2022 - 248

RT No SDIS-165

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 125 132C 82

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

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL
1.2. RADICACIÓN:	2022 - 363265 del 17 de Mayo de 2022
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Avaluo De Renta
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5. CHIP:	AAA0270MAHK
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	009216494700000000
1.7. SECTOR CATASTRAL:	009216 - LA GAITANA
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Dotacional Privado
1.9. FECHA VISITA:	25/05/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO:	CONGREGACION MISIONERA SIERVAS DE SAN JOSE
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	3869 Notaría: 47 Fecha: 05/12/2008
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050N20570610

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Plano del predio elaborado por la UAECD, obtenido del visor cartográfico.
AREAS	Cuadro de áreas elaborado y suministrado por la SDIS
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	SIIC - UAECD
AVALUO DE INDEMNIZACION	No aplica por se avalúo de renta

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral LA GAITANA (009216)

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral La Gaitana 009216), se localiza al noroccidente del casco urbano y hace parte de la localidad 11 de Suba y se encuentra delimitada, así:

- Por el norte: Con el sector catastral Sabana de Tibabuyes (009232), CL 139.

- Por el oriente: Con el sector catastral La Gaitana Oriental (009262), KR 125A, CL 137Bis, KR 124D, CL 135B, KR 124C, KR 124B, CL 132Bis.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

- Por el occidente Con los sectores catastrales Toscana (009229), Tibabuyes Universal (009225), TV 127.

- Por el sur: Con el sector catastral Tibabuyes (009257), TV 127.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector La Gaitana se caracteriza por presenta una actividad mixta comercial y residencial. La actividad Residencial se desarrolla al interior del sector, en unifamiliares de dos a cuatro pisos y algunos multifamiliares. La actividad comercial se desarrolla sobre las principales vías de la malla vial arterial y corresponde a comercio variado a escala vecinal y zonal.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente en el sector no se presente ningún tipo de proyecto de constructivo, la actividad edificadora se limita a las obras de remodelación y adecuación de las construcciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Con base en el Decreto Distrital551 de 2019, el sector se encuentra catalogado dentro del estrato tres (3) para las unidades con uso residencial, los demás usos como es nuestro caso, no presentan estrato.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede principalmente por la CL 139, la TV 127, la KR 126A, la CL 132 y la KR 125, todas de influencia local de una calzada y dos carriles, pavimentadas y en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Sin Información

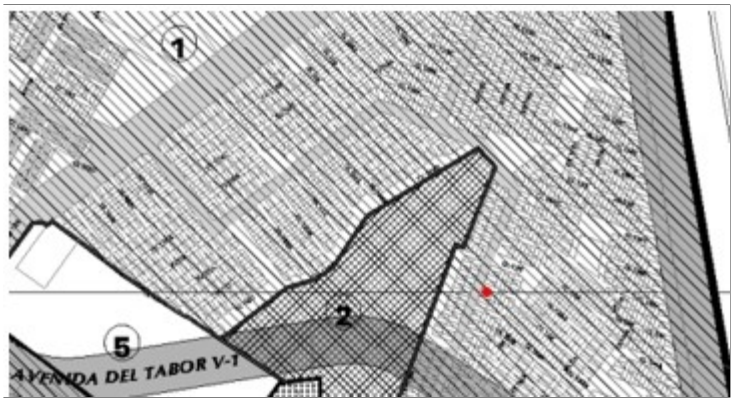
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Con ocasión de la suspensión provisional del Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", dentro del proceso bajo radicado n.° 11001333400520220006600, ordenada por el Juez Quinto Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá D.C., Sección Primera, decisión judicial, la cual surtió efectos a partir del 16 de junio de 2022 y conforme con la normatividad existente, debe darse aplicación del anterior Plan de Ordenamiento Territorial establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004, que para este predio reglamenta lo siguiente:

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ 71 TIBABUYES, DECRETO 340 DE 2004
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	Urbanística
SECTOR R.NORMATIVO	1
SUBSECTOR USO	Unico
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	Unico
ALTURA MÁXIMA	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	No aplica
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	No aplica
ANTEJARDÍN	No aplica
AISLAMIENTO LATERAL	No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UPZ 71 TIBABUYES - CONSOLIDACION URBANISTICA

5.1. USOS PRINCIPALES

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
EDUCATIVO: A escala urbana, zonal, vecinal.
CULTURAL: A escala urbana, zona, vecinal.
SALUD: A escala metropolitana, urbana, zonal.
BIENESTAR SOCIAL. A escala metropolitana, urbana, zonal, vecinal.
CULTO: A escala urbana, zonal, vecinal.
DEPORTE Y RECREACIÓN: a Escala urbana, zonal, vecinal.

SERICIOS URBANOS BÁSICOS
SEGURIDAD CIUDADANA. A escala zonal.
DEFENSA Y JUSTICIA: A escala zonal.
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: A escala urbana y zonal.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

VIVIENDA
Unifamiliar, bifamiliar.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Comercio zonal.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

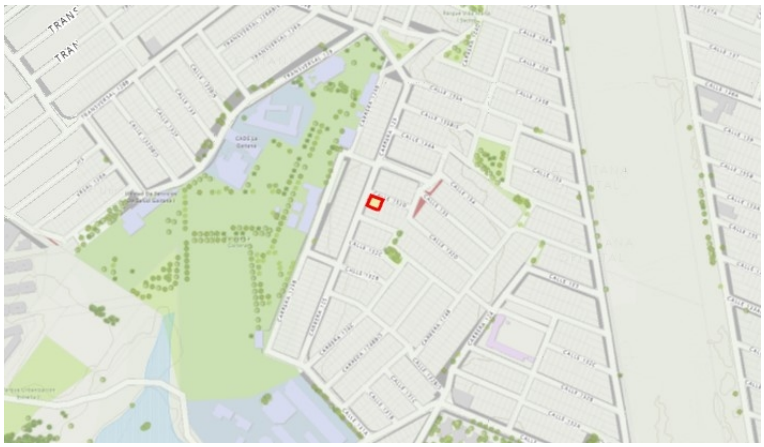
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

El sector normativo 1; se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342, 366 a 370 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Predio esquinero correspondiente al lote 47 de la manzana 49 del sector catastral La Gaitana (009216), perteneciente a la Localidad 11 de suba y cuyo acceso es por la KR 125 132C 82 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.



Ubicación geográfica del predio

6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 14,10 metros con la C132D.

- Sur: En 15,10 metros con el predio identificado con la nomenclatura urbana KR 125 132C 72.

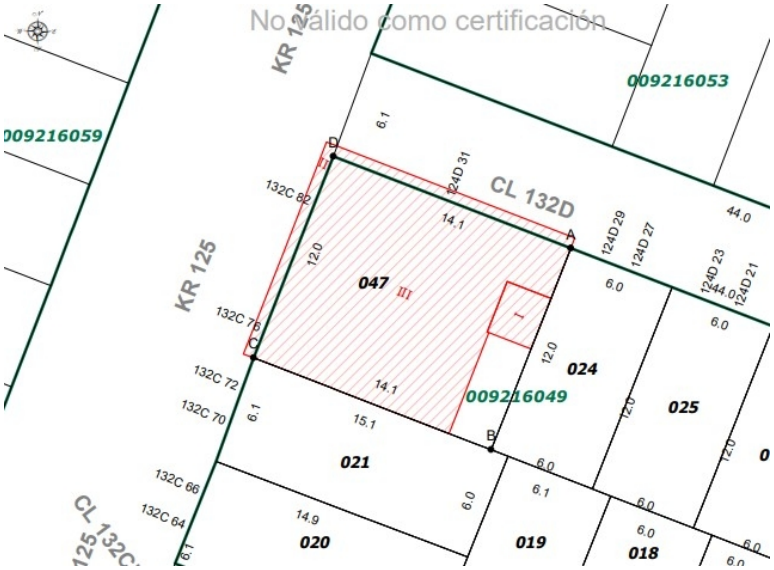
- Oriente: En 12,00 metros con el predio identificado con la nomenclatura urbana CL 132D 124D 29.

- Occidente: En 12,00 metros con la KR 125.

Los linderos antes descritos corresponden a los establecidos en el plano del predio elaborado

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

por la UAECD, obtenido del visor cartográfico.



Linderos del predio según plano elaborado por la UAECD, obtenido del visor cartográfico

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

12,00 metros con la KR 125.

