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.”



CASA DE LA JUVENTUD USME
CALLE 76B SUR # 11 - 06

AV-046- SDIS-2025

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTA D.C.
28 DE MARZO DE 2025

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 5
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 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 7
7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 9
8. RESULTADO DEL AVALÚO 12
8.1. Valor Avaluó Renta 12
8.2 Vigencia del Avalúo 12
9 CONSIDERACIONES GENERALES 12
9.1. Políticas y Cláusulas 13
9.2. Notas 13
10 ANEXOS 14
10.2 Anexo registro fotográfico. 14
10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores. 20

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

Actualización 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.

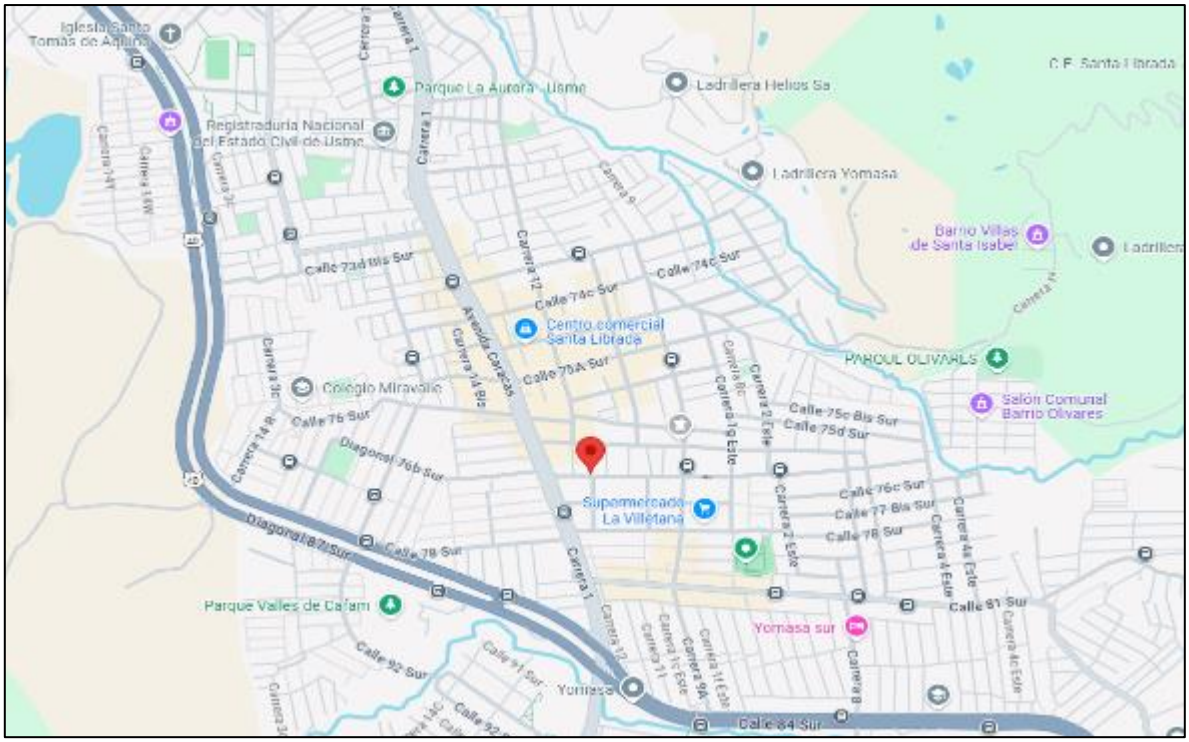
SOLICITANTE	Secretaria Distrital de Integración Social.
TIPO AVALÚO	Avaluó Comercial de Renta.
TIPO DE BIEN	Colegio.
CHIP	AAA0240ZXHY
SECTOR CATASTRAL	002524 - LA ANDREA
DIRECCIÓN	CL 76B SUR # 11 - 06
CIUDAD	Bogotá D.C.
FECHA DE VISITA	27 de marzo de 2025.
FECHA DE INFORME	28 de marzo de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrada.
Certificado de tradición y libertad / Ventanilla Única de Registro (VUR)	050S-40533204.
Formato impuesto predial	Certificado Catastral del 21/03/2025 expedido por La Alcaldía Mayor de Bogotá.
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.

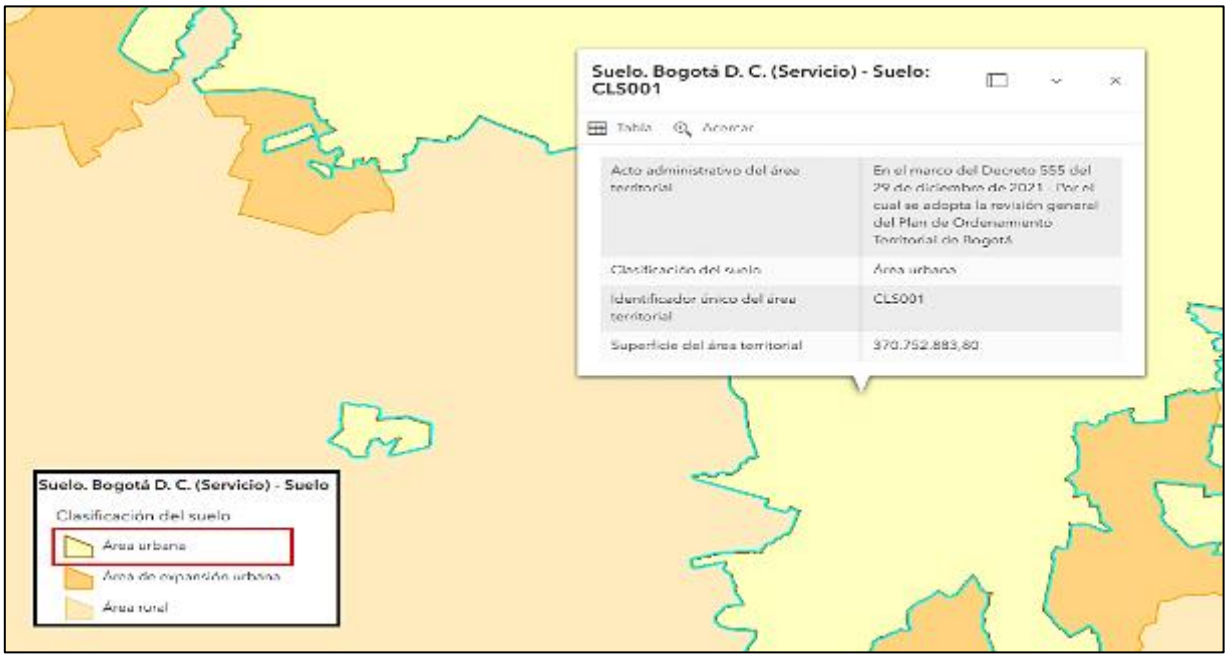
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Mapa de ubicación. Fuente: Google Maps.

Localización	La Andrea – Usme – Bogotá D.C.
Actividad predominante	Residencial.
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 residencial.
Servicios públicos	Cuenta con servicio de energía y acueducto, alcantarillado, gas natural.
Servicios comunales	Parques, centros comerciales, supermercados, restaurantes y comercio en general.
Estratificación Socioeconómica	Estrato 2 Normativa: DEC551 12/09/2019.
Vías de acceso	Avenida Caracas – Carrera 1, Calle 84 sur, Calle 81 sur.

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	UPL05 - Usme – Rafael Uribe
Clasificación del suelo	Urbano.
Área actividad	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos.
Tratamiento	Mejoramiento Integral.
Amenazas	No se encuentra en una zona de amenaza

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

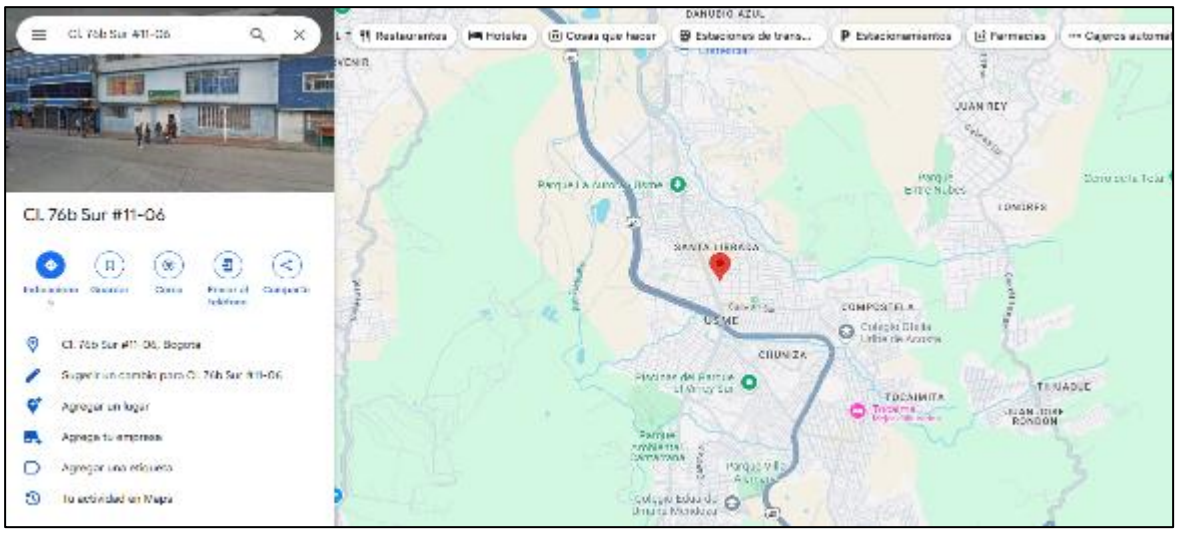
5.1. Información Jurídica

Propietario	Briyit Andrea Cruz Jiménez y Rafael Eduardo Sandoval Tautiva.
Modo de adquisición	Compraventa.

Licencia de construcción	No suministrada.
Gravámenes y limitaciones al dominio	No registra.

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°30'42.3"N 74°06'51.5"W.

5.3. Características Generales del inmueble.

Topografía y relieve	Plana.
Forma geométrica	Forma regular.
Área terreno	490.02 m^2 según Certificado Catastral.
Linderos	ESCRITURA 6116 del 2023-09-07 00:00:00 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

5.4. Características Generales Construcción.

El inmueble en estudio comprende una construcción de 3 pisos. En el primer piso se encuentran cinco aulas, dos oficinas, dos bodegas, batería de baños, servicios generales, cocina, cancha múltiple, patio y cancha. En el segundo y tercer piso cada uno cuenta con cinco aulas y en el último hay un espacio de cafetería.

Número de pisos	3 pisos.
Número de sótanos	No aplica.
Edad de la construcción	25 años aproximadamente conforme a investigación del avaluador.
Vida útil total	100 años.

Avance de la construcción	Terminada 100%.
Estructura	
• **Estructura**	Sistema aporticado – concreto reforzado.
• **Cubierta**	Estructura metálica y Teja eternit
Acabados principales	
• **Fachada**	Estucado y pintado.
• **Muros**	Estucados y pintados.
• **Pisos**	Enchapados Tipo Gress y cerámica.
• **Baños**	Enchapados cerámica.
• **Cocinas**	Mobiliario enchapado en cerámica
• **Puertas externas**	Acero - Terminadas.
• **Ventanas**	Acero - Terminadas.
Distribución	Cada uno de los espacios 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.
Estado de conservación	Bueno.
Características adicionales	No Aplica.

5.5. Resumen de áreas a liquidar

Ítem	Edad (Años)	Área (m^2)
Área Lote	N/A	490,02
Área Construida	25	748,80

Nota: Se toma área de lote y construcción indicada en Certificación Catastral del 21 de marzo de 2025 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, documento suministrado 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:

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

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

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

En donde: Vc = Valor comercial, Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación, Vt = Valor del terreno. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para el presente, se realizo por medio de la metodología de Fitto y Corvini.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Capitalización:

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Se puede utilizar siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:
A = avalúo.
r = arriendo.
i = tasa de interés aplicable.

De manera resumida, el presente avaluó se calcula de la siguiente manera:

1. Determinación del valor de renta del inmueble por estudio de mercado de inmuebles comparables por uso (dotacional).
2. Validación del valor de renta obtenido mediante determinación de la tasa de renta respecto al valor del inmueble.

7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

1. Determinación de Valor de Renta

A continuación, se adjunta el estudio de mercado realizado para inmuebles conforme a su área de construcción, con sus respectivas fuentes para determinar el valor de renta del inmueble, resaltando que estas son referentes a inmuebles en la zona.

No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR M2	OBSERVACIONES	FUENTE	CONSULTA
1	Casa	$ 6.500.000	0%	$ 6.500.000	6.500.000	342,00	19.005,8	casa 3 niveles para uso vivienda o comercial	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10959824	
2	bodega	$ 23.000.000	0%	$ 23.000.000	23.000.000	1.300,00	17.692,3	Bodega Almacenamiento	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/191593612	
3	bodega	$ 18.000.000	0%	$ 18.000.000	18.000.000	1.000,00	18.000,0	bodega industrial doble altura	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7e62-f2b38ccec6c7-190c803-afaa-732c	
4	bodega	$ 66.000.000	0%	$ 66.000.000	66.000.000	3.700,00	17.837,8	Edificio de 3 piso uso institucional	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-5a38-d3bf787f3218-1927d9d-a098-734b	

MEDIA ARITMETICA	$ 18.134,00
DESVIACION ESTÁNDAR	594,66
COEFICIENTE DE VARIACION	3,28%
Limite superior	18.728,66
Limite inferior	17.539,33

El análisis de mercado realizado ha determinado coeficientes de variación por debajo de 7,50%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor adoptado de $17.500,00 por metro cuadrado, teniendo presente el estado del bien.

Fuente 1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10959824

Fuente 2: https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/191593612

Fuente 3: https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7e62-f2b38ccec6c7-190c803-afaa-732c

Fuente 4: https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-5a38-d3bf787f3218-1927d9d-a098-734b

2. Validación del valor de renta obtenido

Para la validación del valor de renta obtenido se procede a determinar la tasa de renta mediante la metodología de capitalización de rentas, por consecuente se determina el valor comercial del inmueble, dado por el valor del terreno y el valor de la construcción.

- **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 lote	La Andrea	$1.300.000.000	10%	$ 1.170.000.000,00	620,00	$ 1.564.516,13	200,00	$1000.000	$200.000.000	lote parque adetro con vivienda	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10255581
2	Casa lote	La Andrea	$380.000.000	0%	$ 380.000.000,00	96,00	$ 1.458.333,33	240,00	$1000.000	$240.000.000	casa 3 pisos 1er pidso local, en los otros vivienda	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7a60-
3	Edificio	La Andrea	$460.000.000	0%	$ 460.000.000,00	60,00	$ 1.666.666,67	288,00	$1250.000	$360.000.000	edificio 5 pisos apartamentos independientes	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7766-fb8c4cc390b2-848c-19568ae-42e3?page=1&pos=0&t_

Oferta 1: https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10255581

Oferta 2: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7a60-216b6ccff2ef-9297-194b081-69e4?page=1&pos=3&t_sec=206&t_pvid=3068616b-65ba-426c-83a5-8f77bba093b7&hd=false

Oferta 3: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7766-fb8c4cc390b2-848c-19568ae-42e3?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=5c479e9d-f97f-4046-8318-98b2fcfa518b&hd=false

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

MEDIA ARITMETICA	$ 1.563.172,04
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 104.173,17
COEFICIENTE DE VARIACION	6,66%
Limite superior	$ 1.667.345,21
Limite inferior	$ 1.458.998,87

VALOR ADOPTADO	$ 1.563.000

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 6.66%, 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 $1.563.000,00 por metro cuadrado, teniendo presente la ubicación del bien.

- **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 45 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es bueno, reflejado en una calificación de 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 $1.570.000 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
CASO DE ESTUDIO	25	100	25,00%	3	30,90%	$ 2.272.392	$702.092	$1.570.300	$1.570.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 213.

Consecuente, se obtiene un valor del inmueble de $ 1.941.517.260 y al dividir este en el área construida se obtiene un valor de $ 2.592.838,22 por metro cuadrado de construcción útil.

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	490,02	$ 1.563.000,00	$ 765.901.260,00
Área Construida	748,8	$ 1.570.000,00	$ 1.175.616.000,00
TOTAL			**$ 1.941.517.260,00**

A partir de este valor del inmueble por metro cuadrado y el valor de renta obtenido por metro cuadrado ($17.500,00/m2), se obtiene una tasa de renta de 0.67%, correspondiente a tasa razonable del mercado.

8. RESULTADO DEL AVALÚO

8.1. Valor Avaluó Renta

DESCRIPCION	AREA	RENTA ($)	VALOR TOTAL
Inmueble	748,80	$ 17.500,00	$ 13.104.000,00

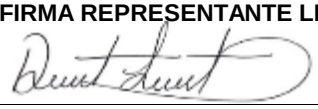
SON: TRECE MILLONES CIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE.

8.2 Vigencia del Avalúo

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

Fecha, 28 de marzo de 2025.

Cordialmente,

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

9 CONSIDERACIONES GENERALES

9.1. Políticas y Cláusulas

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

9.2. Notas

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

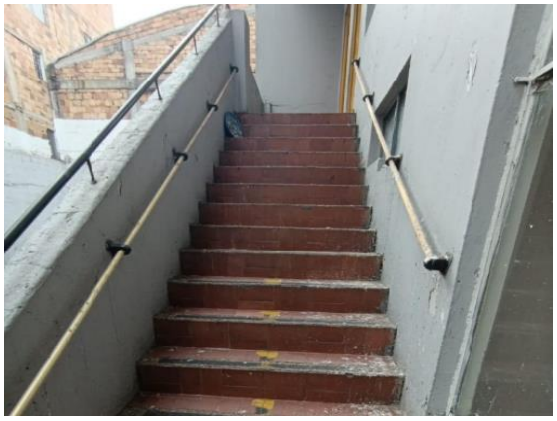
10 ANEXOS

10.2 Anexo registro fotográfico.

<table>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>VISTA EXTERIOR</td><td>VISTA EXTERIOR</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>NOMENCLATURA</td><td>VISTA INTERIOR GENERAL</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>VISTA INTERIOR</td><td>VISTA INTERIOR</td></tr>
</table>

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

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

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

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

	
MEDIDOR	MEDIDOR
	
MEDIDOR	ENTORNO
	
ENTORNO	ENTORNO

10.2. Certificado de vigencia de Registro Abierto de Avaluadores.

PIN de Validación: be010b0b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

PIN de Validación: be010b0b

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

A.N.A.

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

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

PIN de Validación: be010b0b

https://www.raa.org.co

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

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

PIN de Validación: be010b0b

https://www.raa.org.co

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

be010b0b

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Certificación Catastral

Radicación No. W-300764
Fecha: 21/03/2025
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	BRIYIT ANDREA CRUZ JIMENEZ	C	52363839	50	N
2	RAFAEL EDUARDO SANDOVAL TAUTIVA	C	1022986573	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	6116	2023-09-07	BOGOTA D.C.	68	050S40533204

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 76B SUR 11 06 - Código Postal: 110521.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
CL 76B SUR 11 08

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 002524 88 15 000 00000
Cedula(s) Catastra(es) 00252488150000000
CHIP: AAA0240ZXHY
Número Predial Nal: 110010125052400880015000000000

Destino Catastral : 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: COLEGIOS Y UNIVERSIDADES 1 A 3 PISOS

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
490.02	748.8

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,365,794,000	2025
1	1,173,337,000	2024
2	1,068,290,000	2023
3	1,028,426,000	2022
4	937,501,000	2021
5	930,614,000	2020
6	910,912,000	2019
7	773,601,000	2018
8	795,879,000	2017
9	752,074,000	2016

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 21 días del mes de Marzo de 2025 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO

CERTIFICADO GRATUITO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **CDA1312DA621**.

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

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 21/03/2025 **Hora:** 10:07 AM **No. Consulta:** 644116660

N° Matrícula Inmobiliaria: 50S-40533204 **Referencia Catastral:** AAA0240ZXHY

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

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0240ZXHY

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

Dirección Actual del Inmueble: CL 76B SUR 11 06 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
CALLE 76B SUR #1A-28-36 ESTE

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

Fecha de Apertura del Folio: 14/08/2009 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 01/08/2009

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50S-519490
50S-1097047

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

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
52363839	CÉDULA CIUDADANÍA	BRIYIT ANDREA CRUZ JIMENEZ	
1022986573	CÉDULA CIUDADANÍA	RAFAEL EDUARDO SANDOVAL TAUTIVA	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO ALM IRANTE PADILLA CON UNA EXTENSION DE 512.00M2 LOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1100 DE 01-08-2009. SEGUN DECRETO 1711 DE 1984.

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		05/12/2016	C2016-18721	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.

ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 21/03/2025
Hora: 10:10 AM
No. Consulta: 644118582
No. Matrícula Inmobiliaria: 50S-40533204
Referencia Catastral: AAA0240ZXHY

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: 13-08-2009 Radicación: 2009-71082
Doc: ESCRITURA 1100 del 2009-08-01 00:00:00 NOTARIA 66 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (ENGLOBE)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: TARAZONA SOLEDAD PABLO ANDRES CC 19467568 X
A: TARAZONA SOLEDAD SANDRA VERONICA CC 53009442 X

A: JIMENEZ TARAZONA ANDREA CATHERINE CC 1022347554 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-70358
Doc: ESCRITURA 6116 del 2023-09-07 00:00:00 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $1.068.280.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TARAZONA SOLEDAD PABLO ANDRES CC 19467568
DE: TARAZONA SOLEDAD SANDRA VERONICA CC 53089442
DE: JIMENEZ TARAZONA ANDREA CATHERINE CC 1022347554
A: CRUZ JIMENEZ BRIYIT ANDREA CC 52383839 X
A: SANDOVAL TAUTIVA RAFAEL EDUARDO CC 1022986573 X