

## AVALUO LOCAL

MARIA CRISTINA RICARDO CASTILLO <cristinaticardoabogada@gmail.com>

Mié 18/11/2020 16:42

Para: Juzgado 79 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl79bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: carlos.perez <carlos.perez@urosario.edu.co>

Buenas tardes:

Doctor

**FABIAN BUITRAGO PEREZ**

JUEZ 79 CIVIL MUNICIPAL

HOY TRANSITORIAMENTE

JUEZ 61 CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

BOGOTA, D.C.

E.S.D.

REF. PROCESO DIVISORIO

DTE: HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO

DDOS: DORIS VITALI BIAGIONI y CARLOS HERNAN PEREZ GOMEZ

RADICADO : **11001 40 03 079 2018 01113 00**

Adjunto memorial y experticia Avalúo.

**NOTA: FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO**

Desconozco el correo electrónico parte demandante.

Con atención y respeto.

**MARIA CRISTINA RICARDO CASTILLO**  
**CONSULTORES JURIDICOS ASOCIADOS**

e-mail: [cristinaticardoabogada@gmail.com](mailto:cristinaticardoabogada@gmail.com)

Tels. 2 839384 2 431314

Móvil : 310 2918826

Bogotá, D.C. - Colombia



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

Doctor

**FABIAN BUITRAGO PEREZ**

**Juez Setenta y Nueve Civil Municipal**

**Transformado Transitoriamente en Juzgado Sesenta y Uno**

**Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple**

**Bogotá, D.C.**

**E. S. D.**

**REF : PROCESO DIVISORIO**

**DTE : HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO**

**DDOS : DORIS VITALI BIAGIONI y CARLOS HERNAN PEREZ GOMEZ**

**RADICADO: 11001 40 03 079 2018 01113 00**

**MARIA CRISTINA RICARDO CASTILLO**, de condiciones civiles y profesionales conocidas, actuando como procuradora judicial de la parte demandada, en el asunto de la referencia, al Señor Juez, con mi acostumbrado respeto me dirijo, con el fin de allegar a su Digno Despacho el **AVALUO COMERCIAL** del bien inmueble local ubicado en la Calle 12 # 13-30 de la Candelaria Centro Histórico Barrio La Catedral de la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-01329291**.

Se aporta el mismo, con el objeto de impulsar el proceso, como quiera que la parte actora, no ha dado cumplimiento a lo ordenado por su Despacho en providencia calendada tres (3) de Febrero del año en curso, en la cual se ordenó **requerirlo** para efectos de acompañar dictamen pericial que determine el valor actual del bien.

De igual manera, en nombre de la parte que represento, y como se hiciera al momento de descorrer el traslado de la demanda, ejercerá el **DERECHO DE COMPRA** (Art. 414 del C.P.C., y/o Art. 411 inciso quinto del C.G.P.).

Sírvase Señor Juez, correr el traslado a la parte demandante del **AVALUO** que se aporta, y proceder con el trámite de la división (Art. 410 y ss del C.G.P.),

Del Señor Juez, con atención y respeto

  
**MARIA CRISTINA RICARDO CASTILLO.**  
C.C. No. 41.635.393 exp. en Bogotá  
T.P. No. 55974 del C.S. de la J.  
Email: cristinaricardoabogada@gmail.com

Se anexa en PDF.

---

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeeasolonjas

**AVALÚO COMERCIAL  
DE BIENES INMUEBLES URBANOS**



**LOCAL**

**CALLE 12 No. 6 30**

**LA CANDELARIA CENTRO HISTORICO BOGOTA**

**PROPIETARIOS:**

**CARLOS HERNAN PEREZ G. Y OTRO**

Carrera 4 A No. 55 33 Of 503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

**AVALÚO COMERCIAL DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

PROPIETARIOS:

**CARLOS HERNAN PEREZ GOMEZ Y OTRO**

ELABORÓ:

**GUSTAVO SANTOS GARZON**  
RNA. MI 0035 ASOLONJAS

INMUEBLE UBICADO EN:  
**CALLE 12 No. 6 30 LOCAL**  
**LA CANDELARIA CENTRO HISTORICO**  
**Barrio La Catedral**

**BOGOTA**

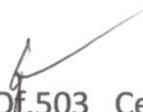
SOLICITANTE:

**CARLOS HERNAN PEREZ GOMEZ**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

**SON: CIENTO NUEVE MILLONES CIENTO DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO  
PESOS CON 00/100 MDA. CTE. (\$109.110.134.00)**

Bogotá, D.C. 29 de Agosto de 2020

  
Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeeasolonjas

## INFORME AVALÚO COMERCIAL

**Fecha:** Bogotá, D.C. Agosto 29 de 2020

**Avaluador:** Gustavo Santos Garzón

**Solicitante:** Carlos H Pérez

### 1. OBJETIVO DEL AVALÚO

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para practicar el avalúo comercial de un Local Comercial, ubicado en el Barrio La Catedral Sector Centro Histórico de Bogotá, sujetos a las normas internacionales que rigen la actividad valuatoria, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al valuador a dar el mejor valor de *uso o de sustitución*.

### 2. INFORMACIÓN BÁSICA

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 2.1. DEPARTAMENTO:               | Cundinamarca                        |
| 2.2. CIUDAD:                     | Bogotá.                             |
| 2.3. NOMBRE PROPIETARIO:         | Carlos Hernán Pérez<br>Gómez y otro |
| 2.4. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO: | C.C. No.79.113.143                  |
| 2.5. CLASIFICACIÓN:              | Local comercial                     |
| 2.6. DIRECCIÓN:                  | Calle 12 No.6 30                    |
| 2.7. MATRICULA INMOBILIARIA:     | 050 C 01329291                      |

### 3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Formato Impuesto predial Unificado 2020
- Oficio de Información Catastral vigencia 2020
- Visita al local y al sector de localización

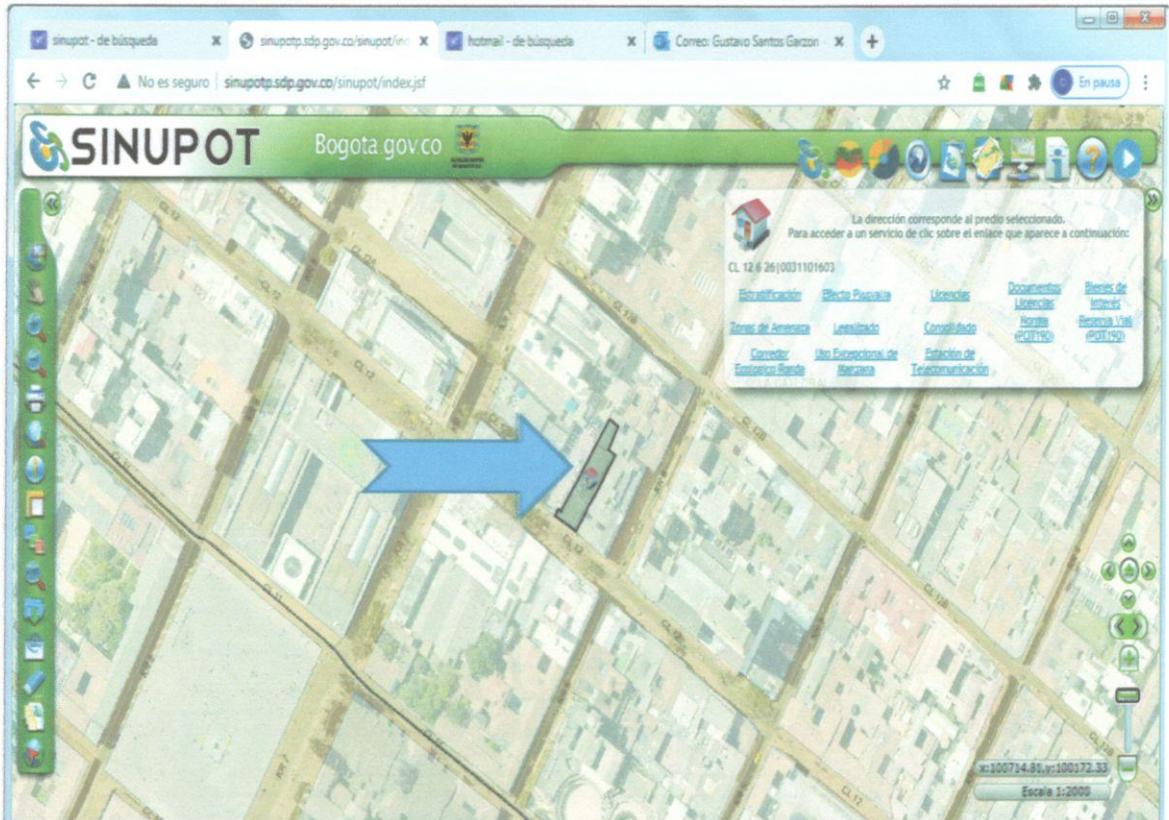
  
Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

#### **4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

##### **4.1 LOCALIZACION:**

El inmueble referido está ubicado en el Barrio La Catedral Sector Centro Histórico de Bogotá UPZ 94 La Candelaria.



\*Información tomada del Ideca

##### **4.2. ALINDERACIÓN.**

Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente referidos en la Escritura Pública de Propiedad.

##### **4.3. ÁREAS DEL INMUEBLE.**

Según los documentos de identificación y descripción del inmueble, puestos a disposición de este perito, se tiene que el área construida de este inmueble es de 21,8 metros cuadrados.

Sus dependencias son: Salón de comercio dividido en zona de cocina mostradores y mesas para consumo interno, área de bodega y baño.

##### **4.4. ACCESO AL PREDIO:**

Por su ubicación, su acceso es de muy buenas condiciones, pues se llega al sector por vías urbanas de muy buenas características como las Avenidas Carrera 7 y Jiménez, las de mayor proximidad al predio.

Carrera 4 A No. 55 33 Of. 503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

Estas calles y accesos son mantenidos en buenas condiciones debido al uso turístico y la alta actividad comercial, de servicios e institucional y a la intensidad de flujo de tráfico vehicular del sector.

#### 4.5. TRANSPORTE:

El Sector se encuentra muy bien servido con rutas de servicio público de transporte colectivo urbano. Cercano a la Estación Museo del Oro del Sistema Transmilenio

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado Municipal
➤ ACUEDUCTO	Acometida y contador suministrado por EAAB
➤ ENERGÍA	Acometida y contador suministrada por Codensa.
➤ TELÉFONO	Telefonía fija y Celular óptimas
➤ BASURAS	Recolección programada
➤ GAS	Gas domiciliario

#### 5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

**Estructura:** se aprecia construida con estructura en concreto reforzado (muros y placas). Pisos en concreto reforzado.

**Muros:**

- Perimetrales y divisorios: en concreto por ser muros de carga estructural.
- Fachada: Principalmente compuesta por sistema de rejas y puerta del local.

Sus pisos están en cerámica moderna así como sus muros interiores hasta media altura

#### 6. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El total de la estructura que compone el inmueble en general se observa en buen estado de conservación, buenas áreas exteriores; con una edad de construcción superior a 30 ños. El Edificio en muy buen estado de conservación, y no se observan fallas estructurales, que puedan afectar el local en avalúo.

#### 7. TITULACIÓN

El presente informe no constituye **estudio de títulos**; por lo tanto, los  
Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.

email: [avaluosg Santos@hotmail.com](mailto:avaluosg Santos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50 C - 01329291
- **CÉDULA CATASTRAL** 003110160300101002
- **CHIP** AAA0032KJCX

## **8. USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:**

**Uso de suelo:** Consultada la norma POT, este predio corresponde a un bien de interés cultural según el Decreto 606 de 2001.

**Plusvalía:** De conformidad con el Decreto 492 de 26 de Octubre de 2007, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 94 LA CANDELARIA, el cual estableció hechos generadores en la UPZ, el estudio técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital determinó que ninguno de los predios pertenecientes a la UPZ en cuestión es generador de plusvalía. Por consiguiente, el predio identificado con nomenclatura CL 12 6 30 LC, no es generador de plusvalía.

**8.1. Reservas:** No tiene reserva vial (Decreto 190 de 2004), ni de rondas de ríos.

**8.2. Riesgo:** No tiene riesgo por inundación o remoción en masa.

**8.3. Estratificación:** La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley 142 de 1994). No tiene registro de estrato.

**8.4. Uso actual del predio:** El uso real actual del inmueble es: Comercial.

## **9. OFERTA Y DEMANDA:**

Este tipo de inmuebles, tienen valor relativo en los negocios inmobiliarios, especialmente por la ubicación, facilidades logísticas, calidad vial.

## **10. VARIABLES QUE DETERMINAN EL AVALÚO**

Los determinantes principales en la valuación del predio se relacionan a continuación y están basadas en lo descrito en este informe; y son las que siguen:

### **10.1. FACTORES POSITIVOS PARA LA VALORIZACIÓN DEL PREDIO:**

- Local exterior.
- Buena vecindad de Transporte y de accesibilidad.
- Buen vecindario comercial y de servicios.

Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

- Sector de reconocida consolidación urbana.
- No tiene mayores costos por administración.

## 10.2. AFECTACIONES PARA LA VALORIZACIÓN DEL PREDIO:

- Esta afectado como bien de interés cultural
- La edad del inmueble
- Por la situación mundial y nacional, la contracción del comercio hace que se tengan muchos locales disponibles para la venta lo que afectará negativamente sus precios.

## 11. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Impuesto predial Unificado 2020
- Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.).
- UPZ 94 La Candelaria
- Páginas web de información predial e inmobiliaria especializada
- Mapas del sector
- Visita al predio y al sector.
- Información recolectada.

## 12. MÉTODOS APLICADOS:

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico y el hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT), y de acuerdo con las normativas establecidas en el Decreto 1730 de 2009 (Capítulo II "Valoración de Inventario"), expedido por los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

Para efecto de avaluar el predio en estudio, se tuvieron en cuenta métodos como: Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector.

### 12.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración.

#### 12.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

➤ <b>COMPARATIVO O DE MERCADO (X)</b>	➤ <b>DE LA RENTA</b> ( )
---------------------------------------	--------------------------

#### 12.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

El método empleado en el presente Avalúo es el **Comparativo**, para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro

Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.

email/ avaluosg Santos@hotmail.com

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, un banco de datos de propiedad del perito valuador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

### 12.1.3. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO.

12.1.3.1. MÉTODO COMPARATIVO: Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

Los inmuebles que se avalúan con este método son: casas, apartamentos, oficinas, consultorios, locales, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa el mayor porcentaje de las transacciones inmobiliarias y conforma una muestra representativa a la cual se le puede aplicar de manera confiable la técnica estadística.

## 13. CÁLCULO DE AVALÚO.

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

Al respecto, al final de este informe se presentan detalles técnicos de la investigación que determinó el precio asignado

### 13.1. VALOR POR MÉTODO DE MERCADO.

PREDIO : CALLE 12 No. 6 30 LOCAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR POR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
LOCAL COMERCIAL	21,8	\$5.005.052	\$109.110.134
➤ VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$109.110.134

Carrera 4 A No. 55/33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: avaluosg Santos@hotmail.com

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

### 13.2 ANÁLISIS DEL MERCADO - VALOR POR METRO CUADRADO DE LOCALES

PRECIO	AREA	PRECIO M2	CODIGO	CONTACTO
275,000,000	50	5,500,000	W4303-975	3203465372
1,500,000,000	300	5,000,000	FR5637131	3204763074
850,000,000	400	2,125,000	FR5546960	3044425392
180,000,000	34	5,294,118	FR4981202	3142901126
1,900,000,000	361	5,263,158	F5089186	3103168729
500,000,000	98.89	5,056,123		3144948477
250,000,000	46.34	5,394,907	M2211183	3143345639
6,500,000,000	1102	5,898,367	-2612493	3,104,557,968
159,900,000	29	5,513,793	FR4887899	3192529305
	<b>PROMEDIO</b>	<b>5,005,052</b>		

<b>PROMEDIO</b>	5,005,052
<b>DESV STD</b>	1,112,503
<b>LIMITE SUP</b>	6,117,555
<b>LIMITE INF</b>	3,892,549
<b>COEF AS</b>	-3

#### CONSIDERACIONES

- Preliminarmente se debe caracterizar el bien:, las unidades no permiten modificaciones sobre muros de carga, frente a una vida útil de 70 años, el inmueble cumple el 50% de su vida útil.
- El Autoavaluo actual del predio, el cual se ubica en \$81.370.000 para la vigencia de 2020.

#### VALOR DEL PREDIO POR MÉTODO DE MERCADO AJUSTADO

$$V_x = \$109.110.134.00$$

#### 14. VALOR FINAL DE AVALÚO.

- Para definir el valor único de avalúo del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50 C 01329291 en estudio, se acoge el principio de **Valor Medio** por metro cuadrado resultante del estudio de mercado, resultando un precio por metro cuadrado aplicado de \$5.005.052

Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL	
TIPO DE BIEN	VALOR TOTAL
• CALLE 12 NO. 6 30 LOCAL, BARRIO LA CANDELARIA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C.	\$109.110.134.00
• TOTAL	\$109.110.134.00

**SON: CIENTO NUEVE MILLONES CIENTO DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS CON 00/100 MDA. CTE. (\$109.110134.00)**

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

Cordialmente

  
GUSTAVO SANTOS GARZON  
PIN:DBS0020

  
Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: avaluosg Santos@hotmail.com

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

REGISTRO  
FACHADA

FOTOGRAFICO

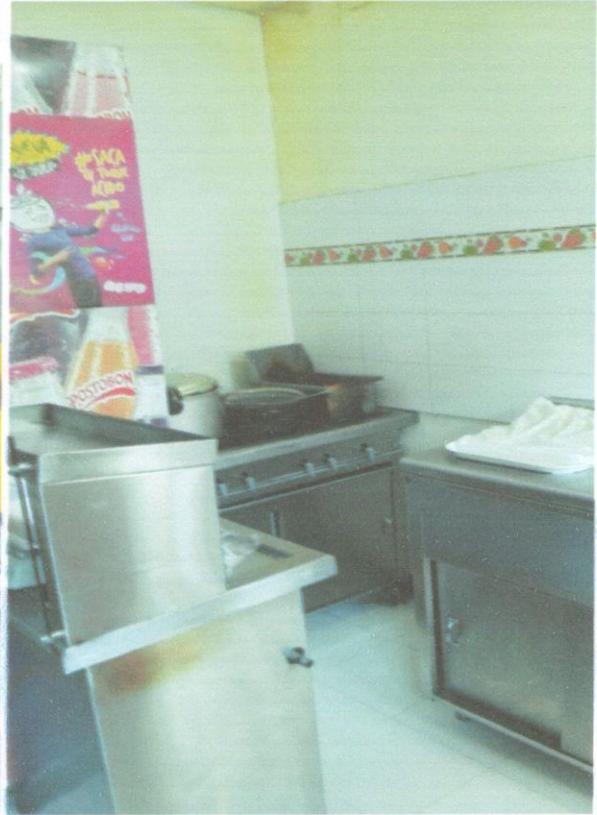


Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

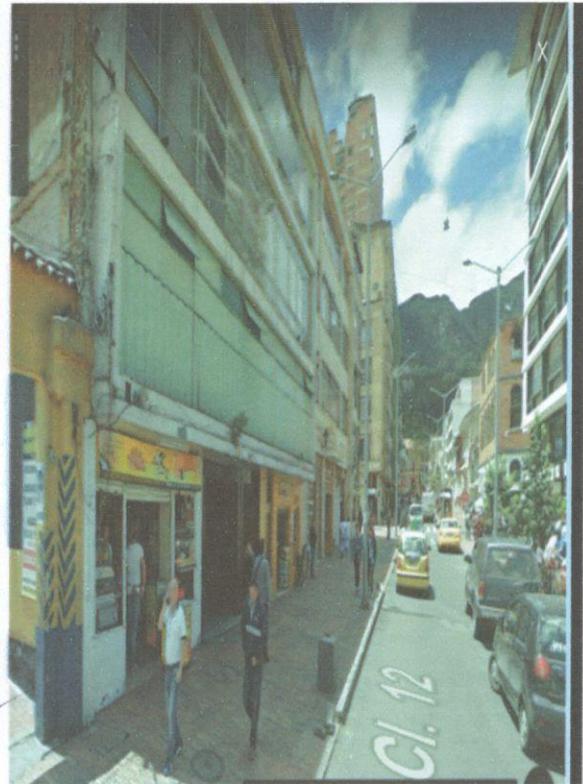
Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas  
LOCAL



BAÑO



OTRO



Carrera 4 A No. 55 33 Df.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

## ANEXO AVALUO

### 1. Exámenes experimentos e investigaciones efectuadas

De acuerdo con la costumbre, en primer lugar realicé visita personal de inspección ocular, al Edificio El Estero, donde pude constatar las características específicas del sector, vías principales y secundarias, servicios públicos y transporte y las vecindades del lote.

En desarrollo de esta Visita de Inspección Ocular al inmueble, realice toma de fotografías de las cuales algunas se anexaron al informe arriba rendido.

Con la información recogida en campo, procedí al siguiente paso para la determinación del precio.

### 2. Fundamentos técnicos

Para la determinación del precio de un bien inmueble existen diferentes metodologías, las cuales están expresadas en la Resolución 0762 de 1998, entre otras las siguientes:

#### **"CAPÍTULO I Definiciones**

**ARTÍCULO 1º** *¿Método de comparación 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 semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

**ARTÍCULO 2º** *¿Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que puedan obtener el mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

**Parágrafo.** *¿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.*

**ARTÍCULO 3º** *¿Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad."*

De las anteriores, y tal como quedo consignado en el Informe, se escogió como la más aplicable la Técnica de Valor de Mercado.

Al efecto, dado que a la vista en el sector no se encontraron referencias de venta de lotes de similares características, se procedió a recolectar datos de medios de información pública, encontrando:

Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Gustavo Santos Garzón  
Miembro Asolonjas  
Miembro Fedeasolonjas

PRECIO	AREA	PRECIO M2	CODIGO	CONTACTO
275,000,000	50	5,500,000	W4303-975	3203465372
1,500,000,000	300	5,000,000	FR5637131	3204763074
850,000,000	400	2,125,000	FR5546960	3044425392
180,000,000	34	5,294,118	FR4981202	3142901126
1,900,000,000	361	5,263,158	F5089186	3103168729
500,000,000	98.89	5,056,123		3144948477
250,000,000	46.34	5,394,907	M2211183	3143345639
6,500,000,000	1102	5,898,367	-2612493	3,104,557,968
159,900,000	29	5,513,793	FR4887899	3192529305
	<b>PROMEDIO</b>	<b>5,005,052</b>		

<b>PROMEDIO</b>	5,005,052
<b>DESV STD</b>	1,112,503
<b>LIMITE SUP</b>	6,117,555
<b>LIMITE INF</b>	3,892,549
<b>COEF AS</b>	-3

Como se puede observar, el precio de **\$5.005.052** por metro cuadrado asignado en avalúo del inmueble motivo del informe, se encuentra dentro de los rangos que la técnica estadística arroja, deduciendo la afectación de los valores superiores que afectaron el estudio de mercado.



GUSTAVO SANTOS GARZON  
Perito



Carrera 4 A No. 55 33 Of.503 Cel 313 8453779 Bogotá D. C.  
email: [avaluosgsantos@hotmail.com](mailto:avaluosgsantos@hotmail.com)

Miembros Asociados y Federados a la  
**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS**  
**ASOLONJAS**

Corporaciones Legalmente constituidas de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

**GUSTAVO SANTOS GARZON** ✓

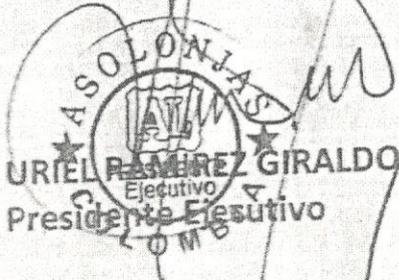
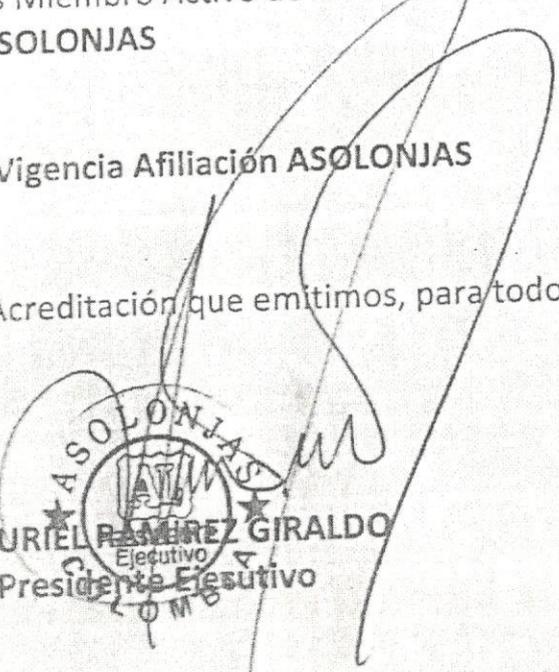
Identificado con Cédula de Ciudadanía No 17.123.278

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS**  
**ASOLONJAS**

Vigencia Afiliación **ASOLONJAS**

**MARZO 2020**

Acreditación que emitimos, para todos los efectos legales, en Bogotá D.C.



**ASOLONJAS**  
**URIEL RAMÍREZ GIRALDO**  
Ejecutivo  
Presidente Ejecutivo

**Fwd:**

HUGO QUEVEDO <quevedo391@gmail.com>

Vie 26/03/2021 16:18

Para: Juzgado 79 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl79bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR

JUEZ 79 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E.\_\_\_\_\_.S.\_\_\_\_\_.D.

HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO, en mi calidad de apoderado dentro del memorial que allego en archivo PDF, en forma comedida solicito darle trámite al mismo en los términos allí consignados.

Señor Juez,

HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO.

Tarjeta Profesional No.74.145.