6.6. FONDO

14,10 metros

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 169.10 m2

El área antes descrita corresponde a la reportada en el cuadro de áreas elaborado y suministrado por la SDIS.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Predio esquinero, ubicado al noroccidental de la ciudad, en el sector catastral La Gaitana (009216), de la localidad 11 de Suba, sobre el costado oriental de la KR 125 entre calles 132C y 132D.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Vigas de cimentación en concreto reforzado, placa de contrapiso en concreto, sobre base de recebo compactado.
ESTRUCTURA	Columnas y placas de entre piso en concreto reforzado. Vigas de cierre en concreto reforzado.
CUBIERTA	Teja de fibro-cemento sobre correas metálicas.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo tolete prensado a la vista.
MUROS	Interiores en bloque de arcilla, debidamente pañetados. Estuco y pintura en hall de acceso, punto fijo, salones, oficinas administrativas, cafeterías y depósitos. Cerámica en baños y lavadero del altillo.
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosín de cemento para salones, oficinas administrativas, depósitos. Cerámica para baños y cafeterías. Tableta de arcilla para patio. Tableta mayólica para escalera.
CIELO RASO	Teja plástica a la vista en patio. Marmolina en todas las dependencias de primero y segundo piso. Madera tipo virola en todas las dependencias del tercer piso.
COCINA	Dos cafeterías con mueble bajo en madecord y mesón en granito pulido.
BAÑO	Primer piso: Dos baños pequeños, dos servicios, mobiliario sencillo, pisos y muros enchapados. Segundo piso: Dos baños pequeños, dos servicios, mobiliario sencillo, pisos y muros enchapados. Tercer piso: Dos baños pequeños, dos servicios, mobiliario sencillo, pisos y muros enchapados. Altillo: Un baño pequeño, dos servicios, piso y muros enchapados.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

PUERTAS INTERNAS	Metálicas en lámina doblada pintadas con esmalte, en oficinas administrativas, baños, cafeterías y depósitos. Marco metálico y hojas de madera para los salones.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas en lámina doblada, pintadas con esmalte.
VENTANERIA	Metálica en lámina doblada pintada con esmalte y vidrio transparente.
ENTREPISO	En placas macizas de concreto reforzado.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: Hall de acceso, recepción, sala de espera, tres salones, dos oficinas, depósito, dos baños, patio. Segundo piso: Hall, tres salones, dos baños, bodega, enfermería. Tercer piso: Hall, dos baños, dos oficinas, dos salones, estudio de grabación, cafetería. Altillo: Lavandería, vestier y sala de personal de oficios varios.
EDAD (Vetustez)	36 años, según el SIIC - UAECD
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCION	36	461.18	0	0	461.18

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

No aplica

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor del canon de arrendamiento del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1994, expedido por la Presidencia de la república, ministerio de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Para el efecto el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien a partir del estudio de 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.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

No aplica

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

INSTITUCIONES EDUCATIVAS

Para el presente avalúo se realizó el estudio de mercado con predios de similares características físicas en el mismo sector y sectores aledaños, que se encontraban en arriendo o en venta y arriendo; a los valores resultantes por metro cuadrado de construcción se les aplicó el análisis estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Se encontraron cuatro (4) ofertas de predios en arriendo las cuales se seleccionaron como referentes para la determinación del valor del canon mensual de arrendamiento para el objeto de estudio.

DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA PRIV m2	VLR INTEGRAL m2
KR 125 131A 24	LA GAITANA	CASA	$2,180,000.00	$2,180,000.00	0.00%	166.92	$13,060.00
CL 134 124D 04	LA GAITANA	CASA	$3,200,000.00	$3,200,000.00	0.00%	260.81	$12,269.00
CL 134 124D 30	LA GAITANA	CASA	$3,000,000.00	$3,000,000.00	0.00%	262.09	$11,446.00
KR 125B 131A 28	LA GAITANA	CASA	$4,000,000.00	$4,000,000.00	0.00%	312.03	$12,819.00

La investigación de mercado arrojo los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 5,77%, el límite inferior es de $11.683/M², el límite superior es de $13.114/M² y un valor promedio de $12.398/M².

OFERTA	VR. [$/M2]
No.1	12.269
No.2	11.446
No.3	12.817
No.4	13.060
PROMEDIO	12.398
DESVIACION ESTANDAR	715
COEFICIENTE DE VARIACION	5,77%
LIMITE SUPERIOR	13.114
LIMITE INFERIOR	11.683
COEFCIENTE DE ASIMETRIA	-0,91
VALOR ADOPTADO	**12.400**

Una vez analizadas las ofertas y los resultados estadísticos, se determino que dada la ubicación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

del predio y el área del mismo, que el canon de arrendamiento debería ser muy cercano al promedio, por lo que de adoptó $12.400/M².

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector catastral al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

disponibilidad de transporte público, el cual permite la conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector Catastral y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas del cuadro de áreas elaborado y suministrado por la SDIS.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

El nivel de consolidación residencial y comercial del sector de ubicación del predio en avalúo.

Los datos de área de las ofertas utilizadas para el presente avalúo comercial fueron calculadas con base en el área catastral registrada en el SIIC, y cotejadas con las suministradas por el oferente, así mismo, las características físicas propias de los inmuebles.

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor del canon mensual de arrendamiento: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicios de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial mensual del canon de arrendamiento, entendiendo por valor comercial aquel que un arrendatario y un arrendador están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 125 132C 82 CHIP: AAA0270MAHK

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
CONSTRUCCION	M2	461.18	$12,400	$5,718,632
AVALÚO TOTAL				**$5,718,632**

SON: CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE.

FECHA: 06 de Julio de 2022

Elaboró:

ARIMAN LOPEZ MURILLO 2022.07.07 15:49:05 -05'00'

ARIMAN LOPEZ MURILLO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-19446409

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA** JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA Firmado digitalmente por JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA Fecha: 2022.07.07 16:58:03 -05'00'
R.A.A. No. AVAL-52368882

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Estudio De Mercado
3. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-363265	**Nomenclatura:** KR 125 132C 82	
Código Sector: 009216494700000000	**Barrio:** LA GAITANA	**Fecha Visita:** 25-MAY-22
Número Avalúo: 2022 - 248	**Tipo Avalúo:** AVALUO DE RENTA	**RT:** SDIS-165



Entorno Vista KR 125 al norte



Entorno Vista KR 125 al sur



Fachada



Recepción

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-363265	**Nomenclatura:** KR 125 132C 82	
Código Sector: 009216494700000000	**Barrio:** LA GAITANA	**Fecha Visita:** 25-MAY-22
Número Avalúo: 2022 - 248	**Tipo Avalúo:** AVALUO DE RENTA	**RT:** SDIS-165



Sala de espera



Salones de clase primer piso



Salones de clase primer piso

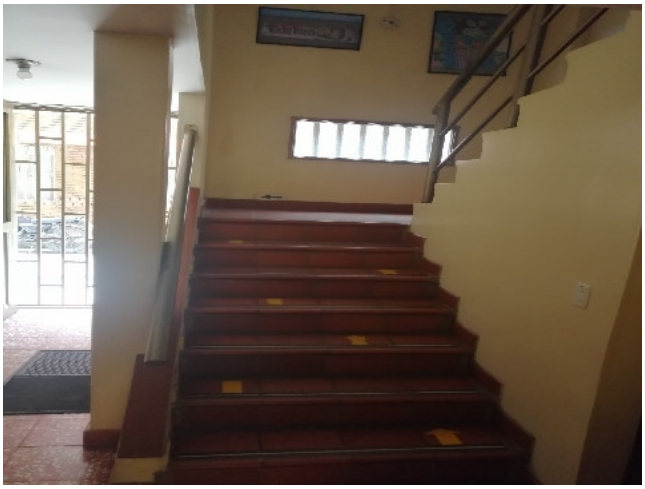


Patio

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-363265	**Nomenclatura:** KR 125 132C 82	
Código Sector: 009216494700000000	**Barrio:** LA GAITANA	**Fecha Visita:** 25-MAY-22
Número Avalúo: 2022 - 248	**Tipo Avalúo:** AVALUO DE RENTA	**RT:** SDIS-165



Baño primer piso



Escaleras



Salones de clase segundo piso



Salones de clase segundo piso

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-363265	**Nomenclatura:** KR 125 132C 82	
Código Sector: 009216494700000000	**Barrio:** LA GAITANA	**Fecha Visita:** 25-MAY-22
Número Avalúo: 2022 - 248	**Tipo Avalúo:** AVALUO DE RENTA	**RT:** SDIS-165



Cafetería segundo piso



Baño segundo piso

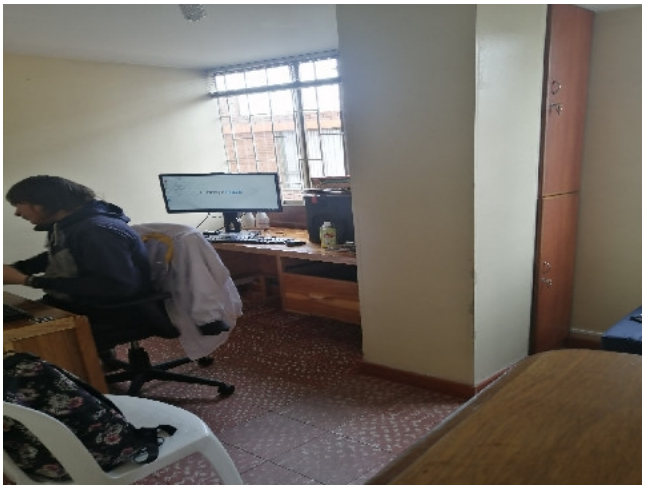


Archivo segundo piso



Baño segundo piso

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-363265	**Nomenclatura:** KR 125 132C 82	
Código Sector: 009216494700000000	**Barrio:** LA GAITANA	**Fecha Visita:** 25-MAY-22
Número Avalúo: 2022 - 248	**Tipo Avalúo:** AVALUO DE RENTA	**RT:** SDIS-165



Oficinas segundo piso



Salones de clase tercer piso



Salones de clase tercer piso



Oficinas tercer piso

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-363265	**Nomenclatura:** KR 125 132C 82	
Código Sector: 009216494700000000	**Barrio:** LA GAITANA	**Fecha Visita:** 25-MAY-22
Número Avalúo: 2022 - 248	**Tipo Avalúo:** AVALUO DE RENTA	**RT:** SDIS-165



Cafetería tercer piso



Baño tercer piso



Vestier y comedor personal administrativo



Patio ropas, altillo

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 248
RT N° SDIS-165

Estudio de Mercado

INSTITUCIONES EDUCATIVAS

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	CONSTRUCCION		NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						ÁREA EN M2	V/M2					
1	CASA	CL 134 124D 04	$ 3,200,000	0.00%	$ 3,200,000	260.81	$ 398,219.95	Terreno	3102540615	25-MAY-22	Casa en tres pisos salon comedor cocina dos baños cuatro alcobas garaje venta 430000000	
2	CASA	CL 134 124D 30	$ 3,000,000	0.00%	$ 3,000,000	262.09	$ 294,435.77	Terreno	3213048683	25-MAY-22	Casa en cuatro pisos seis alcobas salon comedor dos baños cocina garaje venta 480000000	
3	CASA	KR 125B 131A 28	$ 4,000,000	0.00%	$ 4,000,000	312.03	$ 380,386.12	Terreno	3213833394	25-MAY-22	Casa en cuatro pisos seis alcobas dos baños sala comedor cocina garaje venta 450000000	
4	CASA	KR 125 131A 24	$ 2,180,000	0.00%	$ 2,180,000	166.92	$ 401,928.83	Terreno	3125187232	25-MAY-22	Casa en tres pisostres alcobas cocina dos baños local o garaje venta 295000000	

PIN de Validación: b4390ac4

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ARIMAN LOPEZ MURILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19446409, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19446409.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ARIMAN LOPEZ MURILLO 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	Regimen
05 Abr 2019	**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	Regimen
05 Abr 2019	**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	Regimen
05 Abr 2019	**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	Regimen
05 Abr 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios , Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción	Regimen
05 Abr 2019	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
05 Abr 2019	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 152 B NO.56-10 TORRE 2 APTO 1202
Teléfono: 6453327 / 3507275708
Correo Electrónico: arlomu@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ARIMAN LOPEZ MURILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19446409.

El(la) señor(a) ARIMAN LOPEZ MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

b4390ac4

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 siete (07) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

PIN de Validación: b32d0af7

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) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52368882.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA 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	Regimen
17 Jul 2017	**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	Regimen
17 Jul 2017	**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	Regimen
17 Jul 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Jul 2017

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
17 Jul 2017

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
17 Jul 2017

Regimen
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
17 Jul 2017

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	Regimen
17 Jul 2017	**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	Regimen
17 Jul 2017	**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
17 Jul 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 # 52-53 TORRE 2 AP 1104
Teléfono: 3163659736
Correo Electrónico: julymarcela.mustafa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882.

El(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA 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

b32d0af7

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 Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal