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 - CDJ USAQUÉN
AV-058- SDIS-2024

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTA D.C.
8 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 5
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 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 Áreas a liquidar 7
6. MÉTODO DE AVALÚO 8
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 9
8. RESULTADO DEL AVALÚO 11
8.1. Valor Avaluó Renta 11
8.2 Vigencia del Avalúo 11
9 CONSIDERACIONES GENERALES 13
9.2 Políticas y Cláusulas 13
9.3 Notas 13
10 ANEXOS 14
10.2 Anexo registro fotográfico 14
10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores. 19
10.3 Certificado de Tradición y Libertad 24
10.4 Certificado catastral 31

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

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

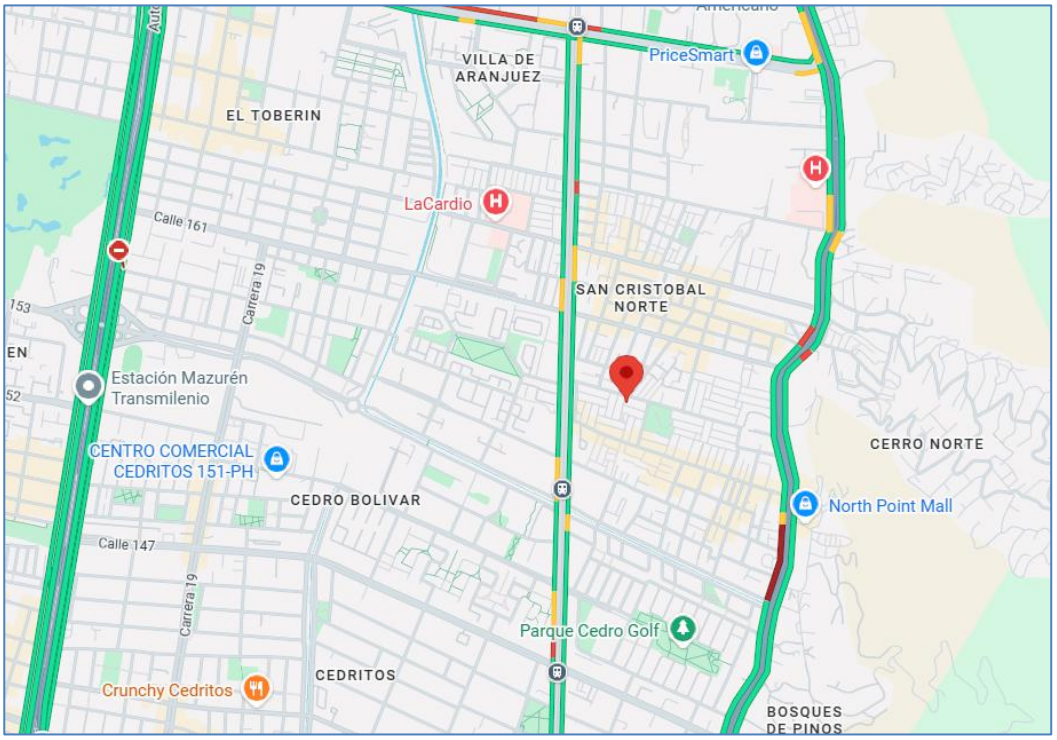
SOLICITANTE	Secretaria Distrital de Integración Social.
TIPO AVALÚO	Avaluó Comercial de Renta.
TIPO DE BIEN	Construcción.
CHIP	AAA0108URPP
SECTOR CATASTRAL	008506 - BARRANCAS NORTE
DIRECCIÓN	KR 8C 158A -10
CIUDAD	Bogotá D.C.
FECHA DE VISITA	8 de septiembre de 2025.
FECHA DE INFORME	8 de septiembre de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrada.
Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)	50N-630883
Certificado Catastral	No. W-1025565 del 05/09/2025.
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	Usaquén – Bogotá D.C.
Actividad predominante	Residencial
Infraestructura urbana	La zona cuenta con vías vehiculares y peatonales las cuales permiten el fácil y rápido acceso, semaforización, parque central, vías vehiculares y peatonales, y demás servicios de infraestructura pública.
Usos y Construcciones predominantes	En la zona predominan las construcciones de uso residencial.
Servicios públicos	Los servicios públicos se presentan en su totalidad, haciendo referencia a servicios como energía, acueducto-alcantarillado, gas natural y recolección de basuras.
Servicios comunales	Se encuentra variedad de centros de comercio, plazas de mercado, centros de salud, restaurantes y comercio en general.
Estratificación Socioeconómica	Estrato 3 según certificado catastral.
Vías de acceso	Avenida carrera 9, avenida carrera 7, Calle 159, Calle 156.

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	UPL26 - Toberìn
Clasificación del suelo	Urbano.
Área actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Tratamiento	Renovación.
Amenazas	El predio se encuentra en zona de amenaza baja por: Avenidas torrenciales, encharcamiento, movimientos en masa de suelo urbano y expansión.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Propietario	ANA VIRGINIA CORTES ZAPATA
Modo de adquisición	Compraventa mediante Escritura 1621 Del 2011-11-18 Notaria sesenta De Bogotá D. C.
Licencia de construcción	No registra.

Gravámenes y limitaciones al dominio	Afectación a vivienda familiar mediante Escritura 576 del 2011-02-21 Notaria sesenta y siete de Bogotá D.C.

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

5.2. Localización



Localización. Fuente: Google maps.

Coordenadas 4°44'05.7"N 74°01'47.6"W

5.3. Características Generales del inmueble.

Topografía y relieve	Plana.
Forma geométrica	Forma Regular.
Área terreno	71,6m². Fuente Certificado Catastral.
Linderos	Lote #2 norte, lote #1 sur, calle 158a oriente y occidente carrera 20. Nomenclatura urbana calle 158A #18B-84. Estipulado en el certificado de tradición y libertad.

5.4. Características Generales Construcción.

El inmueble en estudio comprende una construcción de 3 pisos. Presenta espacios amplios que se dividen de la siguiente manera; en el primer piso; sala comedor, cocina, baño, garaje, deposito y una habitación, en el segundo piso cuenta con tres

habitaciones, baño, hall y mezanine con baño, finalmente el tercer piso tiene una habitación con baño privado.

Número de pisos	3 pisos.
Número de sótanos	No registra.
Edad de la construcción	44 años aproximadamente según imágenes de Google Earth
Vida útil total	100 años.
Avance de la construcción	Terminada 100%.
Estructura	
• **Estructura**	Aporticada y concreto reforzado.
• **Cubierta**	Estructura metálica y teja.
Acabados principales	
• **Fachada**	Vinilo
• **Muros**	Pañetados, estucados con vinilo y cerámica
• **Pisos**	Cerámica
• **Baños**	Enchapados.
• **Cocinas**	Integral
• **Puertas externas**	Metálicas
• **Puertas internas**	Madera y metálicas
• **Ventanas**	Metálicas.
Distribución	El inmueble presenta espacios amplios, cada piso cuenta con servicio de baño y habitaciones.
Estado de conservación	Bueno.
Características adicionales	No Aplica.

5.5 Áreas a liquidar

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área Lote	N/A	71,6
Área Construida	N/A	196,9

Nota: Se toma área de lote indicada en Certificado Catastral.

6. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, el cual se define como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial, Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación, Vt = Valor del terreno. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para el presente, se 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 - Usaquen	$ 1.500.000.000,00	0%	$ 1.500.000.000,00	$ 10.000.000,00	0,00%	$ 10.000.000,00	0,67%
2	Local - Usaquen	$ 2.550.000.000,00	0%	$ 2.550.000.000,00	$ 15.000.000,00	0,00%	$ 15.000.000,00	0,59%
3	Local - Usaquen	$ 900.000.000,00	10%	$ 810.000.000,00	$ 4.640.000,00	0,00%	$ 4.640.000,00	0,57%
4	Bodega Loca - Las Orquideas	$ 1.300.000.000,00	0%	$ 1.300.000.000,00	$ 8.000.000,00	5,50%	$ 7.560.000,00	0,58%

MEDIA ARITMETICA	0,60%
DESVIACION ESTÁNDAR	0,04%
COEFICIENTE DE VARIACION	7,20%
Limite superior	0,65%
Limite inferior	0,56%

VALOR ADOPTADO	0,60%

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 0,60%.

FUENTE	VENTA	RENTA
1	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-toberin-bogota/10883968	
2	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-santa-barbara-bogota/191483715	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-santa-barbara-bogota/191904263
3	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-santa-barbara-bogota/192023461	
4	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-las-orquideas-bogota/7502463	3009138471

2. Valor comercial inmueble – terreno

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

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	NEG%	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA M2	VR. M2	ÁREA EN M2	V/M2			
1	Casa	Barrancas Norte-Usaquen	$ 370.000.000	0%	$ 370.000.000	60,00	$ 4.066.666,67	120,00	$ 1.050.000	$ 126.000.000	Casa	Fincaraíz: 191625235
2	Casa	San Cristobal-Usaquen	$ 680.000.000	0%	$ 680.000.000	110,00	$ 4.109.090,91	190,00	$ 1.200.000	$ 228.000.000	Casa	Fincaraíz: 192826951
3	Casa	Lagos de Torca-Usaquen	$ 570.000.000	0%	$ 570.000.000	70,00	$ 4.242.857,14	210,00	$ 1.300.000	$ 273.000.000	Casa	Fincaraíz: 191801564
4	Casa	Caobos Salazar-Usaquen	$ 995.000.000	0%	$ 995.000.000	106,00	$ 4.254.716,98	320,00	$ 1.700.000	$ 544.000.000	Casa	Fincaraíz: 7542272

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-barrancas-norte-bogota/191625235
Oferta 2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-engativa-bogota/192826951
Oferta 3: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-usaquen-bogota/191801564
Oferta 4: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-caobos-salazar-bogota/7542272

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

MEDIA ARITMETICA	$ 4.168.332,92
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 94.625,06
COEFICIENTE DE VARIACION	2,27%
Límite superior	$ 4.262.957,99
Límite inferior	$ 4.073.707,86

VALOR ADOPTADO	$ 4.168.000,00

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 2,21%, 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 $4.168.000,00 por metro cuadrado.

3. Valor comercial inmueble – Construcciones

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 44

años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es regular, reflejado en una calificación de 3.0 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'.

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

Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.085.000 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	44	100	44,00%	3,5	54,29%	$ 2.373.402	$1.288.477	$1.084.925	$ 1.085.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 214.

Consecuente, se obtiene un valor del inmueble de $512.065.300,00 y una tasa de renta del 0,60%, tasa razonable para el mercado del inmueble según su ubicación y el sector.

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	71,60	$ 4.168.000,00	$ 298.428.800,00
Área Construida	196,90	$ 1.085.000,00	$ 213.636.500,00
TOTAL			**$ 512.065.300,00**

8. RESULTADO DEL AVALÚO

8.1. Valor Avaluó Renta

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	TASA RENTA	VALOR RENTA
Área Construida	$ 512.065.300,00	0,60%	$ 3.072.391,80

SON: TRES MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON OCHENTA 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, 8 de septiembre de 2025.

Cordialmente,

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

9 CONSIDERACIONES GENERALES

9.2 Políticas y Cláusulas

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

9.3 Notas

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

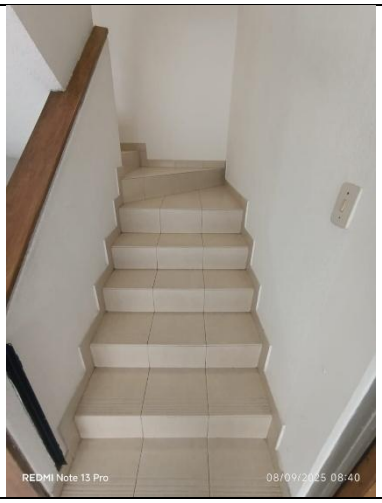
10 ANEXOS

10.2 Anexo registro fotográfico.

	
VISTA EXTERIOR	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	SERVICIOS PUBLICOS

	
SERVICIOS PUBLICOS	SERVICIOS PUBLICOS

10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores.

PIN de Validación: aa310a70

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

Página 1 de 5



PIN de Validación: aa310a70

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

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

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: aa310a70

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

A.N.A.

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 42 # 20-25
Teléfono: 3133639820
Correo Electrónico: santiagodavidt.23@gmail.com

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

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

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

PIN de Validación: aa310a70

https://www.raa.org.co

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

PIN DE VALIDACIÓN

aa310a70

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

10.3 Certificado de Tradición y Libertad

ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 05/09/2025 **Hora:** 08:51 AM **No. Consulta:** 704803557

N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-630883 **Referencia Catastral:** AAA0108URPP

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:** UQ7071

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0108URPP

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

Dirección Actual del Inmueble: KR 8C 158A 10 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
CALLE 158 A 18B-84 LOTE 2 MANZANA 41

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

Fecha de Apertura del Folio: 18/11/1981 **Tipo de Instrumento:** DOCUMENTO

Fecha de Instrumento: 21/01/1994

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-622328

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

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
21069435	CÉDULA CIUDADANÍA	ANA VIRGINIA CORTES ZAPATA	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOTE# 2 MZ. 41 APROXIMADOS LINDEROS NORTE: EN 6.00METRS LOTE# 1 SUR EN 6.00METRS CALLE 158A ORIENTE: EN 12.00METRS LOTE# 4 Y OCCIDENTE: EN 12.00METRS CARRERA 20 NOMENCLATURA URBANA CALLE 158A #18B-84.------

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	C2007-9489	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

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: 05/09/2025
Hora: 08:51 AM
No. Consulta: 704803772
No. Matrícula Inmobiliaria: 50N-630883
Referencia Catastral: AAA0108URPP

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: 29-03-1973 Radicación:
Doc: ESCRITURA 714 del 1973-03-05 00:00:00 NOTARIA 14 de BOGOTA VALOR ACTO: $1.700.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MENDOZA TORRES PEDRO CC 32082 X
DE: VASQUEZ BORDA FLORENTINO CC 17001649 X

A: TAFUR VILLALOBOS CARLOS CC 17027056

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-09-1981 Radicación: 1981-75700
Doc: ESCRITURA 1070 del 1981-05-12 00:00:00 NOTARIA 8A de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 RELOTEO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES ORTIZ LTDA X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 07-07-1982 Radicación: 55756
Doc: ESCRITURA 1779 del 1982-06-16 00:00:00 NOTARIA 14. de BOGOTA VALOR ACTO: $1.700.000
Se cancela anotación No: 1
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TAFUR VILLALOBOS CARLOS CC 17027056
A: MENDOZA TORRES PEDRO CC 32082
A: VASQUEZ BORDA FLORENTINO CC 17001649

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 15-03-1983 Radicación: 24433
Doc: RESOLUCION 6834 del 1982-12-28 00:00:00 SUPERBANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URB. ALTABLANCA INTEGRADA POR 295 LOTES QUE LA SOCIEDAD ADELANTA EN LA MANZANA 41 LOTES 1 AL 28 MANZANA 42 LOTES 1 AL 28 MANZANA 43 LOTES 1 AL 29 MANZANA 44 LOTES 1 AL 28 MANZANA 45 LOTES 1 AL 30 MANZANA 47 LOTES 1 AL 38 MANZANA 48 LOTES 1 AL 38 MANZANA 49 LOTES 1 AL 39 MANZANA 50 LOTES 1 AL 36 MANZANA 51 LOTE 1
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES ORTIZ LTDA. X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-09-1984 Radicación: 1984-110392
Doc: ESCRITURA 2924 del 1983-12-10 00:00:00 NOTARIA 8A de BOGOTA VALOR ACTO: $300.000
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INVERSIONES ORTIZ LTDA NIT. 60014156
A: SANCHEZ HERRERA JAIME FERNANDO CC 326821 X
A: HERNANDEZ DE SANCHEZ GLADYS CC 41713036 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 13-03-1985 Radicación: 32783
Doc: ESCRITURA 333 del 1985-02-20 00:00:00 NOTARIA 8A. de BOGOTA VALOR ACTO: $1.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ HERRERA JAIME FERNANDO CC 326821 X
DE: HERNANDEZ DE SANCHEZ GLADYS CC 41713036 X
A: ASEGURADORA COLSEGUROS S.A. NIT. 60026182

A: ASEGURADORA COLSEGUROS S.A. NIT. 60026182

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 01-04-1993 Radicación: 1993-18658
Doc: ESCRITURA 385 del 1993-02-01 00:00:00 NOTARIA 8 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $1.000.000
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ASEGURADORA COLSEGUROS S.A.
A: SANCHEZ HERRERA JAIME FERNANDO CC 326821 X
A: HERNANDEZ DE SANCHEZ GLADYS CC 41713036 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 05-04-1993 Radicación: 1993-19232
Doc: ESCRITURA 490 del 1993-02-08 00:00:00 NOTARIA 8 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $6.500.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ HERRERA JAIME FERNANDO CC 326821
DE: HERNANDEZ DE SANCHEZ GLADYS CC 41713036
A: BERBEO MONCADA LORENZO LUIS EDUARDO CC 318435 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 28-09-1993 Radicación: 1993-57882
Doc: ESCRITURA 2655 del 1993-08-20 00:00:00 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $35.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BERBEO MONCADA LORENZO LUIS EDUARDO CC 318435
A: MORENO VARGAS JULIO ENRIQUE CC 79143061 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 28-09-1993 Radicación: 1993-57882
Doc: ESCRITURA 2655 del 1993-08-20 00:00:00 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORENO VARGAS JULIO ENRIQUE CC 79143061 X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 02-02-1995 Radicación: 1995-6822
Doc: ESCRITURA 100 del 1995-01-13 00:00:00 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 10
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
A: MORENO VARGAS JULIO ENRIQUE X

A: MORENO VARGAS JULIO ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 02-02-1995 Radicación: 1995-6823
Doc: ESCRITURA 6055 del 1994-11-11 00:00:00 NOTARIA 23 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $17.500.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORENO VARGAS JULIO ENRIQUE CC 79143061
A: CORTES ZAPATA ANA VIRGINIA CC 21069435 X
A: PRECIADO NAVARRETE ALFREDO CC 79142388 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 09-12-2008 Radicación: 2008-100049
Doc: ESCRITURA 1621 del 2008-11-18 00:00:00 NOTARIA 60 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $34.100.000
ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA *EQUIVALENTE AL 50%* (COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PRECIADO NAVARRETE ALFREDO CC 79142388
A: CORTES ZAPATA ANA VIRGINIA CC 21069435 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 22-02-2011 Radicación: 2011-14057
Doc: ESCRITURA 576 del 2011-02-21 00:00:00 NOTARIA 67 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CORTES ZAPATA ANA VIRGINIA CC 21069435 X

10.4 Certificado catastral

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

Certificación Catastral

Radicación No. W-1025565
Fecha: 05/09/2025
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	ANA VIRGINIA CORTES ZAPATA	C	21069435	50	N
2	ALFREDO PRECIADO NAVARRETE	C	79142388	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	6055	1994-11-11	SANTAFE DE BOGOTA	23	050N00630883

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 8C 158A 10 - Código Postal: 110131.

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

KR 8C 158A 06

Dirección(es) anterior(es):

CL 158A 18B 84, FECHA: 2006-08-28

Código de sector catastral: 008506 41 13 000 00000
Cedula(s) Catastra(es) 158A 18B 2
CHIP: AAA0108URPP
Número Predial Nal: 11001018501060041001300000000

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

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
71.6	196.9

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	301,550,000	2025
1	254,156,000	2024
2	243,319,000	2023
3	219,918,000	2022
4	216,211,000	2021
5	214,836,000	2020
6	203,398,000	2019
7	200,731,000	2018
8	181,103,000	2017
9	153,181,000	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 HABITAT.

Expedida, a los 05 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.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **D1A2F12DA621**

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

Código Postal: 111311

BOGOTÁ