----- Forwarded message -----

De: **MULTICOPIAS CENTRE K5** <[multicopias1226@gmail.com](mailto:multicopias1226@gmail.com)>

Date: vie, 26 mar 2021 a las 13:35

Subject:

To: HUGO QUEVEDO <[quevedo391@gmail.com](mailto:quevedo391@gmail.com)>

**MULTICOPIAS**

**CRA 5 # 12- 26**

**TEL: 2822654-3203779537**



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

Hugo Rafael Quevedo Niño  
ABOGADO

**SEÑOR**

**JUEZ 79 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.

**REF: 2018-1113/DIVISORIO de Hugo Rafael Quevedo  
CONTRA Carlos Andrés Pérez Gómez y Otros.**

**HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO**, en mi calidad conocida de autos dentro del proceso de la referencia, en forma comedida me permito allegar el avalúo comercial del bien inmueble trabado en la Litis, identificado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329291.

Lo anterior, para los fines legales pertinentes.

Sírvase proveer de conformidad.

Señor Juez,



**HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO.**

Tarjeta Profesional No.74145.

Correo electrónico: quevedo391@gmail.com

**AVALÚO COMERCIAL URBANO  
CL 12 No. 6 - 30 LC  
EDIFICIO EL EMIR P.H.  
BARRIO: LA CATEDRAL  
17 - CANDELARIA – BOGOTÁ D.C.**

**HUGO RAFAEL QUEVEDO NIÑO  
C.C. 79.556.086**

**Bogotá D.C., 24 de Marzo de 2021.**

## **CONTENIDO**

- 1.** INFORMACIÓN BÁSICA
- 2.** INFORMACIÓN JURÍDICA
- 3.** CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
- 4.** CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONJUNTO
- 5.** CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS
- 6.** CONSIDERACIONES GENERALES
- 7.** NORMATIVIDAD VIGENTE
- 8.** METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA
- 9.** AVALÚO COMERCIAL URBANO

**1. INFORMACIÓN BÁSICA****1.1 TIPO DE INMUEBLE**

Se trata de un Local, ubicado en la CL 12 No. 6 - 30 EDIFICIO EL EMIR P.H. Barrio Catastral La Catedral, en la Localidad No. 17 - Candelaria, UPZ No. 94 – La Candelaria, en la Ciudad de Bogotá D.C.

**1.2 TIPO DE AVALÚO** : Comercial para determinar el valor de venta la unidad jurídica.

**1.3 DIRECCIÓN** : CL 12 No. 6 – 30 LC

**1.4 LOCALIZACIÓN** : 4°35'55,52"N – 74°04'27,38" W

**1.4.1 UBICACIÓN**

El inmueble se encuentra localizado en el barrio La Catedral, en la Localidad No. 17 - Candelaria, al oriente de la ciudad de Bogotá D.C.

**1.4.2 LOCALIDAD** : 17 - Candelaria

**1.4.3 MUNICIPIO** : Bogotá D.C.

**1.4.4 DEPARTAMENTO** : Bogotá D.C.

**1.5 DESTINACIÓN ACTUAL** : Residencial

**1.6 CLIENTE**

Hugo Rafael Quevedo Niño identificado con C.C. 79.556.086

**1.7 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA PARA REALIZAR EL AVALÚO**

- ✓ Copia Simple Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-1329291 expedido el 23 de marzo de 2021 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro.
- ✓ Copia Simple de la Escritura Pública de compraventa No. 7589 protocolizada el 28 de diciembre de 2011 en la Notaría No. 32 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.
- ✓ Copia Simple Formulario Impuesto Predial año gravable 2021.

**1.8 FECHA DE VISITA** : 16 de Marzo de 2021

**1.9 FECHA RECEPCIÓN DOCUMENTOS** : 16 de Marzo de 2021

**1.10 FECHA DEL INFORME** : 23 de Marzo de 2021

**1.11 FECHA DE EXPEDICIÓN** : 24 de Marzo de 2021

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capítulo no constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble.

**Fuente:** Certificados de Tradición y Libertad suministrados y Escritura Pública suministrada.

### 2.1 PROPIETARIOS

1. Hugo Rafael Quevedo Niño	C.C. 79.556.086	60%
2. Carlos Hernán Pérez Gómez	C.C. 79.113.143	20%
Doris Vitali Biagioni	C.C. 41.416.145	20%

### 2.2 TÍTULO DE PROPIEDAD

1. Sentencia SIN del 14 de Diciembre de 2011 por el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá D.C., como **Remate Derecho de Cuota 60%**.
2. Escritura Pública No. 1657 protocolizada el 17 de Julio de 2008 en la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Bogotá D.C., como modo de adquisición **Compraventa derechos de cuota 10%**.

Escritura Pública No. 1864 protocolizada el 12 de Agosto de 2008 en la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Bogotá D.C., como modo de adquisición **Compraventa derechos de cuota 10%**.

Escritura Pública No. 2431 protocolizada el 10 de Octubre de 2008 en la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Bogotá D.C., como modo de adquisición **Compraventa derechos de cuota 10%**.

Escritura Pública No. 7589 protocolizada el 28 de diciembre de 2011 en la Notaría No. 32 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., como modo de adquisición **Compraventa 10%**.

### 2.3 LIMITACIONES Y GRAVÁMENES

**Anotación No. 11. Demanda en Proceso Divisorio.** Mediante Oficio No. 2918 del 10 de Septiembre de 2013 en el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., **de** Hugo Rafael Quevedo Niño **a** Carlos Hernan Perez Gomez y Doris Vitali Biagioni.

### 2.4 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

INMUEBLE	MATRÍCULA
LOCAL	50C-1329291

### 2.5 CHIP

INMUEBLE	CHIP
LOCAL	AAA0032KJCX

### 2.6 CÉDULA CATASTRAL

INMUEBLE	CÉDULA CATASTRAL
LOCAL	003 110 160 300 101 002

**2.7 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD**

INMUEBLE	COEFICIENTE
LOCAL	1,672%

**2.8 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El EDIFICIO EL EMIR P.H. se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 63 protocolizada el 8 de enero de 1993 en la Notaría No. 27 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

----- Espacio en blanco -----

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

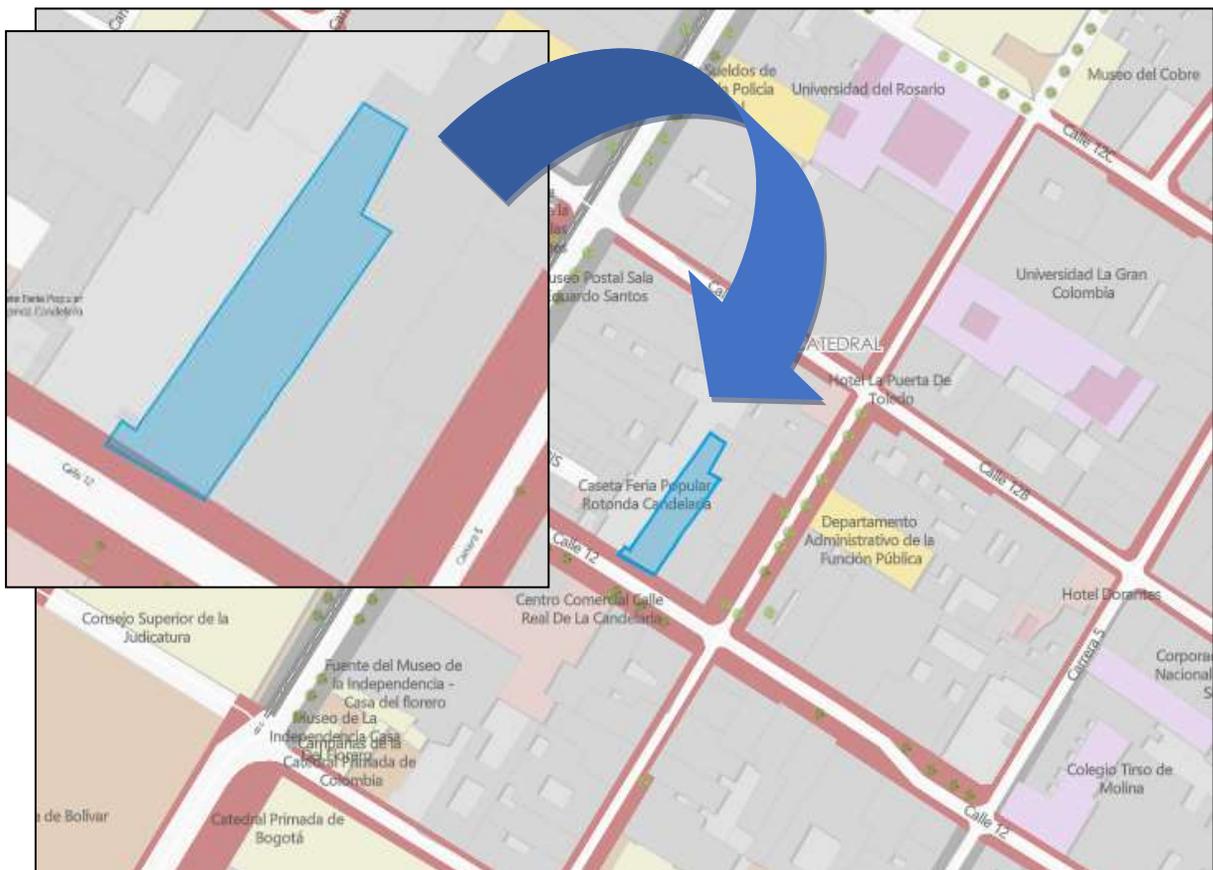
#### 3.1 GENERALIDADES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra localizado en el Barrio catastral denominado La Catedral, ubicado en la Localidad No. 17 - Candelaria de la ciudad de Bogotá D.C. Se trata de un sector con usos mixtos de comercio, servicios, institucional y residencial.

#### 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, está enmarcado por los siguientes límites:

<b>NORTE</b>	:	Calle 12B (CL 12B)
<b>SUR</b>	:	Calle 12 (CL 12)
<b>ORIENTE</b>	:	Carrera 6 (KR 6)
<b>OCIDENTE</b>	:	Carrera 7 (KR 7)



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

### **3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

#### **3.3.1. DEL SECTOR**

El sector La Catedral, localizado en la Localidad No. 17 - Candelaria, en la ciudad de Bogotá D.C., se destaca por la presencia de usos mixtos de comercio, servicios, institucional y residencial.

### **3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

El sector inmediato donde se localiza el inmueble objeto de avalúo conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 se le asignó el estrato **TRES (3)** y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

### **3.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN**

#### **3.5.1 DEL SECTOR**

En el sector se encuentra variedad de construcciones, predominando la vivienda multifamiliar de dos (2) a cinco (5) pisos, vivienda unifamiliar de uno (1) a tres (3) pisos, locales comerciales de uno (1) a cuatro (4) pisos.

### **3.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR Y SECTORES ADYACENTES**

Como las más destacadas y de mayor significación se encuentran: Museo de la independencia, plaza de Bolívar, El Gran San Centro Comercial, universidad la gran Colombia, entre otras.

### **3.7 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)**

Cuenta con importantes vías de acceso como son: Calle 12B (CL 12B), Calle 12 (CL 12), Carrera 6 (KR 6), Carrera 7 (KR 7).

#### **3.7.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

### **3.8 INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR**

#### **3.8.1 VÍAS**

Buenas vías de acceso.

#### **3.8.2 ANDENES**

El sector cuenta con andenes.

#### **3.8.3 SARDINELES**

El sector cuenta con sardineles.

### **3.8.4 ALUMBRADO PÚBLICO**

El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

### **3.8.5 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con un adecuado sistema de redes de servicios públicos.

### **3.8.6 ESPACIO PÚBLICO Y AMOBLAMIENTO**

Existe una buena señalización y amueblamiento urbano dentro del sector.

### **3.8.7 ARBORIZACIÓN**

El sector cuenta con zonas verdes, arborizadas y empradizadas.

### **3.8.8 CONDICIONES AMBIENTALES**

Debido al uso mixto y estar rodeado de importantes vías y la constante circulación de transporte público como privado, se visualiza regulares condiciones ambientales.

### **3.9 TRANSPORTE PÚBLICO**

Cuenta con un excelente servicio de transporte público con el servicio de troncales de Transmilenio, taxis, buses SITP, colectivos sobre las vías que lo enmarcan.

### **3.10 ACTIVIDAD EDIFICADORA**

En la actualidad el sector presenta actividad edificadora media.

### **3.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización se pueden considerar estables por las condiciones que la zona presenta en general.

### **3.12 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

El EDIFICIO EL EMIR P.H. se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 63 protocolizada el 8 de enero de 1993 en la Notaría No. 27 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

----- Espacio en blanco -----

## **4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONJUNTO**

### **4.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

El lote de terreno sobre el cual se construyó el Edificio El EMIR P.H. hace parte del sector La Catedral, está demarcado con la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., CL 12 No. 6 - 28.

### **4.2 UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA**

La división en manzanas dentro de este sector es clara. EL lote donde se desarrolló el Edificio El Emir P.H., tiene una ubicación medianera, con frente a la Calle 12.

### **4.3 CABIDA SUPERFICIARIA**

El lote donde se desarrolló el Edificio Emir P.H. tiene un área superficial de *Sin Información*.

**Fuente:** Escritura Pública suministrada.

### **4.4 LINDEROS GENERALES**

Escritura Pública de compraventa No. 7589 protocolizada el 28 de diciembre de 2011 en la Notaría No. 32 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

### **4.5 FORMA GEOMÉTRICA**

La configuración geométrica del lote es regular.

### **4.6 RELIEVE**

Topografía plana.

----- Espacio en blanco -----

## 5. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS

### 5.1 RELACIÓN DE ÁREAS

ÁREA PRIVADA	ÁREA m <sup>2</sup>
LOCAL	21,77

**FUENTE:** Escritura Pública suministrada y certificado de Tradición y Libertad suministrado.

### 5.2 DESTINACIÓN

Comercio y de Servicios.

### 5.3 EDAD DE LA EDIFICACIÓN

El Edificio Emir P.H. tiene veintiocho (28) años de construido aproximadamente.

### 5.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Al momento de la inspección técnica ocular, el inmueble se encontró en buenas condiciones de iluminación, conservación y mantenimiento.

### 5.5 DESCRIPCIÓN

Una (1) zona comercial, un (1) Baño y una (1) cocina.

### 5.6 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

#### ESTRUCTURA

Vigas y columnas.

#### MAMPOSTERÍA

Bloque y pañete.

#### CUBIERTA

Placa de concreto.

#### PISOS

Cerámica.

#### PAÑETES Y ENCHAPES

Baldosa de cerámica.

## **COCINA**

Sencilla. Mesón en acero inoxidable, pisos en cerámica y muros en cerámica, estufa en acero inoxidable.

## **BAÑO**

Cuenta con pisos y muros en baldosa común, mobiliario línea sencilla.

## **FACHADA**

Vidrio en general.

## **CIELORRASOS**

Drywall en general.

## **VENTANERÍA**

Ventanas en lámina doblada y vidrios.

### **5.7 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS**

El inmueble presenta acabados comunes.

### **5.8 SERVICIOS PÚBLICOS**

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, telefonía.

----- Espacio en blanco -----

## 6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El inmueble está situado dentro del sector catastral denominado La Catedral, el cual se caracteriza por desarrollar usos mixtos de comercio, servicios e institucional de tipo urbano y presenta uso residencial de vivienda multifamiliar y unifamiliar.
- El inmueble objeto de estudio se localiza en la Localidad 17 - Candelaria, Barrio catastral La Catedral, en la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene una clasificación socioeconómica de estrato TRES (3) exclusivamente para uso residencial.
- Su cercanía a importantes vías de acceso como son la Calle 12B (CL 12B), Calle 12 (CL 12), Carrera 6 (KR 6), Carrera 7 (KR 7).
- El sector cuenta con buenas condiciones de acceso debido a su importante ubicación y las vías principales que lo rodean.
- El buen estado de conservación e iluminación natural.
- El área privada del inmueble y su distribución interna.
- Las características de sus acabados.
- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles, parques, áreas verdes, arborización y redes de servicios públicos instalados.
- Se aclara que las áreas valuadas, fueron las obtenidas de los documentos suministrados por los interesados; por lo tanto, hacemos salvedad de cualquier documento y/o áreas diferentes de las cuales no hayamos tenido conocimiento; en tal caso el valor global estará sujeto a verificación si existiera diferencia en áreas.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.

----- Espacio en blanco -----

## **7. NORMATIVIDAD VIGENTE**

### **7.1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de la ANA y de acuerdo a los parámetros exigidos por la entidad Gubernamental Autorregulación Nacional de Avaluadores.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación al bien inmueble objeto de estudio.

### **7.2. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

### **7.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

- Se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

----- Espacio en blanco -----

## 8. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para el componente de área privada se utilizó el ***Método de Comparación o de Mercado***, este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

### 8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

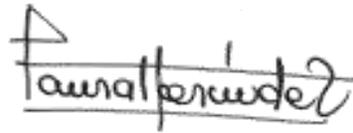
Se realizó el estudio de mercado de tres (3) ofertas ubicadas en el mismo sector del que se encuentra el inmueble objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con área similar a la del inmueble objeto de estudio, además de contar con características constructivas similares. El valor promedio de terreno obtenido del estudio de mercado es de \$10.447.930. Teniendo en cuenta la ubicación, el uso y destino, el estado de conservación, la altura, remodelaciones, el valor adoptado es de **\$10.500.000**.

----- Espacio en blanco -----

**9. AVALÚO COMERCIAL URBANO**  
**CL 12 No. 6 - 30 LC**  
**EDIFICIO EL EMIR P.H.**  
**BARRIO: LA CATEDRAL**  
**17 - CANDELARIA – BOGOTÁ D.C.**

LIQUIDACION AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR \$ / M2	SUBTOTAL
LOCAL	21,77	\$ 10.500.000,00	\$ <b>228.585.000,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>			\$ <b>228.585.000,00</b>

**SON: DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA  
CORRIENTE (\$228.585.000 M/CTE.)**



**ING. LAURA MARÍA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**  
**R.A.A. AVAL - 1014224483**

Bogotá D.C., Marzo 24 de 2021.

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**NOTA:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la ingeniera encargada del informe valuatorio, o del solicitante del estudio

## ANEXO MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

**ESTUDIO DE MERCADO**

No.	Dirección	Fuente	No Piso Edil	No. Hab	No Baños	Cocina	Disp	Ace	Piso	Edad (Años)	GJ	Dp	Observaciones Generales	Área Pr. M2	Área Lb M2	Valor Predio	Negó (%)	Valor Final	Valor GJ	Valor Dp	M <sup>2</sup> - GJ, Dp. Área Lb.	M <sup>2</sup> + Gjs, Dep. y Área Lb.	
BARRIO ESTRATO LA CATEDRAL 3 24/03/2021																							
1	CL 21 - KR 5	312 3636753	4	1	1	0	MEDIANER O	NO	1	40	0	0	LOCAL COMERCIAL EN EL CENTRO DE BOGOTÁ, ZONA UNIVERSITARIA, FRENTE A LA TADCO Y CONTIGUA A LA UNIVERSIDAD CENTRAL ZONA DE ALTO DESARROLLO URBANÍSTICO, RESIDENCIAL ESTUDIANTIL	28,00	0,00	\$ 320.000.000	3,00%	\$ 310.400.000	\$ 0	\$ 0	\$ 11.085.714	\$ 11.085.714	
2	CL 15 #8a-50	316 264 40 12	4	1	0	0	MEDIANER O	NO	2	20	0	0	LUBICADO EN CENTRO COMERCIAL CON DOBLE ENTRADA, ALTO FLUJO DE PERSONAS, SE ENTREGA RENTANDO. PISOS EN CERÁMICA EN ESTUCCO Y PINTURA	1,300	0,00	\$ 135.000.000	3,00%	\$ 130.950.000	\$ 0	\$ 0	\$ 10.073.077	\$ 10.073.077	
3	RR 7 - CL 15	310697225	2	1	0	0	MEDIANER O	NO	2	30	0	0	LOCAL EN SEGUNDO PISO, BUENAS CONDICIONES, PISOS EN CERÁMICA.	4,00	0,00	\$ 42.000.000	3,00%	\$ 40.740.000	\$ 0	\$ 0	\$ 10.185.000	\$ 10.185.000	
																				Media	\$ 10.447.930	\$ 10.447.930	\$ 10.447.930
																				Desviación Cost. Vg	\$ 565.105	\$ 565.105	\$ 565.105
																				5,31%	5,31%	5,31%	5,31%

**OBSERVACIONES**  
 \* TODAS LAS OFERTAS SE ENCUENTRAN UBICADAS EN EL MISMO SECTOR DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO.  
 \* TODAS LAS OFERTAS PRESENTAN ACABADOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES ACORDE A SU EDAD RESPECTO A LAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO.  
 \* TODAS LAS OFERTAS CUENTAN CON VEJESIMILAR A LA DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO.  
 \* TODAS LAS OFERTAS SE TUVIERON EN CUENTA PARA EL ESTUDIO ESTADÍSTICO.

### ANEXO FOTOGRÁFICO



**FACHADA**



**NOMENCLATURA LOCAL**



**ENTORNO**



**ENTORNO**



**FACHADA LOCAL**



**ZONA COMERCIAL**



**COCINA**



**BAÑO**



**CONTADOR ACUEDUCTO**



**NOMENCLATURA EDIFICIO**



PIN de Validación: bc7a0b4d



<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) LAURA MARIA HERNANDEZ HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014224483, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014224483.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	18 Ago 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	18 Ago 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	18 Ago 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	18 Ago 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: bc7a0b4d



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>		18 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>		18 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		18 Ago 2017	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, CUNDINAMARCA

Dirección: BOGOTÁ D.C.

Teléfono: 3006312172

Correo Electrónico: lauram.hernandezh@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LAURA MARIA HERNANDEZ HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014224483.**

**El(la) señor(a) LAURA MARIA HERNANDEZ HERNANDEZ 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



PIN de Validación: bc7a0b4d



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



## PIN DE VALIDACIÓN

**bc7a0b4d**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 12 6 26

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

## 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

## Localización

Localidad	17-CANDELARIA
Barrio Catastral	003110-LA CATEDRAL



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 12 6 26

Manzana Catastral	00311016
Lote Catastral	0031101603
UPZ	94-LA CANDELARIA

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

## Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 6 Sector Demanda: C Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Dec 172 de 2010. 336 de 2013. 791 de 2017. 633 de 2019
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: H Decretos: 678 de 1994 Tipología:
Subsector Uso	UNICO
Excepciones de Norma	0031101603
Subsector Edificabilidad	UNICO

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

## Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

## Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

## Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

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

## Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---



Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Amenazas

Amenaza Remoción masa	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

## Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.	

## Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

## Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



Fecha: 23/03/2021

Bogotá, D.C.

Hora: 14:02:19

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

Señor(a)

**USUARIO**

CL 12 6 30 LC

Localidad CANDELARIA

**CHIP**

**AAA0032KJCX**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00311016, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

**ARIEL CARRERO MONTAÑEZ**

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 12 6 26

## 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 CL 12 6 26

### USOS PERMITIDOS

#### EDIFICABILIDAD

Variable

Condiciones

Variable	Condiciones
----------	-------------

Secretaría Distrital de Planeación

DOCUMENTO INFORMATIVO Y  
GRATUITO

CL 12 6 26

## 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: **CL 12 6 26**

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: J91

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

## Informe de Predios en Zonas de Amenaza

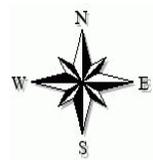


-  Corredor Ecológico Ronda
-  ZMPA
- Amenaza por Remoción en Masa
-  Amenaza Alta
-  Amenaza Media
-  Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
-  Amenaza Alta
-  Amenaza Media
-  Amenaza Baja
-  Malla Vial
-  Vias Principales
-  Cuerpos de Agua
-  Parques Zonales
-  Parques Metropolitanos
-  Lotes
-  Manzanas
-  Barrios



**Dirección: CL 12 6 26**

**El predio correspondiente al lote de código 0031101603 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.**





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

Certificado generado con el Pin No: 210323287240952349

Nro Matrícula: 50C-1329291

Pagina 1 TURNO: 2021-190975

Impreso el 23 de Marzo de 2021 a las 05:51:04 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 11-05-1993 RADICACIÓN: 1993-29844 CON: SIN INFORMACION DE: 22-04-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0032KJXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL CALLE 12 N.6-30: TIENE UN AREA PRIVADA DE 21.77 MTS.2. CUENTA CON UN COEFICIENTE DE PROPIEDAD DE 1.672%. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN DENTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA N. 63 DEL 08.01.1993 OTORGADA POR LA NOTARIA VEINTISIETE DE SANTA FE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO N. 1711 DEL 06.07.1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO, SALDARRIAGA ARCILA RICARDO ADQUIERON ASI: AMBROSI JOSE FRANCISCO ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 40% A ANGARITA GOMEZ JORGE POR ESCRITURA PUBLICA N.2184 DEL 10.10.1991 NOTARIA 3. DE BOGOTA. SALDARRIAGA RICARDO ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A PONCE TEJADA ENRIQUE POR ESCRITURA 4 DEL 27.07.1988 OTORGADA POR LA EMBAJADA DE COLOMBIA EN MEXICO, ANGARITA JORGE ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A TURBAY AYALA ANIBAL POR ESCRITURA PUBLICA N. 2522 DEL 26.05.1982 OTORGADA POR LA NOTARIA 1. DE BOGOTA . TURBAY AYALA ANIBAL Y PONCE TEJADA ENRIQUE ADQUIRIERON POR ADJUDICACION REMATE DE BERNAL DE LONDO/O LUCRECIA SEGUN SENTENCIA DEL 06.08.1976 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA . ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LONDO/O ROBERTO SEGUN SENTENCIA DEL 06.06.1968 DE JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

5) CL 12 6 30 LC (DIRECCION CATASTRAL)

4) CALLE 12 6-30 EDIFICIO EL EMIR

3) CALLE 12 6-28 EDIFICIO EL EMIR

2) CALLE 12 6-26 EDIFICIO EL EMIR

1) CALLE 12 6-24 EDIFICIO EL EMIR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 116024

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-1988 Radicación: 156075

Doc: ESCRITURA 4 del 27-07-1988 EMBAJADA DE COLOMBIA de MEXICO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA.



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

**Certificado generado con el Pin No: 210323287240952349**

**Nro Matrícula: 50C-1329291**

Pagina 2 TURNO: 2021-190975

Impreso el 23 de Marzo de 2021 a las 05:51:04 AM

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

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

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

DE: SALDARRIAGA ARCILA RICARDO CC# 262132 X  
**A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUZ STELLA** X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-04-1993 Radicación: 29844

Doc: ESCRITURA 63 del 08-01-1993 NOTARIA 27. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

**A: AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO** CC# 17032265 X  
**A: SALDARRIAGA ARCILA RICARDO** CC# 262132 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-03-1997 Radicación: 1997-22768

Doc: ESCRITURA 4024 del 23-12-1996 NOTARIA 40 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE ESTE Y OTROS

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

DE: SALDARRIAGA ARCILA RICARDO CC# 262132  
**A: CINE EXITO LTDA.** X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-03-1998 Radicación: 1998-20682

Doc: ESCRITURA 1 del 26-02-1998 CONSULADO G/RAL DE COLOMBIA de MEXICO VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUZ ESTELLA CC# 20263761  
**A: SALDARRIAGA ARCILA RICARDO** CC# 262132 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-06-2000 Radicación: 2000-43078

Doc: OFICIO 1417 del 09-06-2000 JUZGADO 27 C MPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: QUEVEDO NÑO HUGO RAFAEL  
**A: CINE EXITO LTDA.**  
**A: SALDARRIAGA ARCILA RICARDO** CC# 262132

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-12-2004 Radicación: 2004-123013

Doc: ESCRITURA 3671 del 29-12-2004 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$47,011,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 210323287240952349**

**Nro Matrícula: 50C-1329291**

Pagina 3 TURNO: 2021-190975

Impreso el 23 de Marzo de 2021 a las 05:51:04 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20% DEL 40% DE PROPIEDAD DEL  
VENDEDOR.- ESTE Y OTROS

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

DE: AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO

CC# 17032265

**A: TURBAY BERNAL GABRIEL**

**CC# 17122557 X 10%**

**A: TURBAY RODRIGUEZ CAMILO**

**CC# 80426712 X 10%**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-120034

Doc: ESCRITURA 1657 del 17-07-2008 NOTARIA 7 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 10%

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

DE: TURBAY RODRIGUEZ CAMILO

CC# 80426712

**A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN**

**CC# 79113143 X**

**A: VITALI BIAGIONI DORIS**

**CC# 41416145 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-120037

Doc: ESCRITURA 1864 del 12-08-2008 NOTARIA 7 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 10%

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

DE: TURBAY BERNAL GABRIEL

CC# 17122557

**A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN**

**CC# 79113143 X**

**A: VITALI BIAGIONI DORIS**

**CC# 41416145 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-2412

Doc: OFICIO 2464 del 06-12-2011 JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA DE  
EMBARGO

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

DE: QUEVEDO NI/O HUGO RAFAEL

CC# 79556086

**A: CINE EXITO LTDA**

**A: SALDARRIAGA ARCILA RICARDO**

**CC# 262132**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-2418

Doc: SENTENCIA SIN del 14-12-2011 JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210323287240952349**

**Nro Matrícula: 50C-1329291**

Pagina 4 TURNO: 2021-190975

Impreso el 23 de Marzo de 2021 a las 05:51:04 AM

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

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

ESPECIFICACION: REMATE DERECHO DE CUOTA: 0332 REMATE DERECHO DE CUOTA 60%

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

**A: QUEVEDO NI/O HUGO RAFAEL** **CC# 79556086 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 18-09-2013 Radicación: 2013-87015

Doc: OFICIO 2918 del 10-09-2013 JUZGADO 037 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO PROCESO 2013-292

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

DE: QUEVEDO NI/O HUGO RAFAEL CC# 79556086

**A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN** **CC# 79113143**

**A: VITALI BIAGIONI DORIS** **CC# 41416145**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-5402

Doc: ESCRITURA 2431 del 10-10-2008 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$113,589,520

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 10%

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

DE: AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO CC# 17032265

**A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN** **CC# 79113143 X**

**A: VITALI BIAGIONI DORIS** **CC# 41416145 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-5407

Doc: ESCRITURA 7589 del 28-12-2011 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$113,589,520

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 10%

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

DE: AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO CC# 17032265

**A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN** **CC# 79113143 X**

**A: VITALI BIAGIONI DORIS** **CC# 41416145 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-5407

Doc: ESCRITURA 7589 del 28-12-2011 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$113,589,520

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO CC# 17032265

**A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN** **CC# 79113143 X**

**A: VITALI BIAGIONI DORIS** **CC# 41416145 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 210323287240952349**

**Nro Matrícula: 50C-1329291**

Pagina 5 TURNO: 2021-190975

Impreso el 23 de Marzo de 2021 a las 05:51:04 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-5407

Doc: ESCRITURA 7589 del 28-12-2011 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$113,589,520

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AMBROSI FILARDI JOSE FRANCISCO

CC# 17032265

A: PEREZ GOMEZ CARLOS HERNAN

CC# 79113143 X

A: VITALI BIAGIONI DORIS

CC# 41416145 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 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: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT215 Fecha: 28-04-2006

VENTANA DE CANCELACION EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-INT215

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-1664 Fecha: 09-02-2012

EN ESPECIFICACION Y COMENTARIO LO CORREGIDO VALE/JSC.AUXDEL55.C2012-1664

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-190975**

**FECHA: 23-03-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 7589

SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIOCHO (28) ✓

DE DICIEMBRE - - - - -

DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011). - - - - -

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. - - - - -

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ✓

FORMATO DE CALIFICACION

PRIMERO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329290 ✓

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300101001 ✓

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS (6-24/26), QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA

SEGUNDO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329291

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300101002

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - TREINTA (6 - 30), QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA

TERCERO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329292

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300101003

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL TEATRO DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -VEINTIOCHO (6-28), QUE FORMA PARTE

NUMERO DE NOTARIADO DE 2011 POR ACCIONAR NOTARIAL, COTA. NET. 821.221.018.8

INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD HORIZONTAL,  
UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO  
/ VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) DE LA  
CIUDAD DE BOGOTA -----

CUARTO-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329294 -----

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300102001 -----

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL  
DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL DOSCIENTOS UNO (201)  
DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS VEINTIOCHO (6-28), QUE  
FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD  
HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -  
VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-  
24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA -----

QUINTO-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329295 -----

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300102002 -----

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL  
DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL DOSCIENTOS DOS (202)  
CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -VEINTIOCHO (6-28), QUE FORMA  
PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD  
HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -  
VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-  
24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA -----

SEXTO-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329296 -----

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300103001 -----

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL  
DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL TRESCIENTOS UNO (301)  
DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTIOCHO (6-28), QUE  
FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD  
HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -  
VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-  
24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA -----

SEPTIMO-----



MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329297-----

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300103002-----

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL TRESCIENTOS DOS (302) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -

VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C., QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA -----

OCTAVO-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329293-----

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300104001-----

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL CUATROCIENTOS UNO (401) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS VEINTIOCHO (6-28), QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR -

PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA -----

NOVENO-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1329298-----

CÉDULAS CATASTRAL: 003110160300104002-----

DIRECCIONES O NOMBRES: EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL LOCAL CUATROCIENTOS DOS (402) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS VEINTIOCHO (6-28), QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR -

PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) DE LA CIUDAD DE BOGOTA -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ( ) -----

BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA -----

-----DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA-----

-----NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO-----

ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0307 VENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 10%	\$ 113.589.520.00
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:	SI (--) NO (X)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
JOSÉ FRANCISCO AMBROSI FILARDI	C.C. 17.032.265
CARLOS HERNÁN PÉREZ GÓMEZ	C.C. 79.113.143
DORIS VITALI BIAGIONI	C.C. 41.416.145

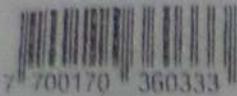
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante la NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., cuyo NOTARIO -----

ENCARGADO ES JAIME ALEJANDRO CASTRO TORRES -----  
se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

COMPARECIERON: JOSÉ FRANCISCO AMBROSI FILARDI, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.032.265 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada, mediante escritura pública número

quien obra en nombre propio y para efectos del presente contrato se denominará EL VENDEDOR, por una parte, y, por la otra: CARLOS HERNÁN PÉREZ GÓMEZ y DORIS VITALI BIAGIONI mayores de edad, de nacionalidad colombiana, residentes y domiciliados en esta ciudad, identificados con la cédula de ciudadanía número 79.113.143 y 41.416.145 expedidas en Fontibón y Bogotá D.C., respectivamente de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, quienes obran en nombre propio, y para efectos de este contrato se denominarán LOS COMPRADORES, y manifestaron: -----

PRIMERO.- OBJETO: EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa en favor de LOS COMPRADORES el diez por ciento (10%) del derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----



1. LOCAL CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS VEINTICUATRO/ VEINTISÉIS (6-24/26) DE BOGOTÁ, D.C. -----

2. LOCAL CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS TREINTA (6-30) DE BOGOTÁ, D.C. -----

3. LOCAL (TEATRO) CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

4. LOCAL DOSCIENTOS UNO (201) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

5. LOCAL DOSCIENTOS DOS (202) CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

6. LOCAL TRESCIENTOS UNO (301) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS -VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

7. LOCAL TRESCIENTOS DOS (302) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

8. LOCAL CUATROCIENTOS UNO (401) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS-VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

9. LOCAL CUATROCIENTOS DOS (402) DE LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS-VEINTIOCHO (6-28) DE BOGOTÁ, D. C. -----

QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO EL EMIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS/ VEINTIOCHO / TREINTA (6-24/26/28/30) de ésta ciudad de Bogotá, D. C., los cuales se describen y alinderan, así: -----

1. LOCAL CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - VEINTICUATRO / VEINTISÉIS (6-24/26) -----

Tiene un área privada de cincuenta y seis metros cuadrados con veinticuatro centímetros cuadrados (56.24 Mts.2) y sus linderos son: NORTE en tres metros con noventa centímetros (3.90 Mts.) y en un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 Mts.) muros comunes al medio con el local del teatro. SUR: En cinco metros (5.00 Mts) fachada al medio con la calle doce (12). ORIENTE: en cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50mts) y en siete metros con setenta centímetros (7.70mts.) muros y columnas comunes al medio con propiedad que es o fue de Federico Ángel. OCCIDENTE: En diez

IMPRESA NOTARIAL S.A.S. BOGOTÁ, COLOMBIA

metros con treinta centímetros (10.30 Mts.) y en un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 Mts) muros y columnas comunes al medio con el acceso general al edificio calle doce (12) número seis veintiocho (6-28) y con el local teatro. -----

**NADIR:** con placa común que lo separa del subsuelo del edificio. -----

**CÉNIT:** con placa común que lo separa del segundo piso del edificio. ---

A este inmueble le corresponde el REGISTRO CATASTRAL número 003110160300101001 y el folio de MATRICULA INMOBILIARIA número 50C-1329290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá. -----

## 2. LOCAL CALLE DOCE (12) NÚMERO SEIS - TREINTA (6-30 ) -----

Tiene un área privada de veintiún metros cuadrados con setenta y siete centímetros cuadrados (21.77 Mts.2) y sus linderos son: **NORTE:** En noventa centímetros (0.90 Mts.) en treinta centímetros (0.30 Mts.) y en tres metros con cuarenta centímetros (3.40 Mts.) muros y columnas comunes al medio con el local teatro, con acceso general del edificio calle doce (12) número seis - veintiocho (6-28) y con propiedad común que es o fue del Teatro Atenas. **SUR:** En cuatro metros con veinte centímetros (4.20 Mts.) fachada común al medio con la calle doce (12). **ORIENTE:** En siete metros con veinticinco centímetros (7.25 Mts.) y en dos metros (2.00 Mts.) muros comunes al medio con el acceso general al edificio calle doce (12) número seis - veintiocho (6-28). **OCCIDENTE:** en tres metros con sesenta centímetros (3.60 Mts.) y en cinco metros con cuarenta centímetros (5.40 Mts.) muros y columna comunes al medio con propiedad que es o fue del Teatro Atenas. **NADIR:** Con placa común que lo separa del subsuelo del edificio. **CENIT:** Con placa común que lo separa del segundo piso del edificio. **NOTA:** Dentro de este local hay una (1) columna de treinta centímetros (0.30 Mts.) de diámetro que es propiedad común. -----

A este inmueble le corresponde el REGISTRO CATASTRAL número 003110160300101002 y el folio de MATRICULA INMOBILIARIA número 50C-1329291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

## 3. LOCAL TEATRO: tiene su acceso por el número seis veintiocho (6-28) de la calle doce (12) y tiene en sus tres (3) niveles un área privada



de setecientos diecinueve metros cuadrados con treinta y cinco centímetros cuadrados (719.35Mts.

2) distribuidos por pisos de la siguiente manera: ---

**PRIMER PISO:** Tiene un área privada de cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados con treinta centímetros cuadrados (456, 30Mts.2) y

sus linderos son: -----

**NORTE:** En tres metros (3.00 Mts.), en tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.) y tres metros con ochenta centímetros (3.80 Mts.) muros comunes al medio con propiedad que es o fue de los sucesores de Julio Arboleda. -----

**SUR:** En dos metros con sesenta centímetros (2.60 Mts.), en siete metros (7.00 Mts.), en un metro con sesenta centímetros (1.60 Mts.), en veinte centímetros (0.20 Mts.), en diez centímetros (0.10 Mts.), en diez centímetros (0.10 Mts.), en cinco centímetros (0.05 Mts.) y en tres metros con veinte centímetros (3.20 Mts.), muros y columnas comunes al medio con escalera de acceso al edificio, con acceso general de la calle doce (12) número seis veintiocho (6-28), con el local calle doce (12) número seis veinticuatro/ veintiséis (6-24/26) y con el mismo local teatro que se alindera. -----

**ORIENTE:** En un metro con cincuenta centímetros (1.50 Mts.), en once metros con ochenta centímetros (11.80 Mts.) en catorce metros con ochenta y cinco centímetros (14.85 Mts.) en dos metros con treinta centímetros (2.30 Mts.), en dos metros con treinta centímetros (2.30 Mts.) en dos metros con cuarenta centímetros (2.40 Mts.), en seis metros con cuarenta centímetros (6.40 Mts.), en un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 Mts.), en un metro con veinticinco centímetros (1.25 Mts.) y en cuarenta y cinco centímetros (0.45 Mts.), muros y columnas comunes al medio con propiedad que es o fue de los sucesores de Julio Arboleda, con propiedad que es o fue de Federico Ángel, con el local calle doce (12) número seis - veinticuatro/ veintiséis (6- 24/26) y con el mismo local teatro que se alindera.

**OCCIDENTE:** En veintiséis metros con ochenta centímetros (26.80 Mts.) en doce metros (12.00 Mts.), en cuatro metros con noventa centímetros (4.90 Mts.) y en un metro con cincuenta centímetros (1.50

IMPRESO EN CALI, COLOMBIA, EN EL AÑO 2004

AÑO GRAVABLE

2021



Factura
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

21016934029

401



Factura

Número:

2021201041602507496

Código QR
Indicaciones de
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0032KJCX 2. DIRECCIÓN CL 12 6 30 LC 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01329291

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

Table with 10 columns: 4. TIPO, 5. No. IDENTIFICACIÓN, 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL, 7. % PROPIEDAD, 8. CALIDAD, 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN, 10. MUNICIPIO. Includes entries for Carlos Hernan Perez Gomez and his heirs.

11. \* Herederos determinados e indeterminados

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

Table with 6 columns: 12. AVALUO CATASTRAL, 13. DESTINO HACENDARIO, 14. TARIFA, 15. % EXENCIÓN, 16. % EXCLUSIÓN, 17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO, 18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL, 19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO.

D. PAGO

Table with 4 columns: DESCRIPCIÓN, VP, TD, DA, TP, HASTA 23/06/2021, HASTA 23/07/2021. Includes rows for Valor a pagar, Descuento por pronto pago, Descuento adicional, and Total a pagar.

E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO

Table with 4 columns: DESCRIPCIÓN, VP, TD, DA, TP, HASTA 23/06/2021, HASTA 23/07/2021. Includes rows for Pago voluntario and Total con pago voluntario.

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 23/06/2021 (dd/mm/aaaa)

HASTA 23/07/2021 (dd/mm/aaaa)

Input box for Bogota Solidaria en Casa with a barcode and alphanumeric code: (415)7707202600856(8020)21016934029164195692(3900)0000000651000(96)20210623

Input box for Bogota Solidaria en Casa with a barcode and alphanumeric code: (415)7707202600856(8020)21016934029160340652(3900)00000000716000(96)20210723

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 23/06/2021 (dd/mm/aaaa)

HASTA 23/07/2021 (dd/mm/aaaa)

Input box for Bogota Solidaria en Casa with a barcode and alphanumeric code: (415)7707202600856(8020)21016934029024174023(3900)00000000586000(96)20210623

Input box for Bogota Solidaria en Casa with a barcode and alphanumeric code: (415)7707202600856(8020)21016934029032164364(3900)0000000651000(96)20210723

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION(SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE