

646

ANGEL CAMPOS CRUZ
ABOGADO U. LIBRE

JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA.
E. S. D.

REF: HIPOTECARIO
SALVADOR PARDO RODRIGUEZ
V.S.

CAROL ALEXANDRA BARON.

No. 2010.0534

JUZGADO ORIGEN 31 CIVIL DEL CIRCUITO.

ANGEL CAMPOS CRUZ, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá e identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.404.596 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 132.774 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del señor SALVADOR PARDO RODRIGUEZ dentro del proceso de la referencia, por el presente me permito presentar respetuosamente a su despacho:

1. La ACLARACIÓN DEL DICTAMEN realizada por el perito GERMAN GARZON TRUJILLO conforme a lo ordenado por su despacho mediante auto de fecha 18 de abril de 2023, con el fin de que se sirva tenerlo en cuenta dentro del presente.

Sin embargo, es menester manifestar a su despacho como ya lo había realizado, que la solicitud realizada por la pasiva debió hacerse como objeción al dictamen presentado con un dictamen adicional para corroborar lo que el mismo está aduciendo.

2. En consecuencia de lo anterior se sirva aprobar el avalúo en razón a que ya vencieron los términos del traslado, razón por la cual se debe fijar fecha, día mes año para la el remate de los mismos.

Del señor Juez; Cordialmente:



ANGEL CAMPOS CRUZ
C.C.No. 79'404.596 de Bogotá
T.P.No. 132.774 del C.S.J.
Correo electrónico: angelcampos01@yahoo.es
cel. 3153408940.
DIRECCION :Transversal 76 No 83- 08 de Bogotá.

Germán Garzón Trujillo



Perito Inscrito

Calle 12 B Número 9-20 Oficina Edif. Vásquez

Telefax: 243 55 48 – Cel. 310 223 62 71

Bogotá D.C.- Colombia

Doctor

DRIO MILLÁN LEGUIZAMÓN

JUEZ 1º. CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.
C.

E.....S.....D.

REFERENCIA: PROCESO No.1100131030031201000534.00.

DEMANDANTE: SALVADOR PARDO

DEMANDADA: CAROL ALEXANDRA BARÓN BARÓN.

Procedencia: JUZGADO 31 CIVIL DEL CIRCUITO.

ASUNTO: ADICIÓN AVALÚO COMERCIAL ACTUAL.

Respetado Señor Juez:

GERMÁN GARZÓN TRUJILLO, varón mayor, vecino y residenciado en la carrera 5-J. No.48-L-29 Sur, apartamento 201. Barrio Bochica Sur de Bogotá D.C., y Oficina en la calle 12-B. Nro. 9-20 Oficina 509 centro de Bogotá D.C., Edificio Vásquez., identificado como aparece debajo de mi firma, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, Perito Evaluador de Bienes, Inmuebles, muebles y otros, con todo respeto, me permito dirigirme a su señoría a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por su digno Despacho en su auto fechado el 18 de abril del 2023, en los siguientes términos, así:

1.- Respecto de la depreciación y la antigüedad del inmueble o apartamento 102 y garaje 11 ubicado en la Avenida calle 116 Nro. 9 – 65 Edificio “Los Vitrales” del barrio Pepe Sierra tiene una vetustez o antigüedad de 40 años de construido, por lo tanto, su valor comercial actualmente no es igual al construido hace 40 años, razón por la cual su valor varió y la construcción del edificio donde se encuentran los apartamentos allí construidos también son de esa época.

Téngase en cuenta que si bien es cierto comparamos el avalúo catastral del año 2022 que figura \$323.017.000. con el actual es decir año 2023 que figura \$318.824.00 nos damos cuenta que dicho inmueble sigue en depreciación es decir viene disminuyendo su valor en razón a la vetustez y, la clase de construcción y la cantidad de obras a sus alrededores que han permitido que se desvaloricen dichos inmuebles en especial del objeto del avalúo.

No se puede comparar el metro cuadrado de la zona en la actualidad con el del inmueble objeto del presente toda vez que las construcciones materiales y demás utilizados en las actuales construcciones son de mejor calidad y por ende mas costosos para su adquisición.

