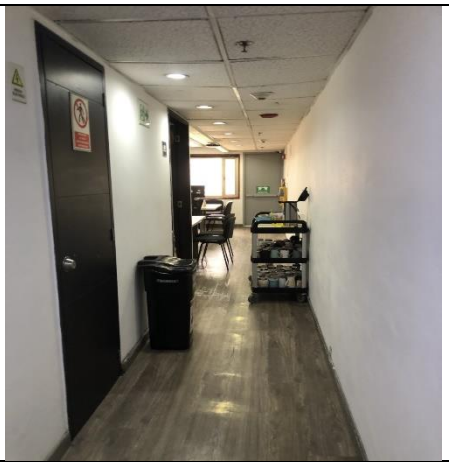
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 7 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA COMÚN - VACIA | AREA COMÚN - VACIA |
|  |  |
| AREA COMÚN - VACIA | ACCESO A PISO 7 |
|  |  |
| AREA COMÚN - VACIA | ACCESO A PISO 7 |

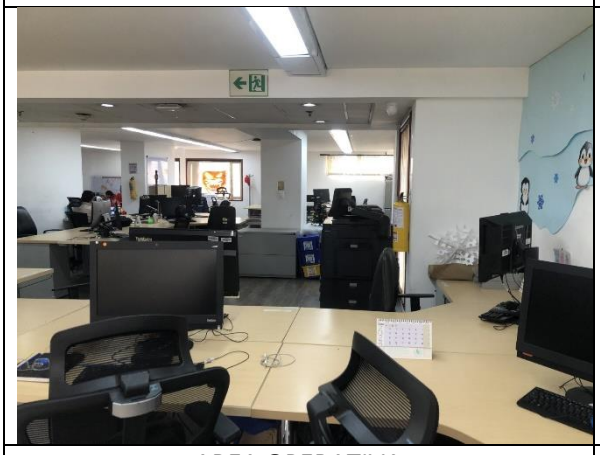
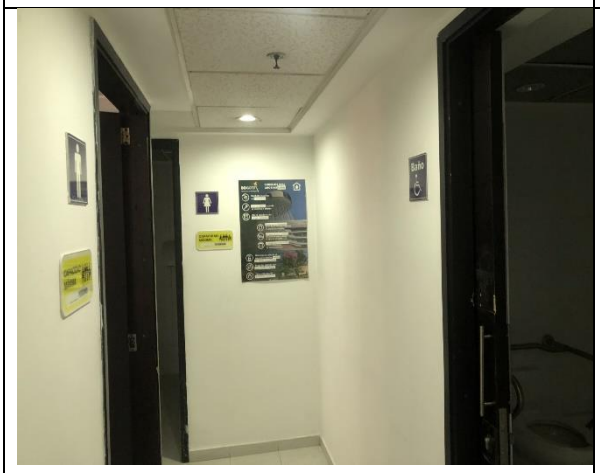
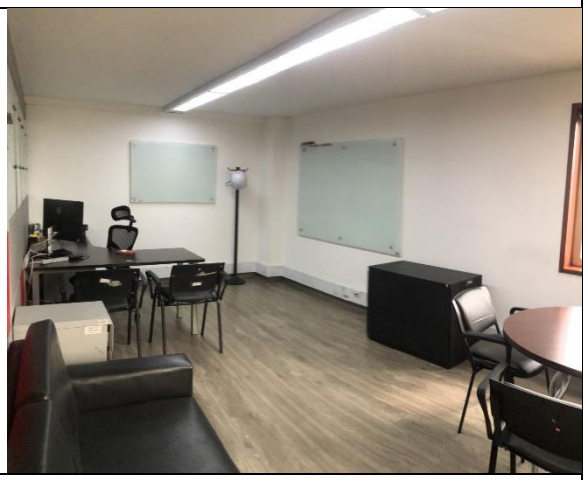
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 15 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | OFICINA |
|  |  |
| ESCALERAS DE ACCESO | OFICINA |
|  |  |
| SALA DE JUNTAS | AREA ADMINISTRATIVA |

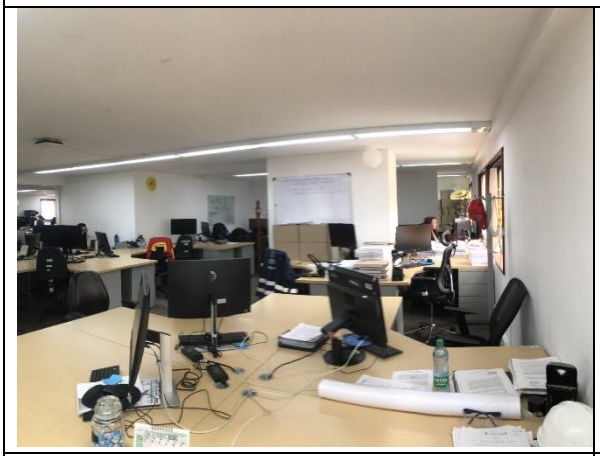
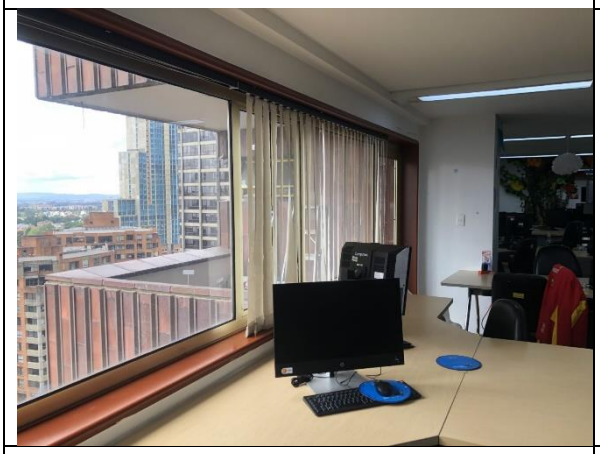
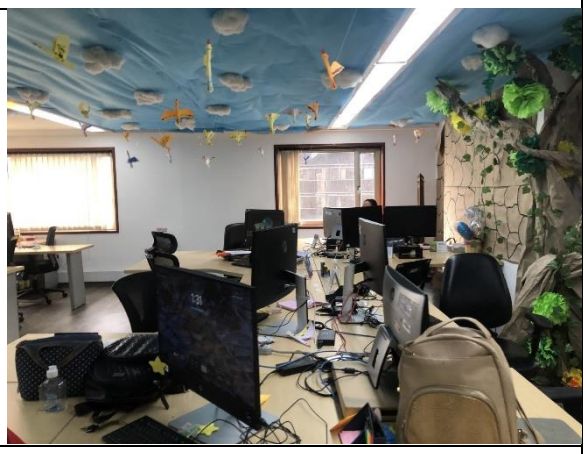
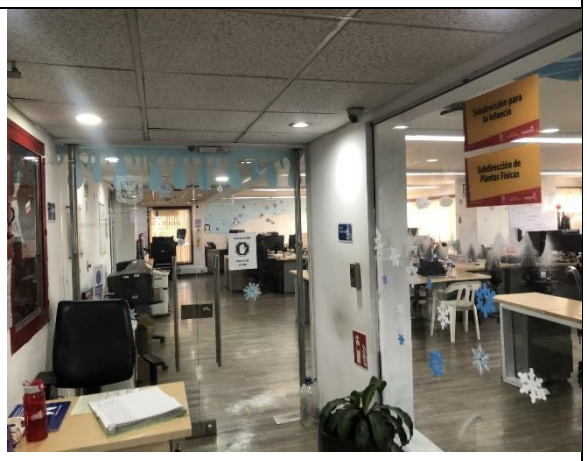
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 15 | |
|---|---|
|  |  |
| ARA ADMINISTRATIVA | BAÑO |
|  |  |
| HALL DE ACCESO | AREA ADMINISTRATIVA |
|  |  |
| BAÑO DISCAPACITADOS | AREA ADMINISTRATIVA |

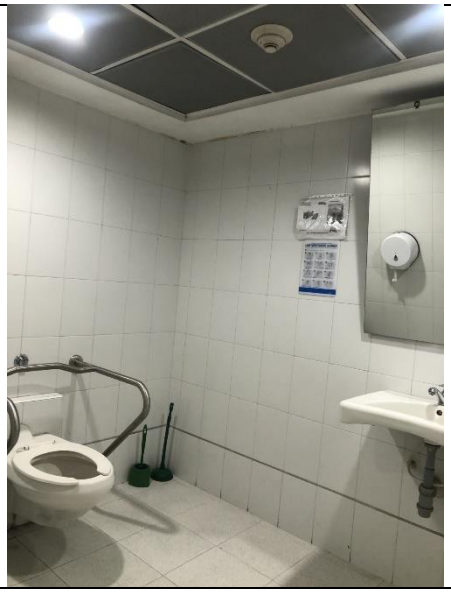
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 16 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | HALL DE ACCESO |
|  |  |
| ACCESO | AREA ADMINISTRATIVA |
|  |   |
| AREA ADMINISTRATIVA | ACCESO |

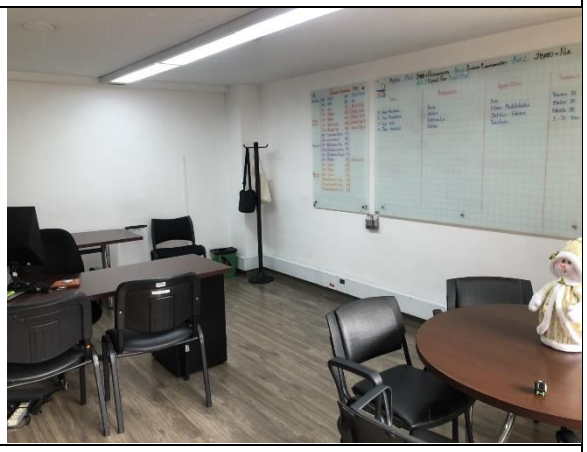
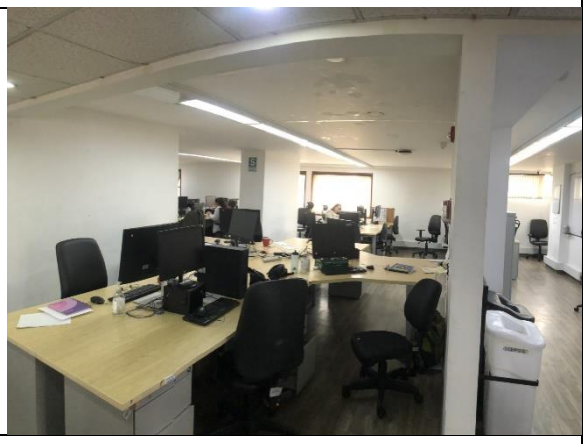
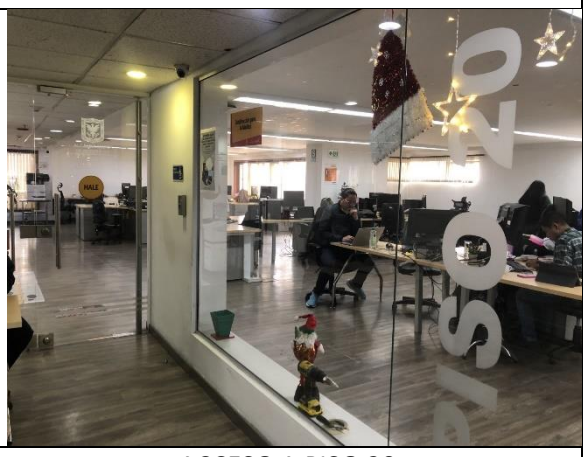
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 16 | |
|---|---|
|  |  |
| CAFETERIA | HALL |
|   |  |
| HALL | OFICINA |

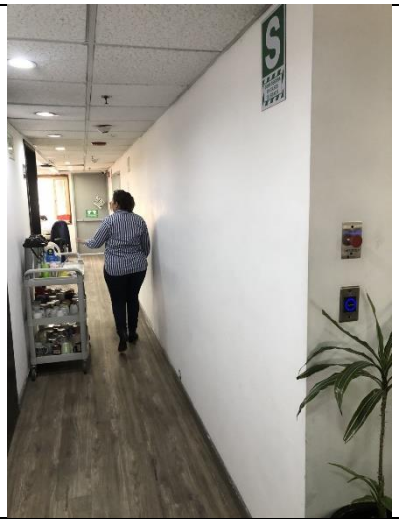
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18 | |
|---|---|
|  |  |
| OFICINA PRINCIPAL | HALL DE ACCESO |
|   |  |
| ARA OPERATIVA | BALCON |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |

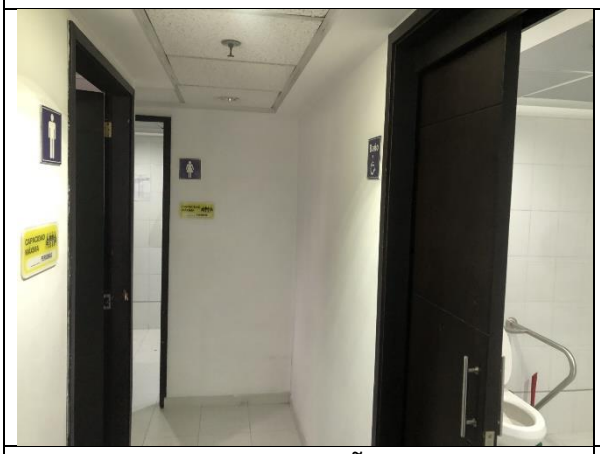
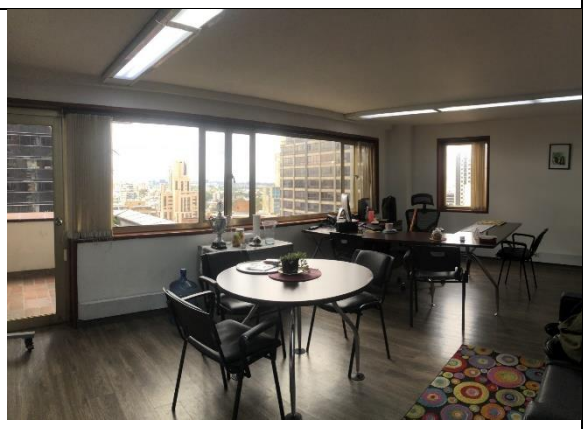
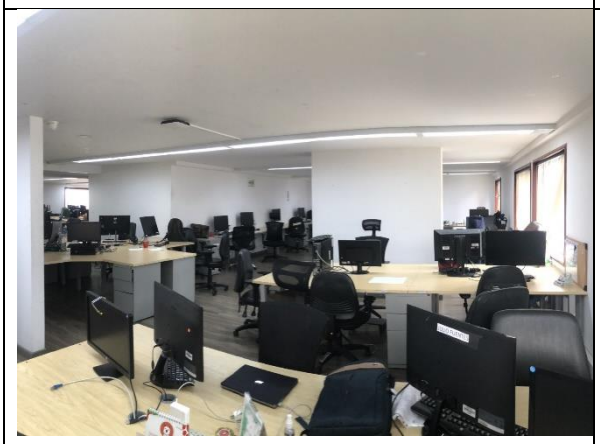
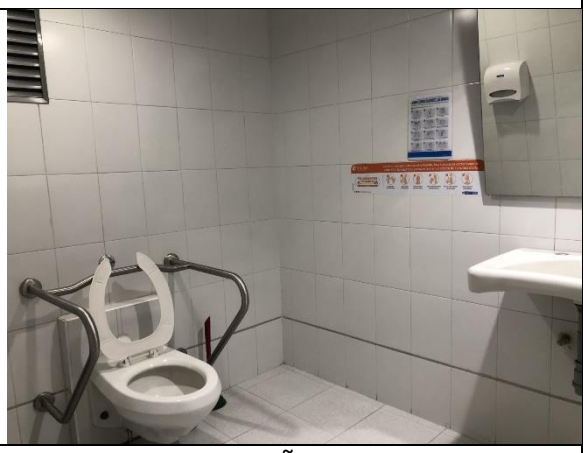
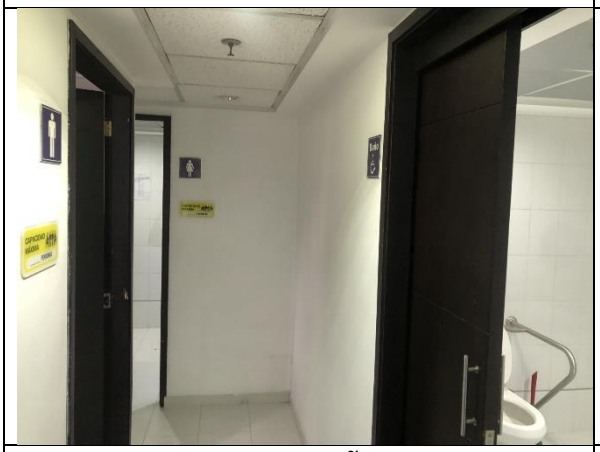
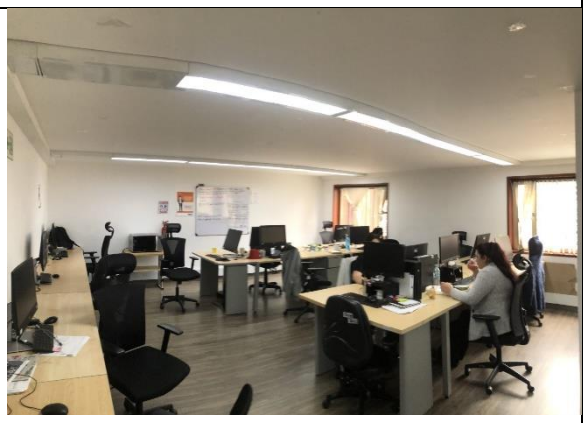
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18 | |
|---|---|
|  |  |
| CAFETERIA | ARCHIVO |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| ACCESO A BAÑOS | OFICINA |

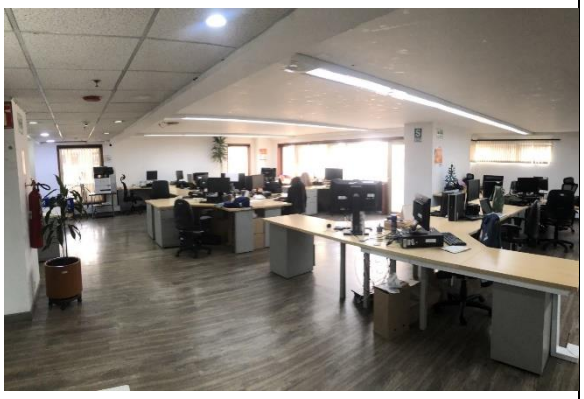
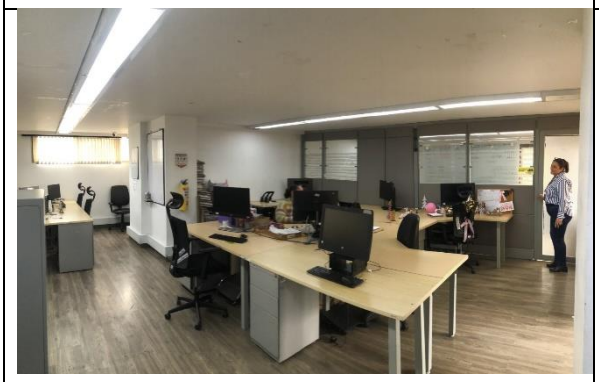
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | BAÑO |
|  |  |
| OFICINA PRINCIPAL | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| BAÑO | AREA OPERATIVA |

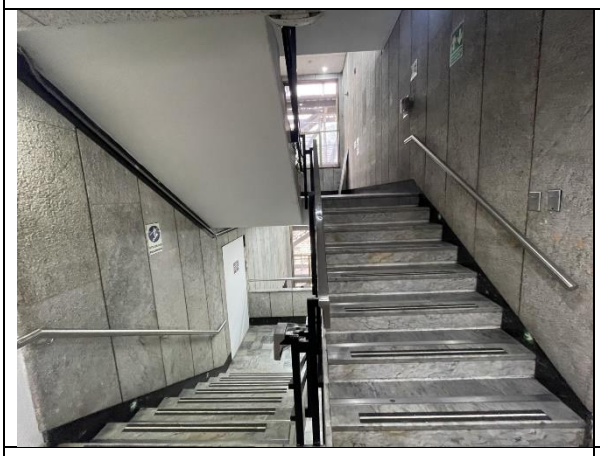
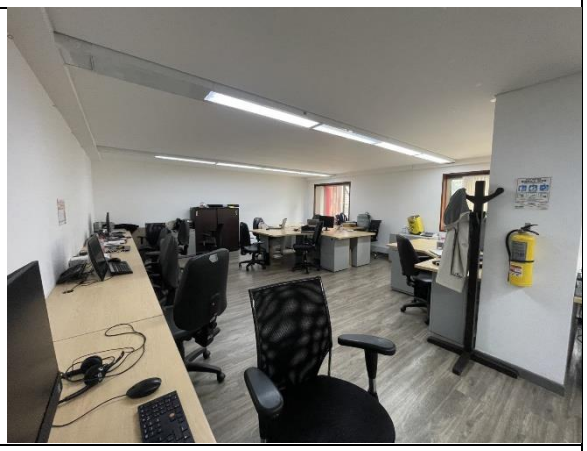
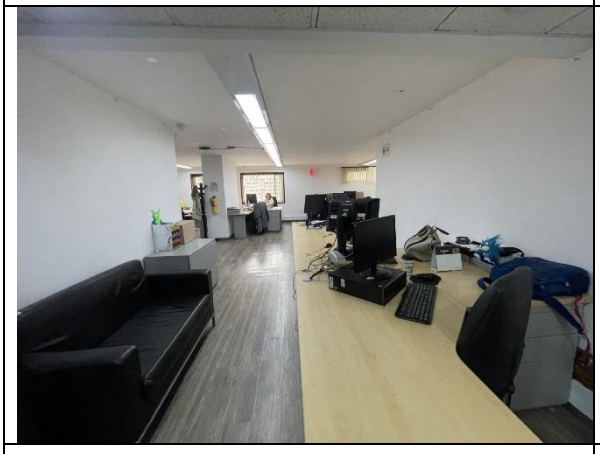
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 18 | |
|---|---|
|  |  |
| OFICINA PRINCIPAL | BAÑO |
|  |  |
| BAÑO | AREA ADMINISTRATIVA |

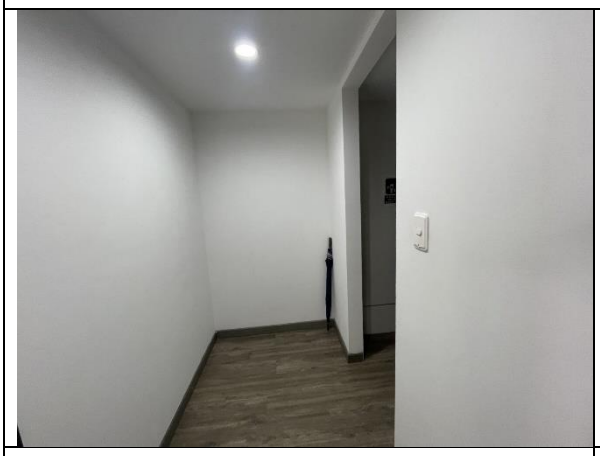
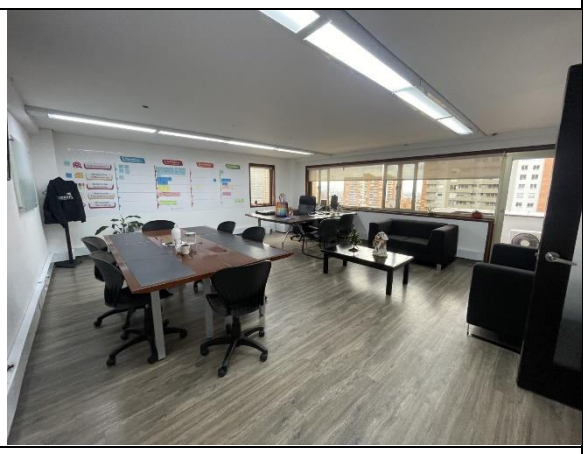
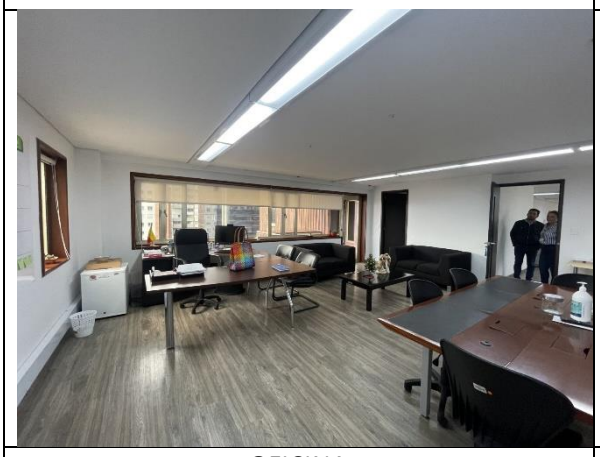
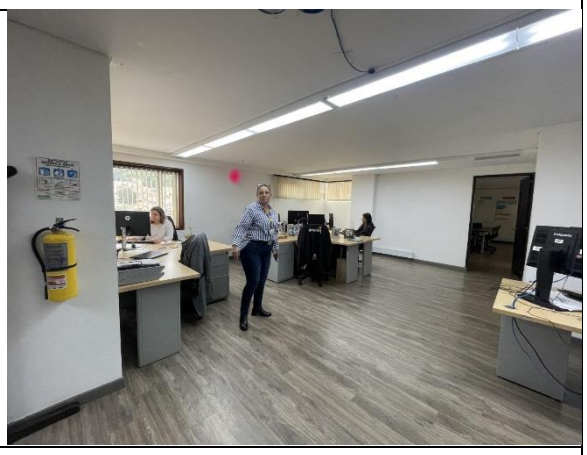
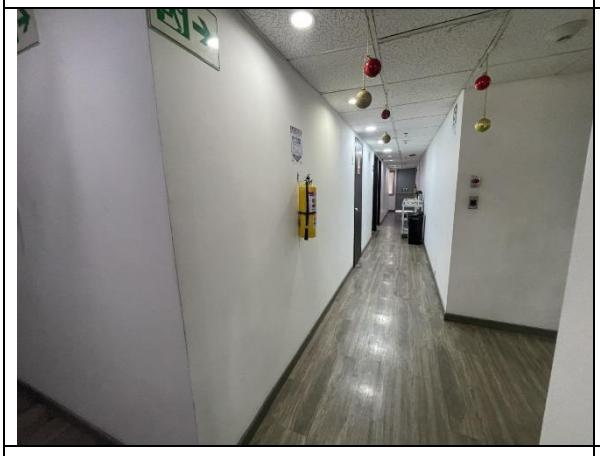
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20 | |
|---|---|
|  |  |
| BALCON | OFICINA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| ACCESO A PISO 20 | ACCESO A PISO 20 |

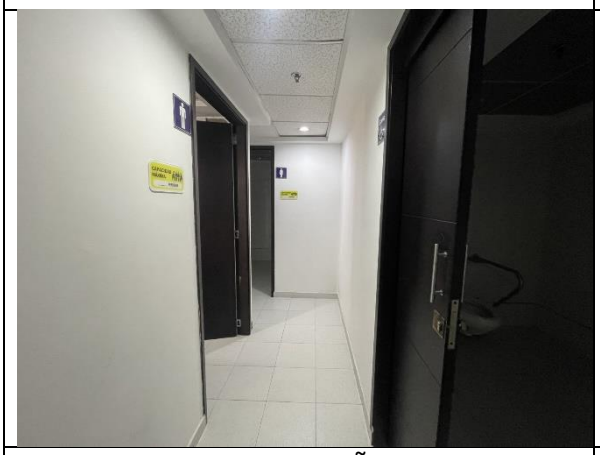
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20 | |
|---|---|
|  |  |
| CAFETERIA | BAÑOS |
|  |  |
| HALL | BAÑOS |
|  |  |
| BAÑOS | BAÑOS |

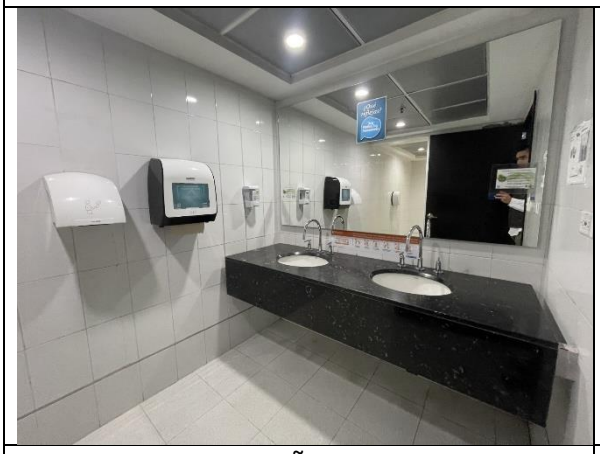
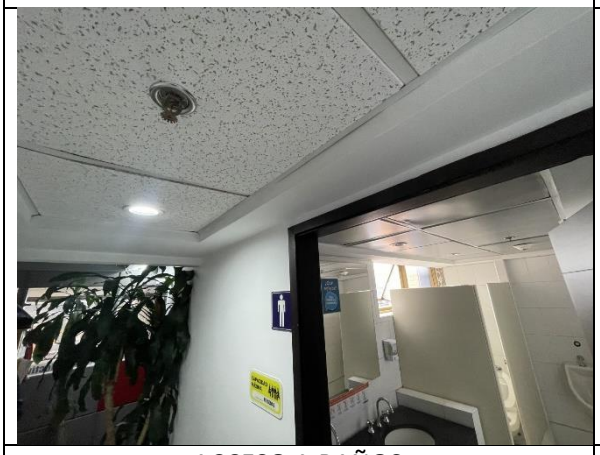
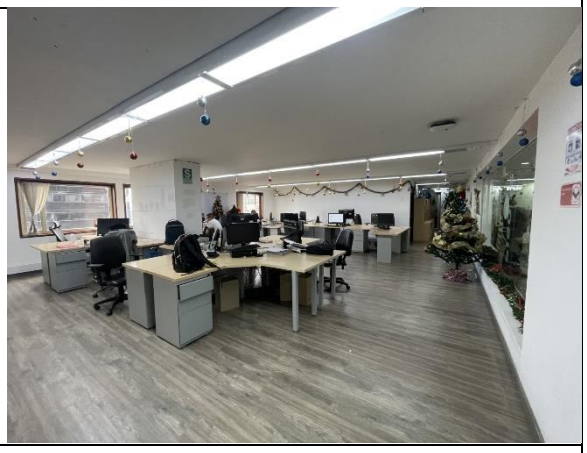
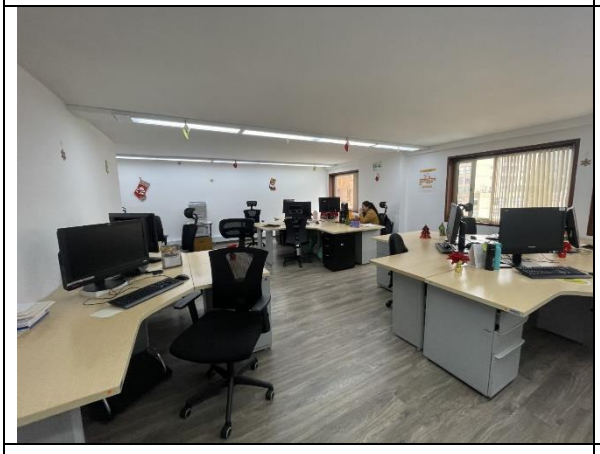
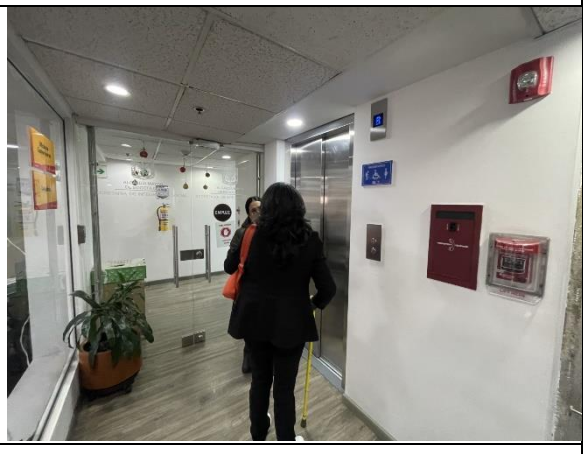
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20 | |
|---|---|
|  |  |
| ACCESOA BAÑOS | OFICINA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | BAÑOS |
|  |  |
| AREA DE BAÑOS | AREA OPERATIVA |

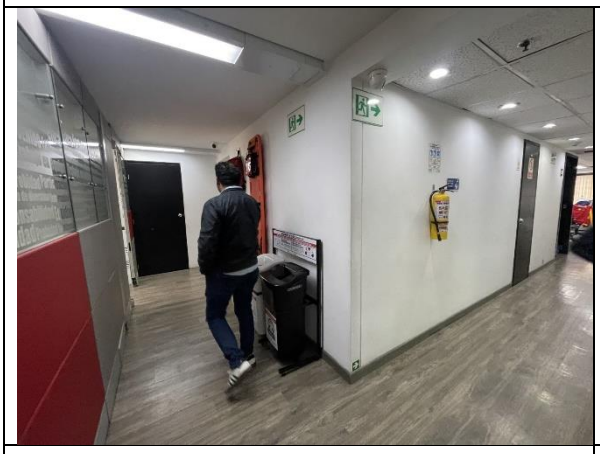
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 20 | |
|---|---|
|  |  |
| BAÑOS | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |

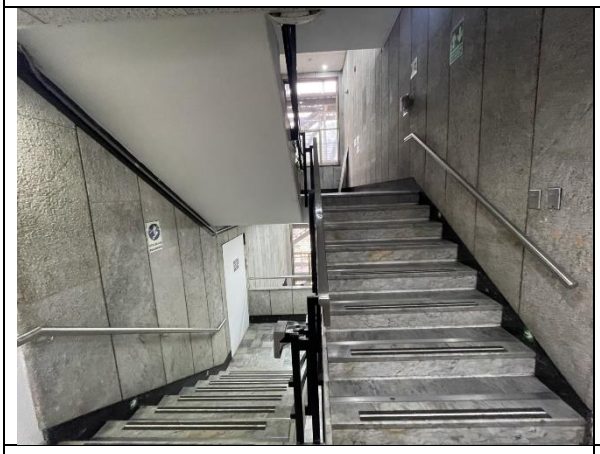
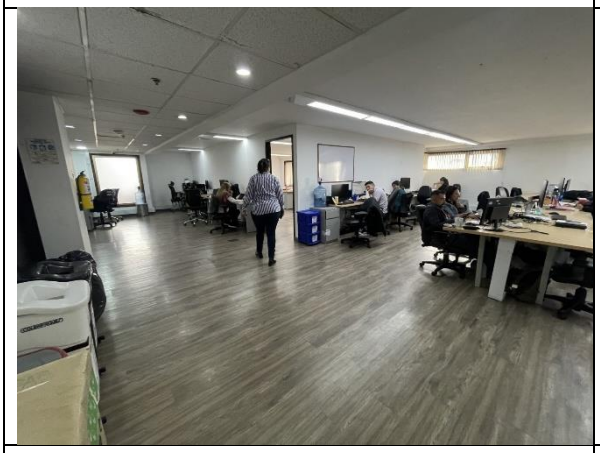
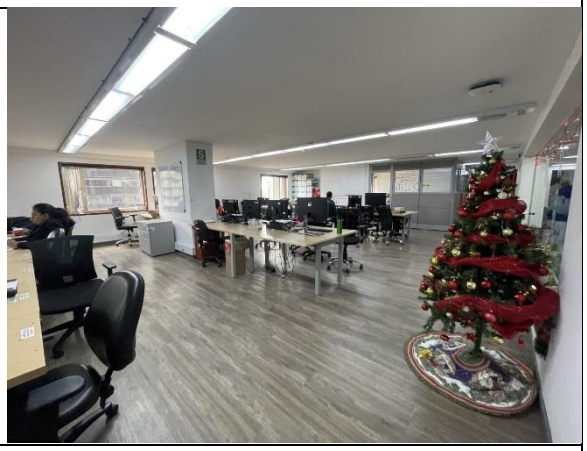
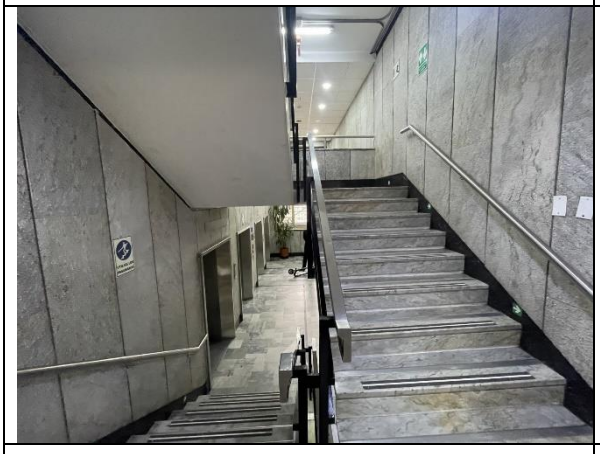
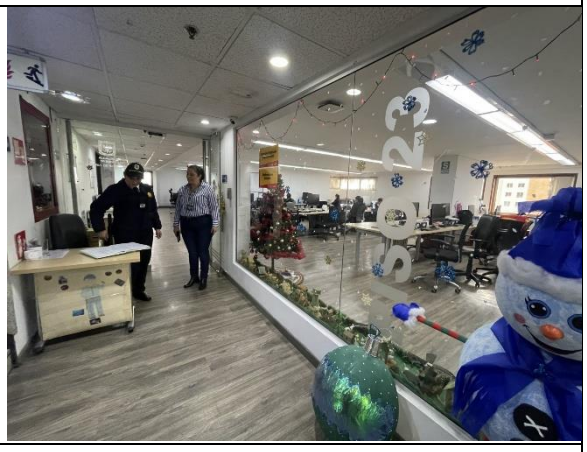
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22 | |
|---|---|
|  |  |
| ACCESO POR ESCALERAS | ACCESO A PISO 22 |
|  |  |
| BAÑO | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | SALA DE JUNTAS |

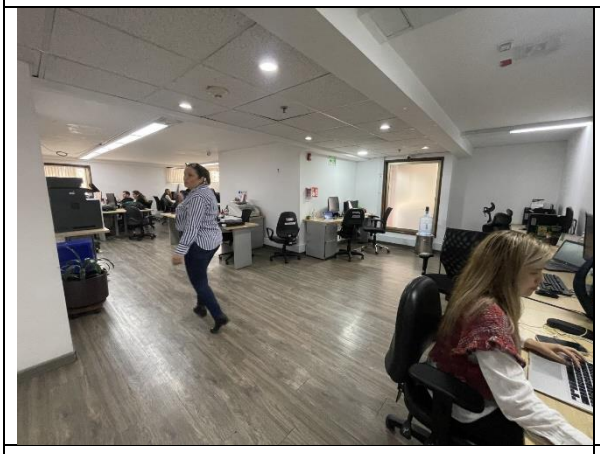
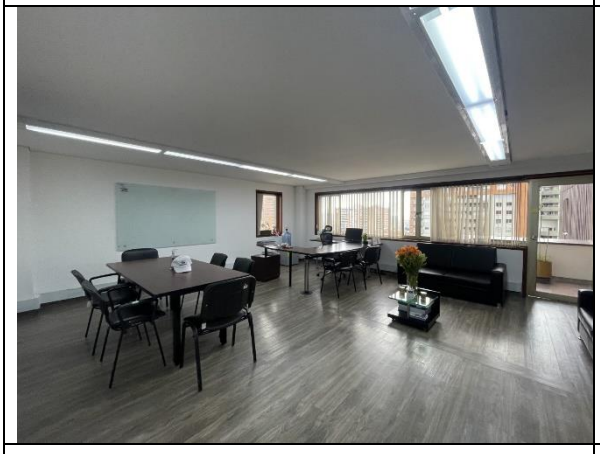
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22 | |
|---|---|
|  |  |
| HALL | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| OFICINA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| HALL | BAÑOS |

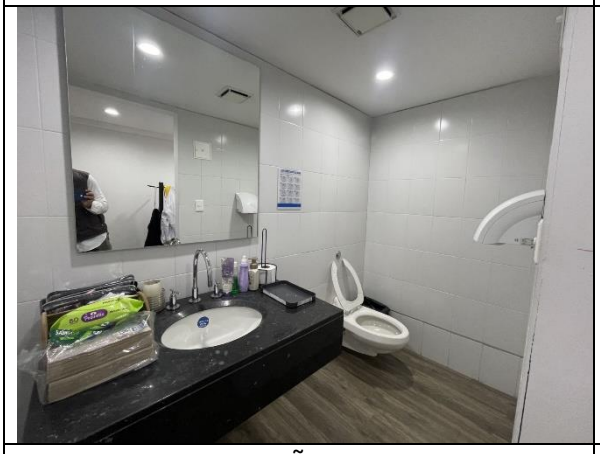
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22 | |
|---|---|
|  |  |
| HALL | BAÑOS |
|  |  |
| ACCESO A BAÑOS | BAÑOS |
|  |  |
| OFICINA | CAFETERIA |

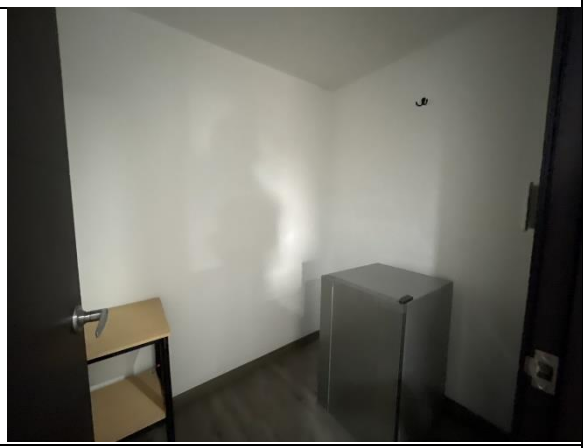
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 22 | |
|---|---|
|  |  |
| BAÑOS | BAÑOS |
|  |  |
| ACCESO A BAÑOS | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | HALL DE ACCESO |

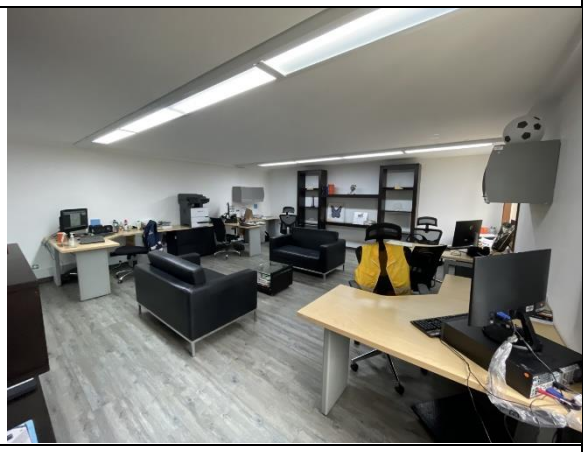
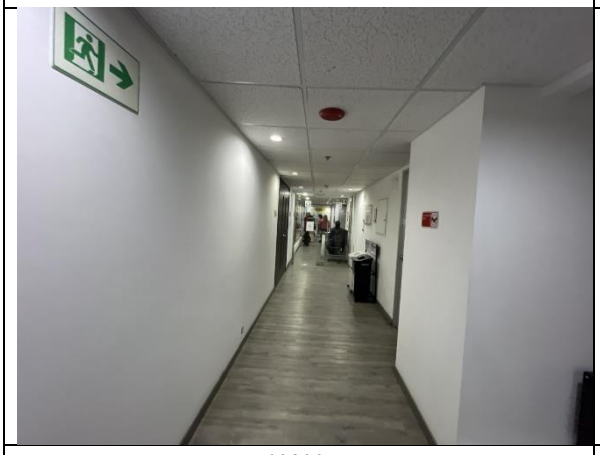
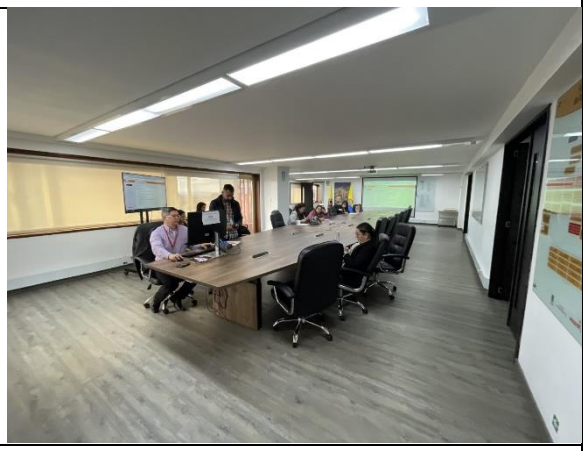
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 23 | |
|---|---|
|  |  |
| HALL DE ACCESO | SALA DE JUNTAS |
|   |  |
| OFICINA | BAÑO |
|  |  |
| BAÑO | CAFETERIA |

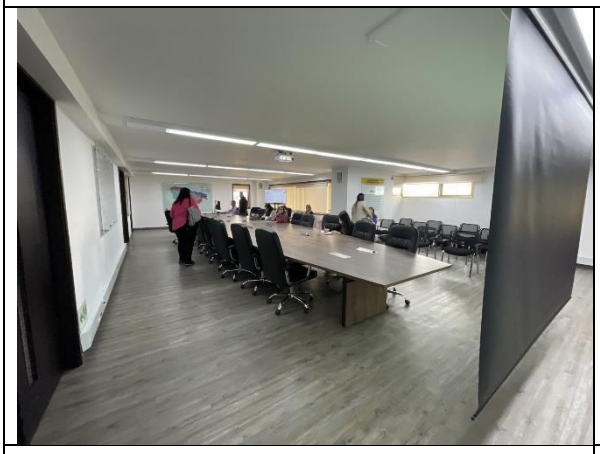
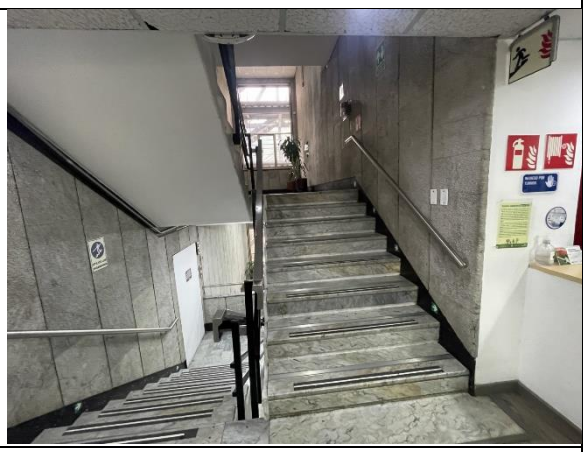
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 23 | |
|---|---|
|  |  |
| ACCESO A PIO 23 | ACCESO POR ASCENSOR |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| ACCESO A PISO 23 | ACCESO A PISO 23 |

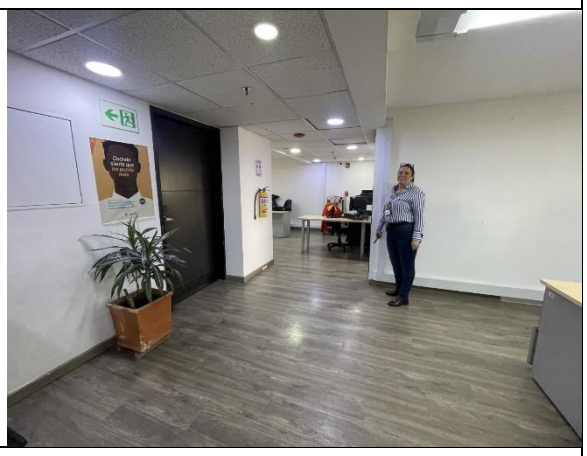
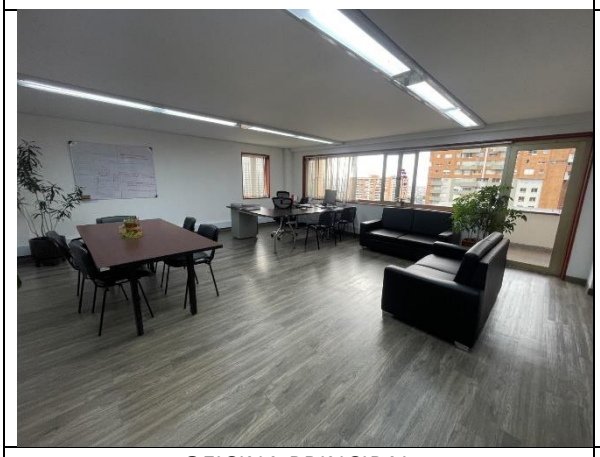
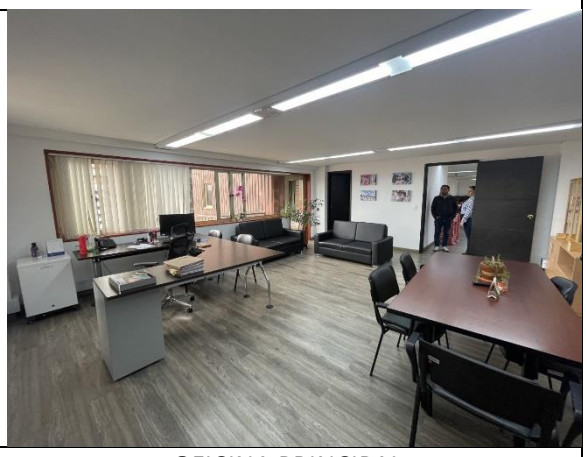
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 23 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| OFICINA | BAÑO PRIVADO |
|  |  |
| OFICINA | OFICINA |

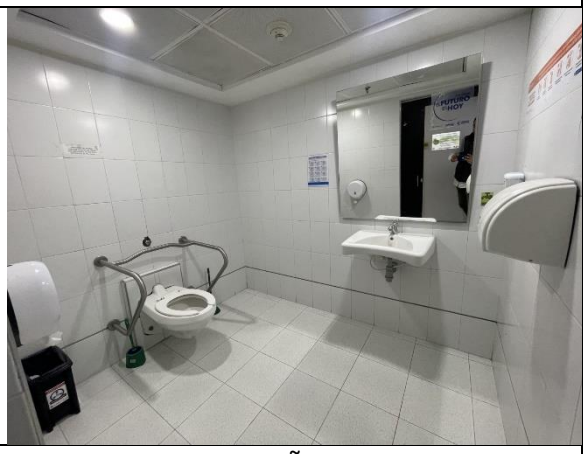
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24 | |
|---|---|
|  |  |
| SALA DE JUNTAS | CAFETERIA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | HALL – PRIMEROS AUXILIOS |
|  |  |
| BAÑOS | BAÑOS |

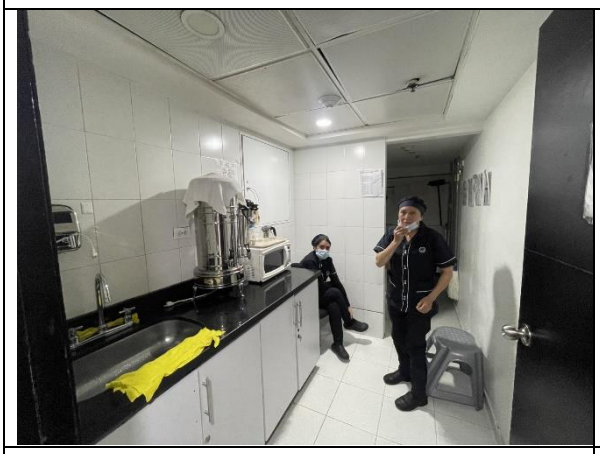
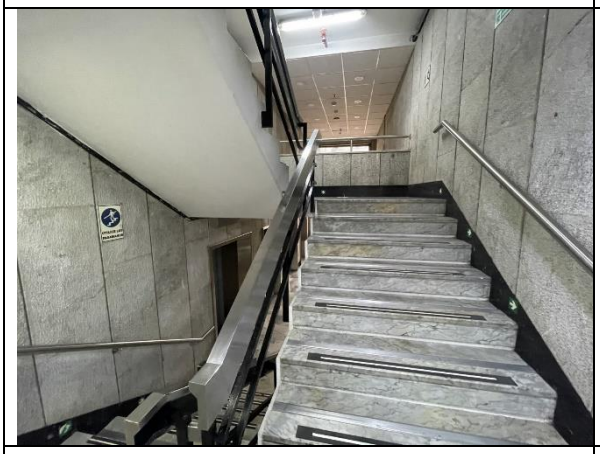
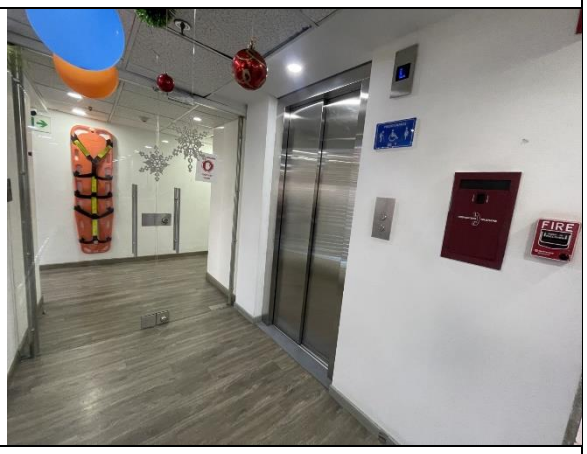
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24 | |
|---|---|
|  |  |
| ACCESO POR ASCENSORES | OFICINA PRINCIPAL |
|  |  |
| ACCESO ESCALERAS | SALA DE JUNTAS |
|  |  |
| BAÑO | AREA VACIA |

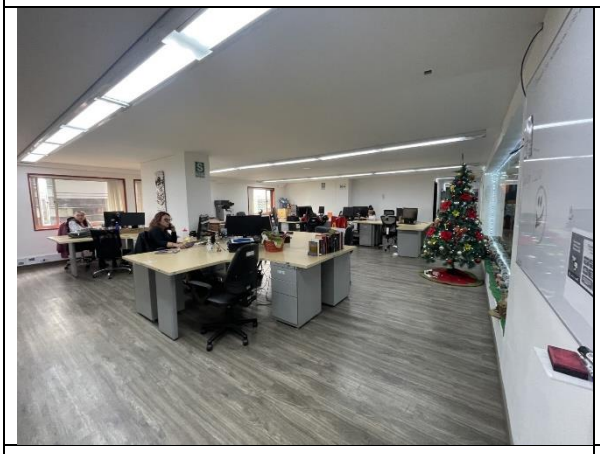
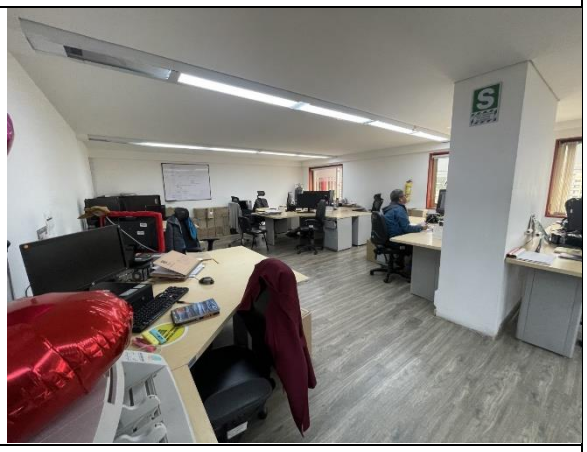
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24 | |
|---|---|
|  |  |
| BAÑO | OFICINA |
|  |  |
| HALL | SALA DE JUNTAS |
|  |  |
| GABINETE DE EMERGENCIAS | BALCON |

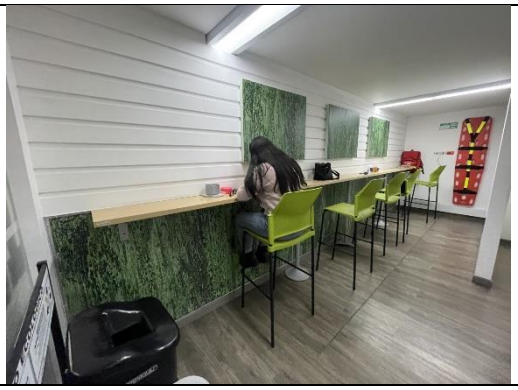
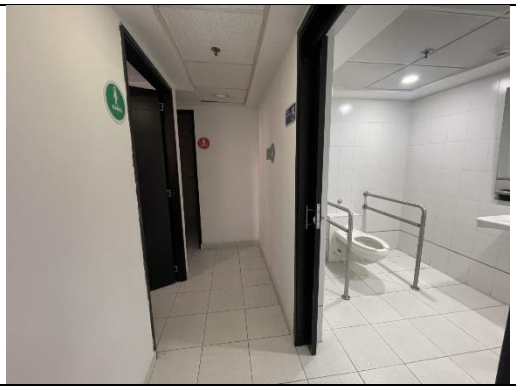
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 24 | |
|---|---|
|  |  |
| SALA DE JUNTAS | OFICINA |
|  |  |
| ACCESO A PISO 24 | ACCESO ESCALERAS |
|  |  |
| BAÑOS | OFICINA |

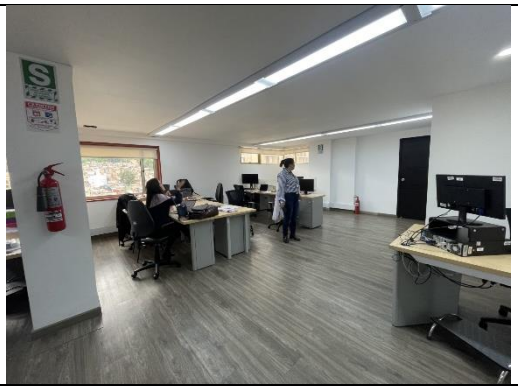
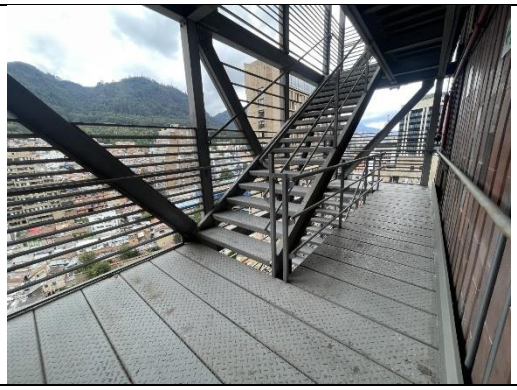
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25 | |
|---|---|
|  |  |
| ACCESO | HALL |
|  |  |
| OFICINA PRINCIPAL | OFICINA PRINCIPAL |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |

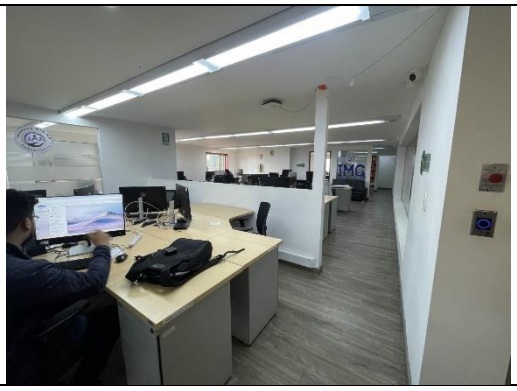
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25 | |
|---|---|
|  |  |
| BAÑO | BAÑO |
|  |  |
| HALL | SALA DE JUNTAS |
|  |  |
| BAÑO | BAÑO |

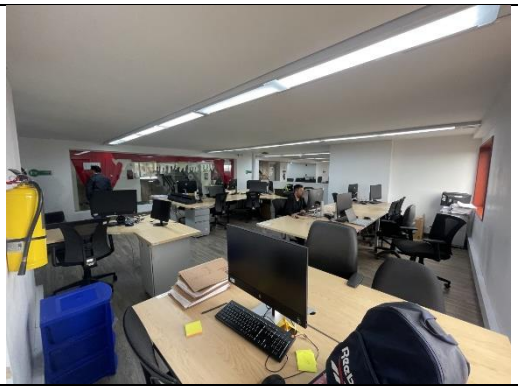
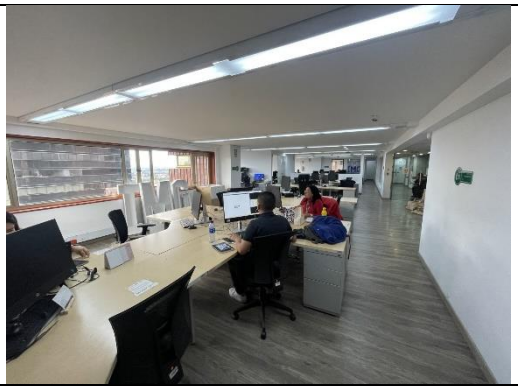
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25 | |
|---|---|
|  |  |
| CAFETERIA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| BAÑOS | AREA OPERATIVA |
|  |   |
| ACCESO PORESCALERAS | ACCESO POR ASCENSOR |

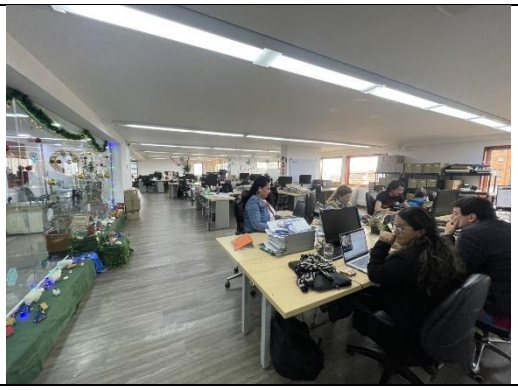
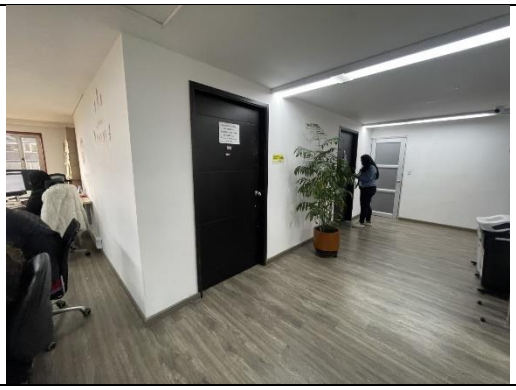
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 25 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  | |
| BAÑO | |

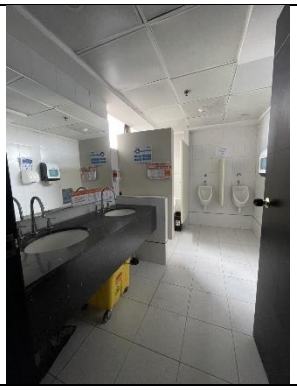
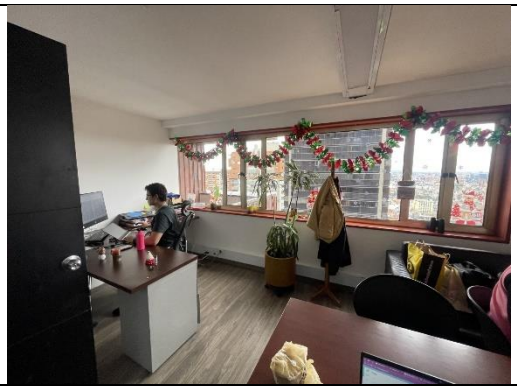
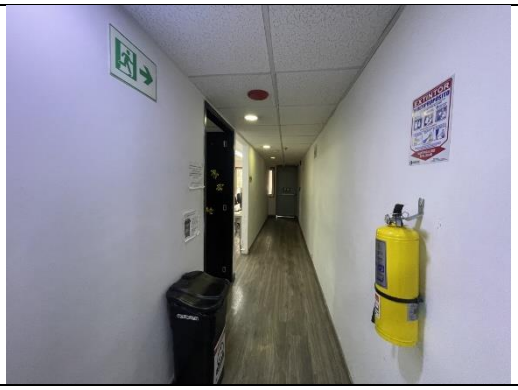
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26 | |
|---|---|
|  |  |
| HALLDE ACCESO | CAFETERIA |
|  |  |
| ACCESO A BAÑOS | BAÑOS |
|  |  |
| BAÑOS | BAÑOS |

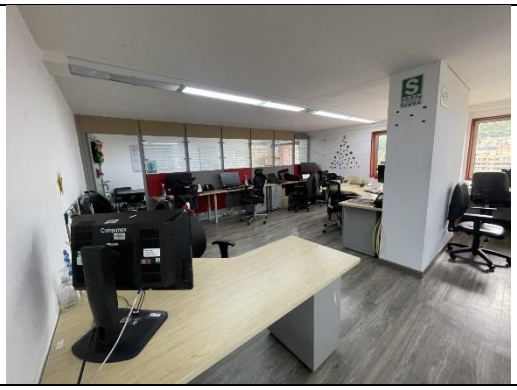
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| BAÑO | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| ESCALERAS EXTERIORES | AREA OPERATIVA |

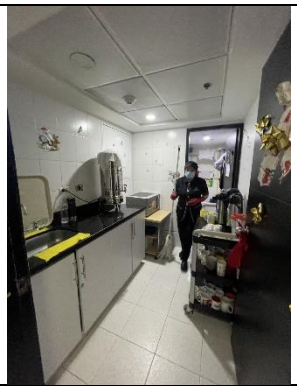
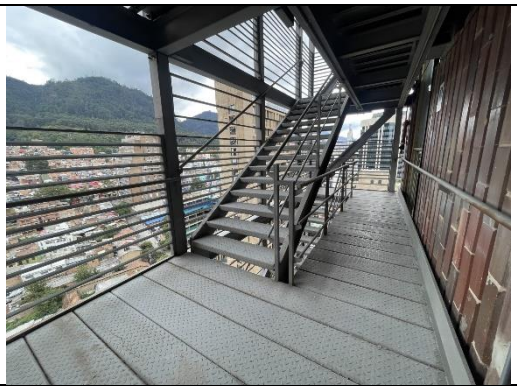
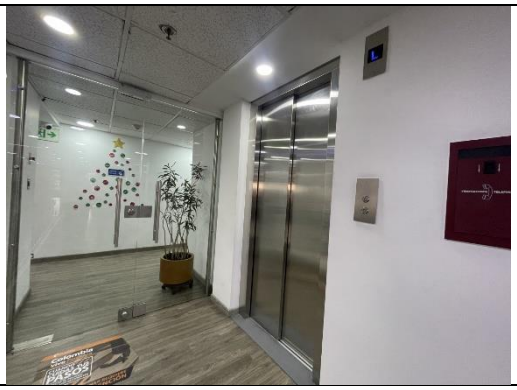
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| AREA OPERATIVA | BAÑOS |
|  |  |
| OFICINA PRINCIPAL | ARCHIVO |

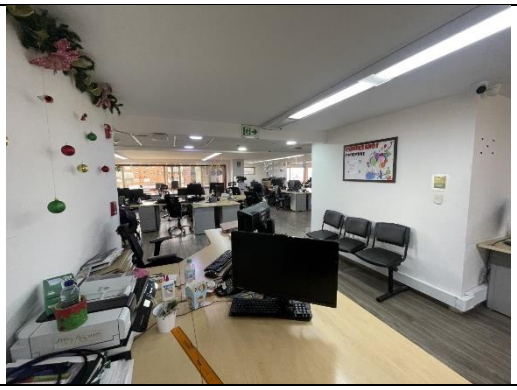
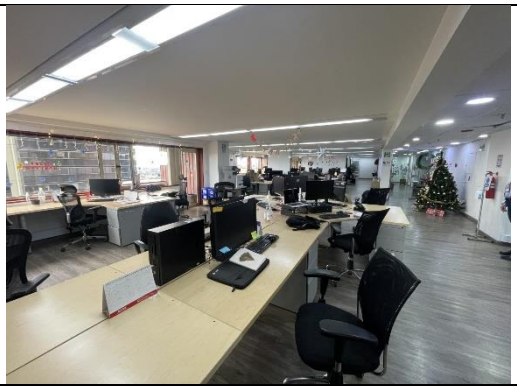
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 26 | |
|---|---|
|  |  |
| AREA OPERATIVA | OFICINA PRINCIPAL |
|  |  |
| SALA DE JUNTAS | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| ARCHIVO | AREA OPERATIVA |

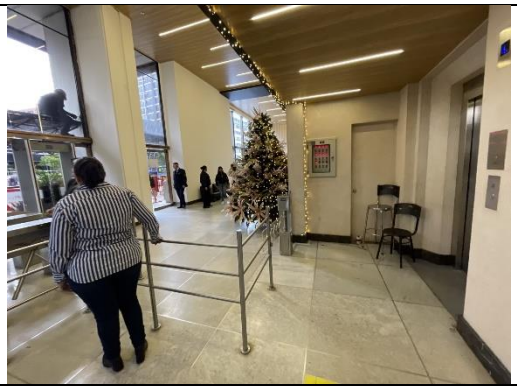
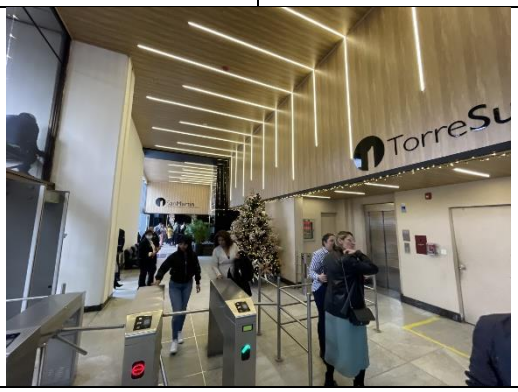
| REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO SAN MARTIN – PISO 27 | |
|---|---|
|  |  |
| OFICINA OPERATIVA | AREA OPERATIVA |
|  |  |
| OFICINA PRINCIPAL | OFICINA PRINCIPAL |
|  |  |
| BAÑOS | BAÑOS |

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

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

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

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

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

## 10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores.

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121941657, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121941657.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

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

Página 1 de 5

PIN de Validación: ba1f0b11

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**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

PIN de Validación: ba1f0b11

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

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**24 Jun 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **24 Jun 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **24 Jun 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 42 # 20-25
Teléfono: 3133639820
Correo Electrónico: santiagodavidt.23@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Industrial-Pontificia Universidad Javeriana

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121941657**

**El(la) señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**ba1f0b11**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal