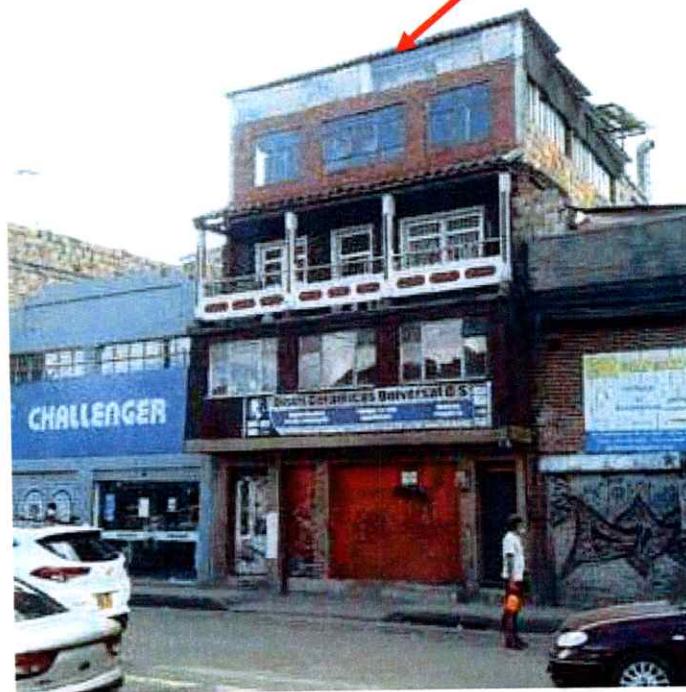


CONCEPTO DE VALOR

Transversal 14 No. 46-07 sur
Barrio: SANTA LUCIA
Bogotá



Octubre 5 de 2021

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA:

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE**
- 1.2 TIPO DE CONCEPTO**
- 1.3 DIRECCIÓN**
- 1.4 LOCALIZACIÓN**
- 1.5 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**
- 1.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 1.7 SOLICITANTE DEL CONCEPTO**
- 1.8 FECHA DE LA VISITA**
- 1.9 FECHA DEL INFORME**
- 1.10 VIGENCIA DEL CONCEPTO**

II TITULACIÓN:

- 2.1 PROPIETARIO**
- 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN**
- 2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA**
- 2.4 CÉDULA CATASTRAL Y CHIP CATASTRAL**

III CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL BARRIO O URBANIZACIÓN**
- 3.2 BARRIO O URBANIZACIONES ADYACENTES**
- 3.3 UBICACIÓN DEL EDIFICIO DENTRO DEL SECTOR**
- 3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES**
- 3.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN**
- 3.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR**
- 3.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**
- 3.8 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR**
- 3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**
- 3.10 AMUEBLAMIENTO URBANO**
- 3.11 ANDENES Y SARDINELES**
- 3.12 ALUMBRADO PÚBLICO**
- 3.13 ZONAS VERDES**
- 3.14 TOPOGRAFÍA**
- 3.15 TRANSPORTE**
- 3.16 ACTIVIDAD EDIFICADORA**

IV REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

V CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

- 5.1 GENERALIDADES DEL PREDIO**
- 5.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DEL PREDIO**
- 5.3 PARTICULARIDADES DE LA UNIDAD**
- 5.4 DESCRIPCIÓN DE ACABADOS DEL INMUEBLE**

- VI SERVICIOS PÚBLICOS**

- VII CONSIDERACIONES GENERALES**

- VIII METODOLOGÍA**

- IX RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

- X CONCEPTO DE VALOR**

- XI ANEXOS**
 - 11.1 ESTUDIOS DE MERCADO**
 - 11.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO**
 - 11.3 LINDEROS**
 - 11.4 NORMATIVIDAD**
 - 11.5 DOCUMENTALES**

- Certificado de libertad con número de matrícula inmobiliaria: 50S-385031, expedido el día 6 de julio de 20121
- Impuesto predial año gravable 2021.
- Copia escritura 4434 del 30 de noviembre de 2007, de la Notaria 26 de Bogotá.

1.7 SOLICITANTES DEL CONCEPTO DE VALOR:

ANA ROSA PLAZAS y otros

1.8 FECHA DE LA VISITA AL SECTOR:

3 de Octubre de 2021

1.9 FECHA DEL INFORME:

5 de Octubre de 2021

1.10 VIGENCIA DEL CONCEPTO DE VALOR:

El presente concepto de valor tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

II TITULACIÓN:

2.1 PROPIETARIOS:

**PLAZAS MATALLANA MARÍA MYRIAM
PLAZAS DE MEDINA AYDA PATRICIA
PLAZAS PEÑA ANA ROSA
PLAZAS PEÑA GLORIA ESPERANZA
PLAZAS PEÑA JOSÉ VICENTE
PLAZAS PEÑA LUIS RAFAEL
PLAZAS PEÑA MARÍA JANNETTE
PLAZAS PEÑA PEDRO HUMBERTO
PLAZAS PEÑA CARMEN AMANDA**

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Los propietarios adquirieron el inmueble COMO CONSTA EN LA ANOTACIÓN No. 12, del certificado de libertad, mediante adjudicación en sucesión.

- 2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:
Certificado de libertad 50S-385031
- 2.4 CÉDULA CATASTRAL Y CHIP CATASTRAL:
- Cedula catastral: 47 S A13 33
 - Chip AAA0013JBYX

III CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

HISTORIA DEL BARRIO SANTA LUCIA:

Fundado el 17 de diciembre de 1925 por la compañía urbanizadora y constructora de santa lucia.

La urbanización constaba de 180 manzanas y abarcaban los predios donde hoy se encuentran los barrios el Claret y el inglés.

Sus urbanizadores fueron los señores José a. Barragán Sandino y Salomón Gutt. Inicial mente no contaba con alcantarillado agua ni andenes, pero tenía luz eléctrica. Para la primera época de conformación del barrio, sus habitantes utilizaban un sistema particular de transporte. El tranvía de dinamo que lo llamaban " el bobo " por ser tan lento al andar.

La desmembración de una parte de santa lucia para llamarse barrio Claret, se efectuó en ceremonia que se llevó a cabo el 13 de diciembre de 1945. Cuando en procesión que tomaba la calle 44 sur hasta llegar a la carrera 28 se bendijo el lote de una cuadra donado por don pedro Ignacio Uribe a petición del padre José Payas. El barrio el Claret debe su nombre al padre Payas que así lo bautizó, pues el pertenecía a los padres claretianos fundados por el padre Antonio María Claret.

Existen tres etapas que históricamente conforman este territorio que hoy definimos bajo el nombre de Rafael Uribe Uribe .la primera abarca desde los años de 1925 - 1950 con el surgimiento de barrios obreros: santa lucia en el año 1925, enrique Olaya herrera para 1929, el libertador Santiago Pérez y bravo Páez el año de 1930 y para concluir este periodo el barrio centenario en 1938 en los años 40 se conforman barrios como el Claret el 1945, y el inglés en 1949 y murillo toro y marco Fidel Suárez.

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL BARRIO O URBANIZACIÓN:
- | | |
|--------|----------------------------|
| NORTE: | Con la Calle 42 sur |
| SUR: | Con las calles 46 y 47 sur |

ORIENTE: Con la Transversa 14 -Av. Caracas
OCCIDENTE: Con la Carrera 24B

3.2 BARRIO O URBANIZACIONES ADYACENTES:

NORTE: Quiroga
SUR: Tunal y Santa Lucia sur
ORIENTE: San Jorge y Marco Fidel Suarez
OCCIDENTE: Claret

3.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR:

Se encuentra sobre el costado occidental de la Tv 14 ó Av. Caracas, al sur de la calle 46 sur.

Al predio le corresponde la siguiente ubicación Georreferenciada:



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El barrio se caracteriza por una intensa actividad comercial sobre los principales ejes viales como la Av. Caracas y la calle 44 sur, con comercio diverso, en especial la venta de artículos y materiales para la industria de la construcción y acabados de cerámicas. (pisos, enchapes, pinturas, eléctricos, aparatos hidrosanitarios, cemento, baldosa, cerámicas, y demás materiales de construcción, etc.).

3.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Casas para vivienda en general hasta 3 pisos y se aprecian construcciones con destinación comercial, educativa, bodegas, y recientemente edificios de 4 y 5 pisos para vivienda.

3.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Entre otras, se destacan las siguientes:

- Colegio Santa Lucia
- Centro Educativo Bernardo Jaramillo
- Hospital del tunal
- Centro Comercial Ciudad Tunal
- Empresa de acueducto y alcantarillado
- Parroquia de Santa Lucia
- Parque El Tunal

3.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De acuerdo con la reglamentación de la ciudad establecida mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato TRES (3).

3.8 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

| SISTEMA VIAL EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE | | |
|--|------|-------------------------------|
| NOMBRE | TIPO | SUBSISTEMA |
| AVENIDA CIUDAD DE VILLAVICENCIO | V-1 | Red Metropolitana |
| AVENIDA CARACAS | V-1 | Red Metropolitana |
| AVENIDA PRIMERO DE MAYO | V-2 | Red Metropolitana |
| AVENIDA FERNANDO MAZUERA | V-2 | Red Metropolitana |
| AVENIDA DARIO ECHANDIA | V-2 | Red Metropolitana |
| AVENIDA DE LA GUACAMAYA | V-3 | Red Metropolitana |
| AVENIDA JORGE GAITAN CORTES | V-1 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA GENERAL SANTANDER | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA EL INGLES | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA BATALLON CALDAS | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA MARISCAL SUCRE | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA QUIROGA | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA SANTA LUCIA | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA JOSE ASUNCION SILVA | V-3 | Malla arterial complementaria |
| AVENIDA TUNJUELITO | V-3 | Malla arterial complementaria |

Fuente: DAPD. Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 619 del 2.000, Bogotá, D.C.

La zona presenta una topografía plana.

3.10 TRANSPORTE:

El transporte público se realiza por las vías en forma intensa y continúa por las principales vías arterias, la principal la Avenida Caracas, que incluye carriles exclusivos para el transporte masivo Transmilenio; la Avenida calle 44 sur, la Carrera 24.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Por tratarse de un sector consolidado y en redesarrollo, la actividad edificadora es moderada, remodelaciones con destinación principal de vivienda y recientemente también se aprecia la construcción de edificios para vivienda de 4 y 5 pisos al interior del barrio (donde eran antes casas de construcciones muy básicas y antiguas, que han sido demolidas); sobre los principales ejes viales, amplio comercio y bodegas.

IV REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

DECRETO 190 DE 2004

Aun cuando se debe mencionar que para Bogotá se expidió el Decreto 364 de 26 de agosto de 2013 por el cual se modificaban las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, el mismo se encuentra sujeto a suspensión provisional, de acuerdo con lo ordenado por el Consejo de Estado, y por ello se encuentran vigentes las normas establecidas en el Decreto 190 de 2004.

UPZ (Unidad de Planeamiento zonal) 39 -QUIROGA

ÁREA DE TRATAMIENTO: Consolidación

Modalidad: con densificación moderada,

ÁREA DE ACTIVIDAD: comercio y servicios, ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO.

USOS PRINCIPALES:

Esta reglamentación, presenta una gran diversidad de usos permitidos, entre los cuales podemos citar solo algunos como:

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:

Cultural: Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura, Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m². Casas juveniles.

BIENESTAR SOCIAL: Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar, parroquias y edificaciones para culto. Etc.

Por otra parte, de acuerdo con la ficha normativa de la UPZ39 del sector normativo 10, que forma parte del Decreto 297 de 2002 que reglamenta la UPZ, se indica que: **“Nota 2: Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m2 respectivamente”.** (el subrayado y la negrilla son nuestros).

Quiere decir lo anterior que una división material del predio será con un área mínima será de 60 Metros cuadrados, y que el frente mínimo de la división será de 4,50Metros. Pero cualquier trámite como la división material que se pretenda adelantar deberá realizarse previa solicitud de la correspondiente licencia tramitada ante las Curadurías urbanas de la Ciudad, y son ellas las facultadas para tal fin.

Como se reitera varias veces en este concepto, no fue posible el ingreso al interior del predio, por lo cual también deberá observarse si de acuerdo con la realidad estructural, las características constructivas y de distribución espacial del predio es posible una división física que no altere sustancialmente las condiciones habitacionales del predio, y que no afecte la estabilidad estructural de la construcción actual.

EN TODO CASO, ESTA INFORMACIÓN NO CORRESPONDE A UN CONCEPTO NORMATIVO, ES SIMPLEMENTE CON CARÁCTER ENUNCIATIVO, CUALQUIER CONSULTA ESPECIFICA DEBERÁ ADELANTARSE ANTE LAS AUTORIDADES DISTRITALES.

V CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.1 GENERALIDADES DEL INMUEBLE:

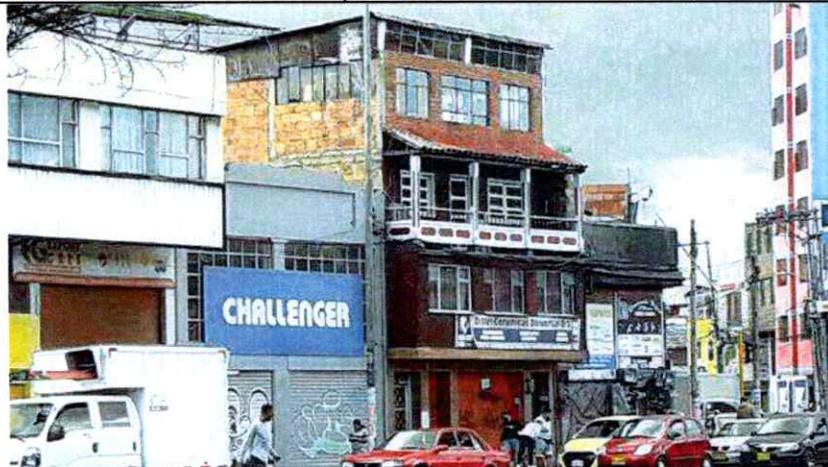
Teniendo en cuenta que el predio está ocupado y NO es posible el ingreso al mismo, en ningún momento se hará análisis con respecto a las áreas construidas, dependencias, acabados, estado de conservación, condiciones de habitabilidad y mantenimiento, ni características de construcción, estructuras, etc.

| | |
|-------|---|
| Tipo: | Casa con destinación comercial en 1er piso y vivienda en los demás pisos. |
|-------|---|

| | |
|-------------------------|--|
| Destino: | Vivienda |
| Número de Pisos: | Se aprecian 4 pisos |
| Edad de la construcción | 43 años aprox. Teniendo en cuenta que la primera anotación que figura en el certificado de libertad corresponde al año 1976. |
| Estado de Conservación | En el exterior del Predio se observa su mantenimiento normal en fachada, |

5.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE:

| | |
|----------------------|--------------------|
| Acabados de Fachada: | Tableta y ladrillo |
| Ventanería: | Lamina y rejas |



5.3 PARTICULARIDADES DE LA UNIDAD:

Ubicación del inmueble:

La casa se ubica sobre el costado occidental de la Avenida Caracas entre calles 46 sur y 47 sur.

Cuadro de áreas:

ÁREA LOTE DE TERRENO: 132 M2 **ÁREA TOMADA DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL;** además ésta área es muy cercana al resultado de la operación matemática de los linderos enunciados en el certificado de tradición y la escritura adelante mencionada.

En la escritura 4434 de noviembre 30 de 2007 de la Notaria 26 de Bogotá, en la descripción de linderos, (hoja No.2 de la mencionada escritura), figura un área superficial de 116,86 M2, pero dicha área no corresponde con la operación matemática de los linderos reportados, razón por la cual para efectos de este concepto se tomara

la reportada por Catastro Distrital y se recomienda una actualización de cabida y linderos.

ÁREA CONSTRUIDA: aproximada 478,00 M2

Que corresponde al área indicada en la certificación catastral de fecha 12 de febrero de 2019.

Teniendo en cuenta que no se ingresó al inmueble, se tomará esta medición como aproximada y sustentada en el registro catastral actual.

Distribución general:

No se hace una descripción detallada sobre este caso, teniendo en cuenta que no se realizó la inspección ocular al interior del predio.

5.4 DESCRIPCIÓN DE ACABADOS DEL INMUEBLE:

A continuación, se hace una descripción general de los acabados de fachada observados:

| | |
|----------|---|
| MUROS | Ladrillo a la vista pintado y enchape. |
| CUBIERTA | Se observa teja tipo asbesto cemento. |
| PUERTAS | Una reja tipo cortina y puerta en lamina. |

VI SERVICIOS PÚBLICOS:

Se considera que el inmueble cuenta con los siguientes, prevaecientes en la zona:

ACUEDUCTO: Empresa de Acueducto de Bogotá D.C.

ALCANTARILLADO: Empresa de Acueducto de Bogotá D.C.

ENERGÍA: Codensa S.A.

GAS: Gas Natural S.A.:

VII CONSIDERACIONES GENERALES:

DEL SECTOR:

- La localización general de la propiedad en el sur de la ciudad en un sector con comercio local importante, con tendencia a mantenerse a mediano plazo.
- La ubicación específica del inmueble sobre eje vial arterial muy importante de la Ciudad, sector con disponibilidad de servicios complementarios.
- Sector con diversos usos como residencial y comercial sobre los principales ejes viales, vivienda al interior del barrio.
- El buen servicio de transporte público, incluido el sistema de transporte masivo Transmilenio, y la disponibilidad de servicios básicos de infraestructura que tiene el sector.
- Las características propias del barrio, tales como ubicación, el estado de conservación de las vías.
- Cuenta igualmente con buenas vías de comunicación y está muy cercano a zonas de comercio y al centro de Bogotá.
- La favorable proximidad del inmueble a los importantes ejes viales de la ciudad, como son: la Avenida calle 44 sur, Carrera 10, Avenida Tunjuelito, la Av. NQS, Av. Boyacá, entre otras, vías que en general se encuentran en buen estado de conservación.
- La actividad residencial al interior del barrio, que contrasta con la fuerte actividad comercial que se desarrolla sobre las vías comerciales; ejes viales sobre los cual se genera un alto flujo vehicular y peatonal, por cuanto este permite la comunicación de manera directa entre el norte y el occidente de la Ciudad.
- La estabilidad y crecimiento económico de los últimos años han influido positivamente en el sector inmobiliario.

DEL INMUEBLE:

- El inmueble se aprecia en su fachada en condiciones normales de mantenimiento para el tiempo de construcción. Pero como no fue posible el ingreso al mismo, se desconoce la distribución interior del mismo, las dependencias, áreas reales construidas, condiciones de iluminación y ventilación; si requiere reparaciones importantes por falta de mantenimiento, tales como arreglo de humedades de desagües, o de la cubierta, humedades en muros, impermeabilizaciones, etc.

- Las características propias del terreno, tales como ubicación medianera, área y su relación frente/fondo.
- La topografía plana y potencial de desarrollo acorde con las normas vigentes del sector de localización.
- El inmueble es característico del desarrollo del barrio inicial del barrio hace aproximadamente 50 años, con casas de 1 a 4 pisos en general, muchas adaptadas a comercio en primeros pisos.
- Se considera que aunque el inmueble actualmente cuenta con una construcción de 4 pisos, aún tiene posibilidades de remodelaciones, o en el mejor de los casos la demolición y una nueva construcción, con el fin de optimizar su mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. (Res. 620 de 2008 IGAC).
- En el sector hay una buena cantidad de ofertas de casas usadas con comercio en venta y arriendo, lo que influye en la comercialización de los inmuebles.
- El presente CONCEPTO DE VALOR se refiere a la transacción del valor del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero, con miras a determinar una operación mercantil o hipotecaria. El valor determinado en el concepto, es el más aproximado en el cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas éstas como aquellas en que el comprador y el vendedor operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra venta forzosa y obligatoria o bien en condiciones de especulación local.
- Para adoptar el precio unitario de la casa se toma el valor actual de oferta promedio de la zona, considerando su estado y conservación presentes, y se ha asignado un valor al lote de terreno teniendo en cuenta sus posibilidades de desarrollo. Para dar un valor global aproximado a las construcciones se tomará aproximada la edad de construcción de acuerdo con la información suministrada por la solicitante; por la tradición plasmada en el certificado de libertad y por las características generales apreciadas en la inspección visual de la zona.

VIII **METODOLOGÍA:**

El presente CONCEPTO DE VALOR ha sido elaborado mediante el método comparativo de mercado de acuerdo con lo expresado en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para determinar el valor por m², tanto del lote como de la construcción, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998, CAPITULO IV. DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS, en sus artículos 20, 21 y en especial el Artículo 22, que a la letra dice:

“ARTICULO 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de Protección.
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble....

B. Para las construcciones:

1. **El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.** (El subrayado y resaltado es nuestro).
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.....”

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA:

En la realización del presente CONCEPTO, se ha tenido en cuenta y se ha aplicado los procedimientos y las técnicas que aconseja nuestra experiencia profesional.

El precio al que se ha llegado finalmente, es el resultado de aplicar todas las técnicas valuatorias pertinentes, y llevar a cabo un análisis

de los factores absolutos y relativos, con el fin de llegar al valor más real posible.

El concepto de valor practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.

Los aspectos más relevantes se encuentran consignados en el informe, de la manera más clara posible, con el fin de comprender fácilmente su contenido.

La inspección se hizo con carácter de observación externa del predio, esto significa que no es del objeto del informe: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

Se considera que el concepto de valor aquí expresado es para operaciones de contado, en condiciones normales de mercado y sin ninguna limitación a la propiedad o transferencia de la misma, discriminándolo así:

En nuestro caso particular, con respecto a la vida útil del predio aquí mencionado, podemos indicar que también se tomaron cuenta los siguientes parámetros:

- Se observó el estado de conservación aparente exterior de la vivienda.
- El aparente tiempo de construcción general de vivienda que puede ser de cercano a los 45 años. Se desconoce si ha sido objeto de intervenciones o remodelaciones importantes, o si por el contrario su estado de conservación sea deficiente o precario.
- Su posible grado o tiempo de obsolescencia
- Igualmente es importante destacar que los adelantos tecnológicos en sistemas constructivos, de telecomunicaciones, y de seguridad influyen significativa y directamente en la vida económica de un inmueble, disminuyéndola en forma real y práctica.

MEMORIA DE CÁLCULO:

Método comparativo o de mercado

Para este modelo, se elaboró un estudio de mercado con base principalmente en oferta de venta de casas comerciales, lotes de una u otra forma comparables con el objeto de estudio. Dependiendo de la localización, se analizaron promedios ajustando la muestra.

Datos inmuebles en venta:

Total muestra universal: de un total de 10 muestras de mercado, y se procedió a determinar el valor del lote, para lo cual se aplica el método o técnica de reposición del valor de las construcciones, teniendo en cuenta sus características, se descuenta este valor del total de la oferta y el valor residual corresponderá al del valor del terreno de cada una de las muestras.

Así se obtiene el valor por M2 del valor de referencia para lotes de terreno comerciales en la zona, con una media resultante de \$2,808,427/M2 y un coeficiente de variación del 7,36%.

Datos para valores de TERRENO:

| | |
|---------------------------|--------------|
| Promedio valor | \$ 2,808,427 |
| Desviación estándar: | \$ 206.621 |
| Coeficiente de Variación: | 7,36% |
| Límite Inferior: | \$ 2.601.807 |
| Límite Superior: | \$ 3.015.047 |

(**) Se considera aceptable un porcentaje cercano al 7,5%, (Resolución 620 IGAC)

Ver anexo estudio de mercado

Conclusiones:

Para el inmueble objeto de estudio se toma como valor integral más probable sobre el área total del LOTE, un valor de \$2.800.000/m²; resultado que se localiza en el promedio y el límite superior del mercado obtenido, distribuido así:

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Lote 132,00 m ² | X \$ 2,800,000 = \$369.600.000. |
| Construcción 478,00 m ² | x \$ 500.000 = \$239,000,000 |

Este valor también guarda relación con el análisis del costo de reposición de la construcción, teniendo en cuenta la vida útil del

inmueble.

Para el cálculo de la depreciación de la construcción se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, tomando como base los costos de construcción publicados en la Revista Construdata edición No. 200.

TABLA DE FITTO Y CORVINI: Combina la depreciación por edad y por estado de conservación.

En nuestro caso particular, con respecto a la vida útil del inmueble aquí avaluados podemos indicar que también se tomaron cuenta los siguientes parámetros:

- Se observó el estado de conservación actual de la construcción y en especial las obras de remodelación total adelantadas a través del tiempo.
- La calidad de los materiales de construcción
- Su posible grado o tiempo de obsolescencia
- Se considera la VIDA FÍSICA: Que es el tiempo total que dura una construcción. Este periodo puede variar de acuerdo con a la calidad de los materiales.
- Se considera la VIDA TÉCNICA: como aquel durante el cual un inmueble es aprovechable en condiciones normales, sin necesidad de reparaciones esenciales, sino simplemente aquellas necesarias para el buen mantenimiento del mismo, como pisos, enchapes, muebles, accesorios, que no impliquen la intervención estructural.
- Se considera también el concepto de VIDA ECONÓMICA: el cual consiste en el tiempo durante el cual una construcción es rentable mantenerla para el uso o explotación económica para la que fue construida.
- Igualmente es importante destacar que los adelantos tecnológicos en sistemas constructivos, de telecomunicaciones, y de seguridad influyen significativa y directamente en la vida económica de un inmueble, disminuyéndola en forma real y práctica.

A nivel colombiano, de acuerdo con la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en su párrafo del artículo 2, indica: "Párrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años".

La vida útil actual del inmueble se estimó en 50 años, partiendo de una vida útil de 80 años.

IX RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Nota 1: El evaluador, no será responsable por aspectos de naturaleza legal tales como titulación, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal, que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. Igualmente por tratarse de un CONCEPTO DE VALOR, tampoco será responsable por la descripción de áreas, detalles, acabados, dependencias internas del predio, etc., pues el análisis aquí realizado ha sido global, de acuerdo con las condiciones observadas en la zona para un predio típico del sector

Nota 2: El Avaluador, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Nota 3: El Avaluador, no tiene interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.

Nota 4: El Avaluador, no tiene interés, ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas, las conclusiones no están influenciadas por los honorarios recibidos, y declara que el contenido de este informe, sus análisis, opiniones y conclusiones, son verdaderos y correctos.

Este concepto de valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de comercialización, y no tiene en cuenta aspectos endógenos o internos del predio, razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximado, y como no ha sido posible ingresar al predio no debe tomarse como un avalúo formal, ni será responsable por aspectos internos de la vivienda que puedan llegar a modificar sustancialmente su valor, tales como fallas constructivas, o estructurales, estado de conservación etc.

X CONCEPTO DE VALOR:

Transversal 14 No. 46-07 sur
Barrio: Santa Lucia

A continuación, se describen los valores unitarios y totales

| DESCRIPCIÓN | ÁREA | V./M2 | V. TOTAL |
|---|--------|--------------|-----------------------|
| ÁREA TERRENO | 132,00 | \$ 2.800.000 | \$ 369.600.000 |
| AREA CONSTRUIDA Aprox. | 478,00 | \$ 500.000 | \$ 239.000.000 |
| TOTAL | | | \$ 608.600.000 |
| Promedio : VALOR TOTAL / AREA DEL LOTE: | | | \$ 4.610.606 |

SE EMITE CONCEPTO DE VALOR DEL PREDIO EN LA SUMA DE: SEISCIENTO OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$608.600.000).

Cordialmente,



OSCAR HUMBERTO PAVA

Registro Abierto Avaluador RAA AVAL 79447510

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

R.N.A. MI-0285 ASOLONJAS

Octubre 5 de 2021

XI ANEXOS:

1.1 ESTUDIO DE MERCADO

| COMPARACION DE MERCADO | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|--|----------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------|------------------------------|--|
| ANEXO MEMORIAS DE CALCULO | | | | | | | | | | | | |
| No. | Dirección Ubicación aprox. | Fuente | No Pisos | Edad (Años) | Área Terreno m ² | Área Construida m ² | Valor Pedido | Ivego (%) | Valor Final | Valor m ² Construcción | Valor m ² Terreno | Observación |
| 1 | AV CARACAS 45C-46 SUR | 3216697655/ 3178835221 | 3 | 30 | 136,00 | 410,00 | \$ 810.000.000 | 5,00% | \$ 769.500.000 | \$ 920.000 | \$ 2.884.559 | CASA COMERCIAL SOBRE LA AVENIDA CARACAS, CUENTA CON TRES LOCALES Y TRES NIVELES |
| 2 | DG 45 SUR 13M 42 | 3213935205 | 2 | 30 | 87,50 | 190,00 | \$ 450.000.001 | 5,00% | \$ 427.500.001 | \$ 980.000 | \$ 2.757.714 | CASA COMERCIAL CERCA DE LA AVENIDA CARACAS IDEAL PARA LOCAL O BODEGA, CUENTA CON DOS NIVELES |
| 3 | CL 44 SUR KR 23 | 3213935205 | 2 | 30 | 183,00 | 263,00 | \$ 750.000.000 | 6,00% | \$ 705.000.000 | \$ 550.000 | \$ 3.062.022 | CASA EN SECTOR COMERCIAL, REMODELADA |
| 4 | DG 45 SUR 20 12 | 3108846118 | 2 | 30 | 90,00 | 180,00 | \$ 310.000.000 | 4,00% | \$ 297.600.000 | \$ 400.000 | \$ 2.506.667 | CASA DE DOS NIVELES Y TERRAZA CUBIERTA, CON LOCAL COMERCIAL EN EL PRIMER NIVEL PARA REMODELAR |
| 5 | DG 45 SUR 20 26 | 3112627934/ 3193914204/ 3152951073 | 1 | 30 | 160,00 | 160,00 | \$ 480.000.000 | 4,00% | \$ 460.800.000 | \$ 400.000 | \$ 2.480.000 | CASA DE UN NIVEL IDEAL PARA LOCAL O BODEGA |
| 6 | DG 45 SUR 13M 48 | 3106191175 | 2 | 30 | 102,00 | 140,00 | \$ 420.000.000 | 5,00% | \$ 399.000.000 | \$ 850.000 | \$ 2.745.098 | CASA DE DOS NIVELES CON USO DE BODEGA |
| 7 | AV CARACAS 37 07 SUR | 3118537180 | 3 | 16 A 30 | 120,00 | 230,00 | \$ 550.000.000 | 5,00% | \$ 522.500.000 | \$ 850.000 | \$ 2.725.000 | VENDO O PERMUTO EXCELENTE CASA RENTABLE SOBRE LA CARACAS A UNA CUADRA DE ESTACION DE TRANSMILENIO DE LA 38 SUR 2 APARTAMENTOS Y 1 LOCALES INDEPENDIENTES |
| 8 | DG 48 SUR 18A 32 | 3103030983 | 3 | 9 A 15 | 260,00 | 650,00 | \$ 1.300.000.000 | 5,00% | \$ 1.235.000.000 | \$ 700.000 | \$ 3.000.000 | EXCELENTE EDIFICIO RENTANDO EN SANTA LUCIA, 10 APARTAMENTOS 1 BODEGA LOCAL COMERCIAL. PRECIO NEGOCIABLE PAPELES AL DIA. |
| 9 | KR 13C 31F 32 SUR | 3114754901/ 3118984646 | 2 | 16 A 30 | 90,00 | 170,00 | \$ 370.000.000 | 5,00% | \$ 351.500.000 | \$ 550.000 | \$ 2.866.667 | CASA MEDIANERA REMODELADA CON LOCALES Y APARTAMENTOS |
| 10 | TV 18C 47A 20 SUR | 3207872179 | 2 | 30 | 168,00 | 250,00 | \$ 700.000.000 | 7,00% | \$ 651.000.000 | \$ 550.000 | \$ 3.056.548 | CASA EN VENTA, UBICACION MUY CERCA A LA ZONA COMERCIAL DE LAS BALDOSAS, EL USO DE SUELO MIXTO, EXCELENTE PARA CONSTRUCTOR, 3 APARTAMENTOS TOTALMENTE INDEPENDIENTES CON SERVICIOS COMPARTIDOS, PARQUEADERO PRIVADO, A 3 CUADRAS DE LA CARACAS A MEDIA CUADRA DE LA AV. VILLAVICENCIO |
| | | | | | | | | | | Media | \$ 2.808.427 | |
| | | | | | | | | | | Desviación | \$ 206.621 | |
| | | | | | | | | | | Coef. Var | 7,36% | |
| | | | | | | | | | | Límite Superior | \$ 3.015.048 | |
| | | | | | | | | | | Límite Inferior | \$ 2.601.807 | |
| | | | | | | | | | | VALOR ADOPTADO: | \$ 2.800.000 | |

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIONES:

| CASA-MEDINERA | | |
|--|---------------------|---|
| PARA EL PRESENTE ANALISIS SE TOMARON DATOS DE CONSTRUDATA EDICION No. 200 | | |
| vida util | 80 | |
| vida actual | 50 | |
| x | 62,50 | |
| y clase 1 | 50,78 % | |
| y clase 1.5 | 50,79 % | |
| y clase 2 | 52,06 % | |
| y clase 2.5 | 54,71 % | |
| y clase 3 | 59,69 % | |
| y clase 3.5 | 66,97 % | |
| y clase 4 | 76,51 % | |
| y clase 4.5 | 87,81 % | |
| y clase 5.0 | 100,00 % | |
| Reposicion | \$ 2.144.010 | |
| Depreciacion clase 1 | \$ 1.055.273 | Clase 1. El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. |
| Depreciacion clase 1.5 | \$ 1.054.961 | |
| Depreciacion clase 2 | \$ 1.027.783 | Clase 2. El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. |
| Depreciacion clase 2.5 | \$ 971.091 | |
| Depreciacion clase 3 | \$ 864.149 | Clase 3. El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. |
| Depreciacion clase 3.5 | \$ 708.148 | |
| Depreciacion clase 4 | \$ 503.590 | |
| Depreciacion clase 4.5 | \$ 261.371 | Clase 4. El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. |
| Depreciacion clase 5 | \$ 0 | |
| VALOR ADOPTADO : | | \$ 500.000 |

| OBSERVACION | COSTO |
|--------------------------------|---------------------|
| UNIFAMILIAR MEDIO MEDIO | \$ 2.144.010 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

11.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO



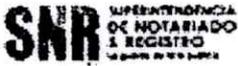






11.3 NORMATIVIDAD

11.4 DOCUMENTALES



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

Certificado generado con el Pin No: 210706905944800687

Nro Matrícula: 50S-385031

Página 1 TURNO: 2021-249945

Impreso el 6 de Julio de 2021 a las 02:12:55 PM

**"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: 14-04-1977 RADICACIÓN: 77-24579 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-04-1977

CODIGO CATASTRAL: AAA0013JBYXCOD CATASTRAL ANT: TR/47 S A 13 33

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTES DE TERRENO ALINDERADO ASI: POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 15.47 MTS. CON LA OTRA PARTE DEL MISMO LOTE DE DONDE SE
SEGREGO ESTE POR EL SUR : EN EXTENSION DE 18.59 MTS, CON PROPIEDAD DEL SR. LEONARDO ACOSTA. POR EL ORIENTE: EN EXTENSION
DE 7.70 MTS. CON AL AVENIDA 13 HOY AVENIDA CARACAS. Y POR EL OCCIDENTE: EN 7.58 MTS. LINDERO IRREGULAR CON PROPIEDAD TAMBIEN
DEL SR. LEONARDO ACOSTA./

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA N 050-385031 QUE CARLOS NIETO SASTRE Y LEONOR GOMEZ DE NIETO ADQUIRIERON JUNTO CON
MAYOR EXTENSION POR COMPRA A NICOLAS RANGEL CH, Y CORA HERNANDEZ POR ESCRITURA # 1252 DE MARZO 10 DE 1949 DE LA NOTARIA 4
DE BOGOTA.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) 14 46 07 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) 14 46 07 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 13 46-07 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-03-1977 Radicación: 77-24579

Doc: ESCRITURA 2118 del 11-05-1976 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA.

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

DE: GOMEZ SASTRE HOY DE NIETO LEONOR

DE: NIETO CASTRO CARLOS EUSTACIO

A: PLAZAS CONTRERAS ROSA TULIA

CC# 20270433 X

NOTACION: Nro 002 Fecha: 23-12-1981 Radicación: 81112504

: ESCRITURA 4459 del 03-12-1981 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210706905944800687

Nro Matrícula: 50S-385031

Página 2 TURNO: 2021-249945

Impreso el 6 de Julio de 2021 a las 02:12:55 PM

**"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

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PLAZAS CONTRERAS ROSA TULIA

CC# 20270433

A: LEON HERNANDEZ BLAS GONZALO

CC# 23795 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-12-1985 Radicación: 81112505

Doc: ESCRITURA 4460 del 03-12-1981 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: LEON HERNANDEZ BLAS GONZALO

CC# 23795 X

A: PEIA VIUDA DE PLAZAS ISABEL

CC# 20080126 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-10-1985 Radicación: 85-138195

Doc: ESCRITURA 2235 del 17-09-1985 NOTARIA 23 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.

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

DE: PEIA VIUDA DE PLAZAS ISABEL

CC# 20080126 X

A: LONDOIO DE RIVERA ESTHER JULIA

CC# 21077006

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-08-1989 Radicación: 42118

Doc: ESCRITURA 2391 del 10-08-1989 NOTARIA 23 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: LONDOIO DE RIVERA ESTHER JULIA

CC# 21077006

A: PEIA DE PLAZAS ISABEL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-06-1993 Radicación: 1993-38519

Doc: ESCRITURA 2221 del 31-05-1993 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PEIA DE PLAZAS ISABEL

X

A: CENTRAL COOPERATIVA DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL LTDA. "COOPDESARROLLO"

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-83986

Doc: ESCRITURA 1227 del 25-04-1996 NOTARIA 8 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 210706905944800687

Nro Matrícula: 50S-385031

Página 3 TURNO: 2021-249945

Impreso el 6 de Julio de 2021 a las 02:12:55 PM

**"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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CENTRAL COOPERATIVA DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL LTDA. COOPDESARROLLO

A: PEVA DE PLAZA ISABEL

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-11-1997 Radicación: 1997-104257

Doc: ESCRITURA 4057 del 06-11-1997 NOTARIA 8 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PEVA VIUDA DE PLAZAS ISABEL

CC# 20080126

A: BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-67566

Doc: ESCRITURA 1594 del 22-06-2007 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCESION DE PLAZAS

CONTRERAS HUMBERTO

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

DE: PEVA VIUDA DE PLAZAS ISABEL

CC# 20080126

A: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA

CC# 39794558

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-07-2008 Radicación: 2008-70380

Doc: OFICIO 2146 del 17-07-2008 JUZGADO 42 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REF. # 2008-0394

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

DE: PLAZAS DE MATALLANA MARIA MYRIAM

DE: PLAZAS DE MEDINA AYDA PATRICIA

CC# 51603733

DE: PLAZAS PE/A ANA ROSA

DE: PLAZAS PE/A CARMEN AMANDA

DE: PLAZAS PE/A JOSE VICENTE

CC# 79337149

DE: PLAZAS PE/A LUIS RAFAEL

CC# 79251554

DE: PLAZAS PE/A MARIA JANNETT

DE: PLAZAS PE/A PEDRO HUMBERTO

CC# 79436183

A: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA

CC# 39794558 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-12-2011 Radicación: 2011-122124

Doc: OFICIO 4674 del 28-09-2011 JUZGADO 42 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10



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

Certificado generado con el Pin No: 210706905944800687

Nro Matricula: 50S-385031

Página 4 TURNO: 2021-249945

Impreso el 6 de Julio de 2021 a las 02:12:55 PM

"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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA PROCESO 2008-0394

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

DE: PLAZAS DE MALLANA MARIA MYRIAM

DE: PLAZAS DE MEDINA AIDA PATRICIA

DE: PLAZAS PE/A ANA ROSA

DE: PLAZAS PE/A CARMEN AMANDA

DE: PLAZAS PE/A JOSE VIVENTE

DE: PLAZAS PE/A LUIS RAFAEL

DE: PLAZAS PE/A MARIA JANNETTE

DE: PLAZAS PE/A PEDRO HUMBERTO

A: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
CC# 79251554
CC# 39720837
CC# 79436183
CC# 39794558

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-10-2015 Radicación: 2015-86759

Doc: ESCRITURA 4434 del 30-11-2007 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: PE/A DE PLAZAS ISABEL

C.C 20.080.126

DE: PLAZAS CONTRERAS HUMBERTO

CC# 36987

A: PLAZAS DE MALLANA MARIA MYRIAM

X 5.5555%

A: PLAZAS DE MEDINA AYDA PATRICIA

CC# 51603733 X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A ANA ROSA

X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA

CC# 39794558 X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A JOSE VICENTE

CC# 79337149 X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A LUIS RAFAEL

CC# 79251554 X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A MARIA JANNETTE

CC# 39720837 X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A PEDRO HUMBERTO

CC# 79436183 X 5.5555%

A: PLAZAS PE/A CARMEN AMANDA

CC# 41615083 X 5.5555%

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-38665

Doc: OFICIO 3462 del 28-05-2016 OFICINA DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO JUZGADO 002 DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA EJECUTIVO POR COSTAS A

CONTINUACION DEL PROCESO ORDINARIO N.2008-394

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

DE: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA

CC# 39794558



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

Certificado generado con el Pin No: 210706905944800687

Nro Matricula: 50S-385031

Pagina 5 TURNO: 2021-249945

Impreso el 6 de Julio de 2021 a las 02:12:55 PM

**"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: PLAZAS DE ORTIZ ANA ROSA | CC# 21076131 | X |
| A: PLAZAS MATA LLANA MARIA MYRIAM | CC# 39711351 | X |
| A: PLAZAS PE/A PEDRO HUMBERTO | CC# 79436183 | X |
| A: Y OTROS | | |

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-06-2019 Radicación: 2019-34840

Doc. OFICIO 1316 del 11-06-2019 JUZGADO 016 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF. DIVISORIO AD VALOREM NO. 2019-00296

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

| | | |
|------------------------------------|--------------|---|
| DE: PLAZAS DE MEDINA AYDA PATRICIA | CC# 51603733 | X |
| DE: PLAZAS DE ORTIZ ANA ROSA | CC# 21076131 | X |
| DE: PLAZAS MATA LLANA MARIA MYRIAM | CC# 39711351 | X |
| DE: PLAZAS PE/A JOSE VICENTE | CC# 79337149 | X |
| DE: PLAZAS PE/A LUIS RAFAEL | CC# 79251554 | X |
| DE: PLAZAS PE/A MARIA JANNETTE | CC# 39720837 | X |
| DE: PLAZAS PE/A PEDRO HUMBERTO | CC# 79436183 | |
| DE: PLAZAS PE/A CARMEN AMANDA | CC# 41615083 | X |
| A: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA | CC# 39794558 | X |

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-41132

Doc. OFICIO 670 del 01-09-2020 JUZGADO 037 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL N. 201900619 (RENDICION PROVOCADA DE DUEÑAS)

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

| | | |
|------------------------------------|--------------|--|
| DE: PLAZAS DE MEDINA AYDA PATRICIA | CC# 51603733 | |
| DE: PLAZAS DE ORTIZ ANA ROSA | CC# 21076131 | |
| DE: PLAZAS PE/A JOSE VICENTE | CC# 79337149 | |
| DE: PLAZAS PE/A PEDRO HUMBERTO | CC# 79436183 | |
| DE: PLAZAS PE/A CARMEN AMANDA | CC# 41615083 | |
| A: PLAZAS PE/A GLORIA ESPERANZA | CC# 39794558 | |

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

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. 2013-30952 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.



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

Certificado generado con el Pin No: 210706905944800687

Nro Matricula: 50S-385031

Página 6 TURNO: 2021-249945

Impreso el 6 de Julio de 2021 a las 02:12:55 PM

**"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

Nº. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 9

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-18076

Fecha: 15-01-2008

EN LA FURALEZA JURIDICA DEL ACTO CODIGO (0607)ESPECIFICACION Y COMENTARIO LO CORREGIDO E INCLUIDO SI VALE Y EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO EN SECCION PARTICIPACION (X) EXCLUIDA SI VALE ART.35DL1250/70OGF.COR8.....15.01.08.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-249945

FECHA: 06-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

Logotipo de la Superintendencia de Notariado y Registro



Certificación Catastral

Radicación No. W-1084306

Fecha: 05/10/2021

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

| Número Propietario | Nombre y Apellidos | Tipo de Documento | Número de Documento | % de Copropiedad | Calidad de Inscripción |
|--------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| 1 | GLORIA ESPERANZA PLAZAS PEJA | C | 39794558 | 100 | N |

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

| Tipo | Número: | Fecha | Ciudad | Despacho: | Matrícula Inmobiliaria |
|------|---------|------------|-------------|-----------|------------------------|
| 6 | 1594 | 2007-06-22 | BOGOTA D.C. | 58 | 050S00385031 |

Información Física

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

TV 14 46 07 SUR - Código Postal: 111811.

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

Dirección(es) anterior(es):

AK 14 46 07 SUR, FECHA: 2013-05-06

AK CARACAS 46 07, FECHA: 2000-05-03

Código de sector catastral:

002205 48 66 000 00000

CHIP: AAA0013JBYX

Cedula(s) Catastra(es)

47S A13 33

Número Predial Nal: 110010122180500480066000000000

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) **Total área de construcción (m2)**
132.0 478.0

Información Económica

| Años | Valor avalúo catastral | Año de vigencia |
|------|------------------------|-----------------|
| 0 | 425,338,000 | 2021 |
| 1 | 422,214,000 | 2020 |
| 2 | 383,177,000 | 2019 |
| 3 | 334,353,000 | 2018 |
| 4 | 472,779,000 | 2017 |
| 5 | 362,990,000 | 2016 |
| 6 | 292,613,000 | 2015 |
| 7 | 266,749,000 | 2014 |
| 8 | 223,908,000 | 2013 |
| 9 | 165,832,000 | 2012 |

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co. Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7800.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT

Expedida, a los 05 días del mes de Octubre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **29F7FE181621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel 234 7600 - Info Línea 196
www.catastrobogota.gov.co



BOGOTÁ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21017424818

Formulario No.

2021201041607401737

| AÑO GRAVABLE 2021 | | | |
|--|---|--|----------------------------------|
| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | | | |
| 1. CHIP AAA0013JBYX | 2. Matricula Inmobiliaria 050S00385031 | 3. Cédula Catastral 47S A13 33 | 4. Estrato 0 |
| 5. Dirección del Predio TV 14 46 07 SUR | | | |
| B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO | | C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA | |
| 6. Área de terreno en metros 132.00 | 7. Área construida en metros 478.00 | 8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES | |
| 9. Tarifa 10 | | 9.1 Porcentaje de exención 0 % | |
| D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE | | | |
| 10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social GLORIA ESPERANZA PLAZAS PEÑA | | 11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 39794558 | |
| 12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 39794558 | | | |
| E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO | | | |
| 13. AUTOAVALUO (Base Gravable) | AA | 425,338,000 | |
| 14. IMPUESTO A CARGO | FU | 4,041,000 | |
| 15. SANCIONES | VS | 0 | |
| 16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL | | 0 | |
| F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS | | | |
| 17. IMPUESTO AJUSTADO | IA | 4,041,000 | |
| G. SALDO A CARGO | | | |
| 18. TOTAL SALDO A CARGO | HA | 0 | |
| H. PAGO | | | |
| 19. VALOR A PAGAR | VP | 0 | |
| 20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | 0 | |
| 21. DESCUENTO ADICIONAL 1% | DA | 0 | |
| 22. INTERESES DE MORA | IM | 0 | |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | 0 | |
| 24. APORTE VOLUNTARIO | AV | 0 | |
| 25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO | TA | 0 | |
| INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO | | | |
| FIRMA | | FECHA DE PRESENTACIÓN | 24/07/2021 00.00.00 |
| CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO | | CONSECUTIVO TRANSACCIÓN | 4444 |
| NOMBRES Y APELLIDOS GLORIA ESPERANZA PLAZAS PEÑA | | VALOR PAGADO: | 0 |
| cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> | | LUGAR DE PRESENTACIÓN: | SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA |
| 39794558 | | TIPO FORMULARIO: | Factura |

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



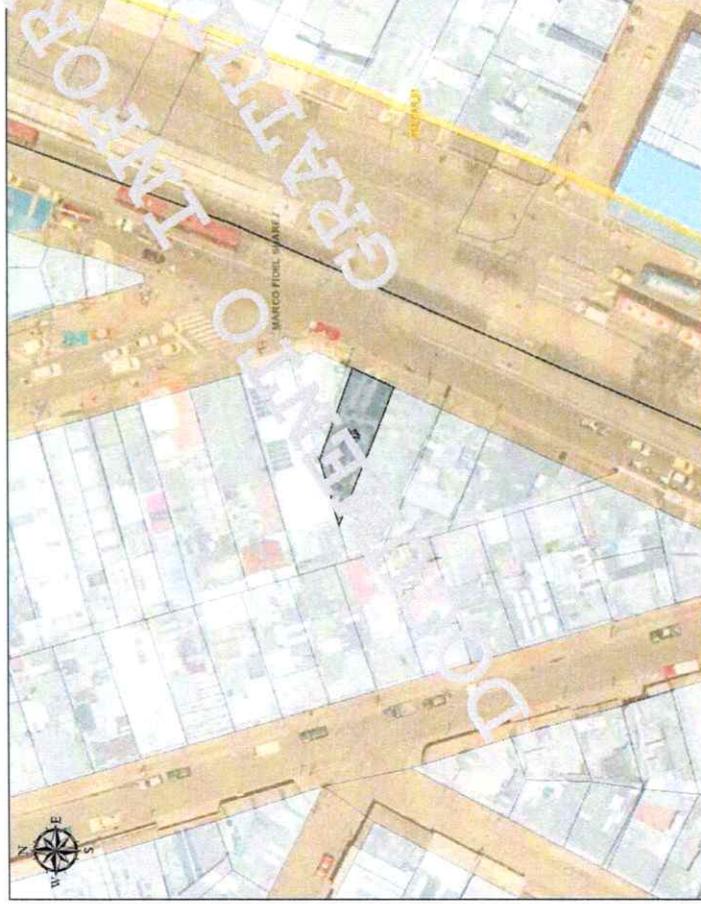
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 14 46 7 SUR

| | | | | | |
|---------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| TRATAMIENTO: | CONSOLIDACION | MODALIDAD: | CON DENSIFICACION MODERADA | FICHA: | 10 |
| AREA DE ACTIVIDAD: | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA: | ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO | LOCALIDAD: | 18 RAFAEL URIBE URIBE |
| FECHA DECRETO: | | No. DECRETO: | Dec 297 de 2002 Mod.=Res 483 de 2(| LºZ: | 39 QUIROGA |
| | | | | SECTOR: | 10 QUIROGA |

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 14 46 7 SUR

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

| Categoría: Principal | | CONDICIONES GENERALES | | PARQUEADEROS | |
|---------------------------------------|------------------|---|-----------|--------------|------------|
| Uso- Subuso | Uso Especifico | Descripción | Escala | Privados | Visitantes |
| - | | | urbano | | |
| | | | zonal | | |
| Categoría: Complementario | | CONDICIONES GENERALES | | PARQUEADEROS | |
| Uso- Subuso | Uso Especifico | Descripción | Escala | Privados | Visitantes |
| - | | | zonal | | |
| | | | zonal | | |
| | | | No aplica | | |
| | | | No aplica | | |
| | | | No aplica | | |
| | | | urbano | | |
| | | | zonal | | |
| | | | urbano | | |
| | | | urbano | | |
| | | | urbano | | |
| | | | zonal | | |
| | | | urbano | | |
| DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS | CULTURAL | Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles | zonal | 1 x 60 m2 | 1 x 200 m2 |
| | BIENESTAR SOCIAL | Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros integrados comunitarios, centros de | zonal | 1 x 60 m2 | 1 x 350 m2 |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 14 46 7 SUR

| Uso- Subuso | Uso Específico | Descripción | Escala | CONDICIONES GENERALES | | PARQUEADEROS | |
|---|------------------|--|---------------|-----------------------|------------|--------------|--|
| | | | | Condiciones | Privados | Visitantes | |
| CULTO | CULTO | adopción, hogares de bienestar. | zonal | | 1 x 200 M2 | 1 x 200 M2 | |
| | EDUCATIVO | Parroquias y edificaciones para el culto, hasta 350 personas. | vecinal | | 1 X 200 M2 | 1 X 300 M2 | |
| | CULTURAL | Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. | vecinal | | 1 x 200 m2 | 1 x 300 m2 | |
| | BIENESTAR SOCIAL | Salones comunales | vecinal | | 1 x 60 m2 | No se exige | |
| CULTO | | Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños. | vecinal | | 1 x 60 m2 | No se exige | |
| | | Edificaciones para el culto, iglesias parroquiales. | urbano | | 1 X 500 m2 | 1 X 200 m2 | |
| DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO RECREATIVO | | Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores | zonal | | 1 x 400 M2 | 1 x 250 M2 | |
| | | | | | | | |
| DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS | | TODOS LOS SERVICIOS BASICOS | zonal | | | | |
| | | | | | | | |
| SERVICIOS - DE ALTO IMPACTO | | SERVICIOS DE AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE | zonal | | 1 x 60 m2 | 1 x 40 m2 | |
| | | SERVICIOS DE AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE | zonal | | 1 x 60m2 | 1 x 40m2 | |
| SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO | | SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado Estaciones de servicio completo. Venta de cocinola | urbano | | 1 x 60m2 | 1 x 40m2 | |
| | | GALLERAS, CAMPOS DE TEJO. | metropolitano | | 1 x 250 m2 | 1 x 100 m2 | |
| SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO | | ACTIVIDADES CON CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS y/o HORARIO NOCTURNO: | urbano | | 1 x 200 m2 | 1 x 20 m2 | |
| | | Discotecas, tabernas y bares. | urbano | | 1 x 200 m2 | 1 x 20 m2 | |
| SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO | | JUEGO DE ESCALA ZONAL: | zonal | | 1 x 250 m2 | 1 x 60 m2 | |
| | | Salas de Baile, juegos de Salón , electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, | zonal | | 1 x 250 m2 | 1 x 60 m2 | |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 14 46 7 SUR

| Uso- Subuso | Uso Especifico | Descripción | Escala | CONDICIONES GENERALES | | |
|---------------------------|---|---|--------|-----------------------|------------|------------|
| | | | | Condiciones | Privados | Visitantes |
| SERVICIOS - PERSONALES | SERVICIOS TURISTICOS | gimnasios. Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Hostales y hosterías (sin servicios básicos). Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad. | urbano | 1 x 100 m2 | 1 x 80 m2 | |
| | SERVICIOS ALIMENTARIOS | Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes. | zonal | 1 x 80 m2 | 1 x 80 m2 | |
| | SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS ESPECIALIZADOS | OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones, gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros | zonal | 1 x 80 m2 | 1 x 80 m2 | |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO | Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, clubes sociales, Edificaciones de hasta 600 m ² de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretimiento. (9) | urbano | 1 x 250 m2 | 1 x 40 m2 | |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO | Alquiler de videos, servicios de Internet. | zonal | 1 x 100 m2 | 1 x 200 m2 | |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 14 46 7 SUR

| Categoría: Restringido | | CONDICIONES GENERALES | | | PARQUEADEROS | |
|------------------------|--|--|---------------|-------------|--------------|------------|
| Uso- Subuso | Uso Especifico | Descripción | Escala | Condiciones | Privados | Visitantes |
| SERVICIOS - PERSONALES | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO | ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS Centros de convenciones Grandes Teatros y salas de concierto. Edificaciones con más de 600m ² de estudios de Televisión (9) | metropolitano | | | |

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

| Variable | Condiciones | EDIFICABILIDAD |
|----------|-------------|----------------|
|----------|-------------|----------------|

TIPO FRENTE: Norma Moderada

| | | |
|--------------------------------|------|-------------|
| Aislamiento Lateral (Metros) | 0 | NO SE EXIGE |
| Aislamiento Posterior (Metros) | 0 | NO SE EXIGE |
| Altura Máxima (Pisos) | 6.0 | NO SE EXIGE |
| Antejardín (Metros) | 0 | NO SE EXIGE |
| Indice de Construcción | 4.50 | NO SE EXIGE |
| Indice de Ocupación | 0.75 | NO SE EXIGE |
| Patio Iluminación | . | NO SE EXIGE |
| Retroceso | 0 | NO SE EXIGE |
| Semisótano (S/No) | No | NO SE EXIGE |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION TV 14 46 7 SUR

| | | |
|-----------------------------|----------|-------------|
| Subdivisión Mínima (Metros) | 0 | NO SE EXIGE |
| Tipología | CONTINUA | NO SE EXIGE |
| Voladizo (Metros) | 0 | NO SE EXIGE |

Nota No.: 1 Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m² respectivamente.

Nota No.: 2 Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts.



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.
Secretaría Distrital
Planeación

Bogotá, D.C. Octubre 08 de 2021

Señor(a)
USUARIO

Consulta Participación en plusvalía
CHIP: AAA0013JBYX

De manera atenta se informa que este predio no registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



-  Reserva Vial
-  Vías Principales
-  Malla Vial
-  Cuerpos de Agua
-  Parques Metropolitanos
-  Parques Zonales
-  Lotes
-  Manzanas
-  Barrios



Dirección: TV 14 46 ? SUR

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: L27

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.





PIN de Validación: b6800a9e



<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) OSCAR HUMBERTO PAVA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79447510, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79447510.

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

| | | |
|---|--------------|-----------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> 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. | 23 Mayo 2018 | Régimen de Transición |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | 03 Nov 2020 | Régimen Académico |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | 03 Nov 2020 | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. | 03 Nov 2020 | Régimen Académico |



PIN de Validación: b6800a9e



<https://www.raa.org.co>



| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos | | |
| Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | |
| Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | | |
| Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales | | |
| Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares | | |
| Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 10 Semovientes y Animales | | |
| Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen |



PIN de Validación: b6800a9e



<https://www.raa.org.co>



| Académico | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio | | |
| Alcance <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 12 Intangibles | | |
| Alcance <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 13 Intangibles Especiales | | |
| Alcance <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. | Fecha 03 Nov 2020 | Regimen Régimen Académico |

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: KR 7# 79B-15 OFC. 603
 Teléfono: 3153418144
 Correo Electrónico: pavaoscar@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios



PIN de Validación: b6800a9e



<https://www.raa.org.co>



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) OSCAR HUMBERTO PAVA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79447510.

El(la) señor(a) OSCAR HUMBERTO PAVA 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

b6800a9e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: DIVISORIO
DEMANDANTE: ANA ROSA PLAZAS, AYDA PATRICIA PLAZAS, JOSE VICENTE PLAZAS, PEDRO HUMBERTO PLAZAS, CARMEN AMANDA PLAZAS.
DEMANDADA: GLORIA ESPERANZA PLAZAS PEÑA
RADICADO: 2019-296

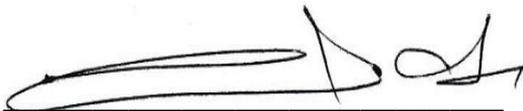
ASUNTO: IMPULSO PROCESAL RESPECTO AL AVALUO NUEVO Y SOLICITUD FECHA DE REMATE.

CLARIBEL CUBILLOS MANCIPE, identificada con C.C. No. 52.533.967 de Bogotá, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, portadora de la Tarjeta Profesional No. 179.591 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de las partes demandantes, me permito adjuntar Avalúo Comercial del inmueble embargado y secuestrado identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-385031 ubicado en Transversal 14 # 46-07 Sur, Barrio Santa Lucía por valor de **SEISCIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$608.600.000.00)**, asimismo solicitarle a su Señoría se fije fecha de remate para los fines pertinentes, como impulso procesal, toda vez que desde fecha de 21 de enero el juzgado no se ha pronunciado respecto a mi solicitud.

Finalmente, Su señoría, comedidamente solicito sea requerido el Secuestre para que informe al Despacho las diligencias y soportes de la administración del inmueble para el cual fue nombrado, toda vez que de conformidad a la orden conferida dentro del despacho comisorio la parte demandada ha hecho caso omiso

Adicional, le solicito a su despacho una celeridad procesal en cuanto al requerimiento de frutos del inmueble secuestrado.

Del señor Juez,



CLARIBEL CUBILLOS MANCIPE
C.C. No. 52.533.967 de Bogotá
T.P. No. 179.591 del C S de la J.
civilcoopsolidar@gmail.com

**DEPARTAMENTO CIVIL
COOPSOLISERV**