**ENTREGA VARIOS**

Doctora
SANDRA MARGOTH VÉLEZ ABELLO
Jefe Oficina Asesora Jurídica.
E. S. D.

Señora Supervisora del contrato N° 2097 de 2022, me permito presentarle el informe de las actividades de enero 2023:

Me permito hacer entrega del siguiente avalúo comercial corporativo y otros, de acuerdo con el objeto del contrato de:

1- Dando alcance Avaluó Comercial Barrio Juan Rey (La Paz) (Localidad de San Cristóbal ) Fls 03.
2- Estudio de Títulos Barrio Juan Rey (La Paz) Localidad de San Cristóbal) Fls.12
3- Concepto Arrendamiento Barrio Juan Rey (La Paz) Localidad de San Cristóbal) Fls 2

Atentamente:

**ELBERT ARMANDO CUCAITA RAYO**
**C.C. 79.309.635 de Bogotá.**
**CONTRATISTA**

# DANDO ALCANCE AL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

BARRIÓ JUAN REY(LA PAZ)
CARRERA 15 Este N° 69 – 60sur int 1
BOGOTA D.C.

Solicitado Por:
INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES - IDARTES

Bogotá, DC 30 de enero de 2023

Bogotá D.C., 30 de enero de 2023

Señores:

**INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES - IDARTES**

Ciudad

Apreciados Señores:

Dando alcance al Avalúo Comercial Corporativo de Renta, practicado el 01 de agosto de 2022 aún vigente del inmueble, ubicado en el Barrio Doce de Octubre, Localidad de San Cristóbal ubicado en la barrió Juan Rey(la paz) carrera 15 Este N° 69 – 60sur int 1 de la ciudad de Bogotá D. C., donde actualmente funciona el CREA Entre Nubes nos permitimos actualizar el avaluó de renta del mismo, con las características particulares del inmueble y generales del lugar en un todo, de acuerdo con el reglamento interno de Avalúos Corporativos, aprobado por el Consejo Directivo de la Entidad.

Con base en la visita realizada por el Avaluador registrado y autorizado, previa determinación hecha por la Asociación Nacional de Lonjas **ASOLONJAS** Bogotá, se estudiaron Cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta y Demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.

Cualquier información o aclaración adicional, con gusto estamos dispuestos a atenderla en el momento en que usted crea conveniente. Entre tanto, agradecemos la confianza depositada en nuestra Institución.

Cordialmente;



**ELBERT ARMANDO CUCAITA RAYO**
Perito Avaluador R.A.A. AVAL-79309635

Contratista

## AVALUO DE RENTA

Teniendo en cuenta las características del inmueble para lo cual se está usando y el tipo de contrato, como este que es comercial, la Renta se fija de acuerdo con la costumbre mercantil como fuente del Derecho, por no existir Legislación Vigente para este tipo de contratos de arrendamientos comerciales, por ende su valor se determina o acuerda entre el arrendatario y arrendador, en este caso IDARTES, paga un canon de arrendamiento en este caso es de $22.250.000 mensuales incluidos los impuestos de Ley, pero podría ir hasta los $ 24.500.000, más impuestos de Ley de acuerdo a la demanda del mercado las características específicas del inmueble. El cual es único en el sector.

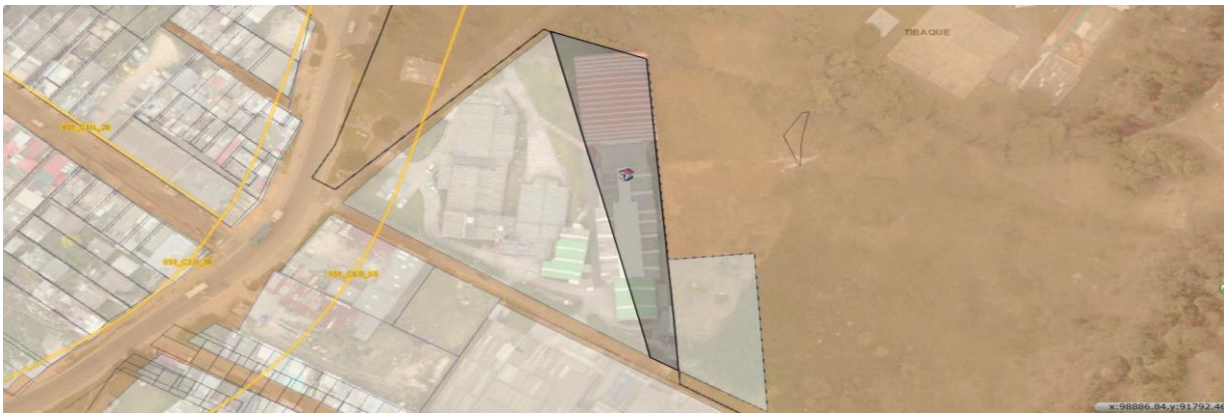
**OBJETIVO:** Análisis sobre la situación jurídica de un inmueble para determinar si es viable algún tipo de negociación con el mismo o si es posible recibirlo o darlo en garantía de alguna obligación, por tal razón al realizar un estudio de títulos, se deben analizar todas las circunstancias jurídicas que tiene y rodean al inmueble y a su propietario, a efectos de blindar a la administración de posibles circunstancias que con ocasión del eventual contrato que se celebre, le haga incurrir en faltas a la normatividad vigente para la celebración de contratos estatales.

***Estudio de títulos básico*****,** consiste en la verificación de los antecedentes registrales para verificar que la tradición o transferencia del inmueble se haya realizado correctamente, para verificar igualmente que quienes vendan si sean propietarios del porcentaje que pretenden transferir, y por último, para verificar si sobre el bien inmueble recae alguna limitación al dominio.

***Estudio de títulos especializado***, consiste en verificar cada uno de los títulos de dominio del inmueble, con las copias de todas las escrituras públicas aportadas por los interesados, lo cual garantiza la comprobación de la información contenida en el certificado de tradición y libertad, da certeza en los porcentajes de venta y garantiza que no haya habido venta de cosa ajena anteriormente.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**
El inmueble está ubicado en la CL 53B SUR 84 16 nomenclatura oficial, como corresponde dentro de la certificación catastral y certificado de tradición y libertad. La propietaria de acuerdo al estudio de títulos es: , según escritura pública No. 6647 del 21-06-1990 notaria 27 de Bogotá.

**UBICACIÓN GEOESPACIAL DEL INMUEBLE**



| Información Básica | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Propietario(s):** | **ORDEN DE LOS MINISTROS DE LOS ENFERMOS** | | | | |
| **No. Identificación:** | **NIT: 60013635** | | | | |
| **Localidad:** | SAN CRISTOBAL | **Dirección:** | CRA 15 este 69 -60 sur | **Sector:** San Cristóbal | **Barrio:** Juan Rey(La Paz) |
| **Objeto del estudio de títulos** | Mirar la situación jurídica del inmueble. | | | | |
| **Objeto del avalúo:** | Actualizacion. | | | | |

**Información Básica**

| Servicios Públicos | Sector | Inmueble |
|---|---|---|
| Acueducto | si | si |
| Alcantarillado | si | si |
| Energía | si | si |
| Gas | si | si |
| Telefonía | si | no |

| Impacto Ambiental | | |
|---|---|---|
| Basuras | no | no |
| Aire | no | no |
| Aguas | no | no |
| Inseguridad | si | no |
| Ruido | no | no |
| Otros | | |

Se soporta solamente en la información física en el inmueble, no corresponde a análisis técnico ni de funcionamiento, que corresponde al profesional de la Subdirección Administrativa-Financiera que se designe.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Estrato | 2 | Barrio Legal | si |
| Uso Predominante | Vivienda. | Transporte | Bueno. |
| | | | |

| Vías de Acceso | | | |
|---|---|---|---|
| Pavimentadas | si | Estado | Bueno. |
| Andenes | si | Sardineles | si |

| Amoblamiento Urbano | |
|---|---|
| Parques | no |
| Paraderos | si |
| Zonas Verdes | si |
| Alumbrado | si |
| Ciclo rutas | no |
| Arborización | si |

| Información del Inmueble | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo de Inmueble** | Edificio | **Uso Actual** | Desocupado |
| | | | |
| **Clase Inmueble** | Dotacional privado | **Tipo de Construcción** | Tradicional normal |
| | | | |

| Matrículas Inmobiliarias | | | |
|---|---|---|---|
| Oficina No. | 050S-40048814 | Oficina No. | |
| Oficina No. | | Oficina No. | |
| Oficina No. | | Oficina No. | |
| Oficina No. | | Oficina No. | |
| Oficina No. | | Oficina No. | |
| **No. Escritura:** | | **Fecha:** | **Notaría:** |
| N°. 6647 | | 21/06/1990 | 27 del circulo de Bogotá |
| | | | |

**Observaciones**: Se evidencia en anotación desde el año 1968 servidumbre eléctrica tiene esta anotación pero no impide hacer cualquier acto jurídico, son varios lotes que conforman el predio.

| **Información de la Construcción** | | | |
|---|---|---|---|
| No. de Pisos | 2 | | |
| Estado de la Construcción: | Describir: usada | | |
| En obra: | Si o No ( NO ) | Numero de sótanos | NO |
| Remodelado: | Si o No ( NO ) | Estado de conservación | Bueno |
| Año de Construcción | Mas de 20 aproximados | Daños por sismos | NO |
| Fachada | Indique el material | Edad del Inmueble | mayor a 19 años |
| Estructura | Tradicional | Tipo fachada | pintada blanco |
| Cubierta | placa | Ventilación | Buena |
| Material de Construcción | Placa columnas concreto cero paredes ladrillo a la vista | otros | |
| Iluminación | Buena. | otros | |
| | | | |

| **DEPENDENCIAS** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sala** | no | **Comedor** | no | **Habitaciones** | no |
| **Jardín** | no | **Baño privado** | no | **Patio interior** | no |
| **Cocina** | no | **Baños Comunes** | si | **Closets** | no |
| **Zona de Ropas** | no | **Balcón** | no | **Oficinas** | si |
| **Bodega** | no | **Terraza** | si | **Local** | no |

| **No. Garajes Privados** | **No. Garajes Exclusivos** | **En el primer piso espacio para garajes.** |
|---|---|---|
| no | no | no |

| | | | |
|---|---|---|---|
| No. depósitos privados | Por piso | No. depósitos exclusivos | no |

| Acabados | Calidad | Estado | Observaciones |
|---|---|---|---|
| **Cocina** | si | Bueno. | La edificación desocupada |
| **Baños** | si | bueno | |
| **Pisos madera** | no | bueno, malo, regular | |
| **Muros** | si | bueno | |
| **Metal** | si | bueno | |
| **Techos** | si | bueno | |
| **Ventanas** | si | bueno | |

**Información Propiedad Horizontal**

| | |
|---|---|
| **Sometido a propiedad** | NO |
| **Unidades por Piso** | UNA |
| **Portería** | NO |
| **Tanque de Agua** | SI |
| **Zonas verdes** | NO |
| **Shut basuras** | NO |
| **Citófono** | NO |
| **Garajes** | SI |
| **Planta eléctrica** | NO |
| **No. Ascensores** | NO |
| **Equipos de presión** | NO |

**Describir áreas comunes:** El edifico se accede por una puerta metálica sobre la entrada dentro del mismo predio donde hay mas construcciones comparte los servicios públicos con las otras dos construcciones, al primer piso por una perta metálica hay oficina y 9 salones en el segundo 10 salones atrás zona de talleres por escaleras accede al segundo piso. salones de los pisos superiores del segundo piso en adelante y terraza, habilitada para uso institucional.

| Actualidad Edificadora |
|---|
| No se presentan construcciones nuevas en el sector demuelen casas y se construyen edificios pequeños es sector de ladera. |

| Comportamiento de Oferta y Demanda |
|---|
| No hay construcciones nuevas en el sector la demanda es alta pero no son muchos los inmuebles de características específicas como este. |

| Metodología de Valuación | |
|---|---|
| **Comparación de mercado** | No se ha negociado el valor del canon. |

**VALOR RAZONABLE**

| Tipo de área | Unidad de Medida | Área | % | Valor comercial | Valor total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Área Privada** | m2 | 2.408.51 | 100 | $9.238. | $22.250.000 |
| **Garajes** | SI | NPH | | | |
| | | | | **Valor razonable** | $22.250.000 |
| | | | | Incluidos impuestos de Ley. | |

**CONCEPTO RESULTADO DEL ESTUDIO DE TÍTULOS**: Una vez revisados los títulos , a enero 28 de 2023, se concluye que no se presenta anotación que limite tomar en arriendo el inmueble para tal acto solo que tiene servicios públicos compartidos SERVIDUMBRE ELECTRICA con las otras construcciones. Las baterías de baño están en muy mal estado de conservación

**RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE TÍTULOS**:




ELBERT A. CUCAITA RAYO
C.C. 79.309.635 de Bogotá.
elbert.cucaita@idartes.gov.co


**FECHA: 30 enero 2023**

## FOTOS DEL IMUEBLE







CENTRO DE FORMACION INTEGRAL SAN CAMILO


CENTRO DE FORMACION





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CULTURA RECREACIÓN Y DEPORTE
Instituto Distrital de las Artes

**EST**

**C**





La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
## CERTIFICADO DE TRADICION
## MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230128133371154303** **Nro Matrícula: 50S-40048814**



Impreso el 28 de Enero de 2023 a las 09:50:06 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 20-09-1990 RADICACIÓN: 1990-46852 CON: SIN INFORMACION DE: 02-09-1900
CODIGO CATASTRAL: **AAA0145WBDE**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**
LOTE DENOMINADO PREDIO SAN CAMILO 2 CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 2.138.61 MTRS CUADRADOS CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 6647 DEL 21 DE JUNIO DE 1.990 NOTARIA 27. DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 JULIO DE 1.984.

**AREA Y COEFICIENTE**
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**
Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
3) KR 15 ESTE 69 60 SUR IN 1 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CL 70 SUR 15A 82 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)
1) PREDIO SAN CAMILO 2.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**
50S - 976726

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-08-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2353 del 17-06-1968 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: COMUNIDAD DE HERMANAS DE NUESTRA SE\ORA DE LA PAZ

**A: EMPRESA DE ENERGIA ELECTRICA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 03-09-1990 Radicación: 1990-46852

Doc: ESCRITURA 6647 del 21-06-1990 NOTARIA 27 de BOGOTA VALOR ACTO: $500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: COMUNIDAD DE HERMANAS DE NUESTRA SE\ORA DE LA PAZ

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
## CERTIFICADO DE TRADICION
## MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230128133371154303** **Nro Matrícula: 50S-40048814**



Impreso el 28 de Enero de 2023 a las 09:50:06 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: MINISTROS DE LOS ENFERMOS** **X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

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.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-78132 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-33337** **FECHA: 28-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

| Información Básica | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Propietario:** | MINISTROS DE LOS ENFERMOS. | | | | |
| **No. Identificación:** | Nit. 860.013 .635-3 | | | | |
| **Localidad:** | San Cristobal | | **Sector:** | Juan Rey (La Paz) | Urbano |
| **Objeto del Concepto** | Conocer el Mercado Inmobiliario del sector si lo hay. | | | | |
| **Área que solicita el concepto** | CREA | | | | |
| **Estudio de Títulos** | **Hace parte integral del presente concepto, realizado el día 30 de enero de 2023 en el formato 1AP-GJU-F-61**. | | | | |

## CONCEPTO DE RENTA

Se conceptúa de acuerdo al mercado comercial inmobiliario del sector o de la zona, toda vez que no hay legislación vigente para la negociación, razón por la cual se acude a la costumbre mercantil, es decir se acuerda entre las partes el canon. Aquí trata de establecer si hay un comparativo que reúna algunas características en común, en este caso que el tiempo de construido que tenga ubicación parecida.

El metro cuadrado de los inmuebles para arrendamiento No existe inmueble comparativo ni características parecidas de construcción.

El inmueble tiene 2408.51m2 este el metro es de $9.238m2 incluidos impuestos de Ley.

Se realizó un comparativo de mercado en el sector o zona donde se ubica el inmueble sin comparativo:

Si X No____

| DIRECCIÓN DEL PREDIO | METROS CUADRADOS | VALOR METRO CUADRADO |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

En constancia se suscribe a los 28 de enero 2023,

Quien elabora;




**ELBERT CUCAITA RAYO.**
Contrato N° 2097 de 2022
elbert.cucaita@idartes.gov.co