

OF. EJ. CIV. MUN. RADICAZ
6 APR 16 9:31-255260
81

Señor
JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE BOGOTA
E.S.D.

Ref.: Ejecutivo de Centro Comercial Panamá Puerto Comercial P.H. contra Carlos Roberto Guerrero No. 2009-1130, (Local 3026).

En mi calidad de apoderado de la demandante, atentamente solicito lo siguiente con fundamento en los siguientes

HECHOS

1°. Con auto de fecha 6 de Julio de 2015, (folio 82, cuaderno uno) ese despacho en el último párrafo manifestó que "no existirá pronunciamiento frente a la cesión del crédito hasta tanto el requerimiento dado no se atiende de manera puntual".

2°. En auto del 01 de Septiembre de 2014, folio 79, el juzgado impartió aprobación a la liquidación presentada.

3°. En el mismo auto manifestó que "a fin de dar trámite a la cesión de crédito vista a folios 66-68 acredite la calidad que ostenta el señor Humberto Reyes Toledo" (...)

4°. Con fecha 16 de Marzo 16 de 2016, (fecha registrada por el Juzgado) en comunicación anexe 3 folios expedidos por la Alcaldía Local de Usaquén que tiene radicados (de mi solicitud) No. 20160100015051, donde indica la representación que ejerció la representación (anexo a este escrito) así :

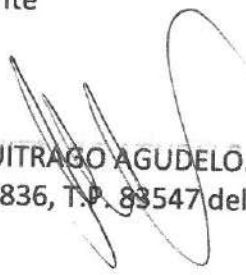
1. Representante Legal de la P.H: Humberto Reyes Toledo CC No. 11.301.458; fecha de nombramiento: 28 de junio de 2012- mediante Consejo Extraordinario. Fecha de expedición: 22 de Mayo 22 de Mayo de 2013.
2. Representante Legal de la P.H: Humberto Reyes Toledo CC No. 11.301.458, fecha de nombramiento: 21 de Mayo de 2013- mediante Consejo Extraordinario. Fecha de expedición: 27 de Diciembre de 2013.
3. (...).

Este escrito fue anexado erradamente por el Juzgado en el cuaderno 2, (folio 91), debiendo anexarse en el cuaderno uno, lo cual nos ha causado incumplimiento y perjuicios a mi poderdante y al suscrito, para la terminación del proceso; ese escrito que de todas maneras hace parte del proceso.

SOLICITUD

Solicito urgentemente ordenar lo pertinente y ordenar el remate de dicho inmueble

Atentamente


RAFAEL BUITRAGO AGUDELO.
C.C. 5.538.836, T.P. 83547 del C.S.J

82

[Handwritten signature]
SF - *[initials]*

OF. EJEC. CIVIL M. PAL

Señor
JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE BOGOTA
E.S.D.

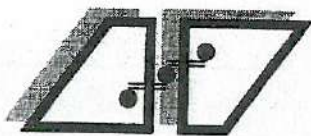
33775 16-MAR-'16 11:12

Ref.: Ejecutivo de Centro Comercial Panama Puerto Comercial P.H. contra Carlos Roberto Guerrero No.
2009-1130, (Local 3026), *Origen 44 C.M*

En mi calidad de apoderado de la demandante, anexo el certificado expedido por la Alcaldia Local de
Usaquen acreditando la actuacion del administrador que suscribio e contrato de cesion creditos. (fl.
82) del proceso.

Atentamente

[Handwritten signature]
RAFAEL BUITRAGO BUDELO.
C.C. 5.538.836 / P.R. 83547 del C.S.J



3026
ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



83

INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE INSPECCION 2 de Mayo de 2016

RAZON DEL ESTUDIO Se lleva a cabo en cumplimiento de la orden del Juzgado Catorce (14) de Ejecución Civil Municipal, proceso No. 44-2009-01130, para actualizar su valor comercial.

OBJETO DEL ESTUDIO Se trata de determinar el valor comercial del local No. 3026, ubicado en la Diagonal 182 No. 20-91. Centro Comercial Panamá P.H., de la actual nomenclatura de Bogotá.

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de este estudio se encuentra localizado en la Diagonal 182 No. 20-91. Centro Comercial Panamá P.H., de la actual nomenclatura de Bogotá. Urbanización San Antonio Noroccidental. Localidad de Usaquén (1)

VIAS DE ACCESO

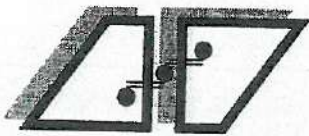
Al Centro Comercial Panamá, se accede por la denominada Autopista del Norte, tomando la diagonal 182 al oriente.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura No. 4718 del 30 / 10 de 2001 de la Notaría Segunda (2a) del Circulo de Bogotá.
Certificado de Libertad, Matricula Inmobiliaria No. 50 - N - 20261106.
Formulario Impuesto Catastral año 2016
Auto del 8 / 07 / 2015 del Juzgado 14 de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.

CABIDA Y LINDEROS

Área arquitectónica trece metros cuadrados (13M2).- Área privada: doce metros cuarenta



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



84

decímetros cuadrados (12,40 M²).- Altura libre: Variable entre dos metros cuarenta centímetros (2,40 Mt) y tres metros sesenta y cinco centímetros (3,65 Mt).

Dependencias: Espacio para local Comercial.

Linderos: del punto A al punto B, en línea recta con una dimensión de cuatro metros noventa y nueve centímetros (4.99 Mt), con el local tres mil veinticinco (3025), del punto B al punto C, en línea recta con una dimensión de dos metros treinta centímetros (2,30 Mt), con vacío sobre zona verde de uso o servicio común. Del punto C al punto D en línea quebrada con dimensiones de treinta centímetros (0.30 Mt), veinte centímetros (0.20 Mt), cuatro metros sesenta centímetros (4.60 Mt), veinte centímetros (0.20 Mt), y nueve centímetros (0.09 Mt), con el local tres mil veintisiete (3027). Del punto D al punto A, en línea recta con una dimensión de dos metros treinta centímetros (2.30 Mt), con circulación de uso o servicio común.

Nadir: Con placa de uso o servicio común que la separa del segundo piso.

Cenit: Con cubierta de uso o servicio Común

AREAS

Área Privada 12,40 M²

MATRICULA INOBILIARIA

50 N 20261106

CEDULA CATASTRAL

008528012500103026

PROPIETARIO

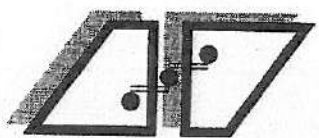
El actual propietario es:
CARLOS ROBERTO GUERRERO ROJAS
c.c. 19.304.920

BARRIO CATASTRAL

San Antonio Noroccidental (008528)

CHIP

AAA 0116 KYLW



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



AVALUO CATASTRAL

AÑO 2016 \$27.182.000

DIRECCION DEL INMUEBLE.

Tipo de inmueble: Urbano
1) Avenida Carrera 13 No. 181 – 10 Centro
Comercial Panamá PH Local 3026
2) Diagonal 182 No. 20 – 91 Local 3026 (actual)

SECTOR

Tratamiento: Consolidación
Modalidad: Urbanística
Área de Actividad: Comercio y servicios
Zona: Comercio Cualificado
Decreto: 613-19/12/2006
Resolución: 1134 de 2006

USOS

Comercio

ESTRATO

No asignado
Acto administrativo Decreto 291 del 26 de Junio
de 2013

VETUSTEZ

Diecisiete años (17)

CONSERVACIÓN

Regular estado.

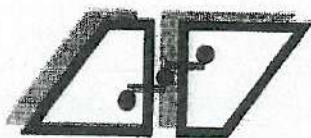
VALORIZACIÓN

Baja.

GRAVÁMENES

No es el objeto del presente estudio establecer
gravámenes ni hacer estudio de títulos.

El inmueble objeto del presente estudio no está
gravado con el pago de participación de
plusvalía. No está afectado con reserva vial, no



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



está en zona de reserva forestal, no está en zona de inundación y no está en zona remoción en masa.

Las restricciones determinadas por el reglamento de propiedad horizontal. Escritura No. 2338 del 24 de Mayo de 2014 de la Notaría 20 del círculo de Bogotá.

Hay hipoteca con cuantía indeterminada a favor de la Cooperativa de Trabajadores de Ericsson de Colombia, COOERICSON Nit: 860 030056-0

No hay Afectación a Patrimonio de Familia.

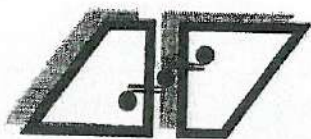
DESCRIPCIÓN INMUEBLE

El Edificio Centro Comercial Panamá está desarrollado en tres niveles y un sótano, con parqueaderos para visitantes, dos ascensores, plazoleta de entrada, compuesto de locales comerciales, oficinas y zonas de depósitos, batería de baños para propietarios y visitantes, zonas de administración y plazuela de comidas.

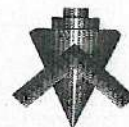
El Local 3026 se encuentra en el tercer piso, con divisiones en mampostería, pisos en tablón de retal de granito, frente en vidrio templado con puertas de seguridad y aluminio.
Fachada en ladrillo prensado.

SERVICIOS

El inmueble cuenta con los servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía, Alumbrado público, Teléfono, Gas natural, Televisión por Cable, vías pavimentadas, Transporte público.



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



SECTOR

Sector urbano desarrollado comercialmente a todo lo largo de la denominada Autopista del Norte, o Paseo de los libertadores.

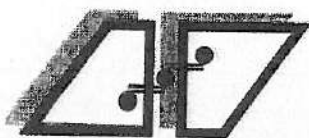
Algunos sectores aledaños al Centro comercial Panamá son multifamiliares, también hay desarrollos institucionales.

Estratos en este Sector:

3.....	10%
4.....	70%
5.....	20%

Tipo de Actividad Urbanística:

Residencial.....	45%
Comercial.....	38%
Deportiva y recreativa.....	5%
Corporativa.....	10%
Institucional y educativa.....	7%



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



FACTORES DE VALUACIÓN

Dentro de los factores que se tuvieron en cuenta para determinar el valor comercial actual del inmueble se enumeran las siguientes:

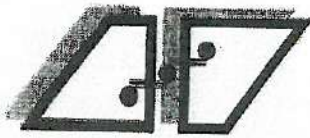
- Acabados y estado de conservación del inmueble.
- Servicios con que cuenta el inmueble.
- Vías de acceso del sector
- Localización del inmueble y el sector dentro del contexto urbano de la ciudad de Bogotá.
- Estudios de precios en el mercado para inmuebles con características similares tanto en ubicación como en área.
- Oferta y demanda para inmuebles similares.
- El alta de inventarios que presenta el mercado, en el sector y en este estrato.
- La actual recuperación de la industria de la construcción
- Desarrollo del sector.
- El bajo desarrollo y alta desocupación del Centro Comercial.
- La localización del local dentro del centro comercial, en el tercer piso, el más desocupado.

METODOLOGÍA

Definición de avalúo.

Tasación del valor de un Inmueble a precios comerciales, realizados por un perito o firma especializada en propiedad raíz, con miras a determinar el valor comercial de un bien.

El valor del mercado es el precio más alto en términos de dinero que una propiedad alcanzaría si se pone en venta en un mercado abierto, con un plazo



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



razonable ante un comprador que la adquiriese conociendo todos sus usos, condicionamientos y espacios. Es el precio por el cual un vendedor deseoso la vendería a un comprador igualmente deseoso, ninguno sujeto a presiones anormales.

El valor determinado en un avalúo debe ser el precio comercial al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas estas como aquellas en que el vendedor y el comprador operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra, venta forzosa u obligatoria, o bien en condiciones de especulación local. Estas condiciones normales también suponen una operación en condiciones comparativas a las ofrecidas en el mercado en la misma zona.

Para tal efecto se adoptaron los siguientes normas y método con el fin de obtener los precios de los factores constitutivos de un avalúo comercial de dos inmuebles, sometido al régimen de propiedad horizontal.

COMPONENTES DE UN AVALUO

Existen tres componentes que se deben analizar para determinar el valor comercial de un inmueble, estos son:

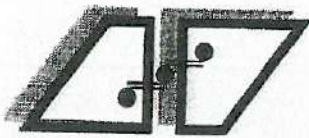
Primer Componente:	El terreno
Segundo Componente:	La Construcción
Tercer componente:	El Factor de Comercialización.

Decreto 1420 de 1998, CAPITULO IV.

DE LOS PARAMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS

ARTICULO 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

4.

8. La estratificación socioeconómica del bien.

Nota: En los inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal, que es este caso, los dos primeros componentes se funden en uno solo y tal como lo dice el decreto precedente se toman únicamente las áreas privadas.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Definición: Decreto 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

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.

Se hizo un estudio de mercado anexo y el cual tiene las siguientes determinantes:

- Es importante informar que en este sector hay una alta oferta de inmuebles similares al que motivan el presente estudio. El centro comercial está desocupado en un 50%.
- Esto hace que los predios existentes tiendan a desvalorizarse
- Como referencia de comparación de mercado se tomó a través de Internet en la página de mayor despliegue e información denominada metrocuadrado.com; con entrevistas y comprobación de los datos el mercado de inmuebles con características similares tanto en ubicación en área y acabados. Los inmuebles son ofertados por compañías inmobiliarias asociadas a las diferentes Lonjas de Bogotá y de amplio y reconocido bagaje comercial.



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



- Se encontraron cinco (5) inmuebles (Locales) en el sector, de condiciones similares al predio motivo del estudio. Las ofertas están en área construida, no en área privada, razón por la cual se tomará un 10% menos en el precio de la oferta, al momento de determinar el justiprecio del inmueble objeto de este estudio.
- Anexo estudio de mercado de los predios encontrados y un análisis estadístico con el ánimo de encontrar un promedio ponderado de las diferentes ofertas.

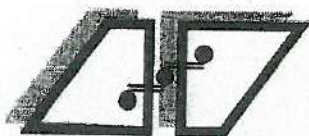
A la muestra se le aplicaron los cálculos estadísticos para hallar la varianza que es la diferencia con el promedio aritmético de los unitarios por M2 hallados, elevados al cuadrado, la desviación estándar es la raíz del promedio aritmético y el coeficiente es el porcentaje de la desviación estándar; cuando este coeficiente es menor a 7,5% , el promedio hallado es válido y por tanto se considera que la muestra analizada es representativa del precio por metro cuadrado que se pretendía hallar, esto es la suma de **\$ 5.896.748 por M2**.

FACTOR DE FUENTE.

En los casos en los cuales los datos de la muestra recolectados vengan de ofertas, avisos de periódicos o precios que solicita el propietario, (este es el caso) generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, ya que por lo general se ofrece el inmueble por un mayor valor para obtener una mejor transacción.

Este mayor valor esta representado en la especulación que significa tener un "colchón" de negociación de las comisiones de venta que se deben pagar y/ o de los gastos de publicidad y que no son parte del valor comercial del inmueble. En estos casos se debe efectuar un descuento o aplicar un valor de demerito con el fin de acercarse al valor comercial o posible transacción, acercándose al precio que pagaría la demanda.

En condiciones normales el precio de transacción suele estar un 10% por debajo del precio que exige la oferta, con lo cual bastaría con aplicar un **factor de fuente** igual al 0.90. En consecuencia, para el cálculo del valor del inmueble se tomará el 90% del promedio ponderado por metro cuadrado obtenido en el estudio de mercado.



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



Factor de fuente = \$ 6.099.094 X 95% = \$ 5.794.139,30

VER TABLAS ANEXAS

FACTOR DE COMERCIALIZACION

El COSTO FISICO de un inmueble es la suma de los valores del terreno y las construcciones en él levantadas, al aplicarle las depreciaciones correspondientes, al estado de conservación del inmueble, su localización en el contexto específico del Centro Comercial Panamá, esto el tercer piso, dado que hay ciertas condiciones que influyen negativamente en el FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, porque el Centro Comercial se encuentra en un 50% desocupado, con afectaciones de tipo jurídico, y abandonados se toma un demerito del 25% respecto al valor precedente.

EN CONSECUENCIA SOBRE EL VALOR HALLADO EN LA MUESTRA SE DESCONTARÁN LOS SIGUIENTES PORCENTAJES Y POR LOS SIGUIENTES FACTORES, ANTES EXPLICADOS:

ÁREA CONSTRUIDA	10%
FACTOR DE FUENTE	10%
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	25%
TOTAL	45%

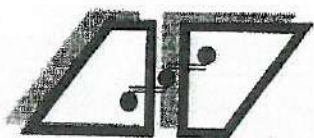
VALOR POR M2 SEGÚN LA MUESTRA HALLADA = \$ 5.896.748

Descuentos por demerito 45 % \$ 2.653.537

VALOR POR M2 LOCAL 3026 \$ 3.243.211

SON 12,40 M2 X \$ 3.243.211 = \$ 40.215.816

SON CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PESOS M. CTE.



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



La providencia del Juzgado 14 de Ejecución Civil Municipal d Bogotá en su providencia del 8 de julio de 2015 solicita el valor para el año 2015.

El valor hallado de \$ 40.215.816 es el valor presente, (2016) a este se le debe descontar el Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumulado para el año 2015 y así obtenemos el valor solicitado por el Juzgado.

IPC 2015 = 6.77%

\$ 40.215.816 X 6.77% = \$ 272.261

Valor para el año 2015 \$39.943.555

SON TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M. CTE.

VIGENCIA DEL AVALUO

La vigencia del avalúo es de un año, pero está sujeta a las variaciones de mercado pertinentes, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1988 expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico

Atte.

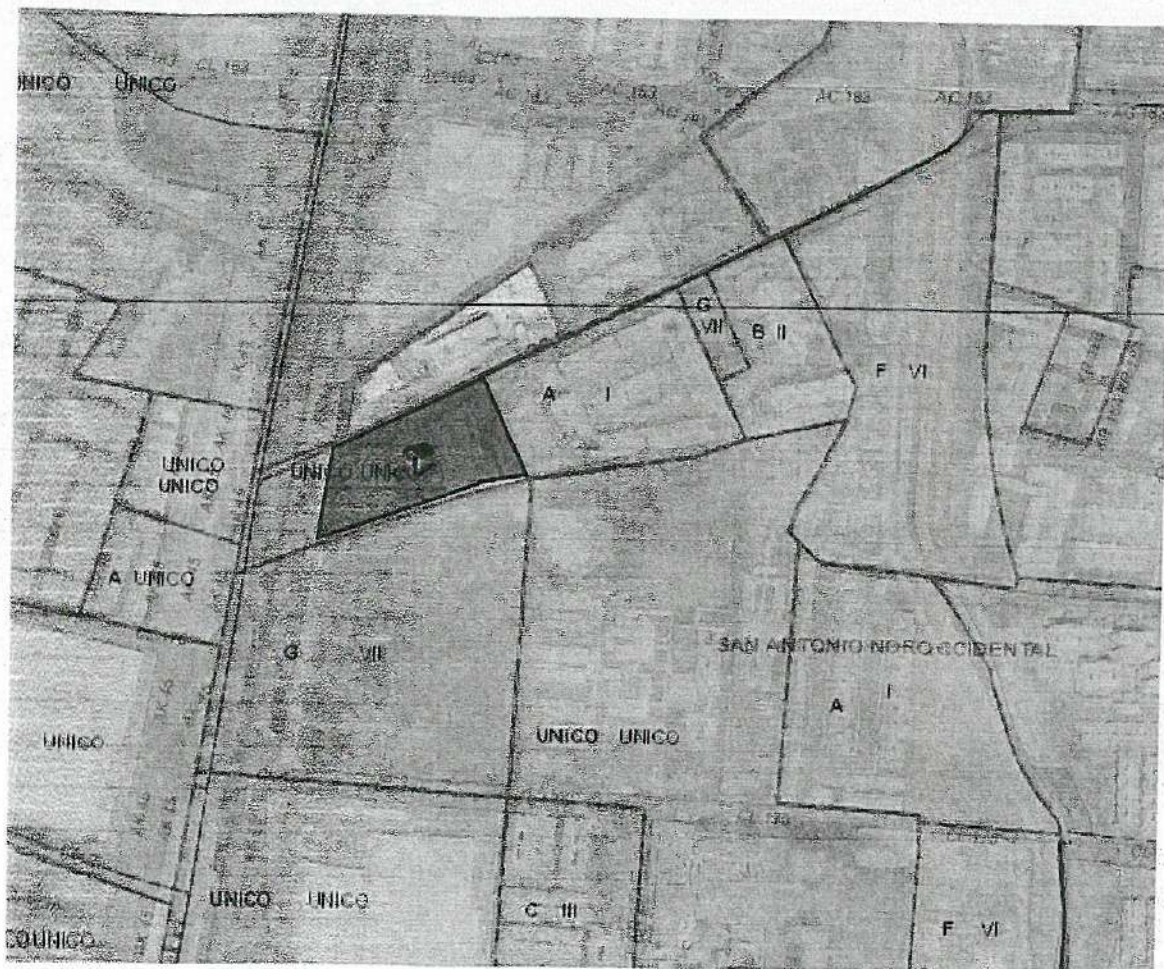
ALVARO H. PERDOMO C.
ARQUITECTO (Auxiliar de la Justicia)
C.C. 19.145.163
Matricula Profesional 25700-02410
R.N.A. # 1047025 S. I. y C.
R.N.A. MI 0850 M ASOLONJAS
Bogotá 10 de Febrero de 2015

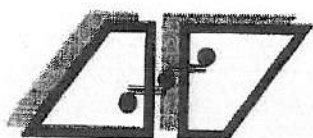


ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



LOCALIZACION

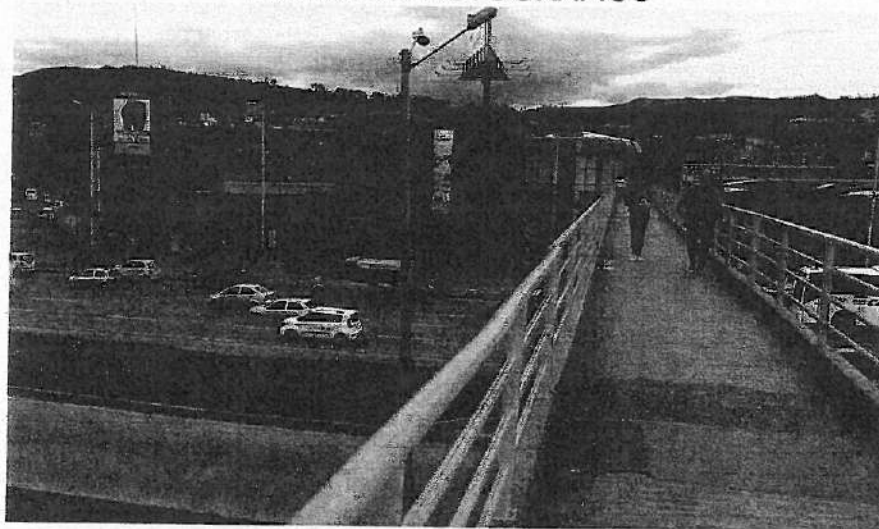




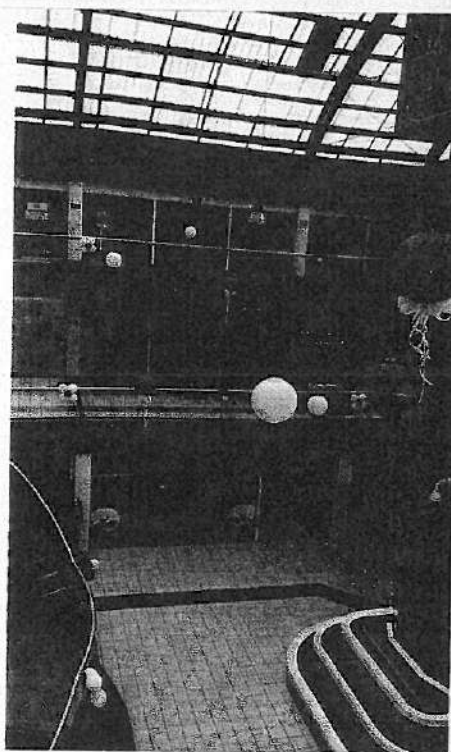
ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA CENTRO COMERCIAL PANAMA



FACHADA INTERNA CENTRO COMERCIAL



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



ALVARO H. PERDOMO C.
ARQUITECTO

CALCULOS ESTADISTICOS							Autopista calle 182
	AREA	V/r TOTAL	V/r M2	PROMEDIO	DIFERENCIA	(Diferencia)2	
1	18	\$ 120.000.000	\$ 6.666.667	\$ 5.896.748	\$ 769.918,76	592.774.902.738,63	
2	13	\$ 80.000.000	\$ 6.153.846	\$ 5.896.748	\$ 257.098,25	66.099.510.619,08	
3	17	\$ 75.000.000	\$ 4.411.765	\$ 5.896.748	\$ (1.484.983,20)	2.205.175.095.543,12	
4	19	\$ 85.000.000	\$ 4.473.684	\$ 5.896.748	\$ (1.423.063,69)	2.025.110.272.665,65	
5	9	\$ 70.000.000	\$ 7.777.778	\$ 5.896.748	\$ 1.881.029,87	3.538.273.390.032,78	
TOTAL	76	\$ 430.000.000	\$ 29.483.740			8.427.433.171.599,25	
PROME	15	\$ 86.000.000	\$ 5.896.748		promedio (X)2	1.685.486.634.319,85	
				desvia estándar (v) raíz 2		1.298.262,93	
				coeficiente	%	1,29%	
				Cuando el coeficiente de desviación es menor al 7,5% la muestra se considera válida			

ALVARO H. PERDOMO C.
ARQUITECTO

ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES AUTOPISTA NORTE CALLE 182							02/05/2016
#	LOCALIZACION	AREA	VALOR	V/r. M2	INMOBILIARIA	TELEFONO	
1	Toberin	18	\$ 120.000.000	\$ 6.666.667	Century Casa Grande	6028164	391 39156
2	Cil 182 Autopista	13	\$ 80.000.000	\$ 6.153.846	MCE Inmobiliaria	6486159	398 1308087
3	Cil 195 Autopista	17	\$ 75.000.000	\$ 4.411.765	Inmobiliaria La Roca	6194437	544967129
4	Cil 182 Cra 3	19	\$ 85.000.000	\$ 4.473.684	Inmobiliaria Premiun	2714005	734 746
5	Cil 195 Autopista	9	\$ 70.000.000	\$ 7.777.778	Inmobiliaria Alladas	6337710	183 1206466
	TOTALES	76	\$ 430.000.000	\$ 29.483.740			
	PROMEDIOS	15,2	\$ 86.000.000	\$ 5.996.748			

98



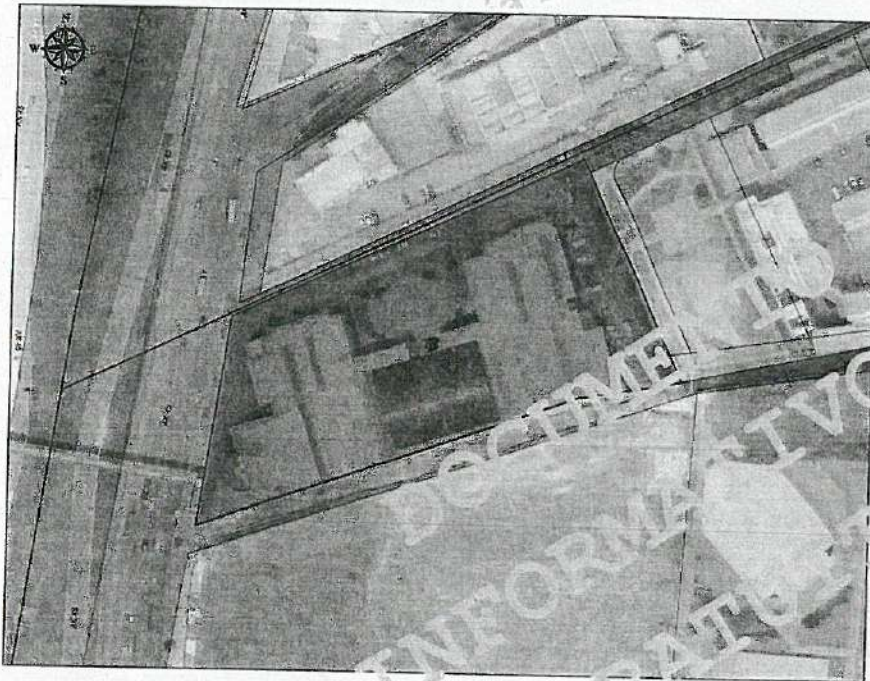
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DG 182 20 91

99

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	1-USAQUEN
Barrio Catastral	008528-SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL

17



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DG 182 20 91

Manzana Catastral 00852801
Lote Catastral 0085280125
UPZ 10-LA URIBE

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 - UAEDC 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: 5 Sector Demanda: B Decreto: 613-29/12/2006 Mod.=Res 1134/2006
Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: RE Tratamiento6: D Decretos: 734 y 737 de 1993 Tipología:
Subsector Uso UNICO
Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.
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 Código: 011229B001 Tipo plano: URBA



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DG 182 20 91

Topográfico Código: 011017A001

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa El predio no se encuentra en esta zona.

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: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 0 Acto Administrativo: DEC291 de 26-JUN-13

Fuente: Secretaría 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.



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

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	URBANISTICA	FICHA:	5
AREA DE ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA:	ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO	LOCALIDAD:	1 USAQUEN
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	613-29/12/2006 Mod.=Res 1134/2006	L.P.Z.:	10 LA URIBE
				SECTOR:	5 LA URIBE
				Sector de Demanda:	B

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- ☐ Bienes de Interes Cultural
☐ Excepciones de Norma
☐ Subsectores Uso
☐ Subsectores Edificabilidad
☐ Sectores Normativos
☐ Acuerdo 6
☐ Lotes de adicion
☐ 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 DG 182 20 91

Nota No.:	6	INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Los Sectores Normativos 6 y 7 contienen inmuebles de interés cultural, se reglamentan por los artículos 12 y 13 del presente Decreto, por el Decreto 608 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y complementen.
Nota No.:	7	MEJORAMIENTO INTEGRAL: Para el sector 8, en el cual se localizan los desarrollos El Pita (plano U.298/4-08), La Cita (planos U.318/4-00, U.318/4-01 y U.318/4-02) y San Juan Bosco (plano U.285/4) y los predios reconocidos en el acto administrativo correspondiente, aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral. Adicionalmente, los desarrollos incompletos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente Decreto, deben adelantarse el proceso de legalización de conformidad con la estructura urbana de esta UPZ (artículo 2 del presente Decreto), los artículos 10 y 11 del presente Decreto y los artículos 295 a 300, 385, 458 y 459 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).
Nota No.:	8	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.:	9	TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los Sectores Normativos 3 (Subsectores VII y G) 9 (Subsectores VI y F) y los demás predios urbanizables no urbanizados, se encuentran sometidos al tratamiento de Desarrollo, que se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Distrital 436 de 2006 y normas reglamentarias correspondientes, por los lineamientos planteados para la Estructura Urbana en el presente Decreto. Salvo disposiciones específicas que establezcan los planes parciales, planes de regularización y manejo o planes de implantación, los usos permitidos para los predios urbanizables no urbanizados localizados en los sectores normativos 1, 8 y 10 son los que se establecen en las correspondientes fichas de usos (plancha No. 2 del presente Decreto).
Nota No.:	10	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En el Sector Normativo 1, sometido al tratamiento de Renovación Urbana, modalidad Reactivación, a través de Plan Parcial de Redesarrollo podrán definirse usos permitidos adicionales a los permitidos en las fichas normativas adoptadas mediante el presente Decreto, así como condiciones de edificabilidad superiores. Los Planes Parciales de Redesarrollo podrán plantearse en áreas no inferiores a 1.500 metros cuadrados.
Nota No.:	11	VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

TRATAMIENTO:	D - Desarrollo	AREA DE ACTIVIDAD:	RE - Residencial Especial	OBSERVACIONES:	
TIPO USO:	A	No. DECRETO:	734 y 737 de 1993 y 325 de 1992	Shape	
ALTURA:		TIPOLOGIA:			
VOLUMETRIA:	1	ASLAMIENTO:			
CATEGORIA:		ESPACIO PUBLICO:	B	TIPO DE EJE:	

Categoría de Uso	Uso Especifico	Condiciones	Restricciones
------------------	----------------	-------------	---------------

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2016 05 09

Página 3 de 3



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

DG 182 20 91

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: UNICO CONTINUIDAD

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

Categoría: No aplica

CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica	Remisión directa a notas	Remisión directa a notas
---	---------------------------	---------------------------	-----------	--------------------------	--------------------------

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: UNICO CONTINUIDAD

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

EDIFICABILIDAD

Variable Condiciones

Nota No.: 1	ACTIVIDAD MINERA: El Sector Normativo 9 se halla en un área de suspensión de actividad minera, de recuperación morfológica, paisajista, ambiental y urbanística, denominada Zona IX. Sus normas se sujetan al Programa de planificación y recuperación de canteras en zonas urbanas definido por el POT y a los demás requerimientos de las autoridades ambientales y urbanísticas. Igualmente en este Sector normativo se encuentra una zona de tratamiento especial para mitigación del riesgo por remoción en masa y se encuentra sujeto a las condiciones que señale la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE).
Nota No.: 2	ASLAMENTOS POSTERIORES Y LATERALES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).
Nota No.: 3	ANTEJARDINES: Aplica artículo 260 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT) y decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Los predios medianeros colindantes con edificaciones permanentes o con predios cuyo antejardín reglamentario sea de menor dimensión o sin exigencia del mismo, deberán prever un empuje de antejardín en una longitud de fachada no menor a 3,00 metros.
Nota No.: 4	CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en las planchas 2 y 3 del presente Decreto. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.
Nota No.: 5	DOTACIONALES: Los Sectores Normativos 6 y 7, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, se consideran permitidos y la eventual modificación de sus escalas de impacto estarán en función del Plan de Regularización y Manejo respectivo y de las demás disposiciones afines al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, ésta se considera permitida dentro del área que demarque el plan con este propósito. Igualmente, los usos dotacionales se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2016 05 09

Página 2 de 3

105



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

Fecha: 09/05/2016

Hora: 11:49:36

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

DG 182 20 91 LC 3026

Localidad USAQUEN

CHIP

AAA0116KYLW

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

23

presentacion.

106

Señor

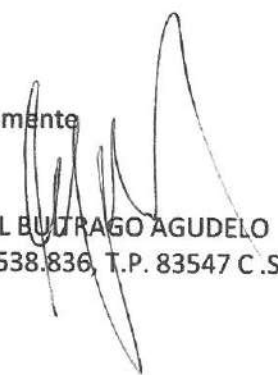
JUEZ CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (Origen 44 C.M.)
E.S.D.

REF: Ejecutivo Centro Comercial Panamá Puerto Comercial P.H. contra Carlos Roberto Guerrero
No. 2009-1130 (Oficina 3026)

En mi calidad de apoderado en el proceso de la referencia , presento demanda de acumulación de pretensiones en proceso ejecutivo que en su despacho se adelanta contra CARLOS ROBERTO GUERRERO.

Anexo demanda. Traslado y archivo para juzgado.

Atentamente


RAFAEL BUITRAGO AGUDELO
C.C. 5.538.836, T.P. 83547 C.S.J.

OF. EJEC. CIVIL M. PAL

39887 12-MAY-'16 16:02

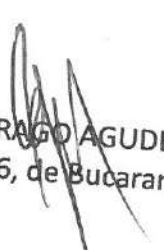
107

Señor
JUEZ 14 CIVIL DE EJECUCION DE BOOGOTA- (Origen 44)
E.S.D

Ref.: Ejecutivo de Centro Comercial Panamá Puerto Comercial P.H.
Contra CARLOS ROBERTO GUERRERO No. 2009-1130 (Of. 3026)

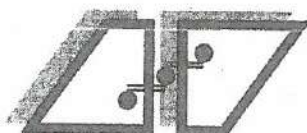
En mi calidad de apoderado del cesionario señor JUAN JOSE MENDEZ anexo avalúo del local
3026, según solicitud de su despacho a folio 90 del cuaderno uno. (23 folios)

Atentamente

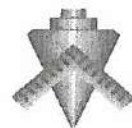

RAFAEL BUITRAGO AGUDELO
C.C. 5.538.836, de Bucaramanga

OF. EJEC. CIVIL M. PAL

39888 12-MAY-'16 16:03



ALVARO HERNAN PERDOMO CORREDOR
ARQUITECTO



108

INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE INSPECCION 2 de Mayo de 2016

RAZON DEL ESTUDIO Se lleva a cabo en cumplimiento de la orden del Juzgado Catorce (14) de Ejecución Civil Municipal, proceso No. 44-2009-01130, para actualizar su valor comercial.

OBJETO DEL ESTUDIO Se trata de determinar el valor comercial del local No. 3026, ubicado en la Diagonal 182 No. 20-91. Centro Comercial Panamá P.H., de la actual nomenclatura de Bogotá.

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de este estudio se encuentra localizado en la Diagonal 182 No. 20-91. Centro Comercial Panamá P.H., de la actual nomenclatura de Bogotá. Urbanización San Antonio Noroccidental. Localidad de Usaquén (1)

VIAS DE ACCESO

Al Centro Comercial Panamá, se accede por la denominada Autopista del Norte, tomando la diagonal 182 al oriente.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura No. 4718 del 30 / 10 de 2001 de la Notaría Segunda (2a) del Circulo de Bogotá.
Certificado de Libertad, Matricula Inmobiliaria No. 50 - N - 20261106.
Formulario Impuesto Catastral año 2016
Auto del 8 / 07 / 2015 del Juzgado 14 de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.

CABIDA Y LINDEROS

Área arquitectónica trece metros cuadrados (13M2).- Área privada: doce metros cuarenta