

GONZÁLEZ & GONZÁLEZ
ABOGADOS



Bogotá, abril 10 de 2024.

Señora

JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.

Dra. NATHALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO

ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: CONTESTACIÓN DEMANDA

EXPEDIENTE	110013103019 20230046500
DEMANDA:	VERBAL RESCISION POR LESION ENORME
DEMANDANTE	CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ
DEMANDADO	PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.

Fernando González Cifuentes, mayor de edad, abogado de profesión, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la sociedad PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S., según poder a mi conferido, estando dentro del término legal me permito descorrer el traslado de la demanda así:

Demandada	PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.
Nit	901.464.585-6
Dirección	carrera 12 B # 7-14 Sur en Bogotá D.C.
Email	facturacion@pealtex.com
Representante Legal	Daniel Felipe Pedraza Velásquez
Identificación	19.304.033 de Bogotá.
Apoderado	Fernando González Cifuentes
Identificación Cédula	19.398.554 de Bogotá
Tarjeta Profesional	68.037 del C.S de la J.
Dirección	Calle 41 # 25-42 oficina 201 en Bogotá
Email	fernando@gonzalezzygonzalezabogados.com

I. OPOSICIÓN A LAS MEDIDAS CAUTELARES:

Solicito respetuosamente al despacho desestimar cualquier solicitud de medida cautelar, teniendo en cuenta el perjuicio que se causaría y dado que los fundamentos de la demanda son temerarios.



En caso de no ser acogida esta solicitud solicito fijar la caución correspondiente.

II. ACLARACIONES PREVIAS:

- a. La sociedad demandada, por intermedio de su representante legal, se enteró de la oferta de venta del inmueble ubicado en la carrera 51 A número 41 A 38 Sur de esta ciudad de Bogotá, por medio del aviso puesto en la fachada del inmueble, el inmueble en su estado original es el que aparece en las siguientes fotografías:



41 Sur98 Cra. 54



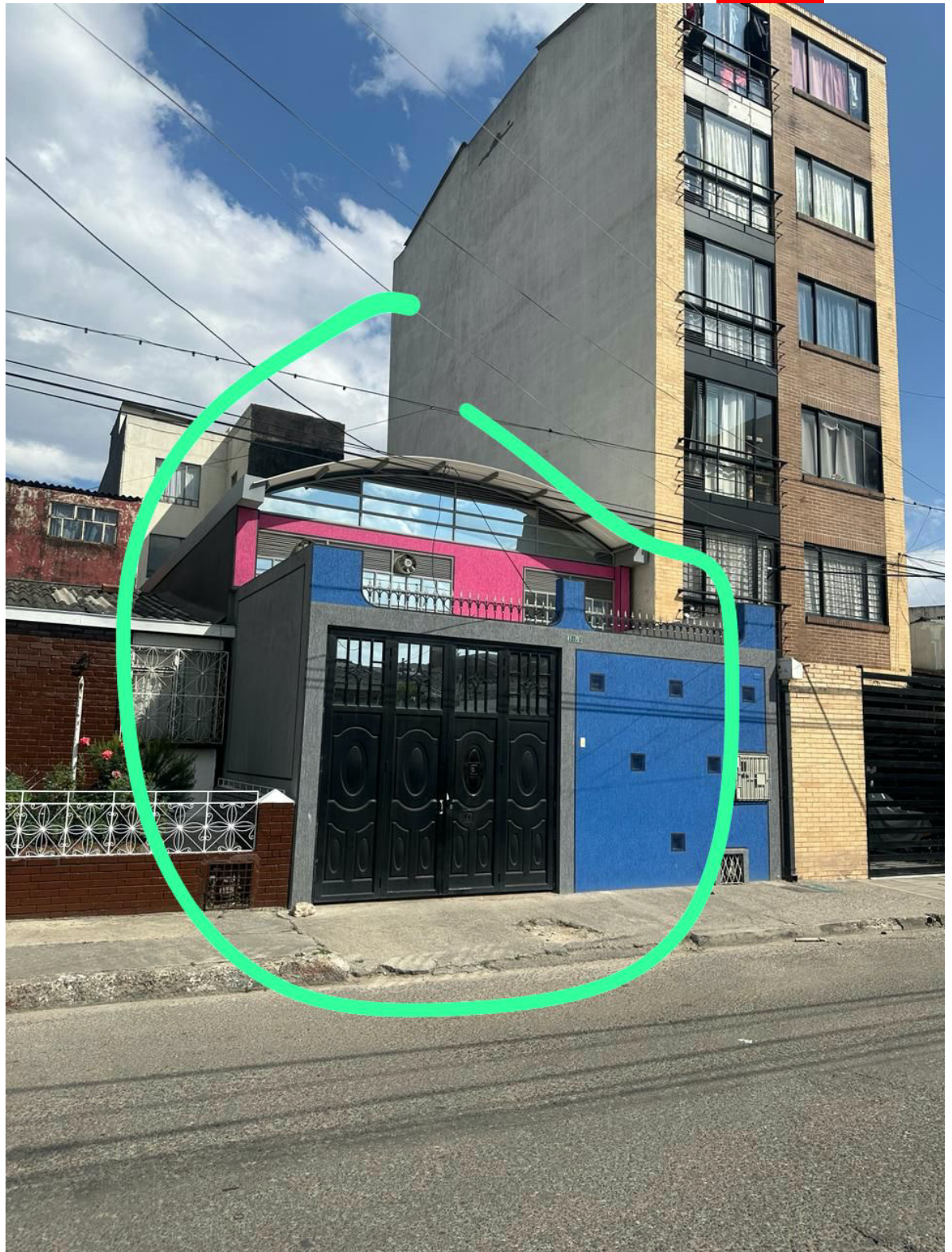
b. Al entrar en contacto con la señora Sandra Patricia Pedraza Rojas, esta manifestó que el precio del inmueble era de \$350.000,00



- c. Al revisar el inmueble y el estado de deterioro en que se encontraba el señor Daniel Felipe Pedraza ofreció la suma de \$280.000.000,00
- d. El avalúo predial del inmueble para el año 2021 según se prueba con los anexos a la escritura 1555 era de \$276.590.000.
- e. Después de varias reuniones y llamadas telefónicas las partes llegaron al acuerdo sobre el precio del inmueble el cual se pactó en \$290.000.000.
- f. Fruto de este acuerdo las partes acudieron a la notaría 57 de Bogotá el día 27 de agosto de 2021 y suscribieron la escritura pública de compraventa 1555.
- g. Después de la firma de la escritura, las partes se dirigieron a las oficinas de la compradora, donde el representante legal de PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S., señor Daniel Felipe Pedraza Velásquez hizo entrega a cada uno de los vendedores de la suma de \$145.000.000 equivalente al 50% del precio para cada uno de ellos.
- h. Una vez pagado el precio las partes se dirigieron al inmueble objeto de compraventa el mismo día y los vendedores hicieron entrega material del mismo al representante legal de la sociedad compradora.
- i. Como se prueba con el formulario de avalúo predial el inmueble esta valorado en la suma de **\$ 347.609.000** Para el año 2024.
- j. Desde el momento del recibo material del inmueble y hasta la fecha, mi poderdante procedió a
Demolición de las divisiones internas
Se le dio altura a los muros laterales
Se hizo cambio total del tejado debido a su deterioro.
Se cambiaron todas las tuberías que por su antigüedad se encontraban obstruidas.
Se levantó la fachada y se instaló un portón nuevo para darle seguridad.

Quedando el inmueble como se muestra en la fotografía siguiente.

- k. Como se prueba con el dictamen pericial adjunto a esta contestación rendido por el señor Uriel Cardona el precio estimado para ese inmueble en agosto del año 2021 era de **\$ 441.643.822,59**





III. RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. ES CIERTO, de acuerdo con los documentos aportados a la demanda. En este hecho el demandante confiesa que el valor del inmueble unos meses antes de la celebración del contrato de compraventa con mi poderdante era de **\$274.831.000**, es decir menor al precio recibido como adjudicatarios del inmueble y después vendedores, de **\$290.000.000** lo cual de entrada desvirtúa la pretensión de rescisión por lesión enorme, pues recibieron un 6% más del valor que ellos habían declarado en la sucesión para ese inmueble y sobre el cual pagaron los correspondientes impuestos.
2. Contiene varios hechos,
NO CONSTA, la iniciativa propia de la hija del demandante es un hecho ajeno a mi representada.
NO ES CIERTO que el demandante desconociera las tratativas previas al negocio pues él mismo acudió en compañía de su hija a mostrar el inmueble al representante legal de mi representada, además el inmueble tenía en su fachada un aviso anunciando su venta.
NO ES CIERTO, que el demandado haya recibido únicamente la suma de \$100.000.500 pues mi poderdante, en sus oficinas, le entregó personalmente y en presencia de su hija y de otros testigos la suma de \$145.000.000,00
3. NO ES CIERTO, el valor del inmueble dado su estado de deterioro para el momento de la venta a mi poderdante y por tratarse de una construcción de más de sesenta años de antigüedad fue el convenido en el contrato de compraventa. Es cierto que la negociación fue totalmente legal.
4. NO CONSTA, mi poderdante no presenció las reuniones privadas entre el demandante y su hija, lo cierto es que el demandante recibió de mi poderdante en presencia de testigos, entre ellos su hija, la suma de **\$145.000.000** en efectivo en las oficinas de la demandada. Es cierto que el precio del inmueble es el consignado en la escritura pública 1555, en la cual las partes declaran haber recibido el precio pactado.
5. ES CIERTO, el texto citado si figura en la escritura aludida.
6. NO CONSTAN, las condiciones personales y particulares del demandante, además no son relevantes para el proceso, no obstante y de acuerdo con lo indicado en la escritura 156 de febrero 3 de 2021 de la Notaría 57 de Bogotá aportada por el demandante, NO ES CIERTO que el demandante derive su sustento del inmueble teniendo en cuenta los bienes a él adjudicados en la



referida sucesión y liquidación de la sociedad conyugal además de ser pensionado.

IV. MANIFESTACIÓN ANTE LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda así:

A LA PRIMERA: No me opongo, pues el documento público allegado con la demanda así lo prueba. Conste la confesión del demandante aceptando la suscripción de dicho documento y declarando recibido el precio.

A LA SEGUNDA: Me opongo. No está probado el valor del inmueble alegado por el demandante, el precio establecido en la escritura pública 1555 fue el convenido por las partes de acuerdo con el estado y calidad del inmueble y con el avalúo catastral para el año 2021.

A LA TERCERA: Me opongo. En primer lugar porque el demandante está reclamando como si el 100% del inmueble le perteneciera lo cual no es cierto según consta en la prueba documental allegada con la demanda. En segundo lugar no está probado el supuesto valor del inmueble alegado por el demandante para el año 2021. En tercer lugar no se dan los presupuestos de la lesión enorme. El demandante no ha probado ser mandatario de la otra vendedora para reclamar por el 50% restante del precio del inmueble.

A LA CUARTA: Me opongo. No hay lugar a la restitución del inmueble toda vez que no se dan los presupuestos de declaratoria de la lesión enorme, el precio pagado fue el justo y el convenido por las partes de acuerdo con el estado del inmueble para la fecha de la negociación. Por otra parte la construcción inicial fue demolida para dar paso a la actual construcción.

A LA QUINTA: Me opongo. No hay lugar a pago de indexación o frutos naturales o civiles toda vez que no se dan los presupuestos para la declaratoria de la lesión enorme.

A LA SEXTA: Me opongo. No hay lugar a pago de intereses moratorios toda vez que no se dan los presupuestos para la declaratoria de la lesión enorme.

Por otra parte el demandante debe ser condenado en costas del proceso y agencias en derecho por su infundada demanda.



V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

a. Falta De Los Requisitos Para Configurar La Lesión Enorme

Establece el artículo 1947 del Código Civil.

ARTICULO 1947. <CONCEPTO DE LESION ENORME>. *El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.*

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”

De las pruebas documentales allegadas con la demanda tenemos:

- b. Según la escritura 156 del 3 de febrero de 2021, el inmueble objeto de esta litis fue inventariado como partida tercera y fue valorado por el demandante en la suma de **\$274.831.000** aunque catastralmente estaba avaluado en **\$276.590.000** nótese como el avalúo comercial que hacen los vendedores se encuentra por debajo del avalúo catastral.
- c. Al demandante únicamente le fue adjudicado el 50% de dicho inmueble.
- d. Según la escritura 1555 del 27 de agosto de 2021 el precio pagado por mi poderdante, por el 100% del inmueble fue de **\$290.000.000**.
- e. De acuerdo con el avalúo catastral del año 2021 el 50% el precio inmueble sería de **\$138.295.000**, es decir que se debió pagar menos de esto por el 100% del inmueble, para que se configurara la lesión enorme para el vendedor.
- f. La simple lectura de la escritura 1555 donde el precio acordado y pagado es de \$290.000.000 nos permite inferir que esta suma está por encima de los \$138.295.000 límite inferior de la lesión enorme.

No se requiere mayor esfuerzo para colegir que no se dan los presupuestos legales de la lesión enorme fijados por la Corte Suprema de Justicia en sentencia S-2485-de 2018 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



“El desequilibrio prestacional entre el valor acordado y el justo precio que da lugar a la rescisión del contrato por laesio ultra dimidium , debe ocurrir a la par, con la demostración de los siguientes elementos : (i) la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil ; (ii) debe tratarse de ventas admitidas por el legislador (C. C. , art. 1949) ; (iii) y que la cosa se conserve en poder del comprador (C. C. , art. 1951) 36”

Razones por las cuales esta excepción debe prosperar.

2. El precio pactado en la Compraventa era el justo precio del inmueble.

Las partes en desarrollo del negocio que libre y voluntariamente celebraron, acordaron que el precio del inmueble dado su estado de deterioro y toda vez que el comprador lo necesitaba para demolerlo y construir una bodega, era la suma de \$290.000.000.

Al respecto tenemos que el C.G.P. en el artículo 444 numeral 4 establece que:

“Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50% ...”

Teniendo en cuenta que el avalúo catastral del inmueble para el año 2021, en el cual se celebró el contrato de compraventa del mismo era de \$276.590.000, el avalúo comercial se puede estimar en \$414.885.000, no obstante recuérdese que el vendedor y su hija estimaron en la sucesión donde les adjudicaron el inmueble que el avalúo del mismo era de \$274.831.000.

Con base en las anteriores cifras, la de \$414.885.000 según los parámetros que da el CGP o los \$274.831.000 dado por los vendedores en la sucesión, se tiene que el precio realmente pagado de \$290.000.000 supera ampliamente el 50% de límite para configurar la lesión enorme. 50% que sería respectivamente de \$207.442.500 o de \$137.415.500.

El avalúo pericial aportado a esta contestación de demanda nos da un valor comercial del inmueble para el año 2021 de **\$ 441.643.822,59** de donde tenemos que el precio pagado es el justo precio por el inmueble para la fecha del negocio.

Razones por las cuales esta excepción debe prosperar.



3. Estado Pleno de las facultades Mentales del Vendedor

En el caso que nos ocupa no se dan los presupuestos doctrinales para configurar el vicio del consentimiento denominado lesión enorme.

En efecto de la lectura de las escritura públicas allegadas por el demandante como pruebas documentales tenemos que el vendedor del 50% del inmueble, estaba en pleno uso de sus facultades mentales, que no lo aquejaba un estado de necesidad pues de la liquidación de la sociedad conyugal recibió suficientes bienes para sobrevivir dignamente, que no se trata de una persona ignorante, iletrada o inexperta, que en la venta del inmueble actuó directamente tanto en las tratativas previas del negocio como en la firma de la escritura pública. Así pues que su consentimiento no estaba viciado.

Razones por las cuales esta excepción debe prosperar.

4. Genérica.

Se solicita al Despacho declarar cualquier excepción que resulte probada en este debate al tenor de lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P.

VI. PRUEBAS PARA SUSTENTAR LAS EXCEPCIONES

Se solicita al Despacho decretar las siguientes por ser pertinentes, conducentes e idóneas:

Declaración de Parte: Que rendirá el representante legal de la demandada **PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.** en la fecha y hora que determine el despacho de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 191 y ss. del C.G.P. , sobre los hechos de la demanda y de esta contestación y en especial sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar como se realizó la negociación.

Interrogatorio de Parte: Que absolverá el demandante **CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ**, en la fecha y hora que para tal fin determine el Despacho, sobre los hechos de la demanda y de esta contestación, de acuerdo con el cuestionario que formularé oportunamente y con el fin de obtener la confesión sobre los hechos que sirven de sustento a las excepciones.

Testimoniales: Sobre los hechos de la demanda y de las excepciones y concretamente sobre la negociación que se plasmó en la escritura 1555 que contine la compraventa del inmueble objeto de esta litis.



Testimonio que rendirá la señora **Sandra Patricia Pedraza Rojas**, mayor de edad, domiciliada en los Estados Unidos de Norteamérica, quien puede ser contactada a través del email pattypena14@hotmail.com wasap 57 300 737 5428

Documentales: Las obrantes en el proceso y además:

1. Copia de la escritura 1555 junto con todos sus anexos.
2. Copia del formulario de avalúo predial del inmueble para el año 2024.
3. Informe de avalúo pericial.

Dictamen Pericial Rendido por el señor Uriel Cardona miembro de la lonja de propiedad raíz de Bogotá y con el cual se prueba que el máximo valor comercial del inmueble para la fecha de la compraventa en agosto de 2021 era de **\$441.643.822,59**

VII. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Dispone el artículo 206 del C.G.P. que el juramento la indemnización o compensación deberá ser estimada razonadamente, el demandante se limita a enunciar montos sin sustento de las cantidades pretendidas.

No existe una sola prueba de la suma que sirve de base para los cálculos de indexación. El demandante ha inventado la cifra de \$600.000.000 pero nada la sustenta.

Se solicita al señor juez dar aplicación a la sanción establecida en el artículo 206 del código general del proceso.

VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Solicito se tengan en cuenta las siguientes disposiciones legales en sustento de las excepciones de la demanda:

Artículos 1946 y subsiguientes del Código Civil, sobre lesión enorme.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia en el expediente S-2485-de 2018 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

IX. ANEXOS

Los indicados como pruebas documentales



X. NOTIFICACIONES

Las partes en las direcciones indicadas en la demanda, el suscrito en la CALLE 41 # 25-42 oficina 201 de esta ciudad, celular: 3102286710 o al correo electrónico fernando@gonzalezzygonzalezabogados.com

Atentamente,

Fernando González Cifuentes
T.P. N.º 68.037 del C.S. de la J.
C.C. 19.398.554 de Bogotá.



Compartido a través de iCloud

Archivo adjunto de Mail Drop



CONTESTACION CONS...

PDF • 4.3 MB

[Descargar al dispositivo](#)

[Estado del sistema](#) [Política de privacidad](#)

[Términos y condiciones](#)

Copyright © 2024 Apple Inc. Todos los derechos reservados.

República de Colombia

1



ESCRITURA PÚBLICA No.- MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO (1555).-----
FECHA: VEINTISIETE (27) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021).--
OTORGADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y SIETE (57) DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ D.C. CÓDIGO No. 1100100057.-----

-----SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----

-----FORMATO DE CALIFICACIÓN-----

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40209316.-----

CÉDULA CATASTRAL: 42S 51 32.-----

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

MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.----- DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA-----

NOMBRE O DIRECCIÓN: CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE
TERRENO EN DONDE SE ENCUENTRA EDIFICADA, UBICADA EN LA CARRERA
CINCUENTA Y CUATRO (54) NÚMERO CUARENTA Y UNO SETENTA SUR (41 -
70 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----

-----DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA-----

-----NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO-----

COD	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$290.000.000.00

0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI () NO (X)
------	--------------------------------	---------------

PERSONAS QUE INTERVIENEN:----- IDENTIFICACIÓN

DE: CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ----- 17.105.139

SANDRA PATRICIA PEDRAZA ROJAS----- 52.095.405

A: PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S----- NIT 901.464.585-6

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **VEINTISIETE (27)** días del mes de **AGOSTO** del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, **LEÓN GUILLERMO PICO MORA**, Notario Cincuenta y Siete (57) del Círculo de Bogotá D.C, Encargado, en virtud de la Resolución 7405 de fecha 11 de Agosto de 2021, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro (Instrucción Administrativa 12 del 9 de agosto de 2016 de la citada Superintendencia) se otorgó la presente escritura pública que se consigna en los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO001167364



PC020555674

09-01-21 PO001167364

09-08-21 PC020555674

MNEF0Z8RSI

EM2WF8DZK9

THOMAS GREG & GOME

siguientes términos: -----

COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE.-----

COMPARECIERON: De una parte, **CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía 17.105.139 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil viudo y **SANDRA PATRICIA PEDRAZA ROJAS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 52.095.405 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera con unión marital de hecho, obrando en nombres propios, quienes en adelante, se denominarán **LOS VENEDORES**; y, de otra parte, **DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía 19.304.033 expedida en Bogotá, D.C., quien actúa en su calidad de Gerente General, y por tanto, como Representante Legal de la sociedad comercial con domicilio en ésta ciudad, denominada **PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S**, identificada con **NIT. 901.464.585-6**, legalmente constituida por documento privado del ocho (8) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., el 9 de marzo de dos mil veintiuno (2021), con el N°. 02671054 del Libro IX, según lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza, debidamente autorizado para celebrar el presente acto por la Asamblea de Accionistas, según acta N° 002 del 23 de agosto de 2021 que igualmente se anexa, quien en adelante, se denominará **LA SOCIEDAD COMPRADORA** y, manifestaron que, obrando en las calidades indicadas, solemnizan **UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** que vierten en las siguientes:-----

ESTIPULACIONES:-----

PRIMERA.- DE LA SITUACIÓN DEL INMUEBLE RESPECTO A LA SOCIEDAD CONYUGAL.— Manifiestan **LOS VENEDORES** que el inmueble que transfieren, lo adquirieron en su actual estado civil, a título gratuito, como adelante se consigna.----

SEGUNDA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.- LOS VENEDORES transfieren a título de venta a favor de **LA SOCIEDAD COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión que tienen y ejercen sobre el inmueble de su propiedad, consistente en: **CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN DONDE SE ENCUENTRA EDIFICADA, UBICADA EN LA CARRERA CINCUENTA Y CUATRO**



(54) **NÚMERO CUARENTA Y UNO SETENTA SUR (41 - 70 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**; el lote de terreno corresponde al número treinta y dos (32) de la manzana F seis (F-6) del plano de loteo de la URBANIZACIÓN LA ALQUERÍA y tiene un área aproximada de ciento cuarenta metros cuadrados (140,00 M²) y la construcción es de un (1) piso y consta de: Sala, comedor, tres (3) alcobas, cocina, baño, lavadero, antejardín y dos (2) patios, y se encuentra alindado de la siguiente manera:-----

POR EL NORTE. En veinte metros (20,00 mts) con el lote número treinta y uno (31) de la misma manzana y urbanización.-----

POR EL SUR. En veinte metros (20,0 mts) con el lote número treinta y tres (33) de la misma manzana y urbanización.-----

POR EL ORIENTE. En siete metros (7,00 mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana y urbanización.-----

POR EL OCCIDENTE. En siete metros (7,00 mts) con la carrera cincuenta y una A (51 A).-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40209316** y la cédula catastral número **42S 51 32**.-----

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante haberse indicado la cabida superficial del predio y descrito sus linderos, la enajenación del mismo se realiza sobre cuerpo cierto.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En esta transferencia quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias e instalaciones que legal y naturalmente correspondan al inmueble.-----

TERCERA.- DEL PRECIO Y DE SU FORMA DE PAGO. - El valor acordado por la venta del inmueble es la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$290.000.000.00 M/CTE)** que **LOS VENEDORES** declaran recibida en esta fecha, del representante legal de la **SOCIEDAD COMPRADORA** en su integridad.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: CONFORME A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 61 DE LA LEY 2.010 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019, a propósito del precio enajenante(s) y el representante legal de la sociedad adquiriente(s) declaran, bajo gravedad de juramento, que el precio aquí consignado es real y no es objeto de pactos privados en los que hayan convenido un valor diferente; que, además, no



PO001167316



PC020555673

09-01-21 PO001167316

63MH0LF5Z9

AEVGMN6TY

09-08-21 PC020555673

THOMAS GREG & SONS

existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de este instrumento.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Igualmente manifiestan los comparecientes, que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediación.-----

PARÁGRAFO TERCERO: De otra parte agregan que es de su conocimiento que no son constitutivos de costo de los bienes raíces las sumas no desembolsadas a través de entidades financieras.-----

CUARTA.- DEL MODO DE ADQUISICIÓN Y DE SU REGISTRO.- LOS VENEDORES adquirieron el inmueble que transfieren por adjudicación en la sucesión de CECILIA ROJAS VARGAS, según escritura pública ciento cincuenta seis (156) del tres (3) de febrero de dos mil veintiuno (2021) de ésta Notaría, documento inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente al folio de matrícula inmobiliaria **50S-40209316**.-----

QUINTA.- DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE Y DE SU SANEAMIENTO.- Garantizan **LOS VENEDORES** ser propietarios del inmueble enajenado por haberlo adquirido como lo indican en la estipulación precedente; que el mismo se encuentra en el comercio jurídico toda vez que no está constituido en patrimonio de familia inembargable, como tampoco soporta medida cautelar de ninguna clase; que, además, lo han poseído de manera continua, pacífica e ininterrumpida desde cuando lo adquirieron; que, de otra parte, no tiene pleitos pendientes ni sucesiones ilíquidas; y, en fin, que está libre de gravamen o limitación que puedan condicionar esta transferencia. Con todo, **LOS VENEDORES** se obligan a salir al saneamiento de esta venta en los eventos contemplados por la legislación nacional. -----

SEXTA.- DE LA ENTREGA MATERIAL.- Que a paz y salvo por impuestos, contribuciones y tasas, desde ésta fecha **LOS VENEDORES** entregan materialmente a **LA SOCIEDAD COMPRADORA** el inmueble negociado. -----

PARÁGRAFO: A propósito del impuesto predial unificado manifiestan **LOS VENEDORES**, bajo juramento, que desde cuando lo adquirieron, el inmueble que transfieren no tiene deuda pendiente por concepto de impuesto predial unificado, como tampoco es objeto ni han sido notificados de proceso o requerimiento alguno por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital para el cobro o pago de tal tributo.-



SÉPTIMA.- DE LA ACEPTACIÓN.- EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD COMPRADORA, por su parte, agrega estar en un todo de acuerdo con los términos de este contrato; que, en efecto, la sociedad que representa ha cancelado el precio por el cual compra el inmueble, y que, desde hoy entra en posesión material del mismo en las condiciones indicadas en la estipulación anterior.

DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.- Al interrogar a los contratantes sobre los aspectos previstos por la Ley 258 de 1996, Artículo 6°, expresaron: "Como **VENEDORES** declaramos, bajo juramento, que nuestro estado civil es el atrás mencionado, y que el inmueble que transferimos no se encuentra afectado a vivienda familiar".

CONSTANCIA.- Teniendo en cuenta lo acabado de manifestar por **LOS VENEDORES** y puesto que **LA COMPRADORA** es persona jurídica, el suscrito Notario deja constancia que el inmueble objeto del presente negocio jurídico no está y **NO** queda afectado al régimen de vivienda familiar regulado por la Ley atrás citada.

DECLARACIONES TRIBUTARIAS:

1ª.- SOBRE LOS COMPROBANTES FISCALES.- En cumplimiento de lo establecido por las normas tributarias nacionales y distritales, las comparecientes presentaron los siguientes comprobantes fiscales:

1.1.- Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial, correspondiente al año gravable en curso, contenida en el formulario No. 2021301010103058992; No. Referencia de Recaudo: 21016599837; LUGAR DE PRESENTACIÓN BANCOLOMBIA; FECHA DE PRESENTACIÓN 28/01/2021; Autoavalúo \$276.590,000; Matrícula Inmobiliaria: 40209316; Cédula Catastral 42S 51 32; CHIP AAA0040CAKL; dirección KR 54 41 70 SUR.

1.2.- La consulta de obligaciones pendientes – informe de obligaciones tributarias DIB, expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda, el 24/08/2021, en la cual consta que el inmueble con CHIP AAA0040CAKL, "No registra obligaciones pendientes en el sistema de Información tributaria".

1.3.- El certificado de estado de cuenta para trámite notarial expedido por el Instituto



PO001167317



PC020555672

THOMAS GREG & SONS.

QL7385BSCF

N2JUN08W9T

THOMAS GREG & SONS.

09-01-21 PO001167317

09-08-21 PC020555672

de Desarrollo Urbano, con Pin de Seguridad pJJAAEIYMKMEOW, Dirección del Predio: KR 54 41 70 SUR; Matrícula Inmobiliaria: 050S40209316; Cédula Catastral: 42S 51 32; CHIP: AAA0040CAKL; Fecha de expedición: 24/08/2021; Fecha de Vencimiento: 22/11/2021. VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quién deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No: 1985058. -----

2ª. SOBRE EL IMPUESTO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE.- Por tratarse de la enajenación de un activo fijo, se recaudó la suma de \$2.900.000.00., por concepto del impuesto de retención en la fuente, según certificado que se anexa (E.T., art. 398). -----

3ª.- SOBRE EL IMPUESTO DE VALOR AGREGADO: Por la prestación del servicio notarial se recaudó como IVA la suma de \$ 209.962 .-----

----- **LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:** -----

- 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. -----
- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y, en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----
- 3) Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista por el decreto 960 de 1970. -----



4) El notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato, sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. -----

CONSENTIMIENTO, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES: Los intervinientes en el presente acto aceptamos que, **en caso de ser necesario** nos envíen comunicaciones y notificaciones al correo electrónico, y notificaciones electrónicas al(los) siguiente(s) correo(s): -----

Nombre: **CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ.** -----

Correo Electrónico: patyypena14@hotmail.com. -----

Nombre: **SANDRA PATRICIA PEDRAZA ROJAS.** -----

Correo Electrónico: patyypena14@hotmail.com. -----

Nombre: **DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ** Quien obra en nombre y representante legal de la sociedad compradora PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S. -----

Correo Electrónico: jmpedraza1223@gmail.com. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. - Leído en legal forma el contenido de este instrumento por los Comparecientes y advertidos sobre la formalidad de inscribir sus copias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente en el término de dos (2) meses, pues, de lo contrario, deberán cancelar intereses de mora por el impuesto de registro regulado por la Ley 223 de 1995, lo firman en prueba de su consentimiento, junto con el suscrito Notario, quien así lo autoriza. -----

La presente escritura ha sido elaborada en las hojas de papel notarial números: -----

PO001167364, PO001167316, PO001167317, PO001167318, PO001167314, -----

Enmendado "PO001167364" si vale, 0 -----

LEON GUILLERMO MORA
NOTARIO CINQUEM Y SETETE (E)

PO001167318

PC020555671

09-01-21 PO001167318

09-08-21 PC020555671

0481GZCQD

08JULTHQ79

THOMAS GREG & SONS

DERECHOS: \$ 1.105.062.=

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 15.450.-

RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO: \$ 15.450.-

DECRETO 0188 DE 2013 Y RESOLUCIÓN 00536 DEL 22 DE ENERO DE 2021,
 MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 00545 DEL 25 DE ENERO DE 2021 DE LA
 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.-----Mery1744

Constantino Pedraza Cruz
CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *17105132*
 TEL o CEL No. *3208946868* E-MAIL: *PattyPCN14@hotmail.com*
 DIRECCIÓN Y CIUDAD: *Diagona 52 Sur 5364*
 PROFESIÓN U OFICIO: _____ ACTIVIDAD ECONOMICA: *PENSIONADO*
 ESTADO CIVIL: *divorciado viudo*
 PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒

Sandra Patricia Pedraza Rojas
SANDRA PATRICIA PEDRAZA ROJAS

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *52.095.405 BTA*
 TEL o CEL No. *3007375428* E-MAIL: *PattyPCN14@hotmail.com*
 DIRECCIÓN Y CIUDAD: *DIAGONAL 52A SUR # 53A64 BTA*
 PROFESIÓN U OFICIO: *AMA DE CASA* ACTIVIDAD ECONOMICA: *HOGAR*
 ESTADO CIVIL: *CASADA*
 PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒

República de Colombia

9



CONTINUACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. _____

MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO (1555). _____

DE FECHA: VEINTISIETE (27) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021)

OTORGADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y SIETE (57) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. CÓDIGO No. 1100100057. _____

LEÓN GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57)


DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 19304033

TEL o CEL No. 7106183

E-MAIL: Pco1tex@hotmail.com

DIRECCIÓN Y CIUDAD: Calle 39 Sur #68A-97 Bogotá

PROFESIÓN U OFICIO: Comerciante ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

ESTADO CIVIL: Soltero con unión

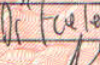
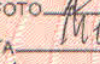
PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒

Quien obra como representante legal de la sociedad compradora PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.

NOTARIO CINCUENTA Y SIETE, ENCARGADO



LEÓN GUILLERMO PICO MORA

ESCRITURACIÓN	
RECIBÍO 	RADICÓ 
DIGITÓ 	Vo.Bo. 
IDENTIFICÓ 	HUELLAS/FOTO 
LIQUIDÓ 	REV / TESTA 
REV / LEGAL De Fuentes	CERRÓ 

09-01-21 PO001167314

MC27K1EGIX

EJMW5SN48V

09-08-21 PC020555667

THOMAS GREG & SONS

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago
del impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

21016599837

Formulario No.

2021301010103058992

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0040CAKL	2. Matricula Inmobiliaria 40209316	3. Cédula Catastral 42S 51 32	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio KR 54 41 70 SUR			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 140.00	7. Área construida en metros 104.40	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razon Social CECILIA ROJAS VARGAS		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 41331405 - 9	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 41331405 - 9			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	276,590,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	1,743,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		600,000	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	1,143,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	1,143,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	1,143,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	114,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	1,029,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	1,029,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 28/01/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 075670200172188	
NOMBRES Y APELLIDOS CECILIA ROJAS VARGAS		VALOR PAGADO: 1,029,000	
☐ CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCOLOMBIA	
41331405		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

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



INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

DATOS DEL REPORTE

Objeto o

AAA0040CAKL

24/08/2021

Página 1 de 1

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

Mensaj Valido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines institucionales.

No registra obligaciones pendientes en el sistema de Información tributaria.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información.

CON GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57) E

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Sede Administrativa: Carrera 30 N° 25-90 -
Código Postal 111311
Teléfono (571) 338 5000 • Línea 195
contactenos@shd.gov.co
• Nit. 899.999.061-9
Bogotá, Distrito Capital • Colombia



SECRETARÍA DE
HACIENDA



09-08-21 PC020555666

R35XP4WED8
THOMAS GRIFFIN & SONS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto
Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización - Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD:

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio:	KR 54 41 70 SUR
Matrícula Inmobiliaria:	050S40209316
Cédula Catastral:	42S 51 32
CHIP:	AAA0040CAKL
Fecha de Expedición:	24/08/2021
Fecha de Vencimiento:	22/11/2021

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR
CONCEPTO DE VALORIZACION

Artículo 111 del acuerdo 7 de 1987: "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribucion de valorización o pavimientos, no implica que la obligacion de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No:

webidu.idu.gov.co:null

FECHA: Tue Aug 24 13:26:04 COT

La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través los siguientes medios correo electrónico : denuncia.soborno@idu.gov.co o por la página idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno, se garantiza confidencialidad y reserva.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Bogota D.C. www.idu.gov.co
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
INAGENCIA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Duitel

Certificación Catastral

Radicación No. W-889359

Fecha: 24/08/2021

Página: 1 de 1



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

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
--------------------	--------------------	-------------------	---------------------	------------------	------------------------

1	CECILIA ROJAS VARGAS	C	41331405	100	N
---	----------------------	---	----------	-----	---

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2810	2002-10-23	BOGOTÁ D.C.	57	050S40209316

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.

KR 54 41 70 SUR - Código Postal: 111621.

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 51A 41A 38 S, FECHA: 2007-09-28

Código de sector catastral:

004409 39 08 000 00000

CHIP: AAA0040CAKL

Cedula(s) Catastra(es)

42S 51 32

Número Predial Nal: 110010144160900390008000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3

Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2)

140.0

Total área de construcción (m2)

104.4

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	276,590,000	2021
1	274,831,000	2020
2	240,384,000	2019
3	245,869,000	2018
4	151,607,000	2017
5	186,433,000	2016
6	163,968,000	2015
7	133,255,000	2014
8	125,664,000	2013
9	108,808,000	2012

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

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE, Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 24 días del mes de Agosto de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Elvira Gonzalez Martinez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: F068CE181621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 234 7600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ

PC020555665

08-08-21 PC020555665

17AC09NMV

THOMAS GREG & SONS

NOTARÍA 57
EN BLANCO

NOTARÍA 57
EN BLANCO



SECRETARÍA DE NOTARIADO
A REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210823993546843625

Nro Matrícula: 50S-40209316

Página 1 TURNO: 2021-318442

Impreso el 23 de Agosto de 2021 a las 10:11:01 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-03-1995 RADICACIÓN: 1995-56157 CON: CERTIFICADO DE: 28-02-1995

CODIGO CATASTRAL: AAA0040CAKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA EN EL PLANO DE LOTE DE LA URBANIZACION LA ALQUERIA, CON AREA DE 14
MTS2 Y ALINDERADO ASI: NORTE, EN 20 MTS CON LOTE 31 DE LA MANZANA F-6; SUR, EN 20 MTS CON LOTE 33 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE
EN 7 MTS CON LOTE 13 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; OCCIDENTE, EN 7 MTS CON LA CARRERA 51-A.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 54 41 70 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 51A 41A 38 S (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 51-A # 41 A 38 SUR, LOTE 32 MANZANA F-6.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4738 del 14-10-1965 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR.

A: MORA DIAZ CLEMENTE

CC# 96445

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-03-1997 Radicación: 1997-17573

Doc: ESCRITURA 1421 del 20-04-1995 NOTARIA 40 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MORA DIAZ CLEMENTE

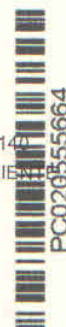
CC# 96445

A: MORA DE HERRERA MARIA NUBIA

CC# 51601017

X

LEON GUILLERMO PIZA MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57) AÑOS



PC020555664

09-08-21 PC020555664

8CSBL5KMG0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210823993546843625

Nro Matrícula: 50S-40209316

Pagina 2 TURNO: 2021-318442

Impreso el 23 de Agosto de 2021 a las 10:11:01 AM

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

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

A: MORA MORALES JUAN CARLOS

CC# 79433266 X

A: MORA MORALES MARTHA CLEMENCIA

CC# 51747430 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-02-2000 Radicación: 2000-7885

Doc: OFICIO 2792 del 15-12-1999 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO CUOTA PARTE

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

DE: BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO (ANTES CENTRAL COOPERATIVA DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL LTDA.

A: MORA MORALES JUAN CARLOS

CC# 79433266 X

A: ZAMBRANO RAVE JOHN FRANCI

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-09-2000 Radicación: 2000-59775

Doc: OFICIO 634 del 14-03-2000 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de SANTA FE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DE LA CUOTA PARTE QUE LE CORRESPONDA AL DEMANDADO JUAN CARLOS MORA MORALES.

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

DE: BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO

A: MORA MORALES JUAN CARLOS

CC# 79433266

A: ZAMBRANO RAVE JOHN FRANCI

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-10-2000 Radicación: 2000-71235

Doc: ESCRITURA 2271 del 13-10-2000 NOTARIA 40 de SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.

VALOR ACTO: \$24,420,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MORA DE HERRERA MARIA NUBIA

CC# 51601017

DE: MORA MORALES JUAN CARLOS

CC# 79433266

DE: MORA MORALES MARTHA CLEMENCIA

CC# 51747430

A: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA

CC# 51569860 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-10-2000 Radicación: 2000-71235

Doc: ESCRITURA 2271 del 13-10-2000 NOTARIA 40 de SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA

CC# 51569860 X



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210823993546843625

Nro Matrícula: 50S-40209316

Página 3 TURNO: 2021-318442

Impreso el 23 de Agosto de 2021 a las 10:11:01 AM

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

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

A: WILCHES CASTELLANOS SAUL

CC# 3075590

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-10-2002 Radicación: 2002-83814

Doc: ESCRITURA 2810 del 23-10-2002 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA

CC# 51569860

A: ROJAS VARGAS CECILIA

CC# 41331405 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-84814

Doc: ESCRITURA 2809 del 23-10-2002 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: WILCHES CASTELLANOS SAUL

CC# 3075590

A: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA

CC# 51569860

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-05-2021 Radicación: 2021-23843

Doc: ESCRITURA 156 del 03-02-2021 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: ROJAS VARGAS CECILIA

CC# 41331405

A: PEDRAZA CRUZ CONSTANTINO

CC# 17105139 X 50%

A: PEDRAZA ROJAS SANDRA PATRICIA

CC# 52095405 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-182345 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



PC020555663

09-08-21 PC020555663

UMYE2P0R0WQ



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

Certificado generado con el Pin No: 210823993546843625

Nro Matrícula: 50S-40209316

Página 4 TURNO: 2021-318442

Impreso el 23 de Agosto de 2021 a las 10:11:01 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-318442

FECHA: 23-08-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guarda de la fe pública

300729549
300729549



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28

Recibo No. AB21258337

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S
Nit: 901.464.585-6 Administración : Dirección
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

LEÓN GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTAY SIETE (57)

MATRÍCULA

Matrícula No. 03349711
Fecha de matrícula: 9 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

El empresario cumple con los requisitos de pequeña empresa joven para acceder al beneficio que establece el artículo 3 de la Ley 1780 del 2 de mayo de 2016, y que al realizar la matrícula mercantil informó bajo gravedad de juramento los siguientes datos:

El empresario PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S realizó la matrícula mercantil en la fecha: 9 de marzo de 2021.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 12 B No. 7 14 Sur
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: jmpedraza1223@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3045447322
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 12 B No. 7 14 Sur
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: jmpedraza1223@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3045447322
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

Como Notario Cinquenta y Siete (57) del Circuito de Bogotá, el presente es una copia fiel y exacta de lo que se encuentra en el original, la presente copia coincide exactamente con el original, teniendo a la vista.
27 AGO 2021
LEÓN GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTAY SIETE (57)



PC020555662

09-08-21 PC020555662

3THSB-JDK5P

THOMAS GREG S. BONE

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28

Recibo No. AB21258337

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselctronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 8 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 9 de marzo de 2021, con el No. 02671054 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto: La administración de bienes inmobiliarios urbanos o rurales, su compra, venta comercialización y demás negocios inmobiliarios permitidos en el territorio nacional o internacional además los siguientes: 1. Operaciones inmobiliarias de administración, compra y venta de bienes raíces rurales o urbanos. 2. La promoción, administración, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias con bienes raíces propios o arrendados, urbanos o rurales en el país o en el exterior. 3. la construcción, remodelación y demás reformas a bienes raíces urbanos o rurales nacionales o internacionales 4. la adquisición y la enajenación de bienes raíces muebles y demás elementos que los conforman y sus similares. 5. La inversión a título oneroso en otras compañías de carácter inmobiliario, comercial o de servicios, así como la realización de tales negocios. 6. Representar o agenciar personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, cualquiera que fuese su objeto social y celebrar toda clase de actos civiles o comerciales directamente relacionados con los fines que se propone. 7. Promover,



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28
Recibo No. AB21258337
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LEON GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57) AÑOS

crear o formar parte de otras sociedades, ya sea como gestor o cualquier otro título, que se propongan actividades semejantes complementarias o accesorias, o que sean de conveniencia general para el empresario o absorber tales empresas, ya sea como gestor o cualquier otro título. Para el desarrollo de su objeto y en cuanto se relacione directamente con los negocios que forman parte del mismo, la empresa podrá: 1.- Constituir apoderados que la representen, asociarse con otras compañías de la misma o perecida naturaleza y en general realizar toda clase de operaciones comerciales o civiles y ejecutar o celebrar toda clase de contratos o actos del mismo orden, ya sean industriales, comerciales o financieros encaminados a alcanzar los fines que se propone. 2.- Intervenir ante terceros como acreedora o como deudora en toda clase de operaciones de crédito, dando o recibiendo las garantías del caso, cuando haya lugar a ellas. 3.- Efectuar cualquier clase de operaciones de crédito activo o pasivo, tales como constituir depósitos, efectuar préstamos, otorgar o recibir documentos negociables, girar, aceptar, endosar, asegurar y negociar en general títulos valores y recibirlos en pago. 4.- Celebrar así mismo operaciones relacionadas con la protección de sus bienes, negocios y personas a su servicio. 5.- Celebrar contratos de cuentas en participación, sea como participe activo o como participe inactivo. 6.- Transigir, desistir y apelar las decisiones de árbitros o de amigables componedores en las cuestiones en que tenga intereses frente a terceros o a sus administradores. 7.- Adquirir marcas, patentes, procedimientos de fabricación, explotadas en cualquier forma, ya sea utilizándolos directamente o permitiendo su explotación por otras personas naturales o jurídicas contra el pago de regalías o participaciones. 8.- Celebrar y ejecutar en general todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores, los que se relacionen con la existencia y funcionamiento de la empresa, y los que sean conducentes al buen logro de los fines sociales de la empresa. 9) en general, hacer en su nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos toda clase de operaciones comerciales sobre bienes muebles o inmuebles, construir cualquier gravamen, celebrar contratos con personas naturales y/o jurídicas, y efectuar operaciones de préstamo, cambio, descuento, cuentas corrientes, dar o recibir garantías, girar, endosar, adquirir y negociar títulos valores. 10).- Podrá igualmente desarrollar cualquier otra actividad civil o comercial lícita 11) celebrar y ejecutar en general todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores, los que se relacionen con la existencia y el funcionamiento de la



PC020555661

09-08-21 PC020555661

J16FSTNWGQ

THOMAS GIES & SONS

República de Colombia

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28
Recibo No. AB21258337
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sociedad, y los demás que sean conducentes al buen logro de los fines sociales; Parágrafo. - La sociedad no podrá ser garante y/o fiadora de terceros, incluyendo a los accionistas, excepto cuando tal decisión sea aprobada por el cien por ciento (100%) de la Asamblea de accionistas. En el caso que la sociedad llegare a avalar obligaciones de sus accionistas, solo lo podrá hacer hasta por un monto igual al cincuenta (50%) del capital suscrito de cada uno de ellos.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

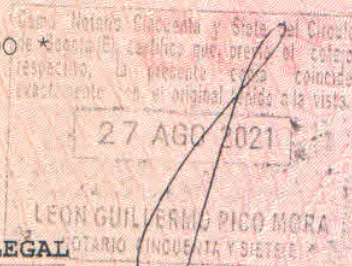
Valor : \$1.000.000.000,00
No. de acciones : 1.000,00
Valor nominal : \$1.000.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$100.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$1.000.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$100.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$1.000.000,00



REPRESENTACIÓN LEGAL

La administración y/o representación legal de la sociedad corresponde al gerente general, quien tendrá dos suplentes, que lo reemplazarán en sus faltas absolutas, accidentales o temporales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El representante legal tiene las siguientes funciones y/o facultades:
A) Suscribir en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos, convenios, acuerdos, arreglos, actos u operaciones que se



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28
Recibo No. AB21258337
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

requiera para el cumplimiento y desarrollo de cualquiera de las actividades que constituyen el objeto social, así como las actividades preparatorias, accesorias o complementarias para la realización de los fines que persigue la sociedad. En general cualquier acto que tenga relación directa con la existencia o funcionamiento de la sociedad. B) Representar a la sociedad en juicio o fuera de él. En su condición de representante legal tiene poderes suficientes para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas administrativas en que la sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes, así como desistir de las acciones o recursos que interponga, constituir apoderados judiciales, delegarles facultades y en general cualquier acto que se requiera para asegurar el cumplimiento del objeto social. C) La gestión administrativa y financiera de la sociedad, la coordinación y supervisión general de la empresa, de conformidad a lo impartido por la asamblea de accionistas. D) Ejecutar y cumplir las decisiones y acuerdos de la asamblea general de accionistas. E) Adoptar las determinaciones necesarias en orden a que la sociedad cumpla sus fines. F) Supervigilar la contabilidad de la sociedad y el cierre oportuno de los balances de la misma. G) Administrar los fondos o dineros de la sociedad, para lo cual podrá celebrar todos los contratos bancarios que se requieran, dentro de las limitaciones establecidas en los presentes estatutos. H) Convocar a la asamblea general de accionistas a reuniones ordinarias y a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario, y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos o la asamblea general de accionistas. I) Presentar a la asamblea general de accionistas en su reunión ordinaria, un inventario y balance de fin de ejercicio, junto con un informe sobre la situación de la sociedad en el que de manera detallada se analice la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas. Así mismo, deberá presentar un informe sobre la forma como se haya llevado a cabo su gestión y sobre las medidas cuya adopción recomienda a la asamblea; J) Cumplir y hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos y/o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. K) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad, así como la supervisión de la actividad de los mismos L) Todas las demás facultades o funciones que le atribuyan la ley, los presentes estatutos y la asamblea general de accionistas. Parágrafo: El representante legal requiere autorización de la asamblea para

LEON GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUESTA Y SIETE (57) E



PC020555660

09-08-21 PC020555660

10XS63FNU9

THOMAS GREG & SONS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28

Recibo No. AB21258337

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

realizar y/o llevar a cabo operaciones que tengan por objeto: 1. Adquirir, enajenar, hipotecar y en cualquier otra forma gravar o limitar el dominio de bienes inmuebles, cualquiera que sea su cuantía; 2. Constituir prendas sobre bienes sociales o darlos en anticresis; 3. Recibir daciones en pago y novar obligaciones o créditos; 4. Garantizar obligaciones de terceros; 5. Autorizar por vía general liberalidades, beneficios o prestaciones de carácter extralegal a favor del personal de la sociedad. 6. Todo acto o contrato que suscriba por valores superiores a quinientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (500 s.m.m.l.v.).

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 8 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de marzo de 2021 con el No. 02671054 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Daniel Felipe Pedraza Velasquez	C.C. No. 000000019304033

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Johan Daniel Pedraza Lozada	C.C. No. 000001013576196
Suplente	Jessica Pedraza Villanueva	C.C. No. 000001013586555

Yo, Leon Guillermo Pico Mora, Secretario de la Cámara de Comercio de Bogotá, certifico que, previo al cotejo respectivo, la presente copia coincide con el original que se encuentra en los archivos de la Cámara.

IDENTIFICACIÓN

27 AGO 2021

LEON GUILLERMO PICO MORA

C.C. No. 000001013586555

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28

Recibo No. AB21258337

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE, el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de

LEON GUILLERMO PÉREZ MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57) AÑOS



PC020555659

09-08-21 PC020555659

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28

Recibo No. AB21258337

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Impuestos, fecha de inscripción : 9 de marzo de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 12 de marzo de 2021. Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

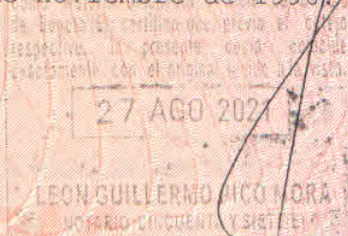
El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

Leonardo Pardo A.



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de agosto de 2021 Hora: 17:09:28

Recibo No. AB21258337

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21258337B3802

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Impuestos, fecha de inscripción : 9 de marzo de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 12 de marzo de 2021. Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

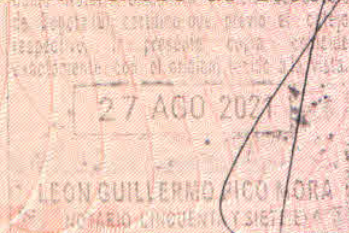
El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

Constante Peña A.



2. Elección del Presidente y Secretario

Por **UNANIMIDAD** es decir el 100% de las acciones que representa el capital social, fueron elegidos como Presidente **JOHAN DANIEL PEDRAZA LOZADA**, Y Secretaria **ANDREA RODRIGUEZ CAMACHO**.

3. Autorización al señor **DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ** Identificado con cedula de ciudadanía número 19.304.033 para que suscriba escritura pública de compra a nombre de la sociedad PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S, con NIT 901.464.585-6, por un valor de \$ 290.000.000, del inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 41-70 Sur con matrícula Inmobiliaria 505-40209316.

El presidente de esta asamblea extraordinaria de accionistas manifiesta la necesidad de autorizar al señor **DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 19.304.033 de Bogotá, para que suscriba escritura de compra, del inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 41-70 Sur con matrícula Inmobiliaria 505-40209316.

La asamblea extraordinaria de accionistas analiza la propuesta hecha por el presidente de esta reunión y aprueba por **UNANIMIDAD** la autorización para el señor **DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 19.304.033 de Bogotá, representante legal de la sociedad adquiriente, para que suscriba escritura de compra, del inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 41-70 Sur con matrícula Inmobiliaria 505-40209316.

3. Lectura y consideración del acta de reunión.

Los Accionistas decretaron un receso de (30) Minutos para redactar y aprobar el acta de la reunión, Siendo la una (1.00) PM,

A la hora de las dos (2.00).PM, se reunió la Asamblea extraordinaria de Accionistas para dar lectura al acta de esta reunión. Una vez leída fue aprobada por **UNANIMIDAD** por los. Accionistas es decir por el 100% por ciento de las acciones que conforman el capital social.

Habiéndose agotado el orden del día, no habiendo otro asunto por tratar, redactada y aprobada el acta, el Presidente de esta Asamblea levanta la sesión, siendo las dos treinta (2.30) PM

PRESIDENTE



JOHAN DANIEL PEDRAZA LOZADA

SECRETARIA



ANDREA RODRIGUEZ CAMACHO.



ACTA No.002

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.

NIT 901.464.585-6

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 10:00AM del día 23 de Agosto de 2021, se dio comienzo a la Asamblea Extraordinaria de accionistas en la sede principal de la Sociedad ubicada en la Carrera 12 B 7-14 Sur de la ciudad de Bogotá encontrándose reunida:

NOMBRE DEL ACCIONISTAS	No. ACCIONES	VALOR
DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ	30	\$ 30.000.000
JESSICA MAYERLY PEDRAZA VILLANUEVA	35	\$ 35.000.000
JOHAN DANIEL PEDRAZA LOZADA	35	\$ 35.000.000
TOTAL	100	\$ 100.000.000

Para el Cien (100%) por ciento de los Accionistas.

Todos, los Accionistas de la mencionada Sociedad se hicieron presentes para atender la convocatoria escrita enviada por el señor DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ mediante comunicación del 30 de Junio de 2021, en la convocatoria se anexo el orden del día.

La Asamblea de Accionistas aprobó la orden del día:

1. Verificación de Quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario.
3. Autorización al Gerente de la Sociedad señor DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ identificado con cedula de ciudadanía número 19,304.033 para que suscriba escritura, por medio de la cual la sociedad adquiere el inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 41-70 Sur con matrícula Inmobiliaria 505-40209316.

4. Lectura y consideración del acta de la reunión.

1. Verificación de Quórum.

El Gerente de la compañía Informo que están presente el 100% de las acciones que representa el capital social y en consecuencia los presentes podrán constituirse en asamblea con capacidad para deliberar y tomar decisiones.

LEON GUILLERMO MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57) E



PC020555651

08-08-21 PC020555651

Q1M2BK435L

THOMAS CREG & SONS



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

5373036

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cincuenta Y Siete (57) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 17105139.

Constantino Pedraza Cruz



v4z23d3d4mo5
27/08/2021 - 11:20:18

----- Firma autógrafa -----

SANDRA PATRICIA PEDRAZA ROJAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 52095405.

Sandra Patricia Pedraza Rojas



v4z23d3d4mo5
27/08/2021 - 11:21:26

----- Firma autógrafa -----

DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19304033.

Daniel Felipe Pedraza Velasquez



v4z23d3d4mo5
27/08/2021 - 11:22:23

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de VENTA signado por el compareciente con número de referencia 2021001744 del día veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

LEÓN GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE (57)

Acta 2



PC020555648

09-08-21 PC020555648

DMEOYXKH
THOMAS GREG & SONS



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



5373036

León Pico



LEÓN GUILLERMO PICO MORA

Notario Cincuenta Y Siete (57) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: v4z23d3d4mo5



NOTARÍA 5 POR EL MEJOR SERVICIO!	NOTARIA 57 DE BOGOTÁ NIBARDO A. FUERTES M. NIT 12968659-1 AV CALLE 45 A SUR No. 50 - 47 Tel(s): Pbx 7416233 Tel. 7416237 Fax 7416238 notaria57@gmail.com	
	IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS IVA FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA FEL - 3832 emitida 27/Ago/2021 12:02 pm	
CUFE: ef2ff137d562de09b755491a8904e04bab3f0d53da1dc5edc8e9e47219342bf8129c57eea08db417d31dffba79f23		

Información del Trámite: Radicado: 2021001744 Naturaleza del Acto: VENTA	Escritura No: 1555 Legalizada en: 27/Ago/2021
---	--

Datos del Adquiriente: Nombre: Constantino Pedraza Cruz (Vendedor) Dirección: Colombia, Cundinamarca, Bogotá (DG 52 A SUR 53 A 64) Actividad Económica: Personas Naturales Subsidiadas Por Terceros Régimen Contable: No responsable de IVA	Documento: CC 17105139
--	-------------------------------

CONCEPTOS DE FACTURACION		
Concepto	Valor	Valor por Acto
VENTA (CUANTIA \$ 290,000,000)		\$ 2,122,961
Derechos Notariales [Resolución 536 De 2021, Aclarada Por La Resolución 545 De 2021]	\$ 445,391	
2.5 Hojas De La Matriz	\$ 9,750	
17 Hojas Copia Escritura (2 Copias) (1 Simple)	\$ 66,300	
4 Autenticaciones	\$ 8,000	
2.5 Hojas Copia Simple	\$ 9,750	
4 Fotocopia	\$ 1,200	
2 Certificado Web	\$ 7,200	
1.5 Identificación Biométrica	\$ 4,950	
Recaudos Fondo De Notariado	\$ 7,725	
Recaudos Superintendencia	\$ 7,725	
Retención Por Enajenación	\$ 1,450,000	
Impuesto a las ventas (19%)	\$ 104,981	
Total		\$ 2,122,961
Total Gastos de la Factura		\$ 552,531
Total Impuestos y Recaudos a Terceros		\$ 1,570,431
Valor Total de la Factura		\$ 2,122,961

Son: Dos millones ciento veintidos mil novecientos sesenta y un pesos

Formas De Pago: - (EFECTIVO) Recibo de Caja #65233: \$ 0 - (PAGO ELECTRÓNICO) Pago Electrónico No 115951 BANCO DE COLOMBIA: \$ 2,122,961

BIENES INMUEBLES	
Matrícula Inmobiliaria	Ubicación
50S-40209316	Bogotá - Cundinamarca, KR 54 41 70 SUR

OTORGANTES	
Identificación	Nombre Completo del Otorgante
CC 17105139	Constantino Pedraza Cruz
CC 52095405	Sandra Patricia Pedraza Rojas
NT 901464585 -6	Pedraza Villanueva Sas

Espacio de Firmas	
Firma del Cliente	Luz Fanny Salamanca Grandas

PC020555645

09-08-21 PC020555645

48HK2E6AGT
THOMAS GIES & SONE

**NOTARÍA 57 DE BOGOTÁ****NIBARDO A. FUERTES M.**

NIT 12968659-1

AV CALLE 45 A SUR No. 50 - 47 Tel(s): Pbx 7416233 Tel. 7416237 Fax 7416238
notaria57@gmail.com**IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS IVA****FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA FEL - 3833**

emitida 27/Ago/2021 12:02 pm

CUFE: cbb95699865127ff576bf86a90cc06345828b9ed0682d89d873bc2691d8d4a6f1676d3ad1b0663bb39d527328d0b9c2f

Información del Trámite

Radicado: 2021001744

Naturaleza del Acto: VENTA

Escritura No: **1555**

Legalizada en: 27/Ago/2021

Datos del Adquiriente

Nombre: Sandra Patricia Pedraza Rojas (Vendedor)

Dirección: Colombia, Cundinamarca, Bogotá (CL 56 A SUR 65 43)

Actividad Económica: Personas

Régimen Contable: No responsable de IVA

Documento: CC 62095405

CONCEPTOS DE FACTURACION

Concepto	Valor	Valor por Acto
VENTA (CUANTIA \$ 290.000.000)		\$ 1.450,000
Retención Por Enajenación	\$ 1.450,000	
	Total	\$ 1.450,000
Total Gastos de la Factura \$ 0		
Total Impuestos y Recaudos a Terceros \$ 1.450,000		
Valor Total de la Factura \$ 1.450,000		

Son: Un millón cuatrocientos cincuenta mil pesos

Formas De Pago

- (PAGO ELECTRONICO) Pago Electrónico No 1159511 BANCO DE COLOMBIA: \$ 1.450,000

BIENES INMUEBLES

Matrícula Inmobiliaria

50S-40209316

Ubicación

Bogotá - Cundinamarca, KR 54 41 70 SUR

OTORGANTES

Identificación

CC 17105139

Nombre Completo del Otorgante

Constantino Pedraza Cruz

CC 52095405

NT 901464585 -8

Sandra Patricia Pedraza Rojas

Pedraza Villanueva Sas

Espacio de Firmas

Firma del Cliente

Luz Fanny Salamanca Grandas

Habilitación Resolución 18764011600900 de fecha 16/03/2021 desde FEL 1916 hasta FEL 50.000
Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)

Impresor: Corporación Avance NIT. 804010424-9

SIGNOI Marca Registrada Resolución SIC No. 18886 de 2017-04-19

Este documento es una representación gráfica de la factura electrónica

**NOTARIA 57 DE BOGOTÁ****NIBARDO A. FUERTES M.**

NIT 12968659-1

AV CALLE 45 A SUR No. 50 - 47 Tel(s): Pbx 7416233 Tel. 7416237 Fax 7416238
notaria57@gmail.com**IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS IVA****FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA FEL - 3834**

emitida 27/Ago/2021 12:02 pm



CUFE: c58cc09f11ae438b1ef100a12d210d3f4711b8166f0a62f5eeb200519f613c5a34432bdf2fe134c2632343a13ee5

Información del Trámite

Radicado: 2021001744

Naturaleza del Acto: VENTA

Escritura No. 1555

Legalizada en: 27/Ago/2021

Datos del Adquiriente

Nombre: Pedraza Villanueva Sas (Comprador)

Documento: NT 901464585-6

Dirección: Colombia, Cundinamarca, Bogotá (CR 12 B 7 14 SUR)

Actividad Económica: Construcción De Edificios Residenciales

Régimen Contable: No responsable de IVA

CONCEPTOS DE FACTURACION

Concepto	Valor	Valor por Acto
VENTA (CUANTIA \$ 290,000,000)		\$ 672,961
Derechos Notariales [Resolución 536 De 2021, Aclarada Por La Resolución 545 De 2021]	\$ 445,391	
2.5 Hojas De La Matriz	\$ 9,750	
17 Hojas Copia Escritura (2 Copias) (1 Simple)	\$ 66,300	
4 Autenticaciones	\$ 8,000	
2.5 Hojas Copia Simple	\$ 9,750	
4 Fotocopia	\$ 1,200	
2 Certificado Web	\$ 7,200	
1.5 Identificación Biométrica	\$ 4,950	
Recaudos Fondo De Notariado	\$ 7,725	
Recaudos Superintendencia	\$ 7,725	
Impuesto a las ventas (19%)	\$ 104,981	
Total		\$ 672,961
Total Gastos de la Factura	\$ 552,531	
Total Impuestos y Recaudos a Terceros	\$ 120,431	
Valor Total de la Factura	\$ 672,961	

Son: Seiscientos setenta y dos mil novecientos sesenta y un pesos

Formas De Pago

- (EFECTIVO) Recibo de Caja #65235: \$ 672,961

BIENES INMUEBLES

Matrícula Inmobiliaria

Ubicación

50S-40209316

Bogotá - Cundinamarca, KR 54 41 70 SUR

OTORGANTES

Identificación

Nombre Completo del Otorgante

CC 17105139

Constantino Pedraza Cruz

CC 52095405

Sandra Patricia Pedraza Rojas

NT 901464585 -6

Pedraza Villanueva Sas

Espacio de Firmas

Firma del Cliente

Luz Fanny Salamanca Grandas



PC020555644

09-08-21 PC020555644

QFDONPYJ3U

THOMAS GREG & SONS

NOTARÍA CINCUENTA Y SIETE (57) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

LA ANTERIOR ES FIEL Y PRIMERA (1) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO (1555) DE 27 DE AGOSTO DE 2021. EXPEDIDA EN DIECISIETE (17) HOJAS ÚTILES. -----

SE EXPIDE CON DESTINO A: PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.

BOGOTÁ D.C. SEPTIEMBRE 02 DE 2021.



LEÓN GUILLERMO PICO MORA
NOTARIO CINCUENTA Y SIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
ENCARGADO

RESOLUCIÓN No. 7830 DE AGOSTO 24 DE 2021 DE LA SNR.



PBX 741 6233 Fax. 741 6238 • notaria57@gmail.com
Av. calle 45A sur No. 50-47 • B. Venecia, Bogotá Colombia

AÑO GRAVABLE

2024

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 24010225591

401

Factura
Número: 2024001041802370504

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0040CAKL	2. DIRECCIÓN KR 54 41 70 SUR	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40209316
---------------------	------------------------------	--

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NT	901464585	PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S	100	PROPIETARIO	CR 12 B NO. 7 14 SUR	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 347.609.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 6,3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 2.190.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 521.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 1.669.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 26/04/2024	HASTA 14/06/2024
20. VALOR A PAGAR	VP	1.669.000	1.669.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	167.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	1.502.000	1.669.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	167.000	167.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	1.669.000	1.836.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024



BOGOTÁ CAMINA SEGURA

HASTA 14/06/2024



BOGOTÁ CAMINA SEGURA



(415)7707202600856(8020)24010225591192118037(3900)00000001669000(96)20240426



(415)7707202600856(8020)24010225591180169082(3900)00000001836000(96)20240614

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024



HASTA 14/06/2024



(415)7707202600856(8020)24010225591046946893(3900)00000001502000(96)20240426



(415)7707202600856(8020)24010225591057308096(3900)00000001669000(96)20240614

SERIAL AUTOMÁTICO
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE



Compartido a través de iCloud

Archivo adjunto de Mail Drop



1-2 ESCRITURA Y PRED...

PDF • 12.6 MB

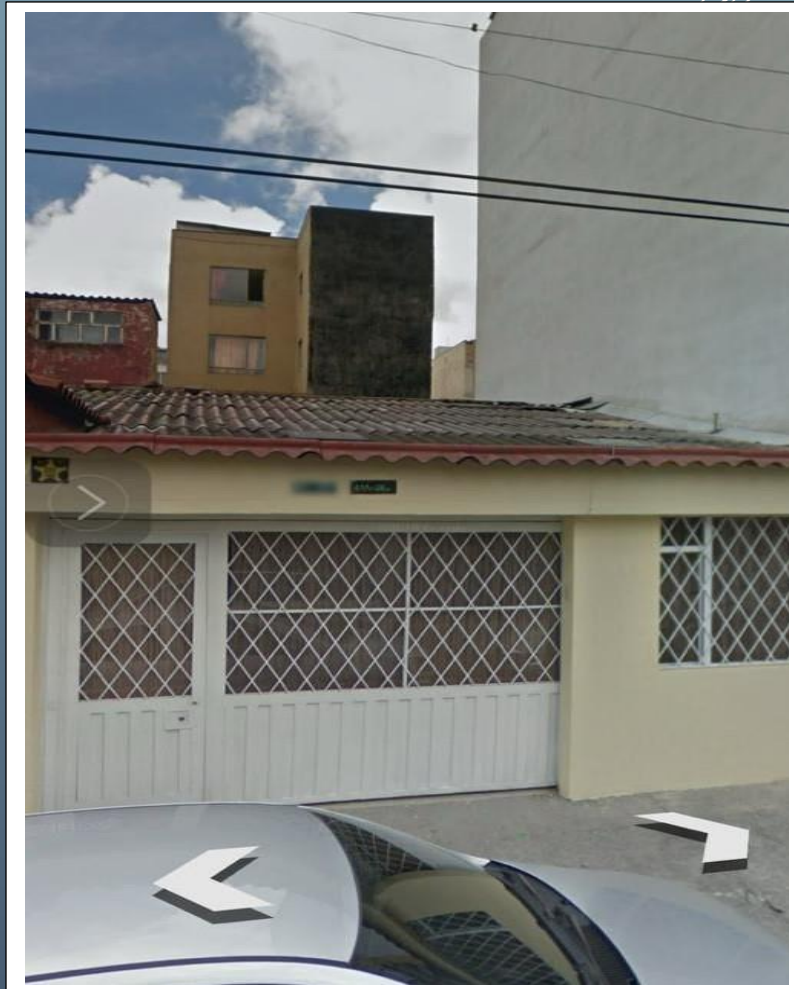
Descargar al dispositivo

[Estado del sistema](#) [Política de privacidad](#)

[Términos y condiciones](#)

Copyright © 2024 Apple Inc. Todos los derechos reservados.

**PERITAJE DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA KR 54 # 41 70
SUR , BARRIO LA ALQUERÍA, BOGOTÁ, D.C.**



**ELABORADO POR EL PERITO AVALUADOR:
URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**

INFORME PERITAJE	5
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	5
1.1 Nombre o razón social del solicitante.....	5
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION, DESTINATARIO Y ALCANCE	5
2.1 Objeto del encargo valuatorio	5
2.2 Destinatario de la valuación.....	5
2.3 Descripción del alcance del trabajo de la valuación.....	5
2.4 Base de valor	5
2.5 Definición y tipo de valor	6
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	6
4. FECHA DE ASIGNACIÓN, VISITA Y DEL INFORME	6
5. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO.....	6
6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	7
6.1 Datos catastrales de ubicación.....	7
7. INFORMACION DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.....	7
<u>ABRIL DE 2024</u>	<u>7</u>
7.2 Servicios públicos	9
7.3 Usos predominantes.....	9
7.4 Normatividad urbanística del sector y del inmueble	10
7.4.1 ABRIL DE 2024.....	10
<u>VOLUMETRÍA Y USOS PERMITIDOS.....</u>	<u>11</u>
7.4.2 AGOSTO DE 2021	13
<u>VOLUMETRÍA Y USOS PERMITIDOS</u>	<u>13</u>
7.5 Vías de acceso	15
7.6 Elementos de las vías de acceso	15
7.7 Estado de conservación	15
7.8 Amoblamiento urbano	15
7.9 Estrato socioeconómico	16
7.10 Legalidad del sector	16

7.11	Topografía	16
7.12	Servicio de transporte público	16
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	16
8.1	Titulares del derecho de dominio	16
8.2	Escritura Pública	16
8.3	Matrícula Inmobiliaria, Cédula Catastral y Chip	17
9.	INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	17
9.1	DEL LOTE	17
9.1.1	Tipo de lote	17
9.1.2	Uso actual.....	17
9.1.3	Ubicación	17
9.1.4	Topografía	18
9.1.5	Medidas.....	18
9.1.6	Área del lote.....	18
9.1.7	Forma	18
9.1.8	Tipología	18
9.1.9	Servicios públicos.....	18
9.1.10	Linderos	18
9.2	DE LA CONSTRUCCIÓN.....	19
9.2.1	Número de pisos.....	19
9.2.2	Dependencias.....	19
9.2.3	Especificaciones de la construcción y los acabados	19
9.2.4	Especificaciones de la construcción	19
9.2.5	Especificaciones de los acabados.....	20
9.2.6	Edad de la construcción	21
9.2.7	Área construida.....	21
9.2.8	Estado de conservación	21
10.	DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVA	21
10.1	Problemas de estabilidad de suelos	21
10.2	Impacto ambiental y condiciones de salubridad	21
10.3	Servidumbres, cesiones.....	21

10.4	Seguridad del sector	22
10.5	Problemáticas socioeconómicas	22
11.	CONSIDERACIONES GENERALES	22
12.	Principios valuatorios.....	23
13.	METODOLOGIAS VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) Y MEMORIA (S) DE CÁLCULOS	24
13.1	Metodología valuatorias empleada	24
13.1.1	Método Comparativo	24
13.1.2	Método Costo de Reposición	26
13.1.3	Valor del inmueble a partir del auto avalúo del año 2021	29
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	29
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	30
16.	FUENTES DE INFORMACIÓN	30
17.	CUADRO AVALÚO FINAL INMUEBLE AGOSTO DE 2021	30
18.	DECLARACIÓN DEL AVALUADOR.....	31
19.	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	32
20.	ANEXOS	32

INFORME PERITAJE

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

1.1 Nombre o razón social del solicitante

El presente encargo valuatorio (informe pericial) fue solicitado por la empresa **PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.**, identificada con el NIT No. 901464585.

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION, DESTINATARIO Y ALCANCE

2.1 Objeto del encargo valuatorio

El propósito del encargo valuatorio es el de hallar el valor de mercado más probable del inmueble a la fecha de la presentación del presente informe, que sirva de base para determinar el valor de mercado más probable del mismo, a la fecha del mes de agosto de 2021.

2.2 Destinatario de la valuación

Los destinatarios del avalúo o peritaje son: la empresa Pedraza Villanueva S.A.S., solicitante del peritaje y el Juzgado Civil del Circuito de Reparto de Bogotá D.C.

2.3 Descripción del alcance del trabajo de la valuación

Tal como se menciona en el objeto del peritaje o avalúo, el encargo valuatorio se elabora con fines comerciales y judiciales, por lo que su alcance es el de establecer el valor de mercado más probable del inmueble, a partir de la utilización de algunos de los métodos de valoración contemplados en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y de dar cumplimiento a la aplicación de Normas Internacionales de Valuación **IVS** (International Valuation Standards), además de aplicar los marcos jurídicos según la ley 1673 de julio 9 de 2.013, Decreto 556 de 2.014 y Ley 1564 de 2.012 (C.G.P.)

2.4 Base de valor

De acuerdo con el propósito del encargo valuatorio, la base de valor utilizada es la de valor de mercado que de acuerdo con las Normas internacionales de valuación **IVS 104**

se define como: “ la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

2.5 Definición y tipo de valor

Este encargo valuatorio fue elaborado en pesos colombianos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Perito valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble objeto de avalúo, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El Perito valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

La información suministrada por el cliente será confidencial, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Perito Avaluador, permanecerán como propiedad de la contratante. El Perito Avaluador no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el propósito del presente encargo valuatorio.

4. FECHA DE ASIGNACIÓN, VISITA Y DEL INFORME

ÍTEM	DÍA	MES	AÑO
Fecha de asignación	29	03	2024
Fecha de visita	03	04	2024
Fecha del informe	09	04	2024

5. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL AVALÚO

- * Certificado de Tradición de fecha 03/04/2024.
- * Escritura Pública # **1555** del 27 de agosto de 2.021, Notaría 57 del Círculo de Bogotá, D.C.
- * Certificación Catastral 2.023

6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

6.1 Datos catastrales de ubicación

DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
País de origen	Colombia
Departamento	Cundinamarca
Municipio	Bogotá, D.C.
Localidad	16 - Puente Aranda
UPZ	41 - Muzú
Nombre catastral del barrio	004409 - La Alqueria
Nombre común del barrio	La Alqueria
Urbanización	La Alqueria
Código Postal	111621
Dirección catastral del inmueble	kr. 54 # 41 70 sur
Valor catastral 2021	\$ 275.590.000,00

7. INFORMACION DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE

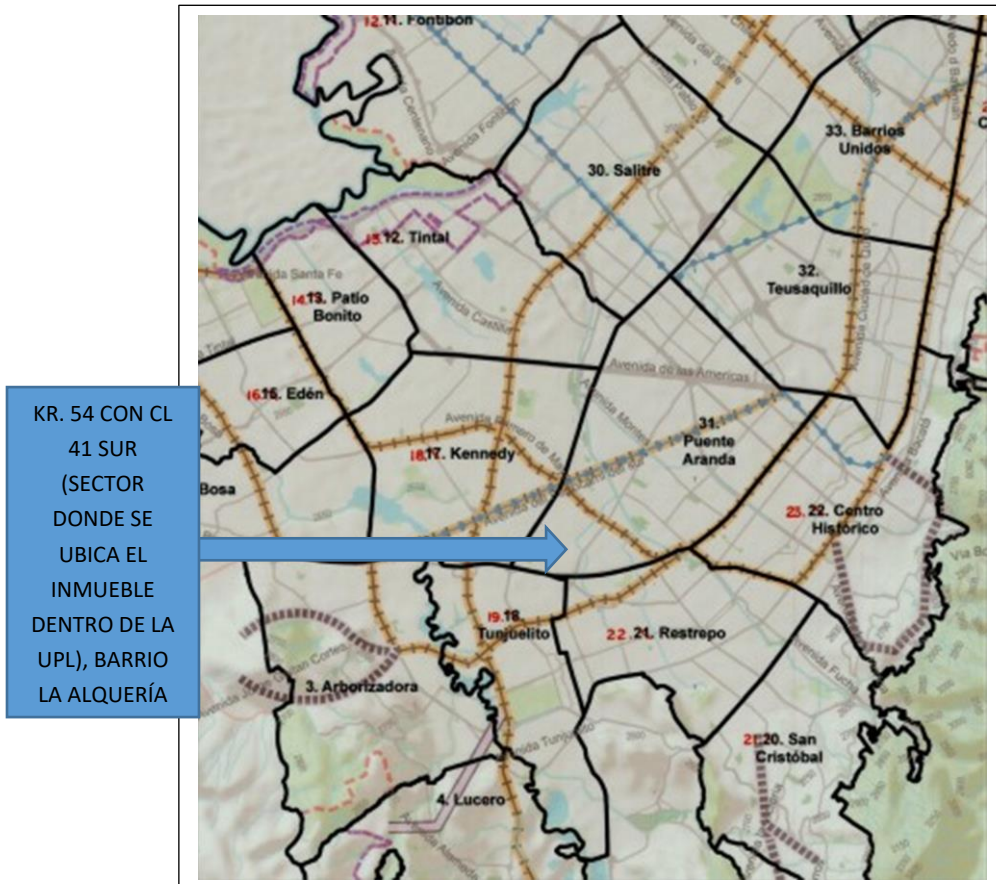
La ciudad de Bogotá hasta diciembre 28 de 2021, estaba conformada por veinte (20) localidades y ciento veintisiete (127) Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ); a partir del veintinueve (29) de diciembre de 2021, con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que más adelante se describe, la ciudad se dividió en treinta y tres (33) Unidades de Planeamiento Local (UPL). Cambios que se describen a continuación:

ABRIL DE 2024

El sector del cual hace parte el inmueble motivo del presente informe, al día de hoy, se encuentra ubicado en la localidad **16 - Puente Aranda**, de la cual hace parte la Unidad de Planeamiento Local: UPL 31 – **Puente Aranda**, la cual se localiza al noroccidente de la ciudad, limitando al **norte**, con las UPL 30 – **Salitre** y UPL 32 - **Teusaquillo**; al **sur**, con las UPL 19 – **Tunjuelito** y UPL 22 - **Restrepo**; al **oriente**, con las UPL 23 – **Centro Histórico** y UPL 22 - **Restrepo**; y al **occidente**, con las UPL 13 – **Tintal** y 18 – **Kennedy**. La UPL 31, hace parte del centro ampliado de Bogotá, D.C.

La UPL 31– **Puente Aranda** se encuentra triangulada por las Avenidas Congreso Eucarístico (Av. 68), Ciudad de Quito (NQS – Kr 30) y Avenida El Dorado (Cl 26).

Imagen localización UPL 31 – Puente Aranda e inmueble que se avalúa



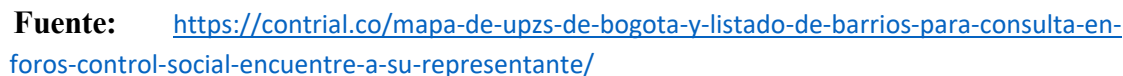
Fuente.

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/cg_2_2_unidades_de_planeamiento_local.pdf

AGOSTO DE 2021

El sector a la fecha de agosto de 2021, se encontraba ubicada en la localidad **16 – Puente Aranda**, de la cual hacía parte la Unidad de Planeamiento Zonal: UPZ 41 – **Muzú**, limitando al **norte**, con las UPZ 75 – **Fontibón** y UPZ 101 - **Teusaquillo**; al **sur**, con la UPZ 62 – **Tunjuelito**; al **oriente**, con las localidades de los **Mártires** y **Antonio Nariño**; y al **occidente**, con las UPZ 75 – **Fontibón** y la UPZ 47 – **Kennedy**.

Localización UPZ 41 – Muzú e inmueble que se avalúa



El sector cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios tales como: gas natural, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, Redes de internet y comunicaciones.

Dirección: kr. 58 C # 134 A 51, interior 2, oficina 503 – Colombia – Bogotá, D.C. – Celular 3125299858 – email: avaltec57@gmail.com
 Miembro adscrito y registrado de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

El sector se caracteriza por ser de uso múltiple, predominando las viviendas unifamiliares, y multifamiliares. La vocación del sector donde se encuentra el inmueble es residencial, con comercio local, zonal y metropolitano (Av. 68), especialmente sobre las vías principales.

7.4 Normatividad urbanística del sector y del inmueble

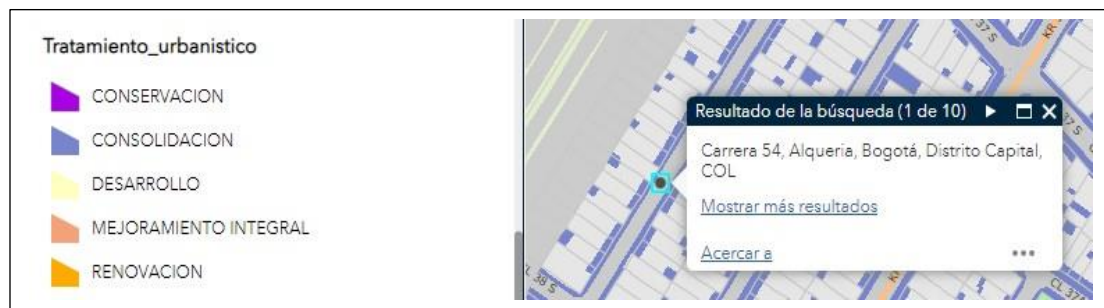
Para este peritaje y en este ítem, se establecen los decretos distritales que regían los Planes de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá, D.C., para el momento en que se realiza el presente informe (abril de 2024) y para la fecha en que se valora el bien inmueble (agosto del 2021), de acuerdo al encargo valuatorio.

7.4.1 ABRIL DE 2024

Decreto Distrital 555 de 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., consignado en el anterior Decreto Distrital 190 de 2.004, y para el sector, específicamente, mediante la Unidad de Planeamiento Local – **UPL 31 – Puente Aranda**.

El inmueble se encuentra a la fecha, en la mencionada UPL, en zona con **Tratamiento Urbanístico** de Consolidación y **Área de Actividad** estructurante (AAE) – Receptora de Vivienda de Interés Social.

Dice textualmente Decreto 555, POT Bogotá. Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados.



Fuente.

<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=affe793f5d204a3fa61c9b0924634bfb>

Dice textualmente Decreto 555, POT Bogotá. Artículo 240. Área de Actividad. Áreas de Actividad del suelo urbano. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión urbana se zonifica en tres (3) áreas de actividad, así:

1. **Área de Actividad Estructurante.** Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Se compone de dos zonas:

- a. **Zona receptora de vivienda de interés social.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

Nota. Se hace énfasis solo en el área y zona que corresponde al inmueble que se avalúa.



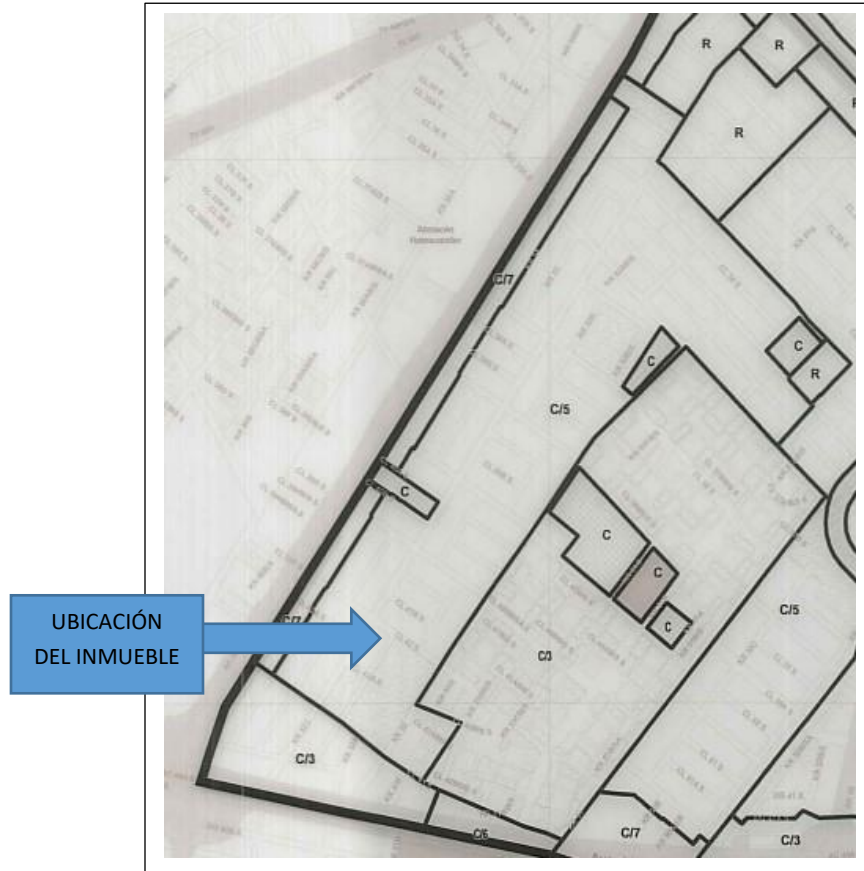
Fuente.

<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=affe793f5d204a3fa61c9b0924634bfb>

VOLUMETRÍA Y USOS PERMITIDOS

Altura máxima permitida: 5 pisos (C/5).

Nota: El C/5 indica que puede llegar a este máximo de pisos, siempre y cuando el lote cuente con un frente de 14 mts y tipología continua.



Nota: Cuando no se indique TA, la tipología es continua

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (C)	
C/3 TA	Tratamiento de Consolidación
	Indica que la tipología es aislada
	Altura máxima
C/3-5	Indica que puede llegar a este máximo número de pisos, siempre que presente un frente mínimo, así: TC= Mínimo 14 mt TA= Mínimo 24 mt En TA adicionalmente debe tener área mínima de 1200 m2. El predio debe tener frente a vía con perfil vial igual o mayor a 22 mt, siempre que desarrolle alturas iguales o superiores a 8 pisos.
	Altura por predio
	Tratamiento de Consolidación
C/UNE	Tratamiento de Consolidación
	Urbanizados No Edificados

Fuente: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/cu-5.4.10_edificabilidad_upl10.pdf
[con edición del autor](#)

USOS PERMITIDOS

Principal. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar hasta 5 pisos.

Complementarios.

Comercio vecinal tipo B (tiendas de barrios y locales con área no mayor a 60 m²).

Dotacional (educativo); **cultural** (salones comunales); **bienestar social** (jardines infantiles, sala cunas, hogares de bienestar y residencias para la tercera edad) y **culto** (edificaciones hasta 100 personas) e **Industria artesanal** y salones de culto hasta 100 personas.

Prohibidos.

Comercio metropolitano e industrias contaminantes.

Fuente: [decreto_555_de_2021.pdf](#)

7.4.2 AGOSTO DE 2021

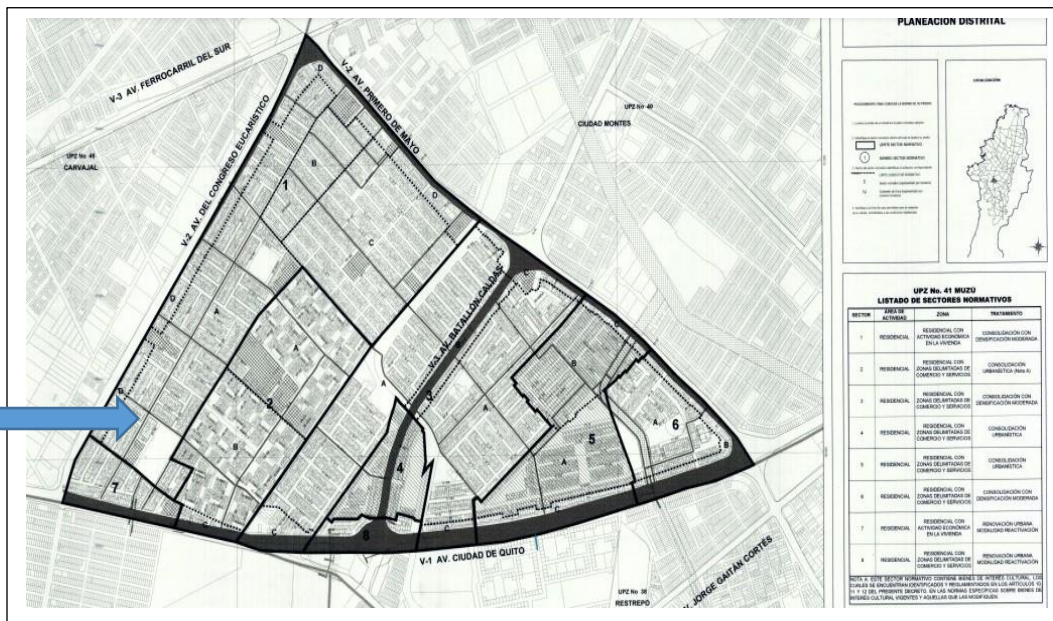
Decreto Distrital 190 de 2004 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., y para el sector, específicamente, mediante la Unidad de Planeamiento Zonal – **UPZ 41 – Muzú**.

El inmueble se encontraba en esta fecha (agosto de 2021), en la mencionada UPZ, en el sector 1, subsector A, en Zona Residencial con actividad económica en la vivienda; Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

VOLUMETRÍA Y USOS PERMITIDOS

Altura máxima permitida: 4 pisos

KR 54 CON
CL 41 SUR,
UBICACIÓN
DEL
INMUEBLE



EDIFICABILIDAD
SECTOR 1,
SUBSECTOR A

FICHA DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA				
	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA			
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,75	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,00	3,00	3,00	4,00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 PISOS	4 PISOS	4 PISOS	6 PISOS NOTA 7
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (MTS)	3,50 NOTAS 2,3,4 Y 12	2,00 NOTAS 2,3,4 Y 13	NO SE EXIGE NOTA 8	3,50 NOTAS 2,3,4,6 Y 12
SEMISÓTANOS	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	NO SE PERMITE
VOLADIZOS	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	NO APLICA

Fuente. [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida_28.pd_con edición del autor](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida_28.pd_con_edición_del_autor)

USOS PERMITIDOS

Principal. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Dirección: kr. 58 C # 134 A 51, interior 2, oficina 503 – Colombia – Bogotá, D.C. – Celular 3125299858 – email: avaluat57@gmail.com
Miembro adscrito y registrado de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

Complementarios. Educativo - planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos; Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos; **Cultural** - salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m²; **Salud** – Nivel 1 – CAMI, UBA, UPA, CAA, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes a nivel 1 de atención; **Bienestar social** – sala cunas, jardines infantiles, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias de la tercera edad hasta 20 personas; **Culto** – edificaciones para el culto hasta 100 personas y/o 200 m² construidos como máximo; **deportivo recreativo** – canchas múltiples y dotaciones deportivas.

Prohibidos. Comercio metropolitano e industrias contaminantes.

Fuente. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usospermitidos_24.pdf

7.5 Vías de acceso

Al barrio La Alquería y al sector donde se encuentra el inmueble, se puede acceder principalmente por las Avenidas 68, 1° de Mayo y AC 50; Cuenta además con vías internas de acceso como: carreras 45 A sur, 52 y 52 C, y las calles 40, 41 y 42 sur, las cuales se entrelazan con el resto de la malla vial de la ciudad.

7.6 Elementos de las vías de acceso

Las vías mencionadas en el punto anterior cuentan con andenes y sardineles en concreto, la franja vehicular en carpeta asfáltica y las luminarias se encuentran montadas sobre postes en concreto.

7.7 Estado de conservación

Tanto las vías del sector como sus elementos se encuentran en aceptable estado de conservación.

7.8 Amoblamiento urbano

PARQUES Y ZONAS VERDES

En el sector donde se encuentra el inmueble objeto de este estudio y su zona de influencia, se puede contar con los parques: La Alquería, Bahía, La Virgen, La Esquina, Jardín Muzú, Muzú etapa 1, 2, entre otros. Dentro el amoblamiento urbano el sector es deficiente en bahías de parqueo.

7.9 Estrato socioeconómico

El inmueble se localiza en la manzana catastral **00440939**, a la cual se le asignó el estrato tres (3) mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha. El estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial según la Ley 142 de 1.994.

7.10 Legalidad del sector

El sector cumple con las normas establecidas en el **POT** y debidamente reglamentado por los decretos que regulan la **UPL 31** – Puente Aranda.

7.11 Topografía

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo tiene una topografía plana, pues su pendiente es menor al 3%.

7.12 Servicio de transporte público

Para acceder al barrio La Alquería y al sector donde se encuentra el inmueble sujeto de este avalúo, se puede a través del servicio de transporte público ofrecido por Transmilenio, a través de las estaciones NQS Cl 30 sur, NQS Cl 38 A sur y General Santander, o a través del Servicio Integrado de Transporte Público (SITP), a los paraderos ubicados en: Br. **La Alquería** (Ak 68 – Cl 37 sur y 38 sur); **UPA 26 Alcalá Muzú** (Cl 37 sur – Kr 52; **Br. Alcalá** (Kr 52 A – Cl 34 sur); **Br. Ospina Pérez** (Kr 52 C – Cl 37 A sur), entre otros. El sector también cuenta con servicio público de taxis.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 Titulares del derecho de dominio

Pedraza Villanueva S.A.

8.2 Escritura Pública

Anotación **010** – Certificado de Tradición - Escritura Pública # **1555** del veintisiete (27) de agosto de 2.021, protocolizada en la Notaría 57 del círculo de Bogotá, D.C.

Acto. Compraventa.

8.3 Matrícula Inmobiliaria, Cédula Catastral y Chip

Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Chip
50S - 40209316	42 S 51 32	AAA0040CAKL

9. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

9.1 DEL LOTE

Se trata de un lote medianero, ubicado en el costado oriental de la Kr. 54, con calle 41 sur, identificado como el lote # **08** (antes F-6) de la manzana **39** (antes 32), de la urbanización La Alquería, barrio La Alquería, el cual cuenta con las siguientes características:

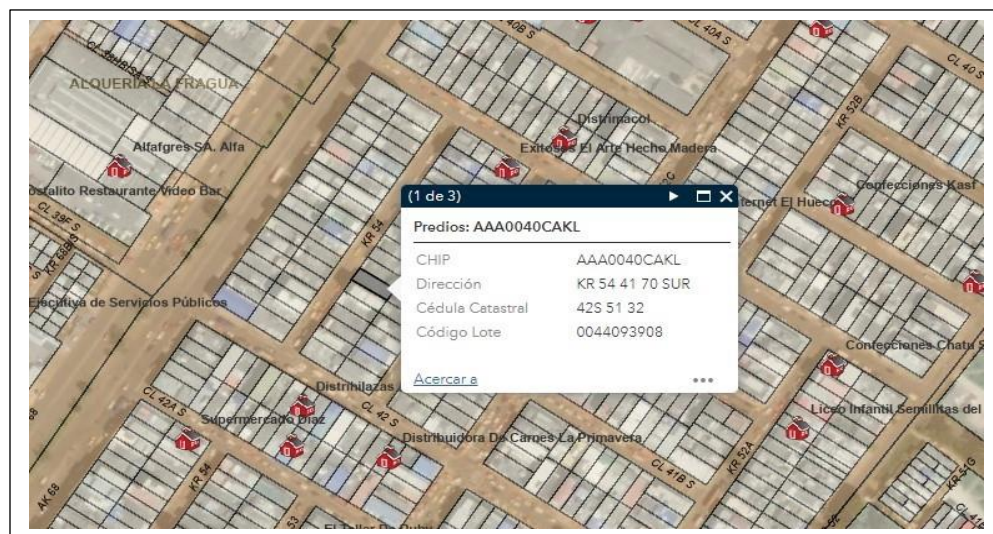
9.1.1 Tipo de lote

Lote urbano (urbanizado)

9.1.2 Uso actual

Vivienda

9.1.3 Ubicación



Fuente: Google Earth Pro/ SINUPOT

9.1.4 Topografía

Plana

9.1.5 Medidas

7,00 metros de frente x 20,00 metros de fondo.

9.1.6 Área del lote

140,00 m²

Fuente: Escritura Pública de compraventa y Certificación catastral.

9.1.7 Forma

Rectangular

9.1.8 Tipología

Continua.

9.1.9 Servicios públicos

El inmueble cuenta con la conexión para los servicios básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

9.1.10 Linderos

El inmueble cuenta con los siguientes linderos: Por el **NORTE**, en veinte metros (20,00 mts) con el lote número treinta y uno (31) de la misma manzana y urbanización; Por el **SUR**, en veinte metros (20,00 mts) con el lote número treinta y tres (33) de la misma manzana y urbanización; Por el **ORIENTE**, en siete metros (7,00 mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana y urbanización; y por el **OCCIDENTE**, en siete metros (7,00 mts) con la carrera cincuenta y uno A (51 A)..

Fuente: Escritura Pública # 1555 del veintisiete (27) de agosto de 2.021, protocolizada en la Notaría 57 del círculo de Bogotá, D.C.

9.2 DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trataba de una construcción de especificaciones sencillas, levantada en un lote medianero, con las siguientes especificaciones generales:

9.2.1 Número de pisos

Uno (1).

9.2.2 Dependencias

Antejardín, sala, comedor, tres (3) habitaciones, un baño, cocina, zona de ropas y dos (2) patios interiores.

Fuente. Escritura Pública # 1555 del veintisiete (27) de agosto de 2.021, protocolizada en la Notaría 57 del círculo de Bogotá, D.C.

9.2.3 Especificaciones de la construcción y los acabados

9.2.4 Especificaciones de la construcción

Para establecer las especificaciones constructivas del inmueble motivo del presente peritaje, el cual se demolió y por lo tanto no se pudo inspeccionar físicamente, el evaluador se apoyó en viviendas vecinas, que exteriormente se encuentran en su estado original y que hicieron parte (incluido el inmueble motivo del presente informe) de un proyecto de vivienda, de la Caja de Vivienda Militar, además, de un registro fotográfico de la fachada del inmueble que se avalúa. Por lo tanto, se puede inferir que las especificaciones de la construcción son las siguientes:

Cimentación en concreto ciclópeo; estructura con muros de carga portantes; cubierta a dos aguas, con tejas de fibrocemento y algunas claraboyas, soportadas sobre estructura en madera y fachada con graniplast (pasta acrílica), puerta de acceso metálica, construida en lamina cold rolled, con rejas de seguridad, vidrios esmerilados y ventanería en estructura metálica, rejas de seguridad y vidrios planos.

IMAGEN FACHADA CASA AVALUADA ANTES DE SU DEMOLICIÓN



IMÁGENES CASAS VECINAS PROYECTO CAJA DE VIVIENDA MILITAR



9.2.5 Especificaciones de los acabados

De acuerdo a la información suministrada por el solicitante del avalúo y su propietario, el inmueble contaba con los siguientes acabados: Pisos en baldosa de gres; mampostería con muros pañetados, estucados y pintados; cielorrasos falsos con listón en madera machihembrada; baños enchapados en baldosa con inodoro y lavamanos en porcelana sanitaria.

Dirección: kr. 58 C # 134 A 51, interior 2, oficina 503 – Colombia – Bogotá, D.C. – Celular 3125299858 – email: avaltec57@gmail.com
 Miembro adscrito y registrado de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

Nota. No se obtuvo información de otras dependencias.

9.2.6 Edad de la construcción

60 años aproximadamente

Fuente: Certificado de Tradición – anotación 001.

9.2.7 Área construida

140,00 m²

Fuente: El área construida constituye el total del área del predio, ya que el antejardín y el aislamiento posterior (patio) fueron cubiertos. Según el certificado predial el área construida es de 104,40 m².

9.2.8 Estado de conservación

Se observa que la fachada y la estructura exterior, se encuentra en buen estado. De acuerdo a información del solicitante del avalúo y propietario, el inmueble se encontraba en su interior en regular estado de conservación.

10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVA

10.1 Problemas de estabilidad de suelos

El sector en donde se ubicaba el inmueble, se encontraba y se encuentra a la fecha de este informe, clasificado con un riesgo de amenaza de remoción en masa baja, sin amenaza de riesgo por inundación.

10.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El predio o lote que hace parte del inmueble, no se encontraba, ni se encuentra afectado por corredor ecológico, ni presenta o presentaba problemas por condiciones de salubridad.

10.3 Servidumbres, cesiones

El inmueble no se encontraba ni se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbres o cesiones de tipo vial.

10.4 Seguridad del sector

Sin información (año 2021)

10.5 Problemáticas socioeconómicas

Sin información (año 2021)

11. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El inmueble materia de estudio tenía como características principales el de ser un inmueble con vocación de uso residencial NPH.
- El valor comercial más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que era una construcción, en obra blanca (con acabados).
- Se asume que la construcción estaba en condiciones aceptables de conservación de acuerdo con su vetustez y que por consiguiente era apta para su uso como vivienda.
- Para la determinación del área de la construcción y las características constructivas de esta, se trabajó con la información suministrada por el actual propietario y por los documentos que al perito Avaluador le fueron entregados.
- Se debe tener en cuenta que, para determinar el valor de mercado del inmueble al 21 de agosto de 2021, existía una casa de un piso, a la cual se le cubrió en su totalidad el antejardín y el aislamiento posterior, ocupando la totalidad del lote de terreno, con área superficial de 140 m², la cual posteriormente fue demolida por el comprador o actual propietario del predio, quien construyó una bodega sobre el lote de terreno en mención.

Nota. El área construida que aparece en el certificado predial es de 104,40 m².

- Las áreas del lote se tomaron de la Escritura Pública de compraventa (ítem 8.2).
- Las características internas en lo que corresponde a dependencias y acabados del inmueble, fueron suministradas por la solicitante del avalúo y propietario

- Se debe tener en cuenta que, para la fecha de la transacción, agosto de 2021, la normatividad de construcción y edificabilidad estaban regidas por el decreto 190 de 2004, el cual fue modificado por el decreto 555 de diciembre de 2021, que incremento para el predio objeto de valoración los índices de edificabilidad y construcción.
- En la fijación del valor comercial más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, vetustez, características constructivas y la disponibilidad de los servicios públicos.
- El inmueble se encontraba localizado en un sector con todos los equipamientos necesarios para su correcto funcionamiento.
- Las vías de acceso al sector y al inmueble son suficientes y permiten la comunicación con el resto de la malla vial de la ciudad, encontrándose en su entorno como vías principales, la Avenida Congreso Eucarístico (AC 68).
- El valor comercial más probable asignado al inmueble en este estudio practicado por el perito avaluador, corresponde al valor expresado en dinero, entendiéndose por valor más probable comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.
- El Estudio practicado cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación y normatividad, sin corresponder a un Estudio de Títulos.

12. Principios valuatorios

Para la elaboración del presente informe valuatorio, se tuvo en cuenta la aplicación de los siguientes principios:

- a) Principio de mayor y mejor uso:** El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.
- b) Principio de uso consistente:** El lote y las mejoras deben ser valuadas en función del mismo uso.

- c) **Principio de Anticipación de beneficio futuros:** El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- d) **Principio de Temporalidad:** El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo y varía dependiendo de las condiciones de oferta y demanda.
- e) **Principio de equilibrio:** El valor del bien debe considerar las condiciones de su entorno.
- f) **Principio de Sustitución:** El valor de un bien inmueble es equivalente al de otros activos de similares características del avaluado.
- g) **Principio de Finalidad:** La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.

13. METODOLOGIAS VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) Y MEMORIA (S) DE CÁLCULOS

13.1 Metodología valuatorias empleada

13.1.1 Método Comparativo

Para valorar el inmueble anteriormente descrito, se aplicó el “**MÉTODO COMPARATIVO**”, cuya técnica valuatoria consiste en establecer el valor de mercado, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a los del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, homogenizadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor del mercado (resolución **620** del IGAC de 2008, artículo 10)

Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas (Formulas de apoyo establecidas en el artículo 37 de la resolución 620 de 2008 del IGAC) tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

Para realizar los análisis correspondientes y llegar al valor más probable del inmueble en agosto de 2021, se partió de los datos de oferta del estudio de mercado a hoy, que corresponden a las muestras encontradas en el sector de localización del inmueble – Barrio

la Alquería – y a las zonas homogéneas físicas a las cuales pertenece el predio, cuyos valores por m2 se reflejan en la siguiente tabla del comparativo de mercado de casas barrio la alquería.

COMPARATIVO DE MERCADO DE CASAS BARRIO LA ALQUERÍA											
Ítem	Contacto	Código	Ubicación	Numero de pisos	Estrato	Área lote (m2)	Área Construida	Valor Venta	Valor m2	Ftor 7,5% de negociacion	Vr. Final
1	Finca Raíz	8077977	La Alquería	1	3	140	140	630.000.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
2	Omar Cañon	3133387510	La Alquería	1	3	140	140	580.000.000	4.142.857	4.142.857	4.142.857
3	Metrocuadrado	10159-M4808325	La Alquería	2	3	140	200	880.000.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000
4	Rodrigo S	3187351700	La Alquería	1	3	140	140	680.000.000	4.857.143	4.492.857	4.492.857
5	Omar Cañon	3133387510	La Alquería	1	3	140	140	720.000.000	5.142.857	4.757.143	4.757.143
6	Omar Cañon	3133387510	La Alquería	1	3	140	140	670.000.000	4.785.714	4.426.786	4.426.786
									Valor Promedio		4.453.274
									Desviación estandar		197.983
									Coeficiente de desviación		4,4%

Tal como se refleja en la anterior tabla, se encontraron seis muestras de mercado de inmuebles similares al del objeto de compra de los cuales tres (3) se ubican en la misma manzana en la que se encuentra el inmueble objeto de valoración (Ítems 4,5 y 6).

Igualmente, en la table se refleja que con el propósito de estandarizar u homogenizar la muestra se tomó únicamente un Factor de Negociación del 7,5% teniendo en cuenta que los precios de los predios de la muestra eran negociables en un rango que oscila entre 5% y el 10%.

No se aplicaron más factores de homogenización debido a que la construcción que se debía valorar ya no existe y por consiguiente no nos permite comparar sus características con las de los inmuebles de la muestra, no obstante, se tuvo en cuenta en la muestra de mercado que los inmuebles de ésta tuvieran áreas tanto del terreno como de la construcción similares a las del inmueble objeto de valoración.

Una vez realizados los análisis y cálculos correspondientes, tal como se observa en la tabla anterior, el valor promedio por m2 para las muestras, fue de **\$ 4.453.274,00**, con una desviación estándar de **\$ 197.983,00** y un coeficiente de desviación del **4,4%**, por consiguiente asumimos como valor de mercado más probable por m2 del inmueble la suma de \$ 4.453.274, pues el coeficiente de desviación de la muestra es del 4,4%, que se encuentra dentro del rango permitido por la resolución 620 del año 2008 del IGAC.

Para llegar al valor por m2 del inmueble a agosto de 2021, se realizó un comparativo entre las normas del POT anterior a diciembre de 2021 (Decreto 190 de 2004 y posterior a Diciembre 31 de 2021 decreto 555 de diciembre de 2021), encontrando que en el lote de terreno del inmueble objeto de valoración hasta diciembre de 2021 se permitían 4

pisos, mientras que en la nueva norma se permiten en el mismo hasta 5 pisos, lo que significa que hoy en ese predio se puede construir un 40% más de lo permitido antes de diciembre de 2021, por consiguiente, eso representa un incremento en los precios de los inmuebles por mayor y mejor uso de más o menos el 25%.

Por lo anterior para determinar el valor del inmueble a agosto de 2021, se castigó el valor actual por m2 en un 25%, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Área construcción	140
Valor actual por m2	4.453.274
Factor de ajuste por cambio de norma	25%
Valor final más probable por m2	3.339.955
Valor del inmueble a agosto de 2021	467.593.750

En conclusión, el valor del inmueble para agosto de 2021 era de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE **MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$467.593.750).**

13.1.2 Método Costo de Reposición

Para corroborar el valor del inmueble se aplicó el método de costo de reposición definido en la resolución 620 de 2008 del IGAC como el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t \quad \text{En donde,}$$

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo. – Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para aplicar este método, se tomaron muestras de mercado de lotes de terreno en venta en el sector de influencia del inmueble objeto de avalúo, aplicando el método comparativo, tomando como valor más probable por m2 el valor promedio, es decir la suma de \$ 3.452.207,00 tal como se muestra en la siguiente tabla:

Comparativo mercado de lotes						
Ítem	Contacto	Código	Ubicación	Área lote	Valor lote	Valor m2
1	Metro 2	12503-M4709211	La Alqueria	140,00	\$ 480.000.000,00	3.428.571
2	Finca Raíz	10305336	Muzu	143,85	\$ 500.000.000,00	3.475.843
Valor promedio m2 de terreno						\$ 3.452.207

Posteriormente, teniendo en cuenta que el valor más probable del terreno se debe calcular a agosto de 2021, se procedió a deflactar el valor del terreno aplicando el factor de deflactación de la tabla denominada serie de empalme del DANE, tal como se observa en la siguiente tabla:

VALOR DEL TERRENO DEFLACTADO			
Vr. Terreno método comparativo	140	\$ 3.452.207	\$ 483.309.002
Factor o Índice IPC a septiembre de 2021			110,04
Factor o Índice IPC a marzo de 2024			141,48
Factor para aplicar			77,8%
Vr. Terreno deflactado			\$ 375.907.002

Deflactación. Consiste en eliminar de un valor monetario los efectos producidos por los cambios en los precios (inflación). Por lo tanto, **deflactar** consiste en convertir una magnitud medida en términos nominales en otra expresada en términos reales.

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																							
Índices - Serie de empalme																							
2003 - 2024																							
Base Diciembre de 2018 = 100,00																							
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Enero	50.42	53.54	56.45	59.02	61.80	65.51	70.21	71.69	74.12	76.75	78.28	79.95	83.00	89.19	94.07	97.53	100.60	104.24	105.91	113.26	128.27	138.98	
Febrero	50.98	54.18	57.02	59.41	62.53	66.50	70.80	72.28	74.57	77.22	78.63	80.45	83.96	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.58	115.11	130.40	140.49	
Marzo	51.51	54.71	57.46	59.83	63.29	67.04	71.15	72.46	74.77	77.31	78.79	80.77	84.45	91.18	95.46	98.45	101.62	105.53	107.12	116.26	131.77	141.5	
Abril	52.10	54.96	57.72	60.09	63.85	67.51	71.38	72.79	74.86	77.42	78.99	81.14	84.90	91.63	95.91	98.91	102.12	105.70	107.76	117.71	132.80		
Mayo	52.36	55.17	57.95	60.29	64.05	68.14	71.39	72.87	75.07	77.66	79.21	81.53	85.12	92.10	96.12	99.16	102.44	105.36	108.84	118.70	133.38		
Junio	52.33	55.51	58.18	60.48	64.12	68.73	71.35	72.95	75.31	77.72	79.39	81.61	85.21	92.54	96.23	99.31	102.71	104.97	108.78	119.31	133.78		
Julio	52.26	55.49	58.21	60.73	64.23	69.06	71.32	72.92	75.42	77.70	79.43	81.73	85.37	93.02	96.18	99.18	102.94	104.97	109.14	120.27	134.45		
Agosto	52.42	55.51	58.21	60.96	64.14	69.19	71.35	73.00	75.39	77.73	79.50	81.90	85.78	92.73	96.32	99.30	103.03	104.96	109.62	121.50	135.39		
Septiembre	52.53	55.67	58.46	61.14	64.20	69.06	71.28	72.90	75.62	77.96	79.73	82.01	86.39	92.68	96.36	99.47	103.26	105.29	110.04	122.63	136.11		
Octubre	52.56	55.66	58.60	61.05	64.20	69.30	71.19	72.84	75.77	78.08	79.52	82.14	86.98	92.62	96.37	99.59	103.43	105.23	110.06	123.51	136.45		
Noviembre	52.75	55.82	58.66	61.19	64.51	69.49	71.14	72.98	75.87	77.98	79.35	82.25	87.51	92.73	96.55	99.70	103.54	105.08	110.60	124.46	137.09		
Diciembre	53.07	55.99	58.70	61.33	64.82	69.80	71.20	73.45	76.19	78.05	79.56	82.47	88.05	93.11	96.92	100.00	103.80	105.48	111.41	126.03	137.72		

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 05 de abril de 2024

Fuente. Google /DANE

Posteriormente se procedió a calcular el valor de la construcción, de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini descrita en la resolución 620 de 2008, la cual arrojó un valor por m2 de \$ 469.549,00, tal como se muestra en la siguiente tabla:

costo de reposición a nuevo	
Costo reposición a nuevo m2 año 2021 *	\$ 2.405.475
Vida útil años	70
Edad años	60
Factor de edad Fitto y Corvini	86%
Factor de depreciación Fitto y Corvini **	80,48%
Valor depreciación m2	\$ 1.935.926
Valor construcción m2	\$ 469.549
Área construida	140
Valor construcción	\$ 65.736.821

* El valor de reposición a nuevo fue tomado de la lista de precios de construcción para vivienda estrato medio de la revista Construdata No. 199 de junio de 2021.

** De acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini descrita en la resolución 620 del IGAC del año 2008, Se tomo un factor de depreciación del 80,48%, con un estado de conservación 2, asumiendo que el inmueble se encontraba en aceptable estado de conservación.

Una vez calculados los valores del terreno y la construcción, se procedió a calcular el valor de mercado más probable del inmueble, tal como se describe en la siguiente tabla:

VALOR DEL INMUEBLE POR METODO DE REPOSICION A NUEVO			
Vr. Terreno metodo comparativo (m2)	140	\$ 3.452.207,16	\$ 483.309.002
Factor o Indice IPC a septiembre de 2021			110,04
Factor o Indice IPC a marzo de 2024			141,48
Factor a aplicar			77,8%
Vr. Terreno deflactado			\$ 375.907.002
Valor Construcción			\$ 65.736.821
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 441.643.823

En conclusión, el valor del inmueble para agosto de 2021, por el Método de Reposición a Nuevo, era de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SEICIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES PESOS M/CTE. (\$441.643.822).**

13.1.3 Valor del inmueble a partir del auto avalúo del año 2021

Para tomar una decisión final sobre el valor del inmueble, se procedió a realizar un ejercicio académico a partir del autoevalúo del inmueble para el año 2021, el cual era de **\$ 275.590.000**, aplicando lo estipulado en el decreto 148 de 2020 y el artículo 444 del Código general del proceso, tal como se observa en la siguiente tabla:

Valor catastral 2021 del inmueble	\$	275.590.000	
Valor de mercado según CGP artículo 444		50%	\$ 413.385.000
Valor a partir del valor catastral decreto 148		40%	\$ 385.826.000

Artículo 444 Numeral 4 CGP. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

En Colombia, el **Decreto 148 de 2020** determina que "el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último". Para calcular el valor del inmueble a partir de esta norma, asumimos que el valor catastral del predio es el mínimo establecido, es decir el 60% del valor de mercado, por consiguiente, para llegar al valor del inmueble se tomó el valor catastral y se incrementó en un 40%.

Con el anterior análisis, se concluye que el valor de mercado del inmueble a agosto de 2021 se encontraba en un rango de valor entre los \$ 385.826.000 y los \$ 467.593.750, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Valor catastral 2021	\$	275.590.000	
Valor de mercado según CGP artículo 444		50%	\$ 413.385.000
Valor a partir del valor catastral decreto 148		40%	\$ 385.826.000
Valor con terreno deflactado costo de reposición			\$ 441.643.823
Valor con cambio de norma			\$ 467.593.750

14. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

A pesar de la contracción económica por la que pasa el país, afectado no solo el sector inmobiliario sino todos los sectores, encontramos en el sector una dinámica moderada de oferta y demanda, como es el caso del inmueble objeto de avalúo, que nos permite considerar que en el mediano plazo que dinamizará el mercado inmobiliario y volverá a su comportamiento normal.

Esta dinámica también se ve afectada positivamente con la entrada en vigor del nuevo Plan de Ordenamiento territorial (POT) de Bogotá.

15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El sector donde se ubica el inmueble, se encuentra en un proceso de cambios de usos, como receptor de diferentes actividades económicas, contando con una valorización aceptable, lo cual es un buen indicador a mediano y largo plazo.

16. FUENTES DE INFORMACIÓN

Se utilizaron las siguientes fuentes:

- Documentos suministrados por el solicitante del avalúo.
- Archivo del evaluador
- Profesionales especializados.
- La zona de influencia.
- Catastro y Planeación Municipal de Bogotá D.C.
- Internet.
- Documentos, revistas y enlaces especializados en el tema de valuación, información financiera y datos estadísticos

17. CUADRO AVALÚO FINAL INMUEBLE AGOSTO DE 2021

CUADRO AVALÚO FINAL DEL INMUEBLE A AGOSTO DE 2021			
Vr. Terreno método comparativo (m2)	140	\$ 3.452.207	\$ 483.309.002
Factor o Índice IPC a septiembre de 2021			110,04
Factor o Índice IPC a marzo de 2024			141,48
Factor a aplicar			77,8%
Vr. Terreno deflactado			\$ 375.907.001,89
Valor Construcción			\$ 65.736.820,80
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 441.643.822,69

Aplicando el principio de prudencia (descartando el menor y mayor valor) y teniendo en cuenta que el método que mejor se ajusta para la valoración del inmueble es el de costo de reposición, se asume como valor definitivo del inmueble a agosto de 2021 la suma de:

SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES PESOS M/CTE. (\$441.643.822).

Cordialmente.



URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA

Perito evaluador

RAA AVAL - 79141111

18. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR

El Avaluador declara que para el presente informe se está dando cumplimiento a la aplicación de Normas Internacionales de Valuación IVS (International Valuation Standards), y al marco jurídico según la ley 1673 de julio 9 de 2.013, Decreto 556 de 2.014, y la Resolución 620 de 2.008 (IGAC), este informe se elaboró bajo la metodología de la norma NTS I 01 de 2009-11-17 del Icontec.

Que las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

19. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420/1998 Y 422/2000, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público Y el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de Un (1) año contado a partir del momento de la visita siempre y cuando no cambien las condiciones macroeconómicas del país y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

20. ANEXOS

Anexo 1. Archivo Fotográfico

Anexo 2. Declaración especial Artículo 226 del C.G.P.

Anexo 3. Certificado afiliación Lonja de propiedad Raíz y diploma perito evaluador

Anexo 4. Certificación RAA Avaluador

Anexo 5. Fotocopia cédula de ciudadanía

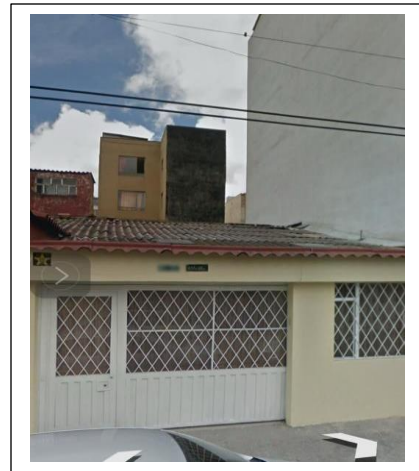
Anexo 6. Perfil profesional

Anexo 6. Otros Anexos

ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

IMÁGENES DE LA FACHADA INMUEBLE Y VECINDARIO

FACHADA CONSTRUCCIÓN 2021 (CASA)



FACHADA CONSTRUCCIÓN 2024 (BODEGA)



VECINDARIO





ANEXO 2. DECLARACIÓN ESPECIAL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Bogotá, D.C., abril 10 de 2.024

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE REPARTO DE BOGOTÁ

Asunto: Pronunciamiento perito

Referencia: Avalúo inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria # **50S-40209316** y Cédula Catastral # **42 S51 32**, Urbanización La Alquería, Distrito Capital.

Tipo de proceso: Declarativo Verbal

De acuerdo a lo solicitado y para dar respuesta a los requerimientos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso, por este medio declaro lo siguiente:

1. Mi nombre es: **URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**
2. Con Cédula de ciudadanía # **79.141.111** expedida en Bogotá, D.C.
Número de Celular: 3125299858
Número teléfono Fijo: 6134818
Dirección residencia y oficina: Kr. 58C # 134 A 51, interior 2, oficina 503
Email: avaltec57gmail.com
3. Profesión: Perito evaluador y Agente Inmobiliario.

Se anexa:

- Certificación Lonja y Diploma como técnico laboral por competencias en avalúos
- Certificado actualizado del **RAA** (Registro abierto de Avaluadores) emitido por la **ANA** (Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores).
- Cédula de ciudadanía
- Perfil profesional

4. En los últimos cuatro (4) años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. En los últimos cuatro (4) años, he realizado varios dictámenes periciales. Para el primero es un proceso verbal reivindicatorio donde el demandante es el señor Tulio Enrique Álvarez Lara y el demandado es la señora Jenny Smile Granados; para el segundo es un proceso declarativo por responsabilidad extracontractual donde el demandante es el señor Johnny Mauricio Valencia Urrea y el demandado es la señora María Isabel Roldan.

Además, para el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C., proceso divisorio para venta de cosa común donde el demandante es el señor Carlos Alfonso Ruiz Camargo y los demandados son las empresas Productos Disanfer S.A.S., Cafesalud EPS y otros, para el juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá', D.C.

He realizado también otros avalúos para el Juzgado Civil del Circuito del municipio de Funza Cundinamarca, proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio; Juzgado 2º Civil del Circuito de ejecución para un proceso Ejecutivo Hipotecario; Juzgado 4º Civil de Villavicencio, para un proceso Ordinario de Simulación y Lesión Enorme; Juzgado 002 Civil Circuito de Ejecución de sentencias, entre otros.

Tengo experiencia en avalúos Urbanos, rurales, de maquinaria y equipos, intangibles especiales, bienes de conservación, inmuebles especiales, inmuebles bajo normas NIIF empresariales, entre otros, por más de veinticinco (25) años, ya sea a través de terceros o directamente.

6. No me encuentro incurso en ninguna de los causales de exclusión de la lista prevista en el artículo 50 del Código General del Proceso.
7. Los únicos dictámenes periciales en los que he sido designado en los últimos años, son los consignados en el numeral cinco (5), otros que se encuentran en proceso de asignación (reparto) y el que se encuentra en curso, donde se aplicaron las metodologías correspondientes a los avalúos Urbanos, según lo anotado en el numeral nueve (9).
8. Los peritajes siempre se han realizado teniendo en cuenta la resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, para la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997 y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Normas Internacionales de Valuación IVS, actualizadas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en ingles IFRS y otros.

En consecuencia, los métodos, experimentos e investigaciones efectuadas en este peritaje no son diferentes a los rendidos en procesos anteriores

9. Relaciono y adjunto los documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature itself is stylized and appears to read 'Uriel Cardona'.

URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA

Perito Avaluador

AVAL RAA – 79141111

ANEXO 3. CERTIFICADO AFILIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DIPLOMA PERITO AVALUADOR



ANEXO 4. CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: asbe0e42



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) **URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79141111, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79141111**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA** 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
25 Sep 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
30 Sep 2019

Regimen
Regimen 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
10 Oct 2019

Regimen
Regimen 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
10 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: aeba0a62



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeba0a42



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Regimen 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
10 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
10 Oct 2019

Regimen
Regimen 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.



PIN de Validación: aebe0e42



Fecha de inscripción
02 Ene 2020

Regimen
Regimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 13 de Junio de 2017 hasta el 12 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 58C #134A-51, INTERIOR 2 APTO 503
Teléfono: 3134422093
Correo Electrónico: lajcsu81@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79141111. El(la) señor(a) URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA 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 pueda 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: a5e909f7



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



PIN DE VALIDACIÓN

a5e909f7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANEXO 5. FOTOCOPIA CÉDULA DE CIUDADANÍA



ANEXO 6. PERFIL PROFECIONAL

Estudios de Administración de Empresas de la Escuela de Administración de Negocios (EAN) – 8º semestre; especialización en Gerencia de Empresas y proyectos Inmobiliarios (Asistente) de la Universidad Externado de Colombia; Técnico Laboral por Competencias en Avalúos del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

Cursos y seminarios. Aplicación de los bienes de capital (Maquinaria amarilla) en el movimiento de suelos; Compactación de suelos; Marketing estratégico para bienes de capital (maquinaria amarilla) COLCARIBE S.A. Bogotá - Colombia.

Gerencia global pensamiento estratégico, Planeación estratégica, calidad total y reingeniería. CISES. Bogotá –Colombia.

Avalúos de inmuebles – Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Simposio internacional de avalúos especiales – empresas de servicios. lonja de propiedad raíz de Bogotá – Colombia.

Curso de agente inmobiliario – Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Evaluación preliminar de proyectos; Iniciación y planeación de proyectos; planeación estratégica de proyectos; medición y control de las actividades de un proyecto; administración de proyectos y estrategias gerenciales del SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA.

Con más de treinta años de experiencia en valoración de inmuebles urbanos, rurales, suelos de protección, inmuebles de conservación, inmuebles especiales, maquinaria y equipos, intangibles especiales y valoración de activos bajo normas NIIF.

Se han realizado entre otros avalúos a través de terceros o directamente para el sector bancario, industrias y agroindustrias, empresas de servicios petroleros, empresas y comercializadoras mineras, empresas del estado y del distrito, como:

Texaco, Federación Nacional de Cafeteros, Ecopetrol, IDU, Bayer, Universidad Autónoma de Colombia, Confipetrol, entre otras. Además de peritajes para juzgados ubicados en la ciudad de Bogotá y otros municipios, para procesos divisorios, declarativos de pertenencia, ejecutivos hipotecarios, ordinarios de simulación y lesión enorme, reivindicativos, liquidación de sociedades, entre otros.

Representante legal y gerente general de la empresa **AVALUARC S.A.S**

AGREMIACIONES

Afiliado y miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.

ANEXO 7. OTROS ANEXOS



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CIUDAD DE BOGOTÁ

Certificación Catastral

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

Radicación No. W-889359
Fecha: 24/08/2021
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	CECILIA ROJAS VARGAS	C	41331405	100	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2810	2002-10-23	BOGOTÁ D.C.	57	050S40209316

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.
KR 54 41 70 SUR - Código Postal: 111621.

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 51A 41A 38 S, FECHA: 2007-09-28

Código de sector catastral: 004409 39 08 000 00000
CHIP: AAA0040CAKL

Cédula(s) Catastral(es): 42S 51 32

Número Predial Nal: 110010144160900390008000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL
Estrato: 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2): 140.0 **Total área de construcción (m2):** 104.4

Información Económica

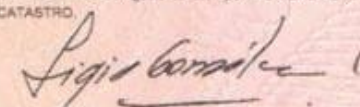
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	275,590,000	2021
1	274,831,000	2020
2	240,384,000	2019
3	245,869,000	2018
4	151,607,000	2017
5	185,433,000	2016
6	163,968,000	2015
7	133,255,000	2014
8	125,664,000	2013
9	108,808,000	2012

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

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE: Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 24 días del mes de Agosto de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite siguiente código: **F068CE181621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Codigo postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**



BOGOTÁ



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

Certificado generado con el Pin No: 240403324491689279

Nro Matricula: 50S-40209316

Página 1 TURNO: 2024-128112

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:52:15 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-03-1995 RADICACIÓN: 1995-06157 CON: CERTIFICADO DE: 28-02-1995

CODIGO CATASTRAL: AAA9980CAKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA EN EL PLANO DE LOTE DE LA URBANIZACION LA ALQUERIA, CON AREA DE 140 MTS2 Y ALINDERADO ASI: NORTE, EN 20 MTS CON LOTE 31 DE LA MANZANA F-6, SUR, EN 20 MTS CON LOTE 33 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE, EN 7 MTS CON LOTE 13 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; OCCIDENTE, EN 7 MTS CON LA CARRERA 51-A

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 54 41 70 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 51A 41A 38 S (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 51-A # 41 A 36 SUR, LOTE 32 MANZANA F-6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 991 Fecha: 09-11-1995 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4736 del 14-10-1995 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR.

A: MORA DIAZ CLEMENTE

CC# 96445

X

ANOTACION: Nro 982 Fecha: 03-03-1997 Radicación: 1997-17573

Doc: ESCRITURA 1421 del 20-04-1995 NOTARIA 45 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MORA DIAZ CLEMENTE

CC# 96445

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: portal.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403324491689279 Nro Matricula: 50S-40209316

Página 3 TURNO: 2024-128112

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:52:15 AM

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

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

DE: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA	CC# 51502860 X
A: WILCHES CASTELLANOS SAUL	CC# 3075280

ANOTACION: Nro 897 Fecha: 30-10-2002 Radicación: 2002-83814

Doc: ESCRITURA 2816 del 25-10-2002 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA	CC# 51502860
A: ROJAS VARGAS CECILIA	CC# 41331405 X

ANOTACION: Nro 898 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-84814

Doc: ESCRITURA 2808 del 25-10-2002 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No. 8

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: WILCHES CASTELLANOS SAUL	CC# 3075280
A: VALENZUELA ORTIZ MARIA EVIDALIA	CC# 51502860

ANOTACION: Nro 899 Fecha: 04-05-2021 Radicación: 2021-23843

Doc: ESCRITURA 156 del 03-02-2021 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: ROJAS VARGAS CECILIA	CC# 41331405
A: PEDRAZA CRUZ CONSTANTINO	CC# 17105139 X 50%
A: PEDRAZA ROJAS SANDRA PATRICIA	CC# 52095405 X 50%

ANOTACION: Nro 918 Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-41890

Doc: ESCRITURA 1505 del 27-08-2021 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$290,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEDRAZA CRUZ CONSTANTINO	CC# 17105139
DE: PEDRAZA ROJAS SANDRA PATRICIA	CC# 52095405
A: PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S	NIT# 901464585EX

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "18"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 240403324491689279

Nro Matricula: 50S-40209316

Pagina 4 TURNO: 2024-128112

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:52:15 AM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11585

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-182345 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-128112

FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Compartido a través de iCloud

Archivo adjunto de Mail Drop



3. AVALÚO BARRIO LA A...

PDF • 3 MB

Descargar al dispositivo

[Estado del sistema](#) [Política de privacidad](#)

[Términos y condiciones](#)

Copyright © 2024 Apple Inc. Todos los derechos reservados.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41
Recibo No. 0324025320
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S
Nit: 901.464.585-6 Administración : Dirección
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03349711
Fecha de matrícula: 9 de marzo de 2021
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2023
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 12 B No. 7 14 Sur
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: jmpedrazal223@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3045447322
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 12 B No. 7 14 Sur
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: jmpedrazal223@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3045447322
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41

Recibo No. 0324025320

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 324025320EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 8 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 9 de marzo de 2021, con el No. 02671054 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto: La administración de bienes inmobiliarios urbanos o rurales, su compra, venta comercialización y demás negocios inmobiliarios permitidos en el territorio nacional o internacional además los siguientes: 1. Operaciones inmobiliarias de administración, compra y venta de bienes raíces rurales o urbanos. 2. La promoción, administración, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias con bienes raíces propios o arrendados, urbanos o rurales en el país o en el exterior. 3. la construcción, remodelación y demás reformas a bienes raíces urbanos o rurales nacionales o internacionales 4. la adquisición y la enajenación de bienes raíces muebles y demás elementos que los conforman y sus similares. 5. La inversión a título oneroso en otras compañías de carácter inmobiliario, comercial o de servicios, así como la realización de tales negocios. 6. Representar o agenciar personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, cualquiera que fuese su objeto social y celebrar toda clase de actos civiles o comerciales directamente relacionados con los fines que se propone. 7. Promover, crear o formar parte de otras sociedades, ya sea como gestor o a cualquier otro título, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias, o que sean de conveniencia general para el empresario o absorber tales empresas, ya sea como gestor o a cualquier otro título. Para el desarrollo de su objeto y en cuanto se relacione directamente con los negocios que forman parte del mismo, la empresa podrá: 1.- Constituir apoderados que la representen,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41**

Recibo No. 0324025320

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

asociarse con otras compañías de la misma o perecida naturaleza y en general realizar toda clase de operaciones comerciales o civiles y ejecutar o celebrar toda clase de contratos o actos del mismo orden, ya sean industriales, comerciales o financieros encaminados a alcanzar los fines que se propone, 2.- Intervenir ante terceros como acreedora o como deudora en toda clase de operaciones de crédito, dando o recibiendo las garantías del caso, cuando haya lugar a ellas. 3.- Efectuar cualquier clase de operaciones de crédito activo o pasivo, tales como constituir depósitos, efectuar préstamos, otorgar o recibir documentos negociables, girar, aceptar, endosar, asegurar y negociar en general títulos valores y recibirlos en pago. 4.- Celebrar así mismo operaciones relacionadas con la protección de sus bienes, negocios y personas a su servicio. 5.- Celebrar contratos de cuentas en participación, sea como participe activo o como participe inactivo. 6.- Transigir, desistir y apelar las decisiones de árbitros o de amigables compondores en las cuestiones en que tenga n intereses frente a terceros o a sus administradores. 7.- Adquirir marcas, patentes, procedimientos de fabricación, explotadas en cualquier forma, ya sea utilizándolos directamente o permitiendo su explotación por otras personas naturales o jurídicas contra el pago de regalías o participaciones. 8.- Celebrar y ejecutar en general todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores, los que se relacionen con la existencia y funcionamiento de la empresa, y los que sean conducentes al buen logro de los fines sociales de la empresa. 9) en general, hacer en su nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos toda clase de operaciones comerciales sobre bienes muebles o inmuebles, construir cualquier gravamen, celebrar contratos con personas naturales y/o jurídicas, y efectuar operaciones de préstamo, cambio, descuento, cuentas corrientes, dar o recibir garantías, girar, endosar, adquirir y negociar títulos valores. 10).- Podrá igualmente desarrollar cualquier otra actividad civil o comercial lícita 11) celebrar y ejecutar en general todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores, los que se relacionen con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, y los demás que sean conducentes al buen logro de los fines sociales; Parágrafo. - La sociedad no podrá ser garante y/o fiadora de terceros, incluyendo a los accionistas, excepto cuando tal decisión sea aprobada por el cien por ciento (100%) de la Asamblea de accionistas. En el caso que la sociedad llegare a avalar obligaciones de sus accionistas, solo lo podrá hacer hasta por un monto igual al cincuenta (50%) del capital suscrito de cada uno de ellos.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41**

Recibo No. 0324025320

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$1.000.000.000,00
No. de acciones : 1.000,00
Valor nominal : \$1.000.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$100.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$1.000.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$100.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$1.000.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La administración y/o representación legal de la sociedad corresponde al gerente general, quien tendrá dos suplentes, que lo reemplazarán en sus faltas absolutas, accidentales o temporales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El representante legal tiene las siguientes funciones y/o facultades:
A) Suscribir en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos, convenios, acuerdos, arreglos, actos u operaciones que se requiera para el cumplimiento y desarrollo de cualquiera de las actividades que constituyen el objeto social, así como las actividades preparatorias, accesorias o complementarias para la realización de los fines que persigue la sociedad. En general, cualquier acto que tenga relación directa con la existencia y funcionamiento de la sociedad. B) Representar a la sociedad en juicio o fuera de él. En su condición de representante legal tiene poderes

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41**

Recibo No. 0324025320

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

suficientes para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que la sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes, así como desistir de las acciones o recursos que interponga, constituir apoderados judiciales, delegarles facultades y en general cualquier acto que se requiera para asegurar el cumplimiento del objeto social. C) La gestión administrativa y financiera de la sociedad, la coordinación y supervisión general de la empresa, de conformidad a lo impartido por la asamblea de accionistas. D) Ejecutar y cumplir las decisiones y acuerdos de la asamblea general de accionistas. E) Adoptar las determinaciones necesarias en orden a que la sociedad cumpla sus fines. F) Supervigilar la contabilidad de la sociedad y el cierre oportuno de los balances de la misma. G) Administrar los fondos o dineros de la sociedad, para lo cual podrá celebrar todos los contratos bancarios que se requieran, dentro de las limitaciones establecidas en los presentes estatutos. H) Convocar a la asamblea general de accionistas a reuniones ordinarias y a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario, y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos o la asamblea general de accionistas. I) Presentar a la asamblea general de accionistas en su reunión ordinaria, un inventario y balance de fin de ejercicio, junto con un informe sobre la situación de la sociedad en el que de manera detallada se analice la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas. Así mismo, deberá presentar un informe sobre la forma como se haya llevado a cabo su gestión y sobre las medidas cuya adopción recomienda a la asamblea; J) Cumplir y hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos y/o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. K) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad, así como la supervisión de la actividad de los mismos L) Todas las demás facultades o funciones que le atribuyan la ley, los presentes estatutos y la asamblea general de accionistas. Parágrafo: El representante legal requiere autorización de la asamblea para realizar y/o llevar a cabo operaciones que tengan por objeto: 1. Adquirir, enajenar, hipotecar y en cualquier otra forma gravar o limitar el dominio de bienes inmuebles, cualquiera que sea su cuantía; 2. Constituir prendas sobre bienes sociales o darlos en anticresis; 3. Recibir daciones en pago y novar obligaciones o créditos; 4. Garantizar obligaciones de terceros; 5. Autorizar por vía general liberalidades, beneficios o prestaciones de carácter

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41
Recibo No. 0324025320
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

extralegal a favor del personal de la sociedad.6. Todo acto o contrato que suscriba por valores superiores a quinientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (500 s.m.l.v.).

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 8 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de marzo de 2021 con el No. 02671054 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Daniel Felipe Pedraza Velasquez	C.C. No. 000000019304033

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Johan Daniel Pedraza Lozada	C.C. No. 000001013576196
Suplente	Jessica Mayerly Pedraza Villanueva	C.C. No. 000001013586555

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41**

Recibo No. 0324025320

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Pequeña

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 2.150.000.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 9 de marzo de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 4 de mayo de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 5 de marzo de 2024 Hora: 16:35:41

Recibo No. 0324025320

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3240253202EBF8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.





Compartido a través de iCloud

Archivo adjunto de Mail Drop



4. CERL PEDRAZA VILL...

PDF • 8.3 MB

Descargar al dispositivo

[Estado del sistema](#) [Política de privacidad](#)

[Términos y condiciones](#)

Copyright © 2024 Apple Inc. Todos los derechos reservados.

PODER

SEÑORA JUEZ
DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
DRA. NATHALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
E. S. D.

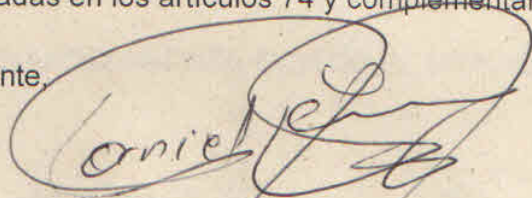
REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME
DEMANDANTE: CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ
DEMANDADO: PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.
RADICACIÓN: 11001310301920230046500

 **DANIEL FELIPE PEDRAZA VELÁSQUEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación legal de la sociedad **PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S.** NIT 901.464.585-6 según certificado de existencia y representación legal adjunto, por este escrito manifiesto a usted, que confiero poder especial tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, a los abogados **FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES**, con T.P. 68037 del C. S. de la J., identificado con la cédula número 19.398.554 de Bogotá, y/o **FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ MORALES**, con T.P. 189.726 del C. S. de la J, identificado con la cedula número 80.204.705 de Bogotá, para que actuando como nuestros apoderados nos representen en el proceso de la referencia en el cual mi representada es demandada.

 Mi dirección electrónica es: jmpedraza1223@gmail.com La dirección electrónica registrada de mis apoderados es: fernando@gonzalezzygonzalezabogados.com y andres@gonzalezzygonzalezabogados.com

Además de las facultades inherentes al poder y a este tipo de proceso, otorgo a mis apoderados judiciales las de contestar demanda, excepcionar, demandar en reconvención, presentar pretensiones, notificarse, solicitar pruebas, interponer recursos, recibir, transigir, conciliar, sustituir y reasumir este mandato, al igual que las contempladas en los artículos 74 y complementarios del C.G.P.

Atentamente,



DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ
C. C. No. 19.304.033 de Bogotá

Acepto,





[Handwritten signature: Fernando González Cifuentes]

FERNANDO GONZÁLEZ CIFUENTES

T. P. 68037 del C. S. de la J.

C. C 19.398.554 de Bogotá



FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ MORALES

T. P. 189.726 del C. S. de la J.

C. C. 80.204.705 de Bogotá





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 35592

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el cuatro (4) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría cincuenta y siete (57) del Circuito de Bogotá D.C., compareció: DANIEL FELIPE PEDRAZA VELASQUEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0019304033 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



bc91fbcc53

04/03/2024 15:19:18

35592-1

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta Acta se asocia al documento que contiene la siguiente información con destino a: SEÑOR JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.



LEÓN GUILLERMO PICO MORA

Notario (57) del Circuito de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: bc91fbcc53, 04/03/2024 15:30:22





Compartido a través de iCloud

Archivo adjunto de Mail Drop



5. PODER copia.pdf

PDF • 493.7 KB

[Descargar al dispositivo](#)

[Estado del sistema](#) [Política de privacidad](#)

[Términos y condiciones](#)

Copyright © 2024 Apple Inc. Todos los derechos reservados.

RV: EXPEDIENTE 11001310301920230046500 DEMANDA: VERBAL RESCISION POR LESION ENORME DEMANDANTE CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 10/04/2024 15:15

Para: Arley Eduardo Espinosa <aespino@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: fernando Gonzalez <fernando@gonzalezzygonzalezabogados.com>

Enviado: miércoles, 10 de abril de 2024 2:48 p. m.

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: contacto gyg <contacto@gonzalezzygonzalezabogados.com>; Guillermo Arturo <centrojuridico@gmail.com>; facturacion@pealtex.com <facturacion@pealtex.com>

Asunto: EXPEDIENTE 11001310301920230046500 DEMANDA: VERBAL RESCISION POR LESION ENORME DEMANDANTE CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ

No suele recibir correos electrónicos de fernando@gonzalezzygonzalezabogados.com. [Por qué esto es importante](#)

Archivos adjuntos disponibles hasta 10/05/2024

Bogotá, abril 10 de 2024.

Señora

JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.

Dra. NATHALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO

ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: CONTESTACIÓN DEMANDA

EXPEDIENTE	11001310301920230046500
DEMANDA:	VERBAL RESCISION POR LESION ENORME
DEMANDANTE	CONSTANTINO PEDRAZA CRUZ
DEMANDADO	PEDRAZA VILLANUEVA S.A.S

[Hacer clic para descargar](#)

CONTESTACION CONSTANTINO PEDRAZA -PEDRAZA VILLANUEVA JUZGADO 19 CC BOGOTA.pdf
4,5 MB

[Hacer clic para descargar](#)

1-2 ESCRITURA Y PREDIAL KR 54 N 41 70 SUR.pdf
13,2 MB

[Hacer clic para descargar](#)

3. AVALÚO BARRIO LA ALQUERÍA.pdf
3,1 MB

[Hacer clic para descargar](#)

4. CERL PEDRAZA VILLANUEVA.pdf
8,7 MB

[Hacer clic para descargar](#)

5. PODER copia.pdf
505 KB

Fernando Gonzalez Cifuentes

fernando@gonzalezYGONZALEZABOGADOS.COM

cel. 310 2286710

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

PROCESO: 110013103019202300 465 00

Hoy 12 de ABRIL de 2024 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO DE CONTESTACION por el término de CINCO (5) días, en cumplimiento al artículo 370 Y 110 del C.G.P.

Inicia:	15 ABRIL de 2024
Finaliza:	19 ABRIL de 2024

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