De igual forma téngase en cuenta que el avalúo del inmueble objeto del presente se realizó un dictamen por valor global en el sentido que lo que efectivamente tiene construido el apartamento son 79.64 M2, y un área libre de 49.24.M2 razón por la cual no puede dársele el mismo valor al metro cuadrado construido que al metro cuadrado sin construir tal como ocurre en el presente.

Germán Garzón Trujillo



Perito Inscrito

Calle 12 B Número 9-20 Oficina Edif. Vásquez
Telefax: 243 55 48 – Cel. 310 223 62 71
Bogotá D.C.- Colombia

Conforme a lo anterior reitero el valor del avalúo del inmueble objeto del presente teniendo en cuenta lo manifestado respecto de su vetustez, construcción, depreciación, disminución del valor de los predios de la zona y demás factores que inciden en el valor y especial de este inmueble, en razón a que los que se encuentran a sus alrededores tienen construcciones más recientes, materiales más actualizados y menores áreas tanto de construcción como de áreas libres.

Razón por la cual para efectos del presente avalúo se tuvo en cuenta tanto el área libre como de construcción dándole un valor aproximado del metro cuadrado en general de dos millones ochocientos cuarenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve pesos moneda corriente colombiana (\$2.844. 749.00.M2) metro cuadrado, no sin antes mencionar que el metro cuadrado sin construcción se encuentra en \$1.959.000.00.

Entonces si nos basamos en metro cuadrado construido a la suma de \$2.844. 749.00. por los 79.64 M2 el valor de la construcción sería \$226.555.810.00 y el valor del metro cuadrado sin construir que son 49.24 M2 de área libre sería de \$1.959.000.00.M2, entonces tendríamos un valor total del inmueble por la suma de \$323.017.000.00 que es el valor presentado en el correspondiente avalúo.

Igualmente ocurre con el Garaje como quiera que no cuenta con construcción el metro cuadrado se encuentra en \$1.959.000.00.M2 por los 10,75 M2 Entonces el valor del garaje corresponde al avalúo presentado.

Teniendo en cuenta lo anterior si bien es cierto que existe un avalúo catastral del año en que se realizó el dictamen, también es cierto que al hacer el análisis y estudio, del predio su ubicación, vetustes, construcción y demás el avalúo presentado esta acorde al del catastral, puesto que las condiciones del mismo así lo determinan, aunado a que en los casos de oferta y demanda siempre se pide un poco mas del avalúo que se presenta en razón a que la mayoría de las personas piden rebajas sustanciales.

De igual forma se tuvo en cuenta que del estudio del expediente y los avalúos presentados y las diligencias de remate programadas por el despacho, los valores allí indicados dan cuenta que su valor es excesivo de lo contrario si estuviere en su valor real ya habría sido objeto del remate o por lo menos hubieren habido postores para su adjudicación, situación que no se vislumbra en el presente, en razón a lo mencionado de la depreciación que ha tenido el inmueble y a si se constata no mas al revisar el avalúo del año 2023 donde de igual forma figura disminuido dicho avalúo con relación al del año inmediatamente anterior.

Conforme a lo anterior me ratifico en todas y cada una de las apreciaciones del avalúo presentado.

Respecto del mercado y comparaciones para tomar el avalúo objeto del presente se tuvo en cuenta la oferta y demanda de inmuebles en la misma zona de los cuales hago un resumen así:

1.- Apartamento 305, Apartamentos 308, Apartamento 401 ubicado en la CALLE 116 No. 11-35 edificio Bermeo 2, cuyos valores oscilan entre \$300.000. 000.00 y

Germán Garzón Trujillo



Perito Inscrito

Calle 12 B Número 9-20 Oficina Edif. Vásquez

Telefax: 243 55 48 – Cel. 310 223 62 71

Bogotá D.C.- Colombia

\$350.000. 000.00 ; Lo que nos da a entender la cantidad de inmueble que están vendiendo en esa zona porque se han desvalorizado, Antigüedad 35 años.

5.- Apartamento ubicado en el 3. piso del edificio de la Avenida calle 116 No. 9-97 barrio Pepe Sierra con un garaje, antigüedad 30 años.

6.- Apartamento 3º. Piso ubicado en l Calle 116 No.9-49 con 3 garajes, barrio Pepe Sierra de Bogotá, la antigüedad es de 32 años.

Como lo narré todo lo relacionado anteriormente, le informo a su señoría como está el valor del metro cuadrado en ese sector para que no tenga ninguna duda el señor apoderado de la parte demandada que estoy aportando el valor actual de varios apartamentos de ese sector donde se encuentra el Apartamento 102 y Garaje 11 que tiene un avalúo actual de \$323.017. 000.00 y \$ 21.060. 000.00 respectivamente. -

Con el debido respeto que su señoría merece, quiero manifestarle, que la experiencia que yo poseo como PERITO AVALUADOR de bienes inmuebles y otros que la vengo ejerciendo desde el mes de marzo del año 2003 hasta la fecha, es decir más de 20 años como perito, además trabajé en la RAMA JUDICIAL APROXIMADAMENTE 30 AÑOS EN LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y CIRCUITOS DE BOGOTA y Juzgados Penales Municipales, Circuitos e instrucción Criminal y Ministerio de Defensa (Penal Militar), he sido designado en varios Juzgados Civiles municipales y Circuitos como Perito evaluador de bienes inmuebles y muebles y contratados por varios abogados en ejercicio, como consta en la documentación que anexé en el anterior dictamen pericial y que se encuentra anexo dentro del proceso de la referencia.-

En esta forma estoy dando cumplimiento a lo ordenado por su digno Despacho en auto fechado el 18 de abril del año 2.023.-

De igual forma es menester manifestar a su despacho que por error en la transcripción del avalúo se informó que el edificio donde está ubicado el inmueble objeto del presente SI cuenta con el servicio de administración y no como había indicado.

En esta forma queda aclarado y adicionado el avalúo comercial, rendido por el suscrito y que se encuentra anexo al proceso de le referencia. -

Cordialmente,

GERMÁN GARZÓN TRUJILLO
C.C. No.11.291.963 de Girardot.
Perito Evaluador Inscrito de Bienes
Inmuebles, muebles y otros.
Licencia No. 2275-2013.

AÑO GRAVABLE
2023



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia23010533841401

Factura Número:2023001041805338211CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0105LLUZ		2. DIRECCIÓN AC 116 9 65 GS 11		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N00847182		
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
CC	S2421063	CAROL ALEXANDRA BARON BARON	100	PROPIETARIO	CL 182 35A 54 TO 9 AP 201	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 30.618.000		13. DESTINO HACENDARIO 65-DEPOSITOS Y PARQUEADEROS	14. TARIFA 8	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 245.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 35.000		19. IMPUESTO AJUSTADO 210.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP	210.000	210.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	21.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	189.000	210.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	21.000	21.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	210.000	231.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

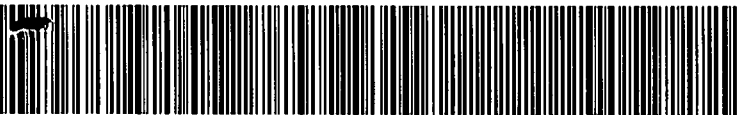
PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

☐ BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

☐ BOGOTA SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)23010533841123907218(3900)00000000210000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010533841198255718(3900)00000000231000(96)20230714

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

☐

HASTA 14/07/2023

☐



(415)7707202600856(8020)23010533841070232208(3900)00000000189000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010533841024180171(3900)00000000210000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE
2023



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia23011409185401

Factura Número:2023001041814091302CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIPAAA0105LKLF

2. DIRECCIÓNAC 116 9 65 AP 102

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA050N00780869

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
CC	52421063	CAROL ALEXANDRA BARON BARON	100	PROPIETARIO	CL 182 35A 54 TO 9 AP 201	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
318.824.000	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	6,3	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	19. IMPUESTO AJUSTADO		
2.009.000	0	2.009.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA12/05/2023	HASTA14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP	2.009.000	2.009.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	201.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	1.808.000	2.009.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	201.000	201.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	2.009.000	2.210.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA12/05/2023

HASTA14/07/2023

☐BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

☐BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23011409185131924465(3900)00000002009000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23011409185179837559(3900)00000002210000(96)20230714

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA12/05/2023

HASTA14/07/2023

☐

☐

(415)7707202600856(8020)23011409185010730326(3900)00000001808000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23011409185081052325(3900)00000002009000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE