

244

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

**AVALÚO COMERCIAL
VIVIENDA URBANA
CARRERA 73 A NO 167 – 29 INTERIOR 47
CONJUNTO RESIDENCIAL “PORTALES DEL NORTE I”, P.H.
SECTOR DE CASABLANCA
LOCALIDAD DE SUBA
BOGOTÁ, D.C.**

CAF-114-21

SOLICITANTE:

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ
EXP. 2012-0089-16

BOGOTÁ, D.C., SEPTIEMBRE DE 2021

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N-A.

CONTENIDO

1. VALUACIÓN Y NORMATIVIDAD
2. POLÍTICA EMPLEADA
3. ASPECTOS GENERALES DEL INMUEBLE
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
 - 6.1. DE LAS CONSTRUCCIONES
 - 6.2. SERVICIOS
 - 6.3. TITULACIÓN
7. ENTORNO ECONÓMICO DEL SECTOR
8. CONSIDERACIONES QUE DEFINEN EL PRECIO
9. AVALÚO COMERCIAL
 - Realización del Inmueble
 - Metodología Empleada
 - Comisión Avaluadora
10. PLANO DE LOCALIZACIÓN
11. CERTIFICACIÓN
12. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

1. LA VALUACIÓN

En la actualidad, la valuación nunca debe ser empírica para no volverse un simple estimado. Tiene que ser técnica y, en éste sentido, se impone la importancia rigurosa de directrices, métodos y criterios más adecuados. La Valuación debe realizarse con mucha objetividad, a partir del análisis individual de cada caso y con el apoyo de datos recopilados en el mercado. El subjetivismo debe eliminarse por completo o reducirse al mínimo indispensable.

En todas las valuaciones es competencia de los profesionales observar debidamente todas las recomendaciones dadas por la escuela univalente, con la consecuente determinación del valor único (valor real del mercado).

El valor no es una característica inherente del activo en sí, sino que depende de las personas, de la época y de los deseos individuales. Un activo no puede tener ningún valor si no se puede utilizar y ésta utilidad se desprende del deseo de poseer y de producir satisfacción.

El concepto oficial adoptado por la **American Institute Appraisers** establece que el **Valor del Mercado** según los Tribunales, es el precio más alto en términos de dinero, que un activo o Bien **alcanzaría** si se pone a la venta en un mercado abierto con un plazo razonable ante un comprador que la adquiriese conociendo todos sus usos. El **Valor del Mercado** significa lo que el activo realmente vale y el **Precio del Mercado** expresa la cantidad o la importancia por la cual fue o podría ser vendida.

Frecuentemente se escuchan comentarios que el resultado final de un avalúo no corresponde al resultado obtenido en la negociación. Los mismos son infundados, dado que las valuaciones expresan el valor mientras que las transacciones siempre abordan los precios obtenidos por los inmuebles en el mercado. Es importante observar el papel que juega la idoneidad del evaluador, quien debe tener una actitud independiente, que le permita colocarse en una posición imparcial con respecto a presiones, intereses de las partes, sugerencias, insinuaciones con los cuales se revelen la intención de distorsionar los resultados finales.

NORMATIVIDAD

Para **llevar a cabo el avalúo** del presente inmueble, se tuvo en cuenta la Legislación vigente. En este sentido, vale la pena destacar lo dispuesto por el **Decreto 1420 de Julio 24 de 1998**, el cual reglamenta parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9/89. Esta Norma, señala los procedimientos, parámetros, criterios y pautas (información general del inmueble) para la elaboración de los avalúos, a partir de los cuales se determinará El Valor Comercial del Bien Igualmente, el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**,

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

mediante "**Resolución No. 0762 del 23 de octubre de 1998**", establece normas para la realización de los avalúos, las cuales se resumen así:

- Es de suma importancia tener métodos unificados y claros para que las personas o entidades que se encarguen de realizar los avalúos puedan tener un marco único para su ejecución.
- Se deben de anotar las Metodologías aplicadas para cada tipo de avalúo, a saber: Método de Comparación o de mercado; Método de Capitalización de Rentas o Ingresos; Método de Reposición y Método (Técnico) Residual.
- Cumplir con todas las normas y procedimientos que se tienen establecidos para la elaboración y presentación del informe correspondiente al avalúo.

Finalmente, el **Decreto 422 marzo 8 de 2000**. Reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1.999 y los artículos 60,61 y 62 de la Ley 550 de 1.999. En consecuencia, los avalúos deben ajustarse con los siguientes principios:

- Objetividad y Certeza de las Fuentes de Información
- Transparencia
- Integridad y suficiencia
- Independencia
- Profesionalidad
- Calidad de los Avaluadores
- Registro Nacional de Avaluadores
- Los Avaluadores deberán estar inscritos en las listas de la **Superintendencia de Industria y Comercio**, entidad encargada de fijar el **Número de Registro de avaluador**.

Ley 388 de 1997. Reforma Urbana Planes de Ordenamiento Territorial Municipal – **POT. Plusvalía**. Los Alcaldes de los Municipios deben ordenar según lo establece la Ley 388 la realización de los avalúos, uno a la fecha de 1997 cuando fue sancionada la Ley, con uso del predio a esa fecha y otro con fecha del año 2001 con la destinación actual del predio. La diferencia de los predios establece **La Plusvalía**, la cual tasan los Consejos Municipales entre el 30 y el 50 por ciento.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Numeral 7o. Del Artículo 2o. Del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, el avalúo tendrá vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición.

Teniendo en cuenta la Normatividad expuesta anteriormente, **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, diseñó la Metodología correspondiente para el Avalúo de los Bienes Inmuebles,

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

246

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

con la cual se cumple con las disposiciones vigentes.

2. POLÍTICA EMPLEADA

En todos los casos **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, parte en sus apreciaciones de los avalúos recientes y transacciones efectuadas en el sector que le permite allegar informaciones adicionales.

El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio de venta del inmueble avaluado, entendiéndose por precio de venta el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

No se ha intentado rendir una opinión sobre titulación ni cualquier otra materia de carácter legal. Adicionalmente **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, teniendo en cuenta el Código de Ética del Profesional Inmobiliario, traslada las siguientes responsabilidades al solicitante, propietario y entidad financiera que requiera de nuestros servicios:

La esencial documentación, la veraz información y la determinación exacta del sitio objeto del avalúo, solo atañen al interesado que requiere el avalúo por cuanto es el cliente que sabe de antemano de las circunstancias jurídicas, físicas y económicas que rodean al inmueble.

- El solicitar, aceptar y cancelar el avalúo realizado por **ANDREA ACEVEDO MARTIN**, para luego presentar y con el definir cualquier tipo de negociación corrobora que el inmueble objeto del avalúo es el inmueble estipulado, mostrado y determinado con el valor comercial asignado y es con el cual el cliente pretende hacer una libre transacción.
- Para preservar, cuidar, mantener e informar el estado de la garantía o prenda hipotecaria, son responsabilidades del cliente para con la entidad financiera por cuanto el detrimento afectación, abuso y desuso del inmueble aparte de ejercer valorización o desvalorización atentan contra la obligación contraída.

En el evento en que el avalúo forme parte de una transacción con cualquier entidad del sector financiero, el mismo se considera como pieza fundamental de cualquier tipo de negociación. Por lo tanto, no desvirtúa la aprobación o negociación de la transacción, por cuanto existen otros factores que la entidad financiera involucra en sus estudios de crédito, jurídico y financiero, que deben darse a conocer al cliente.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

3. ASPECTOS GENERALES DEL INMUEBLE

3.1 Tipo de Inmueble:

Se trata de una vivienda en Propiedad Horizontal tipo casa de tres niveles de altura.

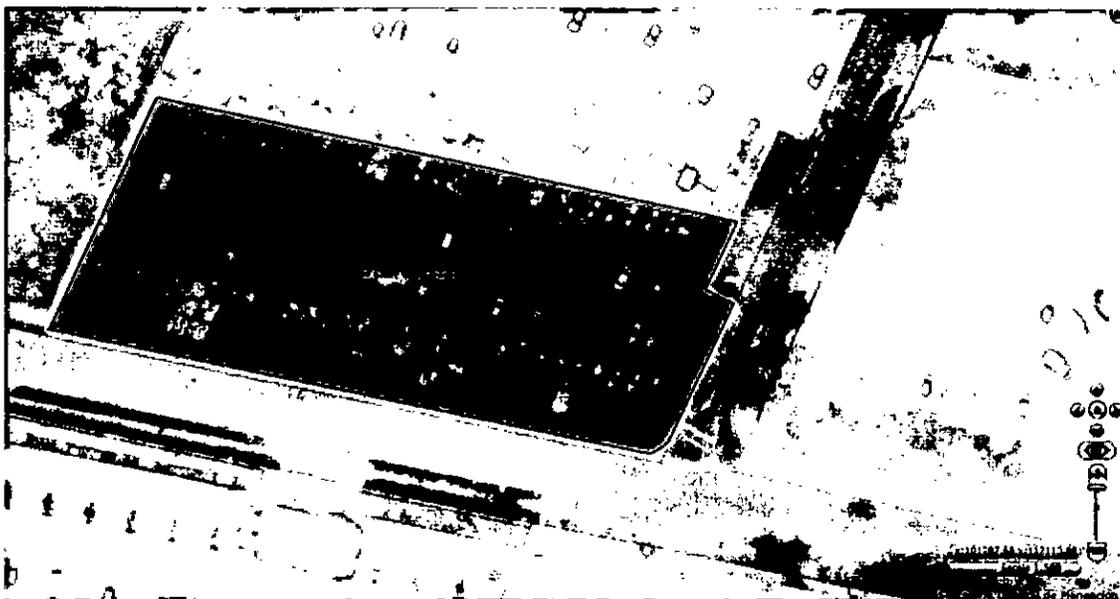
3.2. Tipo de Avalúo: Comercial

3.3 Objeto del Avalúo

Analizar los factores físicos, económicos, de mercado (Oferta y demanda), que han de incidir en el valor comercial del Inmueble en referencia.

3.4 Localización

Ubicación: La casa en P.H., se ubica al costado norte de la ciudad exactamente sobre el costado nor-occidental de la carrera 73 A entre las Calles 167 y 168 A del sector de Casablanca, de la Localidad de Suba.



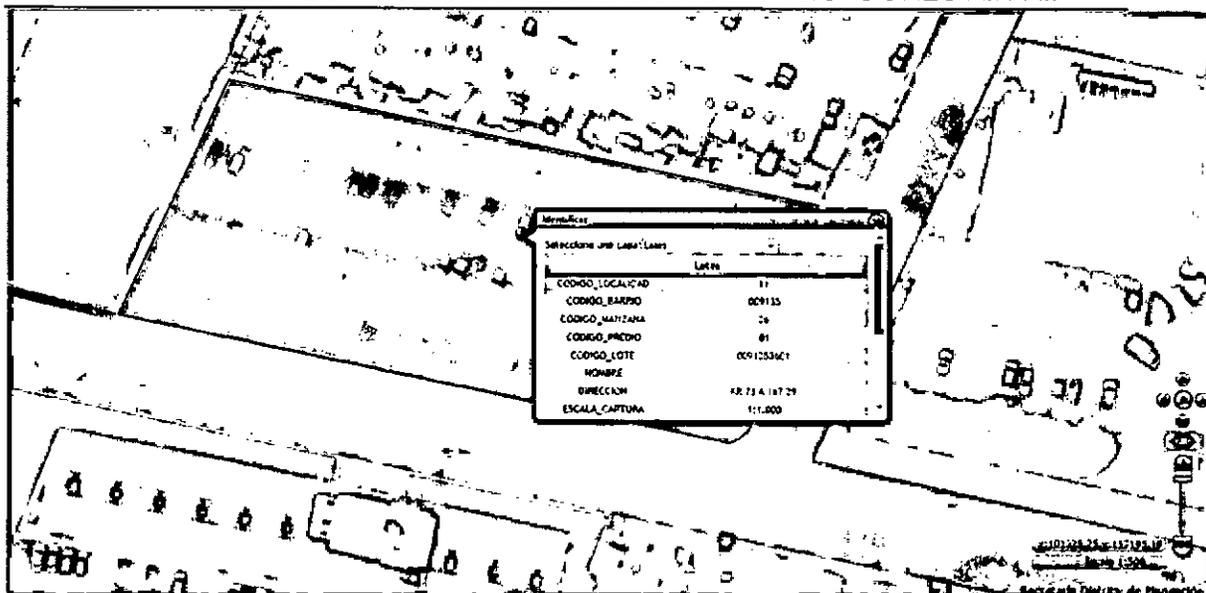
Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

247

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DEL INMUEBLE



3.4.1. Sector Casablanca

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

3.4.2. Alcaldía: Suba

3.4.3. Municipio: Bogotá, D.C

3.4.4. Destinación Económica del Inmueble: Vivienda unifamiliar

3.5. Dirección:

Carrera 73 A No 167 – 29 Interior 47

3.6. Documentación utilizada para el Avalúo

Certificados de Libertad No. 50N-20049640 – Documentos Planeación Distrital – Predial 2021

3.7 Solicitante

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ
EXP. 2012-0089-16

3.8 Fecha de la Visita

Septiembre 10 de 2021

3.9 Fecha del Informe

Septiembre 12 de 2021. Sólo hasta esta fecha son válidas las consideraciones y características observadas al inmueble.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

UPZ

23-CASABLANCA

El Decreto 259 de 2006 emanado del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para esta Zona de Casablanca, determinan el uso del suelo como un Área de Actividad: Residencial. Tratamiento Consolidación. Modalidad: Urbanística. Zona: Residencial Neta. Se rige por la UPZ-, 23-CASABLANCA. Sector Normativo 1. Zona Residencial.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



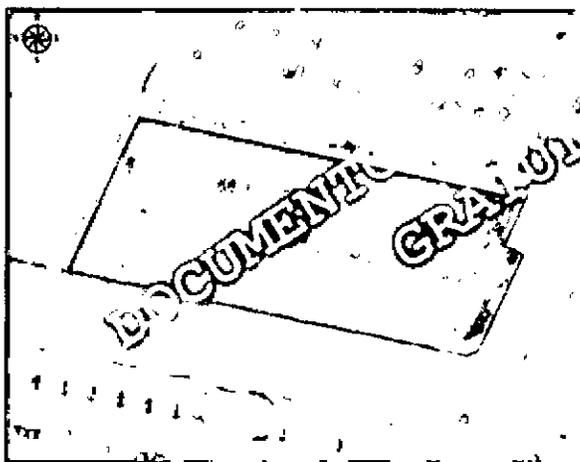
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 73 A 167 29

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	URBANISTICA	FICHA:	1
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL NETA	LOCALIDAD:	11 SUBA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 259 de 2006	L.º 23:	23 CASA BLANCA SUBA
				SECTOR:	1 CASA BLANCA - SUBA

Sector de Demanda: A

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 1 Sector Demanda: A Decreto: Dec 259 de 2006
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RE Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	XVI
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	P

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 73 A 167 29

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: XVI		CONSOLIDACION	
Categoría: No aplica			
CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica
			Remisión directa a notas: Remisión directa a notas

Nota No.:	1	ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malta vial arterial (Avenida Boyacá, Avenida Camino del Prado, Avenida San José, Avenida de Las Villas, Avenida La Sierra, Avenida Alfredo Balseman y Avenida Transversal de Suba) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 193 de 2004 (Compilación del POT)
Nota No.:	2	CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.
Nota No.:	3	DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Plan Maestro. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia obligada por el Artículo 344 del POT Decreto 193 de 2004 (Sector 1: Subsector XXIII, Sector 2: Subsectores II y III, Sector 3, Sector 4: Subsector II, Sector 5)
Nota No.:	4	En los Predios con frente a la Cra 66 y Cra 68 no se permite el semisotano ni el cerramiento de antejardines.
Nota No.:	5	INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 806 de 2003 y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.
Nota No.:	6	Los usos para los predios localizados en zonas de reserva vial, se sujetan a lo establecido en el artículo 176 del Decreto 100 de 2004 (Compilación del POT)
Nota No.:	7	PARQUES URBANOS: El Parque Zonal Casa Blanca PZ72 (sector normativo No. 11) se define y regula por las disposiciones de los artículos 74, 75, 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del decreto Distrital 193 de 2004 (Compilación POT)
Nota No.:	8	PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Los Sectores 1, Subsectores IV, V, VI, VII y XII, Sector 3: Subsectores X, XIII y XVII y Sector 10: Subsector I, así como los demás predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Su desarrollo se orientará por los lineamientos del plano de Estructura Básica-Sectores Normativos (Plancha No. 1 del presente Decreto)
Nota No.:	9	Para la delimitación del Sector No. 6, sujeto al tratamiento de Mejoramiento Integral, se hará referencia a sus correspondientes planos de legislación aprobados. (S1004-1, S10044-06-06, S4014-02, S4014-01, S1004-10, S4784-00 Y S1004-24)
Nota No.:	10	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los Sectores Normativos No. 2 y 4 se rigen por las disposiciones del Decreto 327 de 2004

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:	P	CONTINUIDAD
Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se conoció la urbanización, agrupación o conjunto. Sin perjuicio de lo expuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las normas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su orientación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentan.		

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones
Nota No.:	1 CONTINUIDAD DE NORMA
Nota No.:	2 CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.
Nota No.:	3 DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Plan Maestro. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia obligada por el Artículo 344 del POT Decreto 193 de 2004 (Sector 1: Subsector X, Sector 2: Subsectores B y C, Sector 3, Sector 4: Subsector B y Sector 5)
Nota No.:	4 En los Predios con frente a la Cra 66 y Cra 68 no se permite el semisotano ni el cerramiento de antejardines.
Nota No.:	5 Las dimensiones y condiciones de los elementos: Aislamiento, Postavío, Semisotano y Voladizo se regulan en el Decreto 159 de 2004
Nota No.:	6 PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Los Sectores 1: Subsectores D, E, F, H y M, Sector 9: Subsectores J, M y O y Sector 10: Subsector A, así como los demás predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Su desarrollo se orientará por los lineamientos del plano de Estructura Urbana (Plancha No. 1 del presente Decreto). El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados.
Nota No.:	7 Para la edificabilidad remite al cuadro de consolidación urbanística y al acto administrativo correspondiente.

TRATAMIENTO:	C - Conservación Urbanística	AREA DE ACTIVIDAD:	RE - Residencial Especial	OBSERVACIONES:	CONJ RES. PORTALES DEL NORTE I
TIPO USO:	CN	No. DECRETO:	736 de 1993 y 1210 de 1997 y 325 de 1992	Shape	
ALTURA:		TIPOLOGIA:			
VOLUMETRIA:		AISLAMIENTO:			
CATEGORIA:	CN	ESPACIO PUBLICO:	A	TIPO DE EJE:	
Categoría de Uso	Uso Especifico	Condiciones	Restricciones		

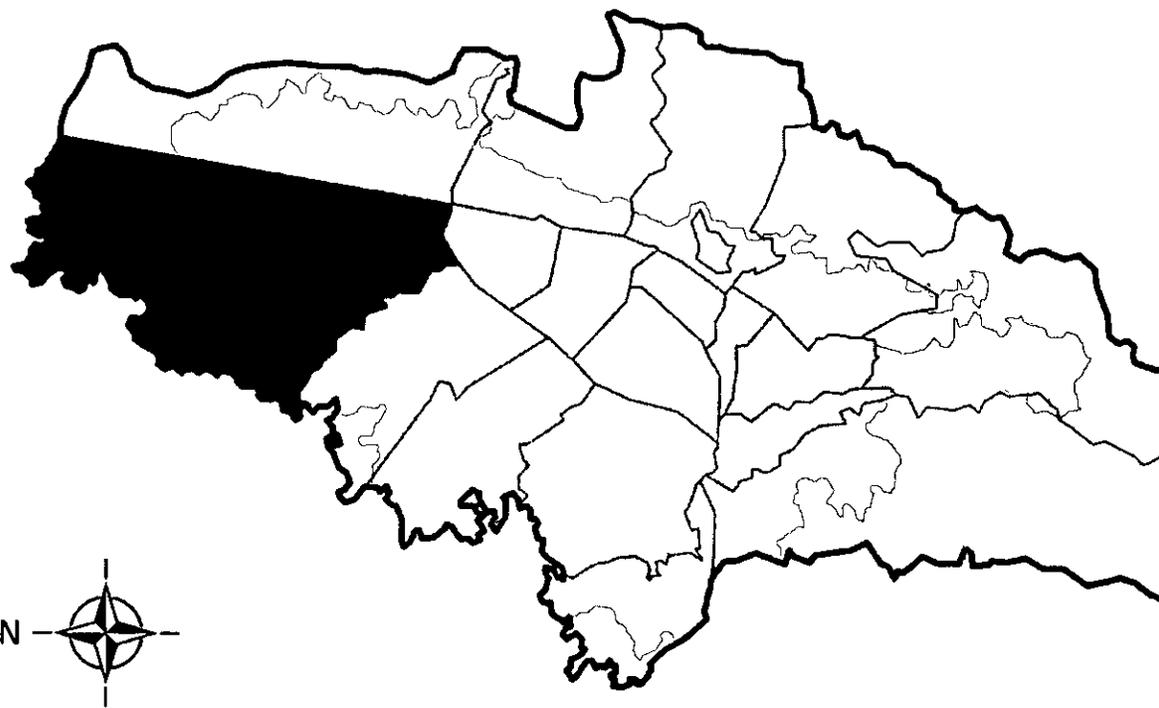
Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR



MAPA LOCALIDAD SUBA

DESCRIPCIÓN LOCALIDAD 11

Suba es la localidad número 11 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada en el noroccidente de la ciudad. Es la localidad más poblada de Bogotá, con aproximadamente 1.282.978 habitantes.

Límites

La localidad de Suba limita al norte con el municipio de Chía, con el Río Bogotá de por medio; al oriente con la localidad de Usaquén, con la Avenida Paseo de los Libertadores o Avenida Carrera 45 de por medio; al sur con las localidades de Engativá y Barrios Unidos; y al occidente con el municipio de Cota con el Río Bogotá de por medio.

Relieve

La localidad de Suba combina una parte plana a ligeramente ondulada ubicada al occidente de la localidad, y otra parte inclinada a muy inclinada en el centro de la localidad, que consta por

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

una pequeña cadena montañosa que incluye los cerros de Suba y de La Conejera.

Altitud:

- **Mínima:** 2661 m s. n. m.
- **Media:** 2664m s. n. m.
- **Máxima:** 2713 m s. n. m.

Hidrología

Además del río Bogotá, la localidad es bañada por varios ríos menores.

Humedales

- **Humedal de Guaymaral y Torca:** Este humedal se reparte entre las localidades de Usaquén y Suba. La parte conocida como Torca (de 24 ha de extensión) le corresponde a la localidad de Usaquén, mientras que la parte conocida como Guaymaral (de 49 ha) le corresponde a Suba. Esta división se origina en la Autopista Norte, que sirve de límite a ambas localidades.
- **Humedal La Conejera:** Este humedal marca el límite Norte de la localidad y la ciudad. En la época precolombina, los indígenas muiscas tenían en los alrededores de este humedal criaderos de patos y curies. Durante el Virreinato de Nueva Granada, la Hacienda La Conejera, de propiedad de los Jesuitas, mantuvo el humedal, en cuyos alrededores se conservaban bosques nativos de arrayanes y alisos.



Vegetación nativa en el Humedal de Córdoba.

- **Humedal de Córdoba:** Hace parte de la cuenca del Humedal Tibabuyes. Cuenta con una extensión de 40,4 ha, pero es uno de los más frágiles de Bogotá, debido a que lo rodean grandes avenidas y urbanizaciones que se han construido gracias a cambios en el uso del suelo, además de un alto tráfico

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

humano en su interior, lo que ha generado una gran afectación para la fauna y la flora.

- **Humedal Tibabuyes o Juan Amarillo:** Es el humedal más extenso de la Sabana de Bogotá. Una parte del humedal corresponde a la localidad de Suba, y otra parte a la localidad de Engativá. El topónimo «Tibabuyes», en idioma muisca, significa «Tierra de Labradores». La laguna principal del humedal es considerada como "laguna sagrada" por los muisca, quienes afirman que en sus aguas habita una diosa. En la época precolombina, los muisca celebraban en la laguna una festividad conocida como la "Fiesta de las Flores", a la que asistían los caciques de Bosa, Engativá, Cota, Funza y Suba.⁵ El topónimo «Juan Amarillo» se debe a que en 1969 el curso del río Neuque, más conocido como río Arzobispo, Salitre o Juan Amarillo, fue desviado hacia este humedal.
- **Reserva Forestal Thomas van der Hammen:** La Reserva Forestal Thomas van der Hammen es un área de protección ambiental de la Sabana de Bogotá declarada así en el año 2000 por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. La reserva lleva el nombre del geólogo colombo-neerlandés Thomas van der Hammen quien dedicó años de estudio en dicha zona. El área protegida cuenta con 1395 hectáreas ubicadas en el norte de Bogotá, entre las calles 150 y 235, aproximadamente.

Organización territorial



Zona residencial en el barrio Gilmar.



Ciclorruta en el canal de Córdoba a la altura del barrio Cantagallo.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



Barrio Toscana en la UPZ de Tibabuyes.

La localidad de Suba está dividida en 12 UPZ, 1 UPR y 1.162 barrios²⁴. A su vez, estas unidades están divididas en barrios, como indica a continuación (no es una lista exhaustiva, algunas UPZ comparten barrios):²⁵²⁶

Ruralidad

El suelo rural de la Localidad se encuentra en 8 veredas según el reconocimiento con la comunidad y las instituciones. Las veredas son: Chorrillos, Guaymaral, Barajas Norte, Casablanca Suba, Casablanca Suba I, Casablanca Suba II, La Lomita y Las Mercedes Suba Rural. A la ganadería se dedican 1468,31 hectáreas. Del total de superficie dedicada a la producción agrícola (606,61 Ha), la producción de hortalizas y legumbres representa el 44.69% de con 271,12 Ha. Les siguen los cultivos de flores (144,185 Ha) y papa (74,36). Los 160 predios con producción agropecuaria corresponden a 100 pequeños productores, 22 medianos y 38 grandes. Los grandes se dedican a lavandería y también a la floricultura, cultivo de papa, hortalizas y zanahoria. Los medianos productores agrícola se dedican 50% a la producción de maíz y 50% de a la producción de hortalizas. Los pequeños en un 45% se dedican a la producción de maíz, 30% hortalizas, 15% papa, 5% fresa y 5% arveja. ²⁷

Movilidad

Transporte público



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

- ◆ Portal de Suba
- ◆ La Campiña
- ◆ Suba - Transversal 91
- ◆ 21 Ángeles
- ◆ Gratamira
- ◆ Suba - Avenida Boyacá
- ◆ Niza - Calle 127
- ◆ Humedal Córdoba
- ◆ Suba - Calle 116
- ◆ Puente Largo
- ◆ Suba - Calle 100
- ◆ Suba - Calle 95
- ◆ Rionegro
- ◆ San Martín

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..



Vista interior del Portal de Suba

Transmilenio: Existe la línea B del sistema en la Autopista Norte, hasta el Portal del Norte, donde hay servicio de buses alimentadores, junto a las estaciones sencillas de Terminal, Calle 187, Toberín, Calle 161, Mazurén, Calle 146, Calle 142, Alcalá, Prado, Calle 127, Pepe Sierra y Calle 106.

Por otra parte, la línea C, que llega al Portal de Suba a través de la Avenida Suba incluye las estaciones La Campiña, Suba - Transversal 91, 21 Ángeles, Gratamira, Suba - Avenida Boyacá, Niza - Calle 127, Humedal Córdoba, Suba - Calle 116, Puente Largo y Suba - Calle 100.

También llegan alimentadores de las estaciones Granja - Carrera 77 y Avenida Cali de la Calle 80 (zona D).

Se espera que cuando se establezca el sistema TransMilenio por la Avenida Boyacá, se integre la línea R (Boyacá Norte) que incluye las estaciones Villa del Prado, San José, Boyacá - Calle 169B, Gilmar, Boyacá - Calle 153, Colina, Boyacá - Calle 138, Boyacá - Calle 134, Sotileza, Calatrava y Pontevedra.

Buses urbanos: En otras avenidas como la Boyacá, la Cali, la Avenida Las Villas (Avenida Carrera 58), Avenida Córdoba (Avenida Carrera 55), Avenida 68 y las calles 170, 116, 127, 129, 138 y 134 poseen servicio de buses urbanos. De igual manera, en el sector de Suba central, las avenidas El Tabor (Avenida Calle 132), El Rincón (Avenida Carrera 91), Las Mercedes (Avenida Calle 153), junto a la Transversal de Suba (Avenida Calle 145) y la antigua Avenida Suba (Avenida Calle 139), tienen servicio de bus urbano a diversos sectores de la ciudad. Con el Sistema Integrado de Transporte de Bogotá, se dividió la ciudad en 14 zonas, la localidad de Suba quedó dividida en la zona 2 Suba Oriental operada por el concesionario Masivo Capital S.A.S., y en la zona 3 Suba Centro operada por el concesionario EGOBUS S.A.S.

Buses intermunicipales: Existe una carretera de conexión intermunicipal entre la localidad de Suba y el municipio de Cota y Chía, los cuales está en el sector de La Conejera y colinda con el Río Bogotá en las Transversales 91 y 154. Asimismo, los buses

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

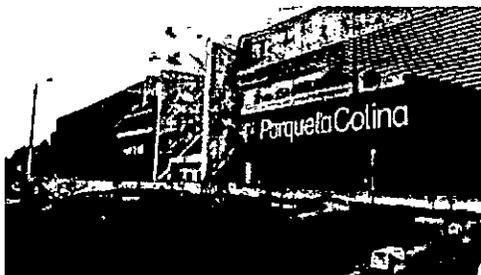
intermunicipales con destino al norte y oeste de Bogotá , que salen de la Terminal de Transportes hacen su recorrido por la Avenida Boyacá

Vías principales

- Avenida Suba
- Avenida Ciudad de Cali
- Autopista Norte
- Avenida Boyacá

- **Economía**

- Actividades principales, cultivo de flores para la exportación, los servicios y especialmente el comercio, destacándose la presencia de grandes centros comerciales. En el ámbito socioeconómico, la localidad tiene una vasta zona residencial, aunque con actividades de industrias, comercio y servicios, sobre todo en la parte sur. Se destaca por ser la más poblada de la ciudad con 1.218.503 de habitantes.



Centro Comercial Parque La Colina

- Centro Comercial Santafé
- Centro Comercial Bulevar Niza
- Centro Comercial Plaza Imperial
- Centro Comercial Parque La Colina
- Centro Comercial Suba 91 C.R.
- Centro Comercial Serranías de Suba
- Centro Comercial Centro Suba
- Centro Comercial Subazar
- Centro Comercial Fiesta Suba
- Centro Comercial San Rafael
- Centro Comercial Outlet (Bima)
- Centro Comercial Mazurén
- Mirandela Centro Comercial
- Centro Comercial Hato Chico

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

- Centro Comercial Laguna
- Centro Comercial La Colina 138
- Centro Comercial Puerto Alegre
- Centro Comercial Plaza Aventura
- Centro Comercial Puentelargo
- Centro Comercial Ilarco
- Centro Comercial Laguna
- Centro Comercial Prado Veraniego
- Centro Comercial Punto 169
- Centro Comercial Prado Comercial
- Centro Comercial Punto 170
- Centro Comercial Plaza 167
- Centro Comercial Arizona
- Centro Comercial Villa del Prado
- Centro Comercial Pasadena
- Centro Comercial Alhambra Plaza
- Centro Empresarial Rosetta

Sitios de interés



Atardecer en Suba

- Parque Mirador de los Nevados
- Cerros de Suba y La Conejera
- Plaza Fundacional de Suba
- Reserva Forestal Thomas van der Hammen

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N-A..

Servicios públicos

- Suba tiene 417 colegios entre públicos y privados.
- Hospital San Pedro Claver
- Hospital de La Colina
- Hospital de Suba
- Clínica Shaio
- Clínica Juan N. Corpas
- Clínica Fray Bartolomé de las Casas

Cultura



Biblioteca Pública Julio Mario Santo Domingo

Suba cuenta con un Consejo Local de Cultura, encargado de fomentar la participación ciudadana y apoyar la formulación, seguimiento y proyectos del sector cultural de la localidad.

Bibliotecas y escenarios culturales

- Biblioteca Pública de Suba Francisco José de Caldas
- Biblioteca Pública Julio Mario Santo Domingo
- Biblioestación Suba
- Biblioteca Comunitaria El Fuerte del Viejo Topo
- Tres Casas de la Cultura

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Organizaciones culturales y comunitarias

- **Cabildo Indígena Muisca de Suba:** Es la organización de los indígenas muisca habitantes de la localidad de Suba.
- **Colectivo Suba Nativa:** Es una organización comunitaria que promueve procesos populares de educación y participación para mantener y cuidar las condiciones de los humedales y del agua en la localidad.
- **Centro de Educación Popular Chipacuy:** Es un espacio comunitario ubicado en un antiguo salón comunal abandonado, en el cual confluyen organizaciones barriales de la localidad, específicamente del barrio Compartir y aledaños, con el fin de restablecer los lazos de fraternidad con la comunidad desde procesos educativos. Se aborda la educación popular desde distintas problemáticas: educativas, territoriales, ambientales, entre otras.
- **La Chipahuerta C.E.P. Chipacuy:** Es una organización de ambientalistas vinculada al Centro de Educación Popular Chipacuy, que promueve la educación ecológica, la agricultura urbana y la investigación científica del entorno ambiental.
- **Colectivo Somos Suba:** Es un grupo juvenil que promueve la apropiación del territorio y la generación de vínculos de fraternidad entre la comunidad.
- **Corporación ESHAC:** La Corporación Entidad Social de Humanidades, Arte y Cultura-ESHAC, con sede en la UPZ 71, es una organización sin ánimo de lucro que busca fortalecer los procesos culturales, artísticos, pedagógicos y comunitarios de la localidad de Suba. Los medios de comunicación de la Corporación ESHAC son la Revista Occidente XXI y el programa de radio Agridulce.

Colegios Distritales

- Colegio Gerardo Molina Ramirez I.E.D.
- Colegio Don Bosco V
- Colegio Alberto Lleras Camargo
- Colegio Tibabuyes universal
- Colegio Filarmónico Jorge Mario Bergoglio
- Álvaro Gómez Hurtado
- Delia Zapata Olivella I.E.D.
- Gerardo Paredes
- Gonzalo Arango

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

254

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

- Colegio Virginia Gutiérrez de Pineda
- Nueva Colombia
- La Toscana Lisboa
- Colegio Nicolás Buenaventura (antes llamado Chorrillos)
- Colegio Gustavo Morales Morales
- Colegio Aníbal Fernández de Soto
- Colegio prado veraniego
- Colegio Nicolás Buenaventura

Colegios Privados

- **Colegio de Educación Técnica y Académica Celestin Freinet:** Entre 2010 y 2019 ha recibido varios galardones por su quehacer educativo y empresarial.
- **Colegio Pedagógico Dulce María:** Su grupo de porras a representado a Suba en certámenes sobre todo a nivel distrital y nacional.
- **Colegio Van Leeuwenhoek:** Elegido como representante de los colegios privados de Suba ante la Mesa Local de Comunicación Comunitaria y Alternativa
- Instituto Cultural Rafael Maya
- Liceo La Nueva Estancia de Suba
- Colegio San Anselmo
- Gimnasio Bosques del Nogal
- Colegio Reina de Gales
- Liceo Empresarial del Campo
- Gimnasio Cultural Santa Rita (desaparecido)
- Liceo Santa Isabel (desaparecido)
- Colegio Integrado Eduardo Caballero Calderón
- Liceo Arkadia Colombia
- Colegio Howard Gardner (desaparecido)
- Liceo Mallerland

- Colegio Hogar de Nazareth
- Colegio Nueva Ciencia
- Gimnasio La Campiña
- Liceo Cultural Las Américas

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

- Centro Educativo Lombardía
 - Instituto Copesal
 - Gimnasio Romano Mixto
 - Colegio Santo Toribío de Mogrovejo
 - Liceo Siglo XXI (desaparecido)
 - Colegio Kabod
 - Liceo Homérico
 - Colegio San Nicolás de Tolentino Suba
 - Gimnasio Franciscano de Suba
 - Colegio Winchester (desaparecido)
 - Colegio Eucarístico Mercedario
 - Liceo San Isidro Norte
 - Colegio San José de Calasanz
 - Colegio Neil Armstrong
 - Colegio Parroquial Rincón de Suba
 - Colegio Tecnológico de Suba
 - Liceo Globerth
 - Colegio Alafás del Norte
 - Gimnasio Psicopedagógico de Suba
 - Instituto Técnico Comercial Cerros de Suba
 - Colegio Comercial Villa María
 - Gimnasio Académico Regional
 - Instituto Técnico Comercial Cerros de Suba
 - Gimnasio Generación del Futuro
 - Colegio Colombo Internacional ACOINPREV
 - Centro de Integración Educativa del Norte CIEN
 - Colegio La Esperanza del Mañana
 - Gimnasio Nueva Colombia de Suba
 - Gimnasio Santander
 - Colegio San Vicente Ferrer (desaparecido)
 - Liceo Psicopedagógico Delfos (desaparecido)
-
- Institución Educativa Compartir Suba (desaparecido)
 - Centro Educativo Los Andes
 - Liceo Fesan
 - Colegio Real de Cundinamarca
 - Colegio Bilingüe Maximino Poitiers
 - Colegio Reuven Feuerstein

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N-A.

- Gimnasio Mixto Manuel del Socorro Rodríguez
- Colegio Militar Antonio Nariño
- Colegio San Jorge de Inglaterra
- Liceo Hypatia
- Instituto Educación y Vida-FMC
- Colegio Madre Pilar Izquierdo
- Colegio Nuevo Luis Gonzaga
- Colegio Agustiniiano de Suba
- Colegio Arca Internacional
- Colegio Calatrava
- Colegio Jonathan Swift
- Colegio Angloescocés Campestre (desaparecido)

Medios de comunicación

- **Mesa Local de Comunicación Comunitaria y Alternativa** de la localidad 11 de Suba compuesta por los siguientes miembros para el periodo 2020-2024: Yovana Rayo, Miguel Chiappe, Alexandra Sierra, Diego Liévano, Raúl Benítez, Yaneth Pulido, Wilmer Briñez, Johan Manuel Novoa, Jaime Andrés Ospina, Omar Garzón,³⁵ Javier Rodríguez y Jhon Jairo Rodríguez.
- Emisora Suba Alternativa
- Periódico *Suba Alternativa*
- Radio AlterAtiva
- Caracol Televisión
- Revista Occidente XXI

Vías frente a la propiedad

Carrera 73 A y Calle 167

Infraestructura urbanística del sector

Cuenta con toda la infraestructura Urbana de vías pavimentadas con buena continuidad, Ciclovía, andenes, sardineles, postes en cemento para alumbrado con lámparas de Neón. y una adecuada infraestructura de redes para servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Teléfonos, además de un excelente amoblamiento urbano. Cuenta además con buenas zonas verdes.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N-A..

UNA MIRADA A LAS VÍAS Y TRÁFICO DEL SECTOR CASABLANCA SUBA

Vía	Tipo *	Velocidad Promedio **
Avenida Suba	Principal	12.0 kms/h
Avenida Boyaca	Principal	15.0 kms/h
Avenida NQS	Principal	25.0 kms/h
Calle 170	Principal	6.0 kms/h
Calle 153	Primaria	6.0 kms/h
Calle 161	Complementaria	2.0 kms/h

Explicación de los tipos de vías y la velocidad promedio

La clasificación de las vías prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es uno de los aspectos que determina el uso del suelo y la valorización de las propiedades:

1. Malla arterial principal: Soporta la movilidad de toda la ciudad. La componen tres subsistemas:

a. Subsistema de la ciudad central: Permite el flujo del tráfico mediante vías periféricas, longitudinales principales y transversales principales.

b. Subsistema metropolitano: Conecta el Centro Metropolitano con las vías urbanas y de expansión. Está integrado por vías transversales, anillares que circundan toda la ciudad y radiales que van del centro a las afueras.

c. Subsistema de integración de la ciudad y la región: Conecta a los municipios aledaños con las Avenidas Longitudinal de Occidente (ALO) -en proyecto- y Circunvalar del Sur. Están constituidos por Avenidas Anillares y Vías de Salida.

2. Malla Arterial Complementaria: Permite la accesibilidad a los barrios. Su estructura aplica para las siguientes áreas: Norte, Suba y Engativá, Fontibón, Sur y Ciudad Bolívar y Occidente.

3. Mallas intermedia y local e intersecciones: Están constituidas por una serie de tramos que unen el acceso a los barrios con las mallas principal y complementaria.

Transporte Público

El sector cuenta con el servicio de Transporte Masivo de Transmilenio con el Portal Suba y Portal Norte. Así mismo cuenta con el servicio del Sistema Integrado de Transporte Publico SITP.

Actividad Edificadora

Se ha visto dentro del sector una alta recuperación en la construcción de proyectos de

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N-A.

estrato medio, se están terminando en la actualidad varios proyectos de vivienda, especialmente sobre la Calle 127, Avenida Boyacá y otros sectores aledaños.

Perspectivas de Valorización

El sector presenta una valorización media, principalmente por su localización y por el desarrollo del sector, especialmente en cuanto a obras públicas que generan una valorización acelerada. Su cercanía al área comercial de la calle 127 y al comercio sobre los ejes viales principales de acceso.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Corresponde a un Conjunto de vivienda en Propiedad Horizontal, con sesenta (60) unidades habitacionales de tres pisos cada una, garajes comunales, servicio de vigilancia, C.C.T.V., Chut de basuras, Portería de seguridad, salón social, acceso peatonal digital, acceso vehicular manual, cerca eléctrica de seguridad, reflectores.

REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – ACOGIÉNDOSE A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 2001

ESCRITURA 4663 del 20-12-2002 NOTARIA 54 de BOGOTA

CARRERA 73 A NO 167 – 29 INTERIOR 47

6.1. Del Terreno y de la Construcción

Área de Terreno: 35.11 m2

Área de Construcción:

Piso 1: 23.68 m2

Piso 2: 25.94 m2

Piso 3: 15.21 m2

Total, Área construida: 64.83 m2

Área libre: 11.43 m2

COEFICIENTE PROPIEDAD: 1.666%

Edad de la construcción

Treinta y un (31) años

Estado de Conservación

Buena

Iluminación

Buena

Ventilación

Buena

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Número de Pisos	Tres (3)
Topografía	Plana
Valor impuesto predial 2021	\$191.000.000

Detalles de la Construcción

CONSTRUCCIONES:

Ubicación Inmueble: Medianero

Cuenta con un ecosistema residencial y comercial que rodea la zona; la infraestructura del sector, tanto en relación con vías de comunicación como servicios complementarios del área es óptima.

El predio presenta características importantes como la altura de los niveles, la distribución de los espacios, la volumetría de los espacios, espesor de los muros, así como la versatilidad de los espacios disponibles.

Distribución Primera Planta

- Área Social Extendida
- Baño Social (1)
- Hall de acceso a cocina
- Zona de comedor
- Cocina
- Escalera acceso a segundo piso
- El área de lavado ropas hace parte integral de la primera planta, y está ubicado en el área de cocina.

Distribución Segunda Planta

- Habitaciones dos (2) con accesos independientes
- Hall de habitaciones
- Baño
- Terraza
- Escalera de acceso a tercer piso
- El acceso a la terraza está ubicado desde la habitación posterior

Distribución Tercera Planta

- Habitaciones dos (2) con accesos independientes
- Hall de habitaciones
- Zona de closet
- Altillo

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

257

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Detalles de la Construcción

Cimentación:

Placa flotante de un (1,00 más.) de altura, apoyada en pilotes de concreto reforzado de 42.00 metros de profundidad fundidos en el sitio, con placas de contrapaso de concreto de 3000 psi, y hierro de refuerzo de 60000 psi, con aligeramiento en las estructuras de las placas de espesor igual a 0.40 metros, igual que los encañados, pantallas y muros de contención laterales, que organizan la estructura general del predio.

Estructura

Consta de placas aligeradas en casetón de guadua, con plafones entre ellas que transmiten la carga a los aportamientos estructurales en columnas, mediante las placas reforzadas de cimentación. Su diseño constructivo y de cálculo presenta una respuesta estructural buena y de estabilidad.

Mampostería

Todos Los muros divisorios están en bloque y ladrillo en arcilla, números Nos. 4 y 5, revestidos en pañetes de mortero, estucados y pintados, y las fachadas principales en ladrillo prensado tipo tollete a la vista. Para muros interiores en bloque, pañete, estuco y vinilo, enchapes de baños y cocina en tableta de cerámica.

ACABADOS GENERALES

Pisos: Primera planta en, cocina, hall y área social en cerámica de alto tráfico; para habitaciones pisos en baldosa, con guarda escobas de igual material de 10 cms de altura. Escaleras en concreto con acabado en cerámica y en alfombra para escaleras y la zona del tercer piso, para escalera del primer piso en tableta de alto tráfico, halls de acceso y cocina en baldosín cerámica de alto tráfico. Pisos externos en zona de acceso concreto grueso y de cemento puro. Para área de cocina pisos impermeables y antideslizantes.

Segundo nivel, piso en tableta formato para habitaciones y hall.

Terraza, en baldosa pequeña alto tráfico y granito

Muros Interiores y techos: Muros y techos estucados y pintados en colores claros, techos se encuentran con pañete, estuco con terminado en vinilo, pintura color blanco en carraplast con sus correspondientes dilataciones. Iluminación con balas de luz eléctrica bifásica. Techos tercer planta en madera laminada.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Carpintería Madera: Puertas de acceso abatibles en habitaciones y baños elaboradas en madera con cerraduras convencionales tubulares y con sobrepunto.

Carpintería Metálica: Puertas acceso a terraza en acero, tipo abatible, acordes para evacuación de emergencia rápida, ventanas marco en aluminio natural de abertura manual.

Ventanería en aluminio crudo natural, con doble cerradura de seguridad.

Los contadores de servicios públicos se encuentran debidamente protegidos con estructuras aislantes.

Baños: Para el baño de la primera planta, los muros laterales en cerámica pisos en baldosa color blanco con apliques, techo estucado y pintado en carraplast blanco. La grifería es doble control, lavamanos de empotrar. Sanitarios en porcelana de única descarga y cierre lento, de mediana generación, sin área de ducha sin división, regadera con brazo a pared.

Para el baño segundo nivel, muros y pisos en cerámica color beige con apliques formato 30 X 15 cm, zona de ducha con división en vidrio de 1.80 metros de altura, tipo corrediza, regadera con brazo a pared. techo estucado y pintado en carraplast blanco.

Cocina: Mesones en acero inoxidable, lavaplatos de empotrar en acero inoxidable de 50x35 cms, Grifería mono-control, con punto de gas para conexión de estufa, amplias gavetas en madera, espacio para conexión y de lavadora y secadora.

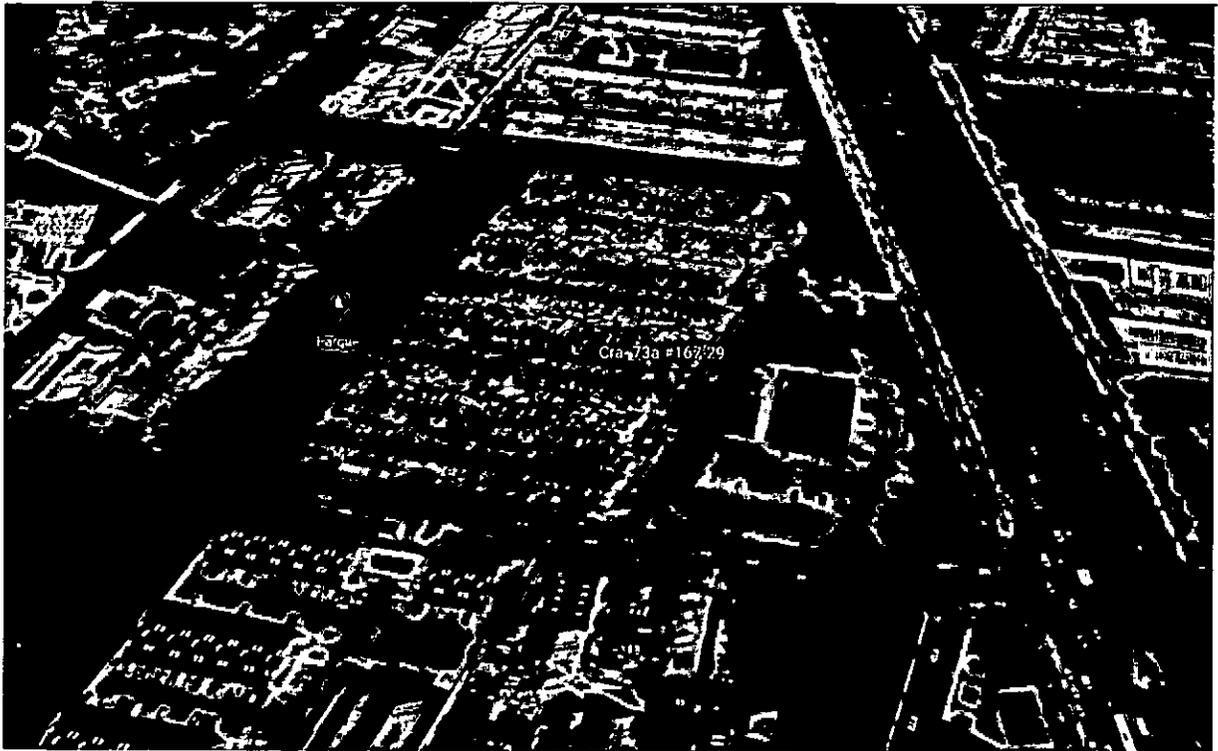
Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



Panorámica del Conjunto Cerrado

6.2. SERVICIOS

El predio objeto de estudio cuenta con los siguientes servicios públicos independientes para cada uno de los locales segregados:

- Acueducto: Empresa Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
- Energía eléctrica: CODENSA S.A. E.S.P.
- Gas: Pipeta

6.3. TITULACION

CARRERA 73 A No 167 - 29 - INTERIOR 47 - MANZANA 1

INFORMACIÓN JURÍDICA

Departamento	CUNDINAMARCA
Ciudad	BOGOTÁ
UPZ	23-CASABLANCA
Localidad	11-SUBA
Barrio Catastral	009135-PORTALES DEL NORTE

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Estrato	3 acto Administrativo: DEC551 Sep. 2019
Tipo de propiedad	URBANO - PARTICULAR - RESIDENCIAL
Matrícula Inmobiliaria	50N-20049640
Chip	AAA0128NHUH
Cédula Catastral	167 64 1 47

ESTRATOS EN ESTE SECTOR

2.....	17%
3.....	36%
4.....	26%
5.....	21%

7. ASPECTO ECONÓMICO

SECTOR

Actividad Económica

El sector se caracteriza por presentar un uso Residencial y Comercial por su ubicación sobre la Carrera 73 A. Los sectores económicos de la zona son: comercio (22%), servicios (17%) y residencial (61%).

Desarrollo

Alto por su localización y ubicación dentro de la ciudad. Sector con buena infraestructura de Servicios públicos y facilidades de acceso.

Valorización

Se considera Media por la localización, ubicación y desarrollo.

MERCADO

Oferta: Alta para inmuebles de características semejantes en el sector (locales comerciales y de servicios).

Demanda : Se considera alta para este tipo de inmuebles por su ubicación central y por las condiciones socio económico del sector.

Comercialización : Media a largo plazo. (18 meses)

Potencialidad : Al mismo uso, venta, permuta o arrendamiento.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com

BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

8. CONSIDERACIONES QUE DEFINEN EL PRECIO

Efectuamos el avalúo y fijamos el valor comercial, al inmueble teniendo en cuenta los siguientes factores:

Sector de localización del inmueble dentro del sector y a nivel ciudad dentro de la Localidad de Suba Su entorno socioeconómico.

Vías de acceso y su ubicación con frente sobre la Carrera 73ª Y Calle 167.

Estar dentro de un sector de actividad comercial de gran tradición dentro de la ciudad de Bogotá, con buenos viales principales de acceso con Centros Comerciales, Bares Restaurantes y zona bancaria.

Disposición, funcionalidad, forma, áreas y dimensiones del inmueble dentro del sector residencial. Construcción, tipo, edad, acabados, materiales, calidad, costos, estado de conservación y mantenimiento dados al inmueble.

Área construida del inmueble y su distribución en tres pisos con terraza incluida.

Se analizó la distribución de cada una de sus pisos en la que se encuentra distribuido el inmueble con zonas amplias y espacios abiertos.

Se analizaron los distintos proyectos en venta dentro de la zona de influencia.

Uso actual, rentabilidad, accesibilidad, afectaciones, servicios propios y públicos del inmueble.

También se analizaron los distintos índices económicos como la tasa de cambio, su Fluctuación, las transacciones inmobiliarias en el último año, los índices de costo para la construcción de vivienda, las Licencias Aprobadas, los Créditos Hipotecarios aprobados y Desembolsados, las Daciones en Pago Recibidas y Vendidas por las distintas Entidades Financieras.

Oferta y demanda de Locales-bodegas dentro del mismo sector y edificios vecinos, potencialidad, reglamentación y transacciones efectuadas en el mismo sector bajo características análogas a las del apartamento materia del presente avalúo.

Se verificó y analizó el mercado para este tipo de casas dentro del sector de Casablanca y Suba.

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583 .

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Se analizó el comportamiento del avalúo catastral para los últimos cinco años

Así mismo se analizó el Cálculo del Demerito, pues es una construcción con más de treinta años de construida.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA MERCADO EN LA ZONA

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE I

Área: 105 m2

Precio de venta: \$349.000.000

Estrato: 3

Contacto: Luis Alfonso ☎ 3164708430

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE I

Área: 75 m2

Precio de venta: \$310.000.000

Estrato: 3

Contacto: RENTABIEN S.A.S – Principal ☎ 3187347594

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 64 m2

Precio de venta: \$310.000.000

Estrato: 3

Contacto: BIENCO INMOBILIARIA ☎ 3103727777

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 95 m2

Precio de venta: \$298.000.000

Estrato: 3

Contacto: LMT Administraciones Servicios SAS – Principal ☎ 3157687047

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 110 m2

Precio de venta: \$410.000.000

Estrato: 3

Contacto: Lyda lozano (1)6959145 ☎ 3164713095

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N-A..

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 97 m2

Precio de venta: \$309.000.000

Estrato: 3

Contacto: Julio Corredor y Cía. ☎ 318 2152607

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 70 m2

Precio de venta: \$285.000.000

Estrato: 3

Contacto: Renta House (1) 5087572

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 76 m2

Precio de venta: \$295.000.000

Estrato: 3

Contacto: Renta House (1) 5087572

CASA VENTA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL NORTE

Área: 115 m2

Precio de venta: \$480.000.000

Estrato: 3

Contacto: Renta House (1) 5087572

9. AVALÚO COMERCIAL

El presente avalúo se efectuó con **base en la inspección** realizada el día 10 de septiembre de 2021, por el Perito Avaluador WILLIAM IBARRA MÁRQUEZ.

Metodología Utilizada para el Avalúo

Para dar cumplimiento al Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 y en especial a su Artículo 23 y a la Resolución No. 0762 del 23 de octubre de 1998, para la realización del presente avalúo se utilizaron los Métodos:

Comparativo o de Mercado.: Es la Técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes con características semejantes a las de nuestro avalúo.

Método de Capitalización o Ingresos: Es la Técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que pueda obtener el mismo bien.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

□ **Método de Costo de Reposición:** Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de nuestro avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

$$Vc = [(Ct - D) + U] + Vt$$

Donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total
D = Depreciación
U = Utilidad del constructor
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, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Definición del Valor del Inmueble: Finalmente, para obtener el valor del inmueble objeto de Avalúo, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Valor de Reposición
- ☞ Encuesta del Mercado
- ☞ Rentabilidad
- ☞ Calculo del Demerito

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se determinó el valor comercial por metro cuadrado de la construcción, considerando que el inmueble se encuentra sujeto a un Régimen de Propiedad Horizontal, así:

1º.- INMUEBLE DE LA CARRERA 73-A No. 167-29

DESCRIPCION	AREA/M2.	VR.UNITARIO/M2.	VR. TOTAL (\$)
Área Privada	64.83	\$ 4.700.000.00	\$304.701.000.00
VALOR TOTAL			\$304.701.000.00

**SON: TRESCIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE.**

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

CERTIFICACIÓN DE AVALÚO:

Por medio de la presente certifico que:

- 1.- No tengo interés presente, ni futuro de la propiedad en mención.
- 2.- No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este informe de avalúo o de las partes involucradas. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciben.
- 3.- En lo mejor de mi conocimiento y convencimiento, el contenido de este Informe de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, son verdaderas y correctas.
- 4.- Este reporte de avalúo ha sido elaborado de conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta Profesional, de ANA y ASOLONJAS, de la cual soy miembro.
- 5.- En lo que a Propiedad Raíz se refiere nadie distinto a mi persona preparo el análisis, las conclusiones y conclusiones manifestadas en este reporte de avalúo.
- 6.- Este informe no es un estudio jurídico de los títulos, la descripción legal y las áreas extractadas de estas se asume como correctas.
- 7.- Certifico que inspeccioné personalmente el inmueble materia del presente avalúo.
- 8.- Basado en la información que contiene este informe y en mi experiencia como evaluador, en la fecha: septiembre 10 de 2.021, el valor que resulta de este avalúo es:

Valor Comercial del Inmueble ubicado en la Carrera 73-A No. 167-29, Interior 47, integrante del Conjunto Residencial "Portales del Norte I", P.H., Sector de Casablanca, de la Localidad de Suba, es de: \$ 304.701. 000.oo.
- 9.- Este valor puede cambiar con el tiempo.
- 10.-Es importante hacer énfasis en la diferencia existente entre la cifra del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "VALOR OBJETIVO" del inmueble, en el "VALOR DE NEGOCIACION", intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador y la destinación o uso que se le vaya a dar.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Comisión Avaluadora

Para la definición y establecimiento del valor comercial del inmueble objeto del presente avalúo, se sometió a consideración del Comité de Avalúos de la Compañía, el cual contó con la participación de otros Peritos Avaluadores Miembros del Registro Nacional de Avaluadores. Se concluyó que el Valor presentado tuvo el suficiente sustento, análisis y ponderación, por lo cual el Comité aprobó el valor sometido a su consideración.

Esperamos que esta información sea de utilidad para usted, agradecemos la confianza depositada en nuestra Compañía.

Cualquier aclaración adicional, con gusto la suministrare.

Andrea Acevedo M.

ANDREA ACEVEDO MARTIN



CAMILO ACEVEDO FARFAN
R.N.A. 0788 - Asolonjes

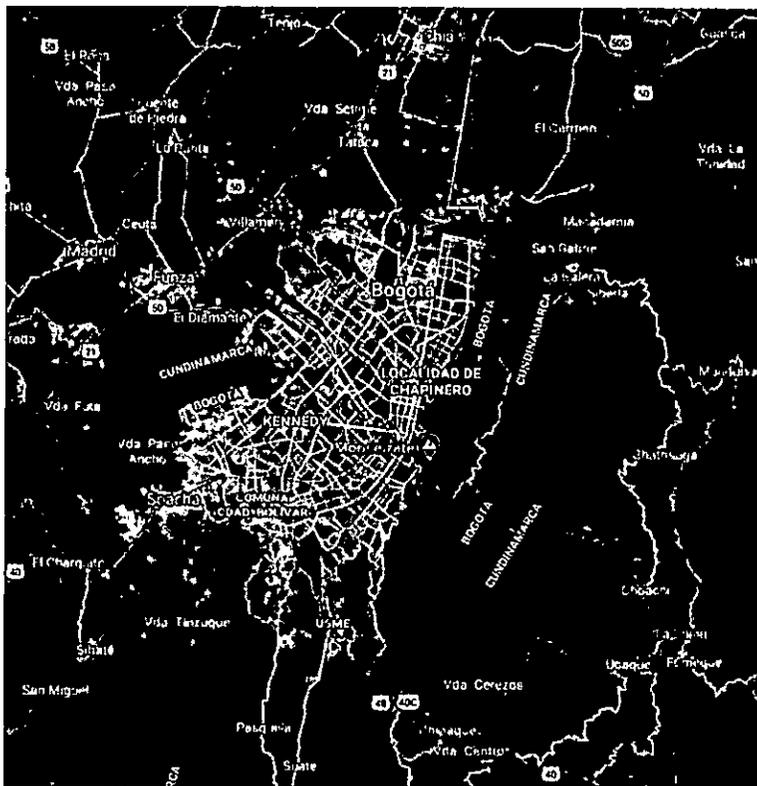
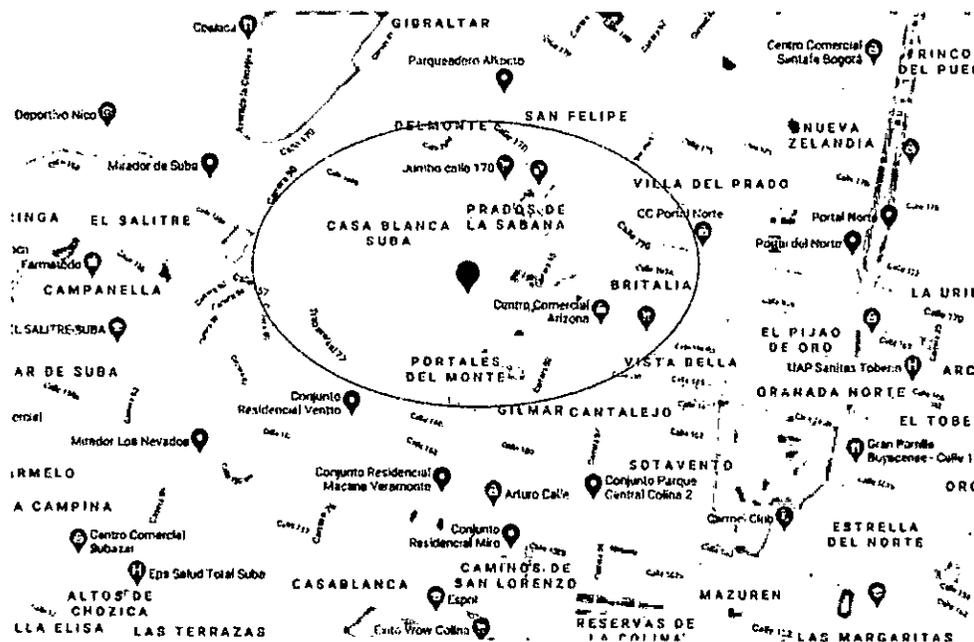
CAMILO ACEVEDO FARFAN

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

10. PLANO DE LOCALIZACIÓN



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
 BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

11. CERTIFICACIONES

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

263

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



PIN de validación: 11013000



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) ANDREA ACEVEDO MARTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023942583, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023942583.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA ACEVEDO MARTIN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos • 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.	20 Ago 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 149 NO. 54-16, APTO. 505, TORRE 2
Teléfono: 3114618512
Correo Electrónico: andreaacevedo95@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Universidad Piloto de Colombia

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) ANDREA ACEVEDO MARTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023942583.

El(la) señor(a) ANDREA ACEVEDO MARTIN 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.

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



PIN de Validación: b0c30ac9



PIN DE VALIDACIÓN

b0c30ac9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

264

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

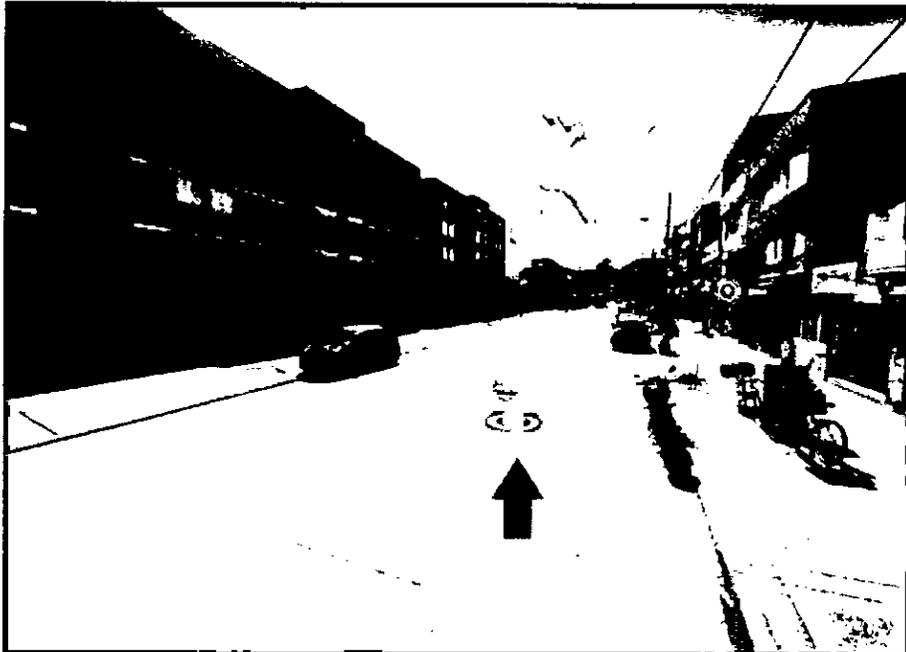
ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

VÍAS DE ACCESO



CARRERA 58



CALLE 167

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

265

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..



CALLE 160



CALLE 129

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



AVENIDA BOYACA



AUTOPISTA NORTE

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

1/2

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..



CARRERA 74



CALLE 167

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



CALLE 73 A

Placa de identificación



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

267

ANDREA ACEVEDO MARTIN

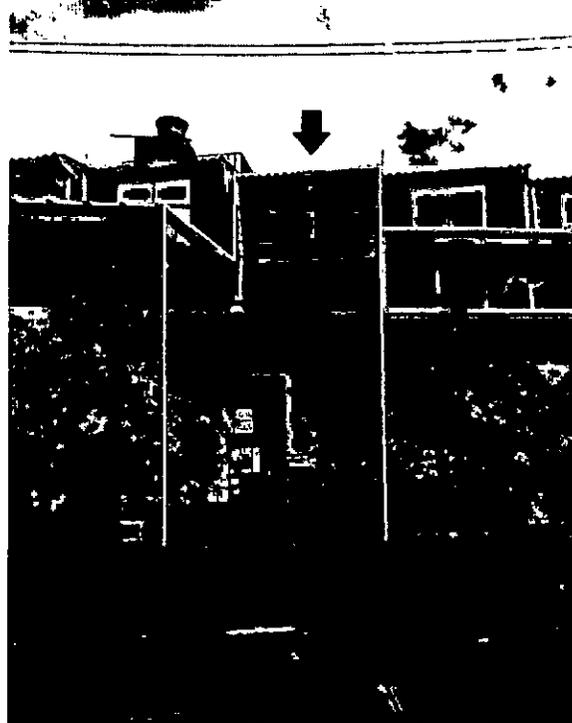
ARQUITECTA - M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Fachada de la casa



Limite exterior de la casa



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P.- A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..



Vista Área social



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

263

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Baño social



Cocina integral



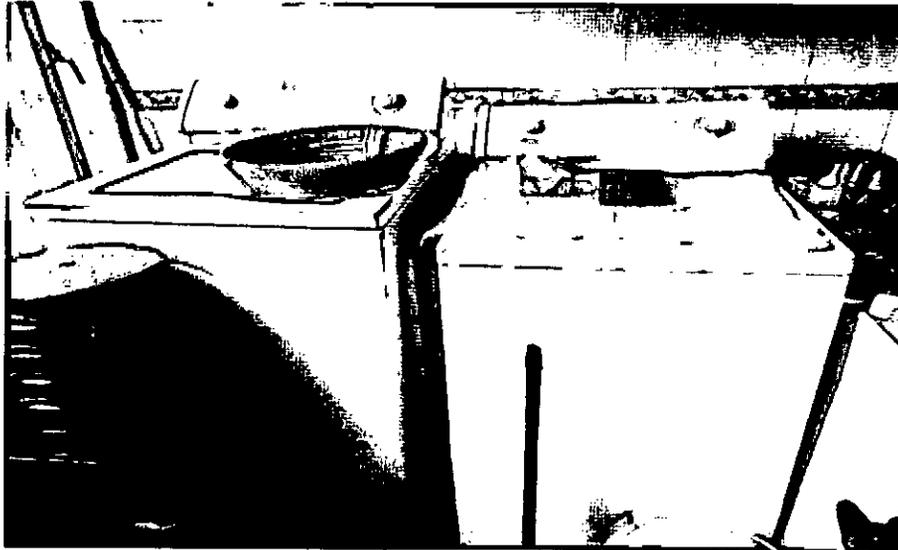
Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Área de Lavandería



Area cocina



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

269

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Hall de alcobas segundo piso



Alcoba 1 segundo piso



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA – M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Terraza del segundo piso



Vista del Conjunto desde la terraza



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

270

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Alcoba 2 segundo piso



Baño segundo piso



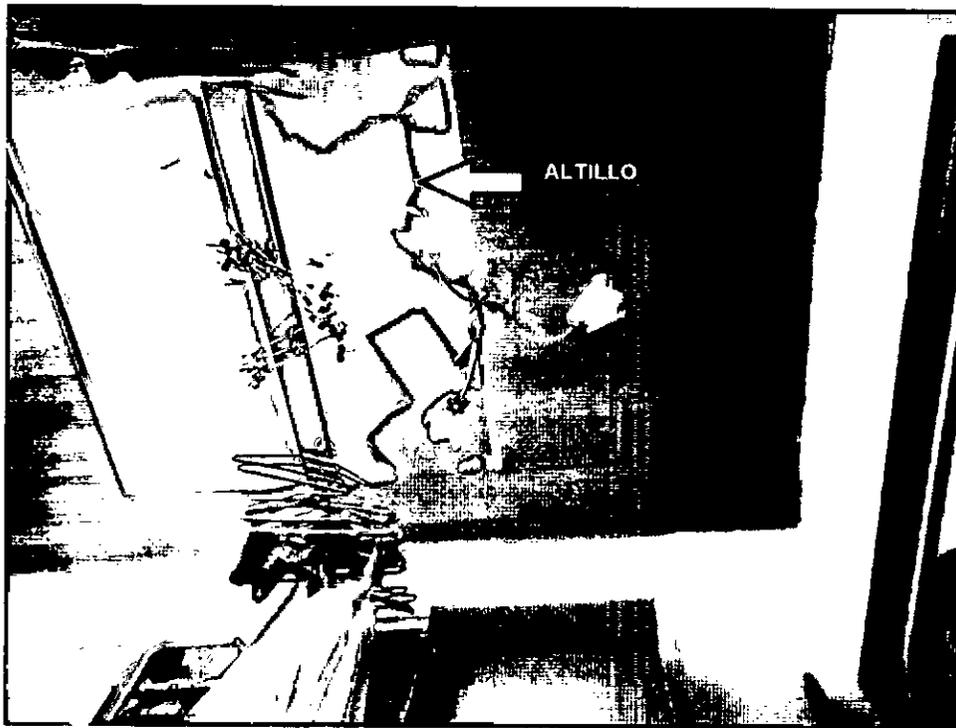
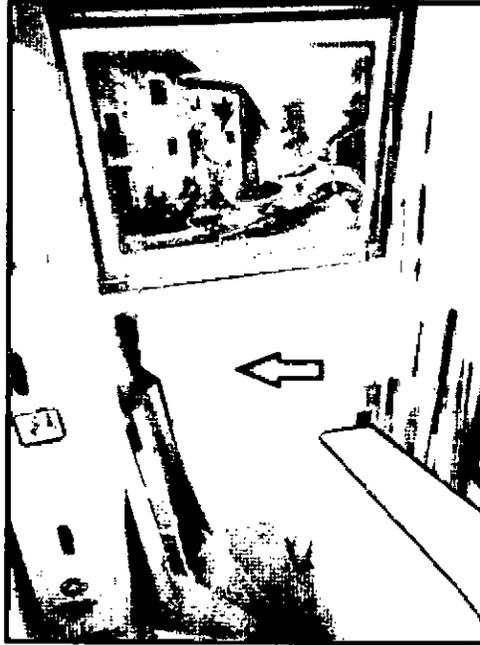
Telefono: 3017499051 - 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Escaleras acceso tercer piso



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

271

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Alcoba 1 tercer piso



Alcoba 2 tercer piso



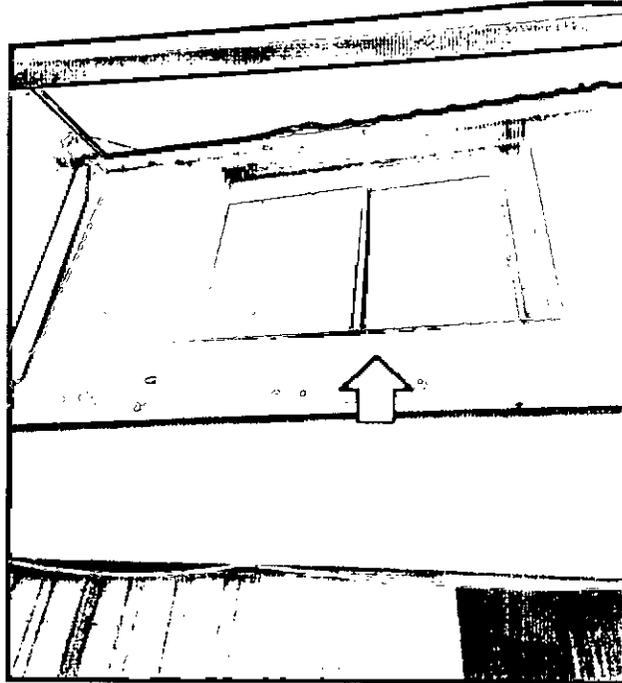
Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

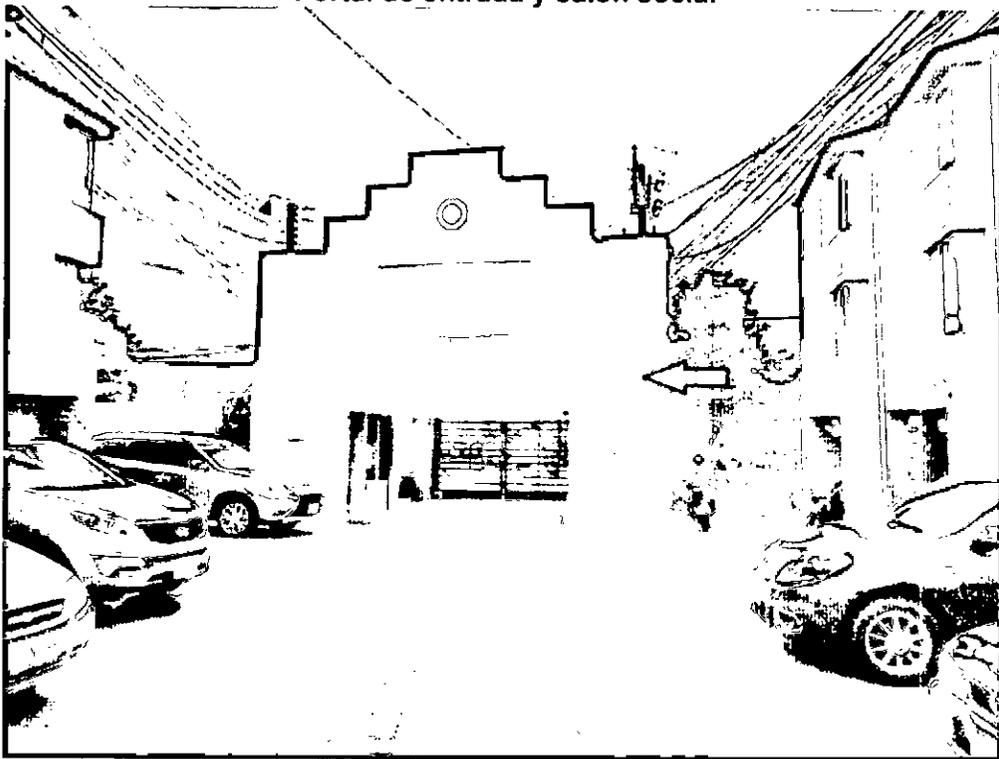
ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Fachada tercer piso



Portal de entrada y salón social



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

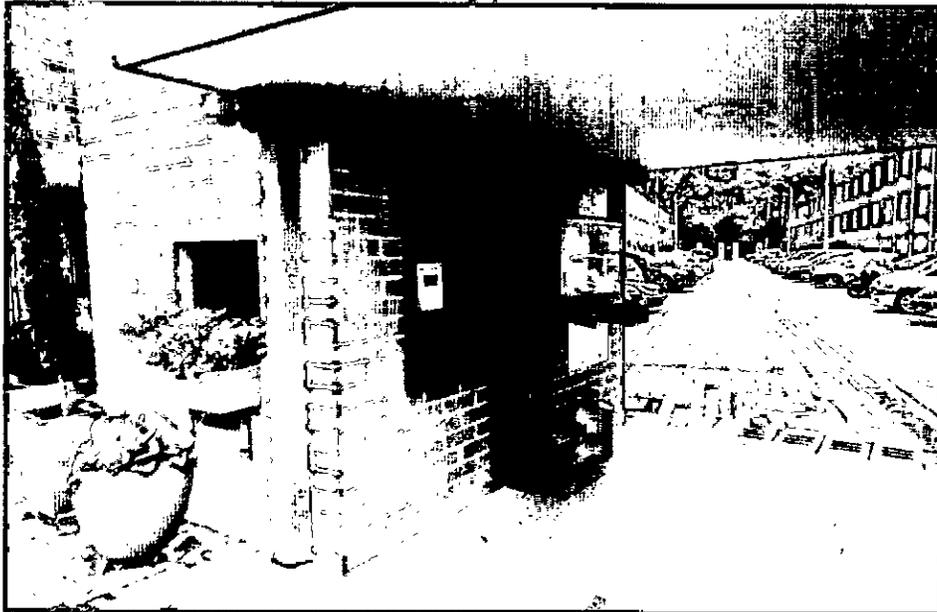
272

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Entrada y portería



Cuarto basuras



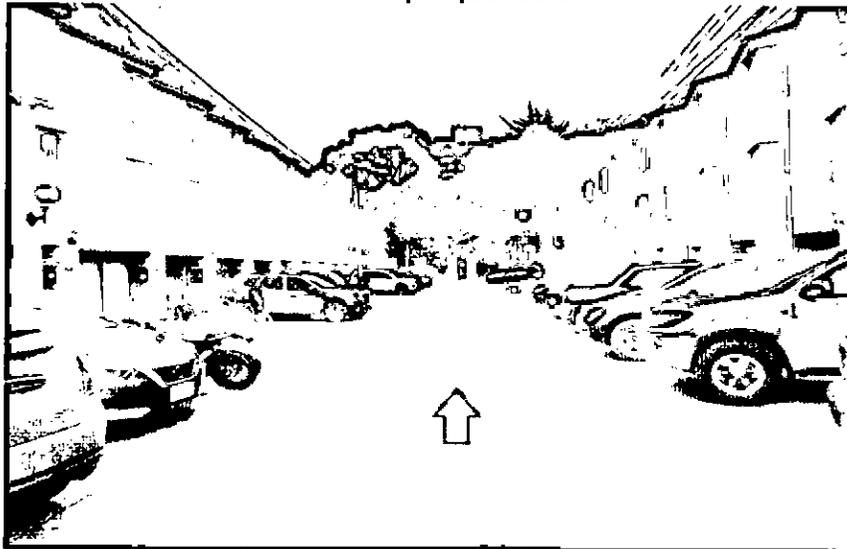
Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

ANDREA ACEVEDO MARTIN

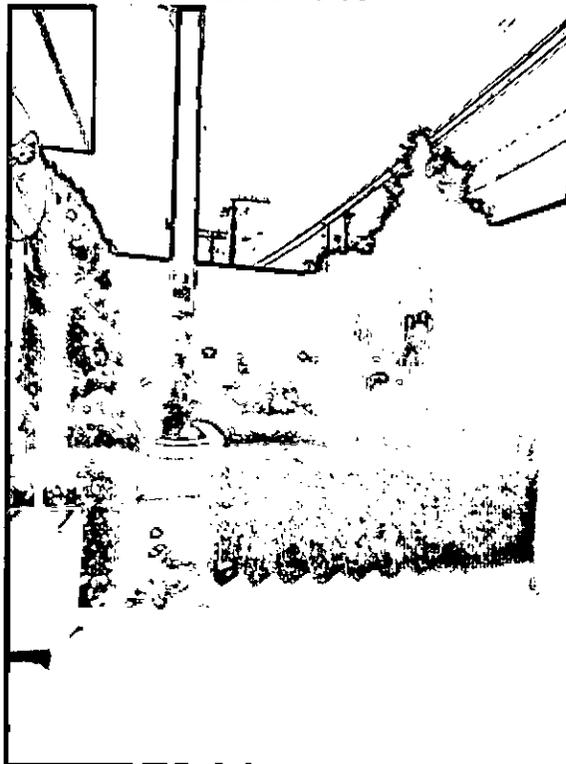
ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.

Zona de parqueadero



Zona Verde



Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

273

ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A..

Portal de entrada al Conjunto Residencial



Vista Exterior del Conjunto Residencial

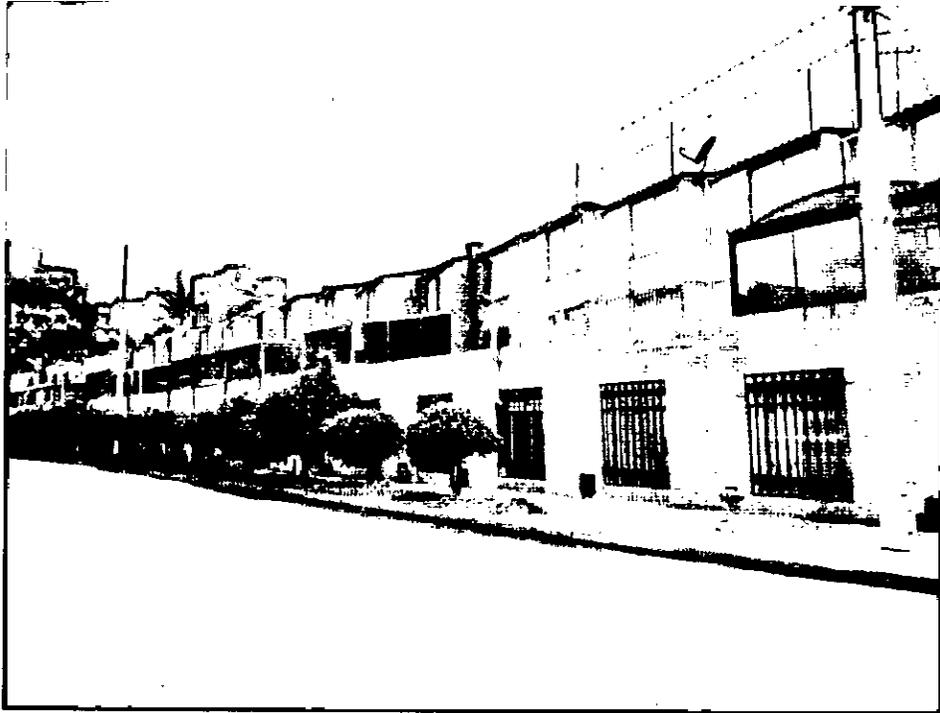


Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

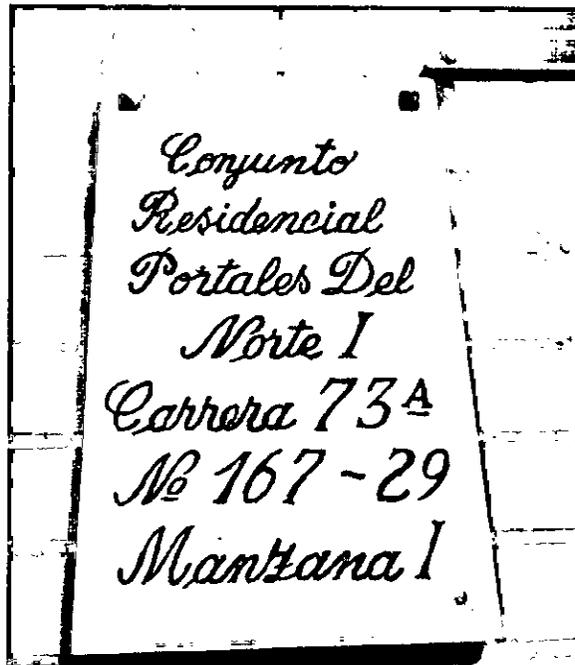
ANDREA ACEVEDO MARTIN

ARQUITECTA - M.P. - A2017 1023942583

MIEMBRO DEL REGISTRO AUTOREGULADOR DE AVALUADORES A.N.A.



Vista Lateral del Conjunto Residencial



Nomenclatura Oficial

Telefono: 3017499051- 314618512. E-mail: andreaacevedo95@gmail.com
BOGOTA, D.C. - COLOMBIA

274



PIN de Validación: b0c30ac9



<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) ANDREA ACEVEDO MARTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023942583, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023942583.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA ACEVEDO MARTIN 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
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 149 NO. 54-16, APTO. 505, TORRE 2

Teléfono: 3114618512

Correo Electrónico: andreaacevedo95@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad Piloto de Colombia

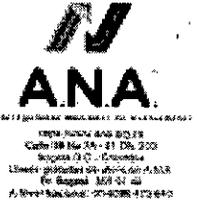
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDREA ACEVEDO MARTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023942583.

EI(la) señor(a) ANDREA ACEVEDO MARTIN 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: b0c30ac9



PIN DE VALIDACIÓN

b0c30ac9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal