Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 27/08/2026 **Hora:** 02:59 PM **No. Consulta:** 851022728

N° Matrícula Inmobiliaría: 50N-20238655 **Referencia Catastral:** 009136020600101184

Departamento: BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0157KJKL

Dirección Actual del Inmueble: AK 45 197 75 LC 1182 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

CARRERA 45 A #197-75 LOCAL 1182.SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.P.H.

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 03/10/1995 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 03/10/1995

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

50N-20193046

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: Sin información

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8999990816	NIT	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.	

Complementaciones

SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S. EN C. SEGUN ESCRITURA 1238 DEL 18-08-94 NOTARIA 47 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION EL RECODO LTDA SEGUN ESCRITURA 1175 DEL 09-12-85 NOTARIA 36 DE BOGOTA.REGISTARADA AL FOLIO 050-0934749. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO MEJIA E HIJOS LTADA SEGUN ESCRITURA 2274 DEL 19-05-71 NOTARIA 3 DE BOGOTA...

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1738 de fecha 20-09-95 en NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA LOCAL 1182 con area de PRIV 7.56 M2. con coeficiente de 0.08%. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).....EL PRESENTE INMUEBLE TIENE DERECHO A SERVIDUMBRE DE USO DEL POZO PROFUNDO, LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE, LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y DEL FOSO PARA TANQUES DE GAS LOCALIZADA EN LA SUPERBODEGA MAICAO-PROPIEDAD HORIZONTAL, IGUALMENTE, TIENE DERECHO A SERVIDUMBRE DE PASO A SU FAVOR A TRAVES DE LA SUPERBODEGA MAICAO-PROPIEDAD HORIZONTAL, DE ACUERDO A LAS ESCRITURAS 1738 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 Y 954 DEL 27 DE MAYO DE 1996, AMBAS DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA, TURNOS DE RADICACION NOS. 1995-63501 Y 1996-35762. (AUTO 80/2008).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

0	1		01/10/2008		COMENTARIO INCLUIDO EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS VALE, DE ACUERDO AL TEXTO ESCRITURARIO CITADO EN EL MISMO, SEGUN AUTO 80 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2008. J-288 Y 289/2008.	
0	2		15/05/2009	2009-50N-3-4657	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.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 27/08/2026
Hora: 03:00 PM
No. Consulta: 851022940
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20238655
Referencia Catastral: 009136020600101184

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-09-1995 Radicación: 1995-50N-6-63501
Doc: ESCRITURA 1738 DEL 1995-09-20 03:00:00 NOTARIA 47 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A. NIT. 8002289701 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 20-01-1997 Radicación: 1997-50N-6-2969
Doc: ESCRITURA 2101 DEL 1996-10-29 03:00:00 NOTARIA 47 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: $9.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A. NIT. 8002289701
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-08-1997 Radicación: 1997-50N-6-52310
Doc: ESCRITURA 2704 DEL 1997-07-31 03:00:00 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, ESTE Y OTROS. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680 X
A: BANCO DEL ESTADO

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-01-2001 Radicación: 2001-50N-6-3874
Doc: OFICIO 026 DEL 2001-01-16 03:00:00 JUZGADO 21 CIVIL DEL CTO DE SANTAFE DE BOGOTA,D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO EJECUTIVO MIXTO.- SIN GARANTIA HIPOTECARIA REGISTRADA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO GANADERO
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 21-03-2003 Radicación: 2003-50N-6-22452
Doc: OFICIO 033596 DEL 2003-03-17 03:00:00 I.D.U. DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN POR BENEFICIO LOCAL - ESTE Y OTROS - (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DESARROLLO URBANO -IDU

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 02-12-2009 Radicación: 2009-50N-6-100671
Doc: OFICIO 80948 DEL 2009-11-26 03:00:00 IDU DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION PROCESO EJECUTIVO IDU 18535/03 EJE 11 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 23-05-2012 Radicación: 2012-50N-6-38937
Doc: ESCRITURA 786 DEL 2012-05-03 03:00:00 NOTARIA 59 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $16.666.666
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DEL ESTADO
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 30-05-2012 Radicación: 2012-50N-6-41221
Doc: OFICIO 542 DEL 2012-04-16 03:00:00 JUZGADO 1 C CTO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 30-05-2012 Radicación: 2012-50N-6-41237
Doc: OFICIO 544 DEL 2012-04-16 03:00:00 JUZGADO 1 C CTO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONCORDATO BANCO GANADERO
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-50N-6-95319
Doc: OFICIO 848321 DEL 2012-11-19 03:00:00 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - I DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO EJECUTIVO IDU N. 18535 EJE 1 (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013-50N-6-3409
Doc: OFICIO 30251 DEL 2013-01-16 03:00:00 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL R E M A N E N T E S, A DISPOSICION DEL JUZGADO 53 CIVIL MPAL DE BOGOTA D,C PRECESO EJECUTIVO SINGULAR 11001400305320050020 8. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERBODEGA MAICAO
A: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 29-01-2013 Radicación: 2013-50N-6-6078
Doc: SENTENCIA S/N DEL 2012-02-22 03:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0129 DACION EN PAGO (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO CC 3227680
A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. NIT. 8999990816 X

Radicación No. W-1175275
Fecha: 27/08/2026

CONSULTA DE LA BD PREDIAL BOGOTÁ

Información que reposa en la base predial Catastral de Bogotá, a la fecha de su generación.
No constituye Certificación Catastral.
SOLO CON FINES INSTITUCIONALES.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.	N	8999990816	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
2	1	2012-02-22	BOGOTA D.C.	01	050N20238655

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.

AK 45 197 75 LC 1182 - Código Postal: 111166.

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):
KR 45A 197 75 LC 1182, FECHA: 2006-01-20

Código de sector catastral: 009136 02 06 001 01184
Cedula(s) Catastra(es) 207102005600101184
CHIP: AAA0157KJKL
Número Predial Nal: 11001019111360002000690101 0184

Destino Catastral : 22 COMERCIO EN CENTRO COMER
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso: CENTRO COMERCIAL MEDIANO PH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
29.0	7.6

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	34,515,000	2026
1	40,829,000	2025
2	35,547,000	2024
3	34,182,000	2023
4	31,537,000	2022
5	28,987,000	2021
6	28,774,000	2020
7	19,269,000	2019
8	18,419,000	2018
9	23,266,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Id. trazabilidad: 5855016
Entidad: Instituto de Desarrollo Urbano
Fecha descarga: 27/08/2026 14:54:34
Medio de descarga: Ventanilla única de la Construcción®

DOCUMENTO DE TRABAJO INSTITUCIONAL
CERTIFICADO GRATUITO
NO VALIDO PARA NINGUN TIPO DE TRAMITE

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

FORMATO		
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS		
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**
FO-GP-18	Gestión Predial	4

Datos de apoyos a la supervisión	
Nombre del avaluador que realiza el control de calidad:	NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 492 - 2026
Tarjeta profesional del avaluador que practica el control de calidad:	25222 - 340156 CND
Registro del avaluador que practica el control de calidad:	AVAL-1014260646
Nombre del avaluador que aprueba el control de calidad:	Nestor Andres Villalobos
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 347 - 2026
Tarjeta profesional del avaluador que aprueba el control de calidad:	25222097119 CND
Registro del avaluador que aprueba el control de calidad:	AVAL -79841075

Firma del avaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo	**Firma del avaluador que práctica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo**

Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:	**Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital**
Contrato Interadministrativo:	contrato 2371 - 2024
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:	RT 53091
Acta de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	Acta de comité No. 134
Fecha de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	28/07/2026
Fecha de aprobación de avalúo:	28/07/2026

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.

Igualmente, es preciso manifestar que para realizar este pronunciamiento, se dio el proceso de debida diligencia, esto es, la correspondiente investigación, recopilación y análisis de información del avalúo objeto de revisión, todo conforme a la Ley 2195 de 2022 y demas normas aplicables, con el fin de identificar riesgos o posibles contingencias.

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)			X
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		

23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			X
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	X		
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	X		
41	Análisis de los valores comerciales a los suelos que se ubican dentro de la estructura ecológica principal, protegidos y/o con afectación normativa por amenazas y riesgos incluyendo los ubicados en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)			X
42	Cálculo del precio de adquisición aplicando la plusvalía por anuncio de proyecto Decreto 1077 de 2015			X

DIAGNÓSTICO

Número de radicación del avalúo: 202652601195242
Fecha solicitud revisión: 24 07 2026
Fecha solicitud impugnación:
Fecha recibo impugnación:

Resultado final de la verificación:		SI	NO
	Avalúo APROBADO	x	

Nombre del avaluador que realiza el control de calidad:	NICOLAS CASTELLANOS PEÑA

FORMATO		
RADICACIÓN WEB		
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**
FO-DO-42	Gestión Documental	1

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660	**Radicado No:** **202652601195242**

Fecha de Radicado:	24-07-2026	**Canal de Recepción**	Virtual - Formulario WEB

Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	**Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)**	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	**Teléfono / Celular:**	6012347600 / 6012347600
Departamento:	Bogotá DC	**Municipio:**	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomercales@catastratobogota.gov.co	**No Contrato / Convenio:**	
Asunto:	2026EE28541 REVISION AV 2026 313 RT 53091		
Anexos:	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

Bogotá D.C .,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 22-07-2026 08:41:51
Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE28541 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: Respuesta Revision de Avaluo: 2026-313 Rad.UAECD. 2026ER15571
OBS: Rad. 202632600977841

Doctora
ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 Nº 6 - 27 Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto. Respuesta Solicitud de Re visión de Avalúo Comercial 2026- 313
RT 53091.
Radicado Cliente 202632600977841 - Radicado UAECD 2026ER15571

Referencia: Proyecto Dación en pago - Contrato 2371- 2024

Respetada Doctora Collazos:

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2026- 313 del predio identificado con RT 53091, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 53091

SOLICITUD 1

Corrección de forma. 7.1 Características de la Construcción- Descripción	Se solicita validar la vetustez adoptada para el inmueble de 31 años, toda vez que esta supera en un año a la establecida en el avalúo antecedente elaborado para el mismo inmueble en marzo de 2025 (2025 - 14) en el cual indica una edad de 29 años.

RESPUESTA 1. Se ajusta la vetustez del inmueble a 30 años, de acuerdo con la información reportada en el antecedente, realizado en marzo de 2025.

SOLICITUD 2

	Mercado: 1. Se observa un incremento del 69 % en el valor por metro cuadrado frente al avalúo N.º 2025-14 realizado por la UAECD en marzo de 2025 para el mismo inmueble. Se evidencia que dicha diferencia radica en el tipo de ofertas adoptadas para la determinación del valor actual, toda vez que se incorporaron datos de centros comerciales consolidados y con una tasa de ocupación más alta, tales como San Andresito y el Centro Comercial Bima. Lo anterior entra en contraste con el estudio de 2025, en el cual se utilizaron datos de inmuebles en venta ubicados dentro de la misma copropiedad, los cuales reflejan de manera más clara las condiciones y dinámicas reales de la edificación. Aunado a ello, en la información que reposa en el informe actual no se evidencia que el inmueble avaluado presente condiciones físicas distintas a las encontradas en marzo de 2025 que justifiquen el incremento. Igualmente, se solicita complementar la investigación de mercado con el fin de justificar de forma técnica la adopción del límite inferior en el procesamiento estadístico, la cual justifique las dinámicas inmobiliarias del predio objeto de estudio frente a los datos analizados en la investigación de mercado. Se solicita ajustar el límite superior del procesamiento estadístico, toda vez que este presenta la misma cifra del promedio, de igual manera se solicita comedidamente validar los demás cálculos.

RESPUESTA 2.

En cuanto a la observación relacionada con el incremento en el valor por metro cuadrado frente al antecedente, tal y como se indicó en el capítulo 9.2 de informe de avalúo *" Se realizó un exhaustivo análisis del mercado inmobiliario para locales comerciales de tipología similar, evaluando tanto las ofertas disponibles dentro del mismo centro comercial como en centros comerciales del sector. Sin embargo, las muestras recolectadas en el propio complejo no pudieron ser consideradas en el cálculo final, dado que arrojaron un valor unitario excepcionalmente elevado en comparación con otros centros comerciales del entorno, que presentan ventajas competitivas determinantes, tales como una mejor localización, mayores tasas de ocupación y un desarrollo comercial más consolidado; por consiguiente, carece de sustento lógico y técnico asumir que el inmueble objeto de estudio posea un valor de mercado mayor al de complejos comerciales con un desempeño y posicionamiento claramente superiores."*

A continuación, se presentan las ofertas encontradas en el mismo centro comercial:

DIRECCIÓN	TIPO OFERTA	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA	VALOR M2 INTEGRAL
AK 45 197 75 LC 1146	VENTA	$ 240.000.000	25,00%	$ 180.000.000,00	15,1	$ 11.920.530
AK 45 197 75 LC 1059	VENTA	$ 225.000.000	24,44%	$ 170.000.000,00	15,1	$ 11.258.278
AK 45 197 75 LC 1060	VENTA	$ 186.000.000	24,73%	$ 140.000.000,00	12,4	$ 11.290.323

Como se observa, el mercado existente en el mismo centro comercial ha presentado un incremento considerable, especto a lo evidenciado en el año 2025, esto como consecuencia de procesos especulativos respecto con el auge del sector. Por esta razón dado que representaban un incremento injustificado, respecto incluso a otros complejos comerciales, no pudieron ser consideradas como parte del estudio del mercado.

Con respecto a la determinación del valor en función del límite inferior, se indica que el análisis realizados se relacionan con el nivel de ocupación de los centros comerciales, es así como se videncia que centros comerciales con menor ocupación presentan menores valores integrales, tal y como se observa en las ofertas del centro comercial BIMA, respecto a San Andresito Norte y Puerto Norte; razón por la cual se considera apropiada la adopción del límite inferior.

Se ajusta la presentación de las estadísticas del estudio de mercado.

SOLICITUD 3

Corrección de la indemnización	Si cambia el valor del avalúo (Terreno- Construcción), realizar los ajustes correspondientes.

RESPUESTA 3.

Se confirma el valor del informe de avalúo 2026-313.

Esperamos haber resuelto su solicitud.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2026.07.24 14:09:49 -05'00'

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica

Anexo: INFORME
Revisó: Nelson Javier Morales Melo
Elaboró: Andrea Yamile Sanchez Prieto

2026 - 313

RT No 53091

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 45 197 75 LC 1182

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

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
1.2. RADICACIÓN:	2026 - 740712 del 15 de Mayo de 2026
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Avaluo Comercial
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	LOCAL
1.5. CHIP:	AAA0157KJKL
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	207102005600101184
1.7. SECTOR CATASTRAL:	009136 - CASABLANCA SUBA URBANO
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Comercio En Centro Comer
1.9. FECHA VISITA:	22/05/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

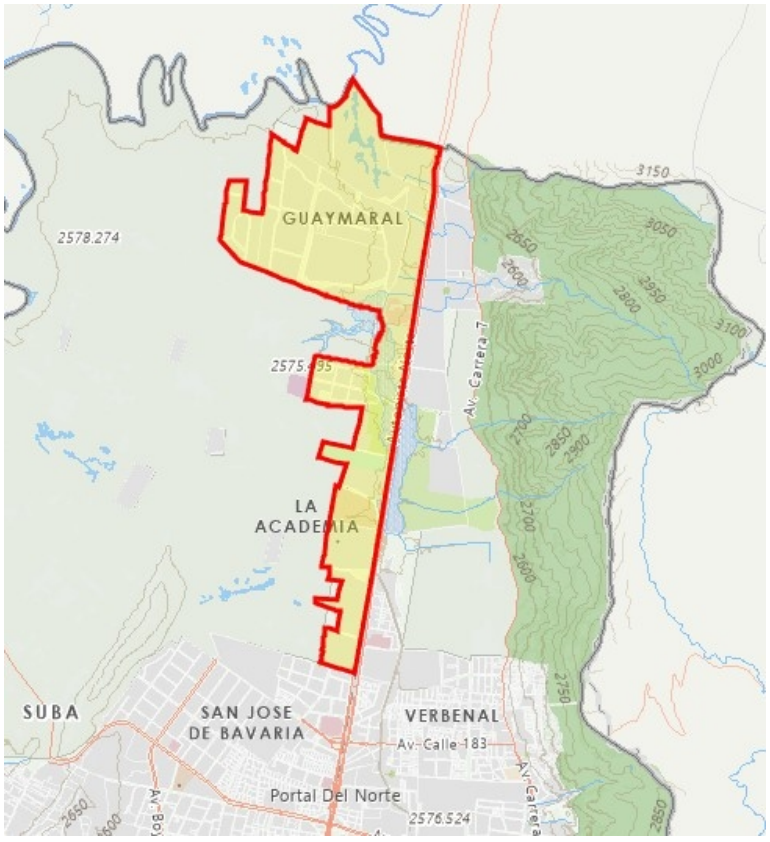
2.1. PROPIETARIO:	No aplica
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	No Aplica
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050N20238655

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 53091
AREAS	Registro topográfico No. 53091
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral Casablanca Suba Urbano (009136)

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Casablanca Suba Urbano, se localiza al norte del casco urbano y hace parte de la localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C, y se encuentra delimitado por las siguientes vías y/o accidentes geográficos:

- Por el norte: En línea quebrada, con predios rurales del sector catastral Casablanca Suba II (107111), Río Bogotá, Caño Guaymaral y Brazo Caño Guaymaral, que lo separa de predios del municipio de Chía.

- Por el oriente: Con los sectores catastrales Torca I (008539), Tibabita Rural (108102), Canaima (008544), Autopista Norte.

- Por el occidente En línea quebrada entre las Calle 194 y la Calle 201 con el sector catastral Casablanca Suba I (107110), en línea quebrada de la Calle 201 a la Calle 235 con el sector catastral Casablanca Suba (107102), con la Diagonal 235A con el sector catastral San Sebastián (107101).

- Por el sur: Con el sector catastral Mirandela (009133), Calle 190.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector catastral Casablanca Suba Urbano, se encuentra en proceso de desarrollo y no presenta un uso predominante; al interior encontramos predios dotacionales, colegios, clubes recreativos, centros comerciales, bodegas de almacenamiento, universidades, parques cementerios, concesionarios automotrices, el aeropuerto Guaymaral y un área residencial correspondiente al sector conocido como Guaymaral.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector en la actualidad presenta varios proyectos constructivos en vivienda, desarrollados al interior de la Autopista Norte, los cuales hacen parte, principalmente del desarrollo Lagos de Torca. Los proyectos que se desarrollan en el sector combinan los conjuntos de vivienda multifamiliar, integrados por unidades de Interés Social (VIS) con apartamentos de estratos medios y altos que priorizan zonas comunes tipo club house (piscinas, gimnasios y áreas de coworking); esto se complementa de forma directa con desarrollos inmobiliarios de uso mixto, que incluyen locales comerciales en las primeras plantas de los edificios.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 006525 31 la cual no tiene estrato asignado, toda vez que, mediante el Decreto Distrital 532 del 29 de octubre de 2025, por medio del cual, se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. Esta solo aplica para los inmuebles residenciales de la ciudad de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

El acceso vehicular al sector de Casablanca Suba Urbano en Bogotá se articula principalmente a de la Autopista Norte (AK 45), que cuenta con cinco carriles por sentido de circulación (norte-sur y sur-norte), segregados en tres carriles para tráfico mixto y dos exclusivos para el sistema TransMilenio; la Avenida Boyacá (AK 72) que aporta tres carriles por sentido (norte-sur y sur - norte), los cuales son destinados a tráfico mixto.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

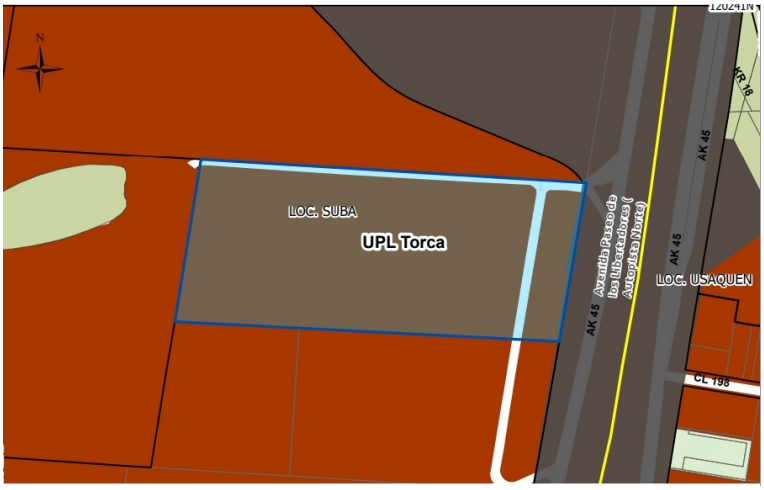
El sector cuenta con los servicios de acueducto y energía eléctrica, el alcantarillado es a través de plantas de tratamiento. La nomenclatura, alumbrado público y el amueblamiento urbano son malos, la arborización y las zonas verdes son buenas. El servicio de transporte se presta por los alimentadores del SITP y por empresas de servicio intermunicipal.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	7 TORCA
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana
INDICE BASE	Bese 1,3 - Máximo 5
NUMERO DE PISOS	Resultante

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	No Aplica
ANTEJARDÍN	No aplica. Numeral 3. Anexo 5, del Decreto 555 de 2021



Norma Urbanística Decreto 555 de 2021 - Sinupot

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual no se establecen usos principales.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo:

RESIDENCIAL

Unifamiliar: C25
Bifamiliar: MA1, MA8
Multifamiliar: C1, C25, MU8

COMERCIO Y SERVICIOS

Comercio y Servicios Básicos:
Tipo 3: C6, C15, MU1, MU2, MU3
BIA: MA1, MA8
AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios de Oficina y Servicios de Hospedaje:
Tipo 3: C, MU2, MU3
BIA: MA1, MA8
AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios al Automóvil:
Tipo 3: C4, C9, C16, MU1, MU2, MU3
BIA: MA1, MA8
AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios Especiales:
Tipo 3: C5, C11, MU1, MU2, MU3
BIA: MA1, MA8
AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios Logísticos: Tipo 3:
C22, MU2, MU3
BIA: MA1, MA8
AIA: AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

INDUSTRIAL

Industria Artesanal:
Tipo 3: C13, C21, MU2, MU3
BIA y AIA: AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

Industria Liviana: Tipo 3:
C16, C22, MU2, MU3
BIA y AIA: AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

CONVENCIONES

P: Uso Principal
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
I, 2, 3, 4...: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se encuentra restringidos los usos de Industria Pesada para cualquier intervalo de área construida.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble se encuentra sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública 1738 del 20 de septiembre de 1995.

Actualmente, el predio hace parte de la UPL 7 - TORCA, la cual de acuerdo con el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, conserva la Reglamentación del Decreto 088 de 2017 (Lagos de Torca).

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

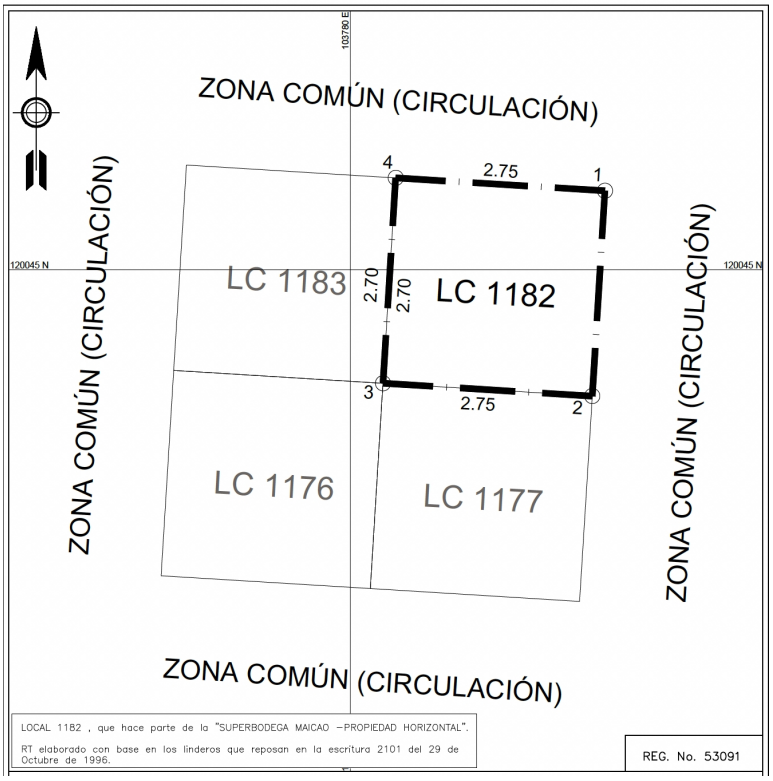
El predio hace parte centro comercial Superbodega Maicao P.H., hoy Mega Outlet, localizado al norte de la ciudad en el sector catastral Casablanca Suba urbano, perteneciente a la UPL 7 Torca y tiene su acceso por la AK 45 197 - 75 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad, y se distingue como Local 1182.



Localización RT 53091. Fuente: Sistema de Información Geográfica

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

- Norte: En 2,75 metros; con zona común (circulación).
- Sur: En 2,75 metros; con LC 1177.
- Oriente: En 2,70 metros; con zona común (circulación).
- Occidente: En 2,70 metros; con LC 1183.



Linderos RT 53091. Fuente: Registro Topográfico.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

2,70 metros con zona común (circulación)

6.6. FONDO

2,75 metros

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 7.56 m2

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde a un local comercial abierto, localizado en uno de los módulos que integran el centro comercial Superbodega Maicao P.H., hoy Mega Outlet. Presenta un coeficiente de propiedad de 0,08%.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas aisladas, con vigas de amarre en concreto reforzado; placa de contra piso en concreto sobre base de recebo compactado
ESTRUCTURA	Columnas y placa de entrepiso aligerada en concreto reforzado. Vigas de cierre en concreto reforzado.
CUBIERTA	Teja de fibro-cemento sobre estructura metálica.
ACABADOS	
FACHADA	Bloque de concreto a la vista.
MUROS	El local no cuenta con muros.
DESCRIPCIÓN PISOS	Concreto afinado con cubierta de caucho.
CIELO RASO	Placa a la vista.
COCINA	No aplica.
BAÑO	No aplica.
PUERTAS INTERNAS	No aplica.
PUERTAS EXTERNAS	No aplica.
VENTANERIA	No aplica.
ENTREPISO	Paca aligerada en concreto reforzado.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Área abierta.
EDAD (Vetustez)	30 Años

REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
ÁREA PRIVADA	30	7.56	7.56

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

No aplica

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial del predio en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

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

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

No aplica

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Se realizó un exhaustivo análisis del mercado inmobiliario para locales comerciales de tipología similar, evaluando tanto las ofertas disponibles dentro del mismo centro comercial como en centros comerciales del sector. Sin embargo, las muestras recolectadas en el propio complejo no pudieron ser consideradas en el cálculo final, dado que arrojaron un valor unitario excepcionalmente elevado en comparación con otros centros comerciales del entorno, que presentan ventajas competitivas determinantes, tales como una mejor localización, mayores tasas de ocupación y un desarrollo comercial más consolidado; por consiguiente, carece de sustento lógico y técnico asumir que el inmueble objeto de estudio posea un valor de mercado mayor al de complejos comerciales con un desempeño y posicionamiento claramente superiores.

Bajo este criterio metodológico, se recolectaron cuatro (4) ofertas de locales comerciales ubicados en el primer piso de complejos como Centro Comercial Bima, Puerto Norte y San Andresito Norte, las cuales son presentadas a continuación:

DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA PRIVADA (m2)	VALOR INTEGRAL (m2)
CL 195 21 48 IN 22D - 24D	$ 75.000.000	13,33%	$ 65.000.000,00	7,26	$ 8.953.168,04
CL 195 21 48 IN 10K-11K	$ 80.000.000	12,50%	$ 70.000.000,00	8,56	$ 8.177.570,09
CL 195 21 01 LC 141	$ 60.000.000	16,67%	$ 50.000.000,00	6,0	$ 8.333.333,17
AK 45 232 35 LC 146	$ 350.000.000	8,57%	$ 320.000.000,00	41,2	$ 7.766.990,29

PROMEDIO	$ 8.307.765,40
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 492.133,73
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,92%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.799.899,13
LIMITE INFERIOR	$ 7.815.631,67
VALOR ADOPTADO	$ 7.816.000,00

Una vez depuradas las ofertas, se obtiene un valor promedio de $8.307.765,40/m², con un límite superior de $8.307.765,46 y un límite inferior de $7.815.631,67. Dado que el centro comercial donde se encuentra el inmueble presenta una alta tasa de vacancia, observada durante la visita al terreno y tras realizar un análisis y comparación con copropiedades más consolidadas, se determina que el valor unitario del local objeto de estudio debe posicionarse en la base de dicha escala para reflejar de manera objetiva su realidad. Por tal razón, se determinó fijar como el valor más probable del inmueble un aproximado al límite inferior del rango de mercado obtenido, es decir 7.816.000/m².

Sin embargo, el local objeto de avalúo no tienen estructura, ni acabados, solo es un espacio privado en el primer piso del Centro Comercial, cosmo si lo presentan las ofertas, por lo tanto es necesario elaborar un presupuesto básico de adecuación comercial para un local, con el objetivo de estimar la inversión requerida para adecuar un local, incluyendo acabados,

estructuras divisorias y la disposición de servicios públicos. Como resultado de este ejercicio, se determinó un costo de $1.580.000 por metro cuadrado de área privada.

PRESUPUESTO ADECUACIÓN				
MUROS				
MURO DE DRYWAL	24,6	m2	$ 78.923	$ 1.941.506
MANO DE OBRA	3	dia	$ 427.064	$ 1.281.192
CIELO RASO				
CIELO RASO EN DRYWALL	10,4	m2	$ 116.159	$ 1.208.054
INSTALACIONES ELECTRICAS				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO	4	Un	$ 165.074	$ 660.296
SALIDA INTERRUPTOR	3	Un	$ 144.521	$ 433.563
SALIDA TOMACORRIENTE	3	Un	$ 250.944	$ 752.832
TABLERO ELCTRICO	1		$ 375.565	$ 375.565
MANO DE OBRA	3,5	dia	$ 391.613	$ 1.370.646
PINTURA				
ESTUCO Y VINILO A TRES MANOS	28,6	m2	$ 33.971	$ 971.571
PUERTA				$ -
PUERT A LAMINA COLD ROLLED	8,1	m2	$ 233.426	$ 1.890.751
DISEÑO Y LIMPIEZA				
ASEO	1	DIA	$ 206.888	$ 206.888
DISEÑO Y PERMISOS	1	UN	$ 1.525.500	$ 1.525.500
VALOR TOTAL				$ 12.618.362
VALOR M2				$ 1.577.295
VALOR ADOPTADO				$ 1.580.000

Con el objetivo de realizar una comparación lo más precisa posible entre el inmueble objeto de valoración y las ofertas de mercado, se toma como referencia el valor de mercado adoptado de $7.816.000/m², a este valor se le descontará el costo de adecuación para llevar la comparación a un mismo escenario técnico.

No obstante, es importante considerar que los locales correspondientes a las ofertas presentan un estado de conservación bueno. Por esta razón, el costo de la adecuación se deprecia utilizando el método de Heidecke, dado que no se trata de un presupuesto de construcción de una edificación completa, sino de adecuaciones al área privada. Estas adecuaciones se deprecian en función de su estado de conservación y no de su antigüedad.

Después de aplicar la depreciación al costo de adecuación, se obtiene un valor final ajustado de $1.540.000/m².

VALOR ADECAUCIÓN	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
$ 1.580.000,00	2,00	0,0252	$ 1.540.184,00	$ 1.540.000,00

Al descontar el valor de $1.540.000/m² del valor de mercado adoptado de $7.816.000/m², se obtiene un valor ajustado de $6.276.000/m².

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. De igual forma la disponibilidad de transporte público que permite la conectividad con el resto de la ciudad.

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área y localización específica.

Las áreas de adquisición fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario del sector.

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

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

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 45 197 75 LC 1182 CHIP: AAA0157KJKL

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA	M2	7.56	$6,276,000	$47,446,560
AVALÚO TOTAL				**$47,446,560**

SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 23 de Junio de 2026

Elaboró:

ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53123707

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**
R.A.A. No. AVAL-80236711 8ef6e7c4-e425-4019-a323-94da5829db7d Firmado digitalmente por 8ef6e7c4-e425-4019-a323-94da5829db7d Fecha: 2026.07.22 19:06:42 -05'00'

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2026-740712	**Nomenclatura:** AK 45 197 75 LC 1182	
Código Sector: 009136020600101184	**Barrio:** CASABLANCA SUBA URBANO	**Fecha Visita:** 22-MAY-26
Número Avalúo: 2026 - 313	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 53091



VISTA GENERAL CENTRO COMERCIAL



VISTA GENERAL CENTRO COMERCIAL



VISTA GENERAL CENTRO COMERCIAL



ACCESO A LOCAL

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2026-740712	**Nomenclatura:** AK 45 197 75 LC 1182	
Código Sector: 009136020600101184	**Barrio:** CASABLANCA SUBA URBANO	**Fecha Visita:** 22-MAY-26
Número Avalúo: 2026 - 313	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 53091



LOCAL

ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA PRIVADA (m2)	VALOR INTEGRAL (m2)	NOMBRE CONTACTO	TELEFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
CL 195 21 48 IN 22D - 24D	$ 75.000.000	13,33%	$ 65.000.000,00	7,26	$ 8.953.168,04	B&P Bienes y Proyectos SAS	3208498197	1/06/26	Excelente local esquinero en centro comercial San Andresito, sobre vía principal, con vitrina de exhibición, cerca de plazoleta de comidas. Vías de acceso Auto Norte, Calle 170, terminal del Norte.	
CL 195 21 48 IN 10K-11K	$ 80.000.000	12,50%	$ 70.000.000,00	8,56	$ 8.177.570,09	Promotora Inmobiliaria	3006777830	1/06/26	LOCAL COMERCIAL CON 20 AÑOS DE CONSTRUIDO SANANDRESITO NORTE, PISOS EN CERAMICA, VIGILANCIA 24 HORAS, FACHADA EN VIDRIO, SE RENTA CON FACILIDAD.	
CL 195 21 01 LC 141	$ 60.000.000	16,67%	$ 50.000.000,00	6,0	$ 8.333.333,17	Daniuel Ruiz	3106809665	11/06/26	Local Centro comercial Puerto Norte (Pirmer piso)	
AK 45 232 35 LC 146	$ 350.000.000	8,57%	$ 320.000.000,00	41,2	$ 7.766.990,29	JAIME FLOREZ	3208597494	30/05/26	OFERTA COMERCIAL, LOCAL EN VENTA, Centro Comercial (local esquinero), Área: 44 m², Local esquinero con amplia vitrina en dos fachadas, Ubicado muy cerca del único muelle de carga y descarga del centro comercial.	

PRESUPUESTO ADECUACIÓN				
MUROS				
MURO DE DRYWAL	24,6	m2	$ 78.923	$ 1.941.506
MANO DE OBRA	3	dia	$ 427.064	$ 1.281.192
CIELO RASO				
CIELO RASO EN DRYWALL	10,4	m2	$ 116.159	$ 1.208.054
INSTALACIONES ELECTRICAS				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO	4	Un	$ 165.074	$ 660.296
SALIDA INTERRUPTOR	3	Un	$ 144.521	$ 433.563
SALIDA TOMACORRIENTE	3	Un	$ 250.944	$ 752.832
TABLERO ELCTRICO	1		$ 375.565	$ 375.565
MANO DE OBRA	3,5	dia	$ 391.613	$ 1.370.646
PINTURA				
ESTUCO Y VINILO A TRES MANOS	28,6	m2	$ 33.971	$ 971.571
PUERTA				$ -
PUERT A LAMINA COLD ROLLED	8,1	m2	$ 233.426	$ 1.890.751
DISEÑO Y LIMPIEZA				
ASEO	1	DIA	$ 206.888	$ 206.888
DISEÑO Y PERMISOS	1	UN	$ 1.525.500	$ 1.525.500
VALOR TOTAL				$ 12.618.362
VALOR M2				$ 1.577.295
VALOR ADOPTADO				$ 1.580.000

PIN de Validación: 9f7209d0

https://www.raa.org.co

https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53123707, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53123707.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Dic 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Dic 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 2A # 66 - 52 TORRE D APARTAMENTO 125
Teléfono: 3142462192
Correo Electrónico: aysp_ing@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 53123707.

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

El(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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

9f7209d0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b6d40a98

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506
Teléfono: 3114468680
Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711.

El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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

b6d40a98

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO TOPOGRÁFICO N°	53091
PROYECTO:	Proceso de Enajenación II

	Año	Mes	Día
FECHA	2026	08	31

Marque Con Una X Según El Proceso Que Vaya A Llevar A Cabo:

ESTUDIO DE TITULOS__X____	ACTUALIZACIÓN_____

I. IDENTIFICACION DEL TITULAR INSCRITO

Persona Natural o Jurídica	Nombres	Identificación	Capacidad para Contratar
	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU	899.999.081-6	Absoluta

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	AK 45 # 197-75 LC 1182
Matrícula Inmobiliaria:	50N-20238655
CEDULA CATASTRAL:	207102005600101184
CHIP	AAA0157KJKL

2,1. Áreas:

RT: 53091	Área terreno total: 7,56
	Área reserva vial: 0.0
	Área Sobrante: 0.0
Escritura pública No. - SN 22/02/2012 del Juzgado 1ero del Circuito. - EP: 2101	7,56 m2. 36.300M2
Matricula Inmobiliaria	- área privada de 7,56 m² - coeficiente de copropiedad del 0,08 % (EP 1738 20/09/95)
Boletín Catastral	Área de terreno: total: 29.04 m² total construcción: 7.6 m²

2,2. LINDEROS GENERALES:

Se encuentran contenidos, en la SENTENCIA S/N del 22 de febrero de 2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO Local comercial número 1182 que hace parte del EDIFICIO SÚPER BODEGA MAICAO – PROPIEDAD HORIZONTAL localizado en la carrera 45A No. 197-75 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, urbanización parque industrial El Otoño, manzana única, lote número 3 (C-1) el cual tiene un área superficial de treinta y seis mil trecientos puntos cero metros cuadrados (36,300.0 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales;

- POR EL NORTE: Del punto M-2 al punto M2A en trecientos metros (300 mts.) con predio el Otoño B.
- POR EL ORIENTE: del punto M2 al punto M3 en ciento veinte metros con noventa y seis centímetros (120.96 mts) con autopista Norte.
- POR EL SUR: Del punto M3 al punto M3A en trecientos metros (300 mts.) con el predio El Otoño.
- POR EL OCCIDENTE: del punto M2A al punto M3A en ciento veintiún metros con cincuenta y nueve centímetros con en (121.59 mts.) con el lote C2

El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Local número 1182 hace parte de la SUPER BODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene un acceso por la carrera 45 No. 197 - 75 su área privada es de (7.56 M2) y sus linderos, muros y/o columnas comunes de por medio, son: 1. Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta y en distancia de (2.70 mts.) con la zona común (circulación) 2. partiendo del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de (2.75 mts.) con el local número 1177. 3. del punto 3 al punto 4 en línea recta y distancia de (2.70 mts.) con el local número 1183. 4. del punto 4 y encierra en el punto 1 en línea recta y en distancia de (2.75 mts.) con la zona común (circulación). LINDEROS VERTICALES: NADIR placa común al medio con el suelo o terreno CENIT. Placa común al medio del segundo piso.

2,3. LINDEROS ESPECÍFICOS:

Los contenidos en el RT 53091

III. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El derecho de dominio del IDU consta en la Anotación No. 12, de fecha 29 de enero de 2013, mediante Sentencia S/N del 22 de febrero de 2012 emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C, mediante la cual se registró una Dación en pago – código 0129 realizada por el señor Francisco Eusebio Vargas Arango a favor del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Historia:

De acuerdo con las complementaciones y salvedades del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20238655, el antecedente de dominio se remonta a la Escritura Pública No. 2274 del 19 de mayo de 1971, otorgada en la Notaría 3 de Bogotá, mediante la cual Ricardo Mejía e Hijos Ltda. transfirió el inmueble a Urbanización El Recodo Ltda.

Posteriormente, Urbanización El Recodo Ltda. transfirió el inmueble a Super Centro Comercial Maicao S.A., mediante Escritura Pública No. 1175 del 9 de diciembre de 1985, otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, acto que fue registrado en el folio No. 050-0934749.

A su vez, Super Centro Comercial Maicao S.A. adquirió posteriormente el inmueble de San José Sayer Mejía y Cía. S. en C., mediante Escritura Pública No. 1238 del 18 de agosto de 1994, otorgada en la Notaría 47 de Bogotá, antecedente que dio lugar a la posterior individualización del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Mediante Escritura Pública No. 1738 del 20 de septiembre de 1995, otorgada en la Notaría 47 de Santafé de Bogotá, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal, dando origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20238655, correspondiente al Local 1182, con un área privada de 7,56 m² y coeficiente de copropiedad del 0,08 %. Registrada en la anotación No. 1.

Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 2101 del 29 de octubre de 1996, otorgada en la Notaría 47 de Santafé de Bogotá, Super Centro Comercial Maicao S.A. transfirió el dominio del inmueble, a título de compraventa, a Francisco Eusebio Vargas Arango, quien quedó registrado como titular del derecho real de dominio. Anotación No. 2.

Finalmente, mediante Sentencia de fecha 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., se produjo la dación en pago del inmueble a favor del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, acto registrado mediante la Anotación No. 9 del 29 de enero de 2013, quedando el IDU como actual titular del derecho real de dominio.

IV. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

El predio objeto de estudio ha sido objeto de segregaciones, loteos o divisiones materiales, sin embargo, surgió a la vida jurídica como consecuencia de Reglamentación de la Propiedad Horizontal con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20238655.

V. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES

En la Anotación No. 11 del 17 de enero de 2013, se registró un embargo ejecutivo con acción personal remanente, a disposición del Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001400305320050020 8, cuyo titular afectado era Francisco Eusebio Vargas Arango.

Respecto a las limitaciones, el folio registra en complementaciones, que el inmueble tiene derechos de servidumbre relacionados con uso del pozo profundo; planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de aguas residuales; foso para tanques de gas; y servidumbre de paso a través de la Super Bodega Maicao – Propiedad Horizontal. No obstante, estos derechos reales no se trasladaron al folio matriz.

VI. ANÁLISIS JURÍDICO

Del análisis de las complementaciones y de las anotaciones que integran el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20238655, se establece una cadena de tradición identificable y continua desde el antecedente de dominio contenido en la Escritura Pública No. 2274 del 19 de mayo de 1971, hasta la actual titularidad del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. La adquisición del dominio por parte del IDU se produjo mediante dación en pago, contenida en la Sentencia S/N del 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., e inscrita mediante la Anotación No. 12 del 29 de enero de 2013.

Respecto de la situación jurídica actual, se observa que los gravámenes y medidas cautelares registrados con anterioridad fueron objeto de cancelación. Sin embargo, permanece registrada la Anotación No. 11, correspondiente a un embargo ejecutivo con acción personal – remanentes, decretado dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001400305320050020 8, a disposición del Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá D.C.

En efecto, el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos establece que el Registrador no inscribirá títulos o documentos que impliquen la enajenación o hipoteca de un inmueble cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que medie autorización del juez o consentimiento del acreedor o acreedores, en los términos del artículo 1521 del Código Civil. A su vez, el artículo 1521 del Código Civil contempla la existencia de objeto ilícito en la enajenación de cosas embargadas por decreto judicial, salvo que el juez autorice la enajenación o el acreedor consienta en ella.

Por consiguiente, la existencia del embargo no significa que el inmueble haya dejado de pertenecer al IDU, pero sí constituye una restricción jurídica relevante para su disposición y, especialmente, para la inscripción de una eventual transferencia de dominio. No obstante, el embargo se registra antes de la inscripción de la dación en pago a favor del IDU.

VII. CONCEPTO JURÍDICO:

De conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU es el titular del derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20238655, adquirido mediante dación en pago. La cadena de tradición examinada permite identificar los antecedentes de dominio y las sucesivas transferencias hasta llegar al actual titular

Para efectos de determinar la viabilidad de la enajenación, el IDU deberá, previamente:

1. Verificar ante el Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá D.C. el estado actual del proceso ejecutivo No. 11001400305320050020 8 y la vigencia y alcance del embargo de remanentes.
2. Determinar si la medida continúa produciendo efectos frente al inmueble actualmente de propiedad del IDU, considerando que el embargo fue inscrito antes de la dación en pago.
3. Gestionar, de ser jurídicamente procedente, la cancelación del embargo o la correspondiente autorización judicial para la disposición del inmueble.

VIII. RECOMENDACIONES:

Se recomienda al nuevo comprador realizar la actualización registral, dado que, el aparte de linderos indica que la EP 1738 es de fecha 29 de septiembre de 1995 de la notaría 47, mientras que la anotación 1 indica que dicha escritura es del 20 de septiembre de 1995 de la notaría 47.

Se debe levantar el embargo registrado en la anotación 11.

IX. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Sentencia S/N Del 2012-02-22 00:00:00 Juzgado Primero
- Consulta No. 50N-20238655 Básico.
- Consulta No. 50N-20238655 Jurídico.
- Consulta VUR 50N-20193046.
- RT 53091

Kaam

KEYLA ANDREA ARRIETA MARTINEZ
T.P.274.320
Abogada contratista STGSV.