

AVALÚO COMERCIAL

WR-031-2020



AVENIDA CARRERA 28 NO. 39-56

LA SOLEDAD- TEUSAQUILLO

BOGOTA-CUNDINAMARCA

COLOMBIA

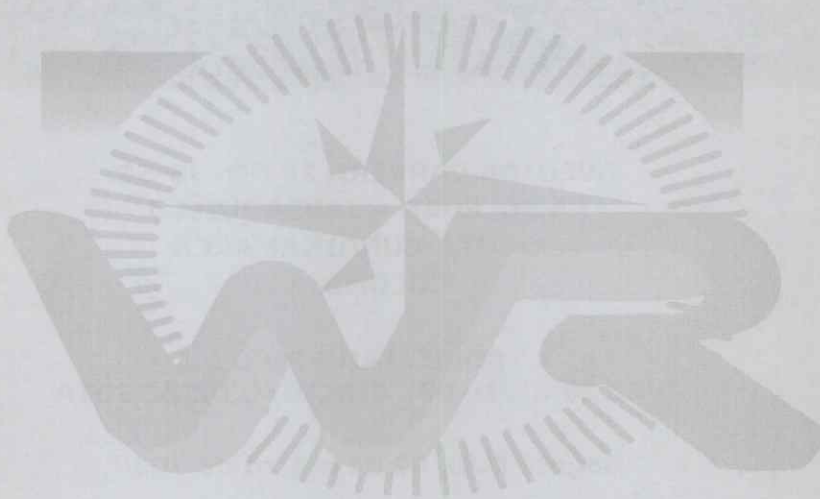
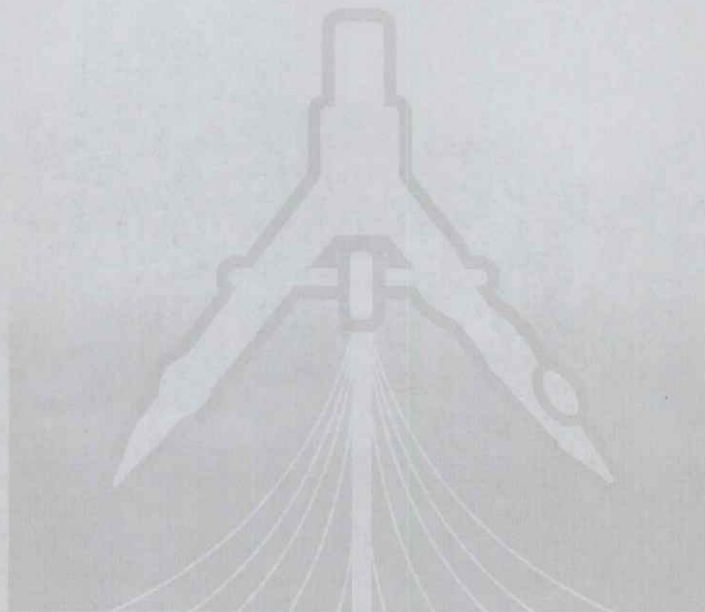
AVALÚO COMERCIAL



AVENIDA CARRERA 28 NO. 39-56
LA SOLEDAD – TEUSAQUILLO
BOGOTÁ-CUNDINAMARCA
COLOMBIA

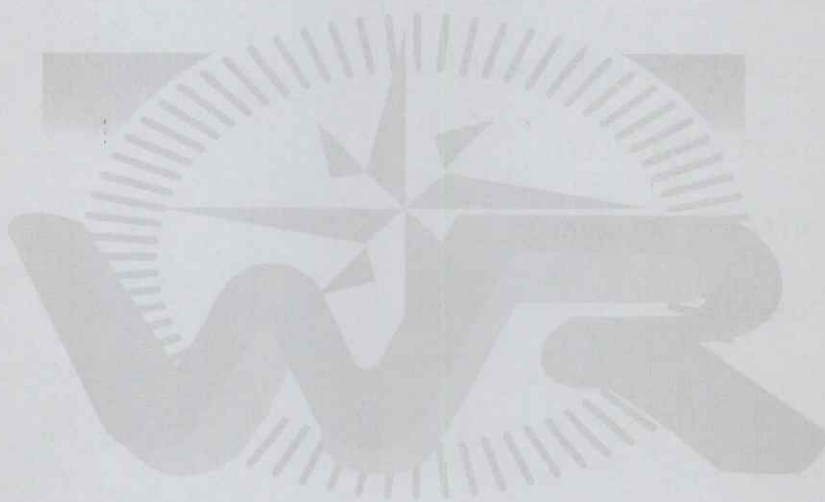
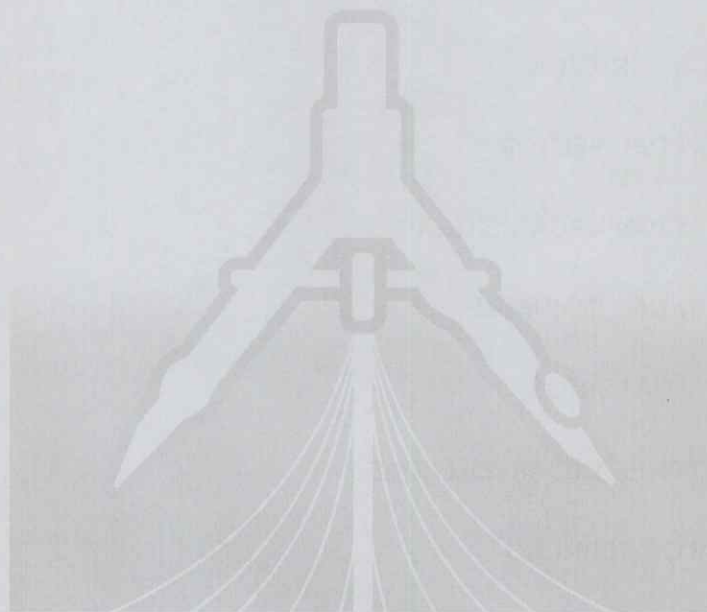
SOLICITADO POR:
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA



AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico.

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación.

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Teusaquillo
Barrio	La Soledad
Dirección	Avenida Carrera 28 No. 39-56

1.4. Uso actual del inmueble.

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Localidad	13- Teusaquillo
UPZ	101- Teusaquillo
Sector	9- La Soledad
Tratamiento	Consolidación
Modalidad	Urbanística
Área de actividad	Central
Zona	Centro tradicional

1.6. Solicitante.

Juez 28 Civil del Circuito de Bogotá

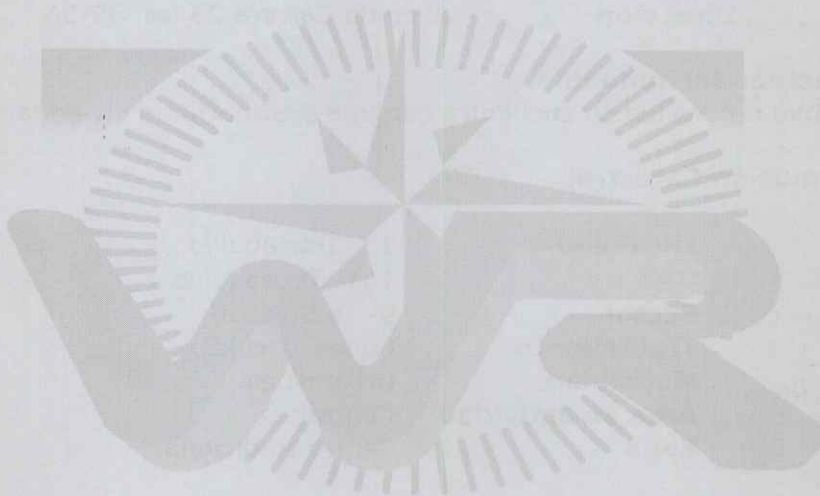
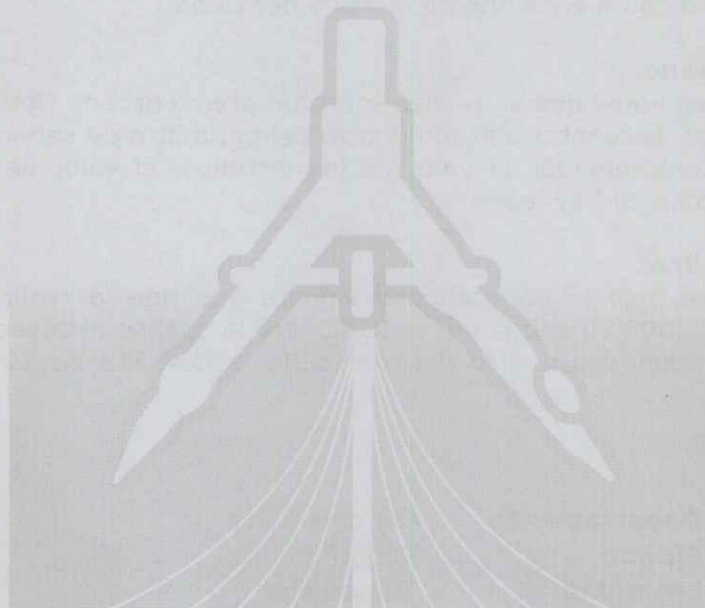
1.7. Fecha de visita.

28 de febrero de 2020.

1.8. Fecha del Informe.

02 de marzo de 2020.

AVIATION CIRCULAR



1.9. Avaluador.
Ing. William Robledo.

2. DOCUMENTOS.

 Certificado de tradición, de la matrícula No. 50C-369246, impreso el 16 de mayo de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios.
MARÍA CONSUELO ARIAS SALCEDO Y OTROS

3.2. Modo de adquisición.
El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de ADJUDICACIONES.

3.3. Matrícula inmobiliaria.

 50C-369246

3.4. CHIP

 AAA0082ZUUH

3.5. Observaciones jurídicas.

Estudiado los certificados de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existen gravámenes y limitaciones sobre el bien, que afecten la determinación del valor de este, hasta la fecha de impresión de los certificados.

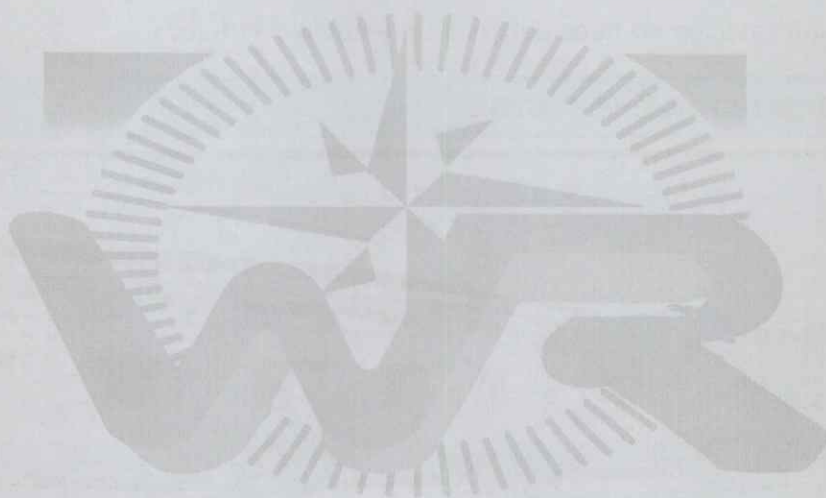
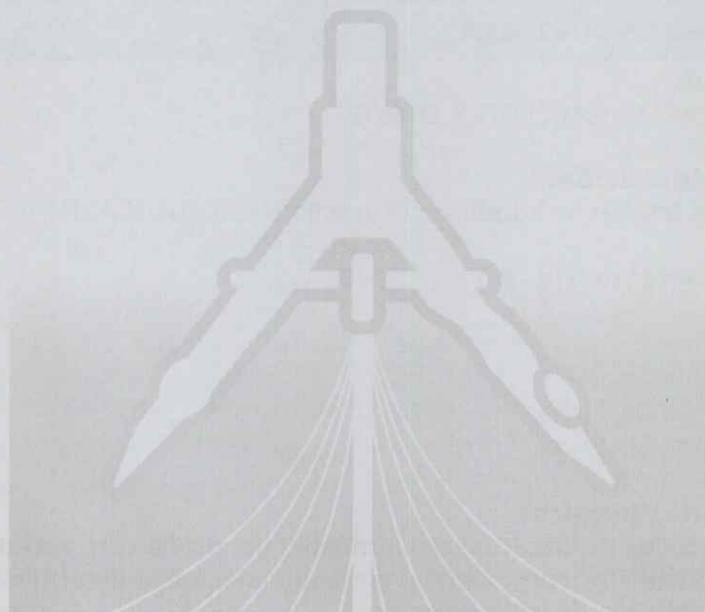
NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Locales comerciales, viviendas modificadas, viviendas, instituciones de educativas y religiosas.





INGENIEROS
AVALUADORES

4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la Calle 45 y calle 34, en sentido Norte - Sur y viceversa la Avenida NQS y Avenida Caracas, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.

Avenida carrera 28

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Vías	En buen estado.					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de La Soledad, de la Localidad de Teusaquillo.

Mercados	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	No
Señalización vial	Si

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con Transmilenio por la Avenida NQS y Avenida Caracas, también existen sobre estas y las demás vías de acceso rutas de SITP, buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 619, de 28 de julio de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital." Y Decreto 190, del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

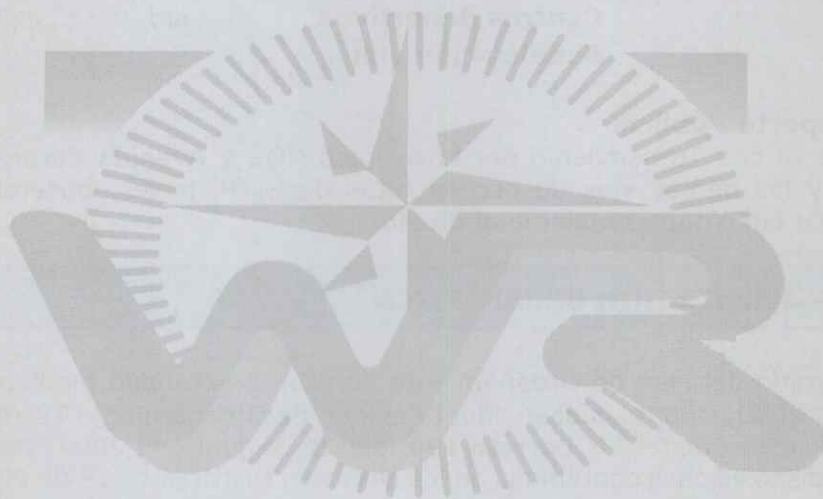
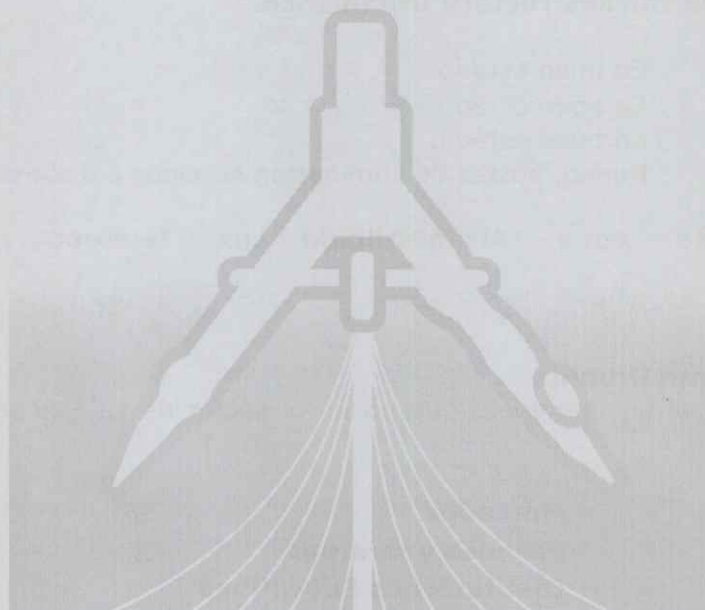




Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad, según POT.

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

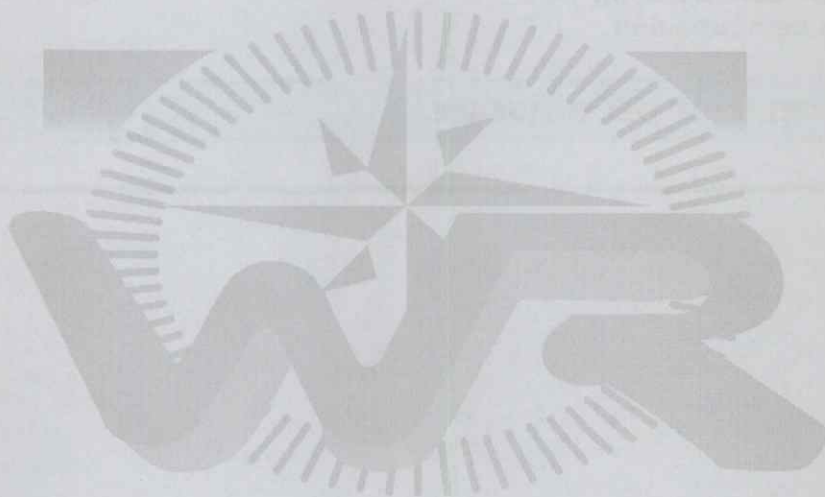
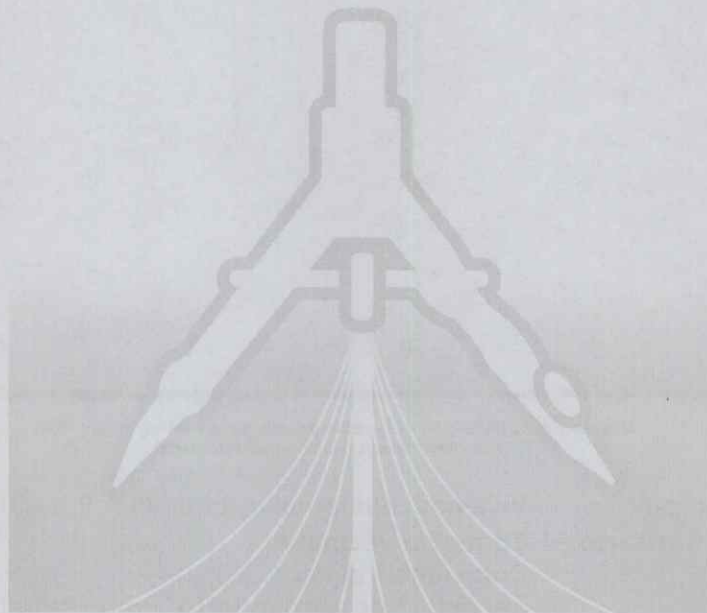
Uso principal:	Vivienda: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Uso Complementario:	Comercio vecinal A Dotacional: culto. Servicios: de alto impacto, empresariales, personales
Índice de construcción	4.2
Índice de ocupación	0.7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.



Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad

Fuente: <http://www.google.com/maps/>



6.1. Ubicación.

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el centro oriente de la ciudad, en la localidad de Teusaquillo, en el barrio La Soledad y se distingue con el número 39-59, de la Avenida carrera 28, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo no tiene estrato asignado

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

6.3. Áreas.

Área de Terreno:	227.3 metros cuadrados aproximadamente.
Área de Construcción:	601.3 metros cuadrados aproximadamente.
Fuente:	Página oficial de la Secretaria de Hacienda

Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral		
369246	39 25 31		
Dirección	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)	
Click aquí para registrar dirección AK 28 39 59	227.3	601.3	

6.4. Linderos.

Se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa.

6.5. Número de pisos de la construcción.

El predio consta de dos (2) pisos.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Primer Nivel: Dos locales comerciales y zona de parqueadero

Segundo Nivel: Apartamento: Sala comedor, cocina, baño, tres habitaciones y zona de lavado

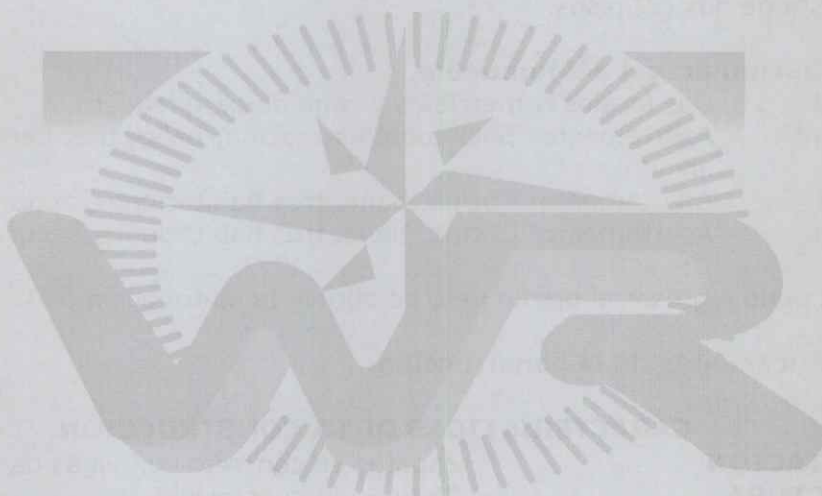
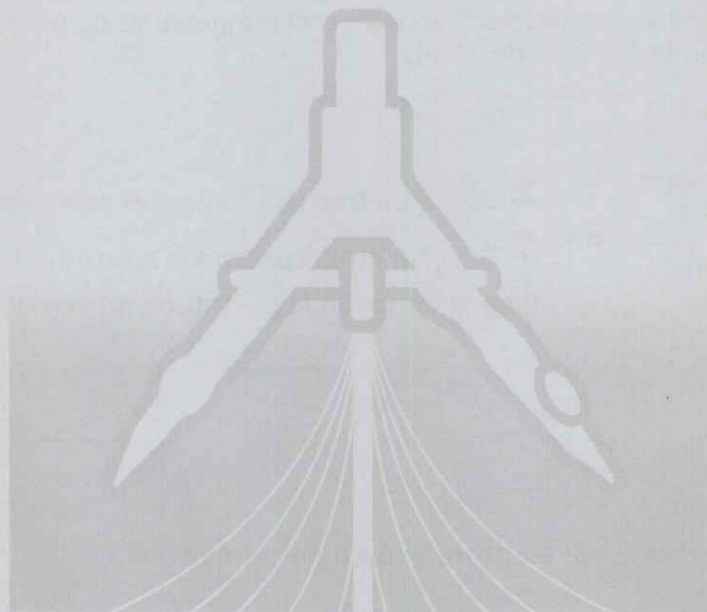
Tercer Nivel: Apartamento: Cocina, baño, tres habitaciones, zona de lavado

Cuarto Nivel: Apartamento: Cocina, baño, tres habitaciones, zona de lavado

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de la distribución.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
CIMENTACIÓN	Zapatas en concreto con vigas de amarre
ESTRUCTURA	Pórticos en concreto
CUBIERTA	Teja eternit
FACHADA	Piedra, concreto
CIELORRASO	Placa estucada y pintada, madera
MAMPOSTERÍA	Muros en ladrillo
VENTANERÍA	Marco metálico, vidrio plano transparente con reja de seguridad algunas
PUERTAS.	Metálicas y madera



PISOS	Cerámica, baldosa y madera
BAÑOS	Línea sencilla
COCINA	Tradicional
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y vinilo
ACABADOS	Sencillos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
VETUSTEZ	43 años aprox.

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de las características constructivas.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana.
Disposición del inmueble.	Medianero

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

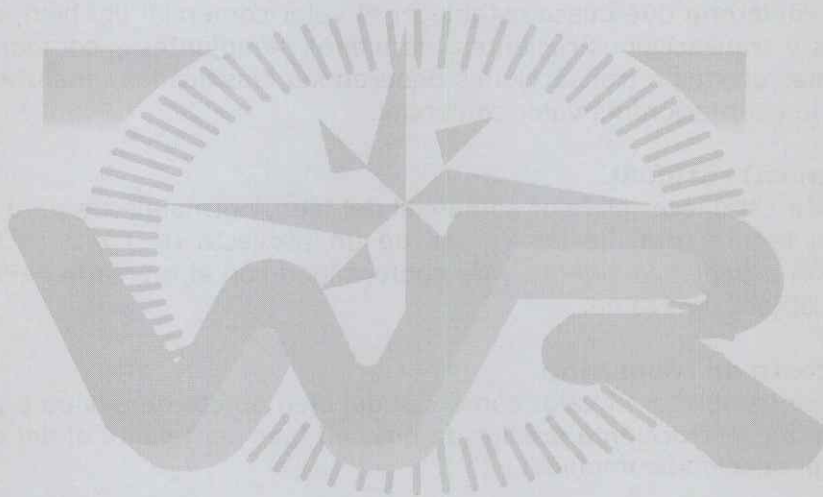
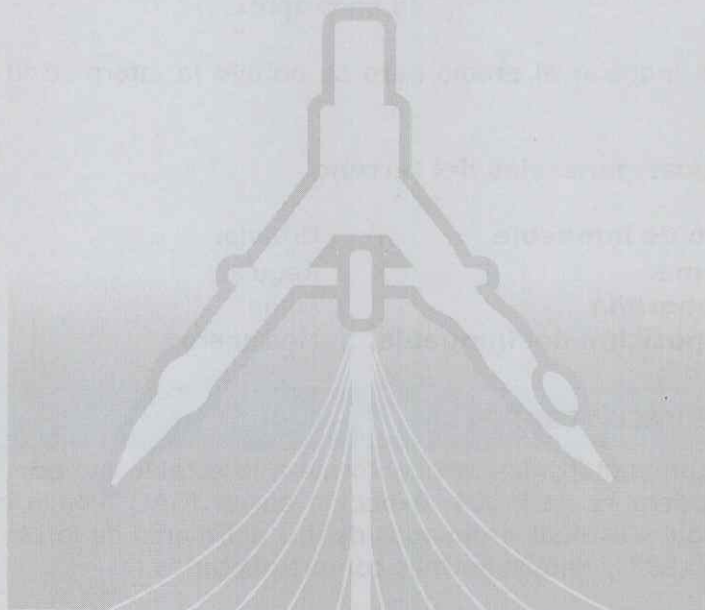
Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado:

El estudio dio como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la





INGENIEROS
AVALUADORES

opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES.**

1296

DIRECCION DEL PREDIO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Edificio	3012874699	830,00	\$2.200.000.000,00	\$2.650.602
Edificio	3154336049	462,00	\$1.250.000.000,00	\$2.705.628
Edificio	3163149928	800,00	\$2.100.000.000,00	\$2.625.000
Edificio	3223684133	828,00	\$2.200.000.000,00	\$2.657.005
Edificio	3102614666	460,00	\$1.400.000.000,00	\$3.043.478
NUMERO DE MUESTRAS	5			
MEDIA	\$2.736.343			
DESVIACION ESTANDAR	\$174.154			
COEFICIENTE	0,064			
VALOR M2	\$2.736.343			
VALOR ASUMIDO	\$2.800.000,00			

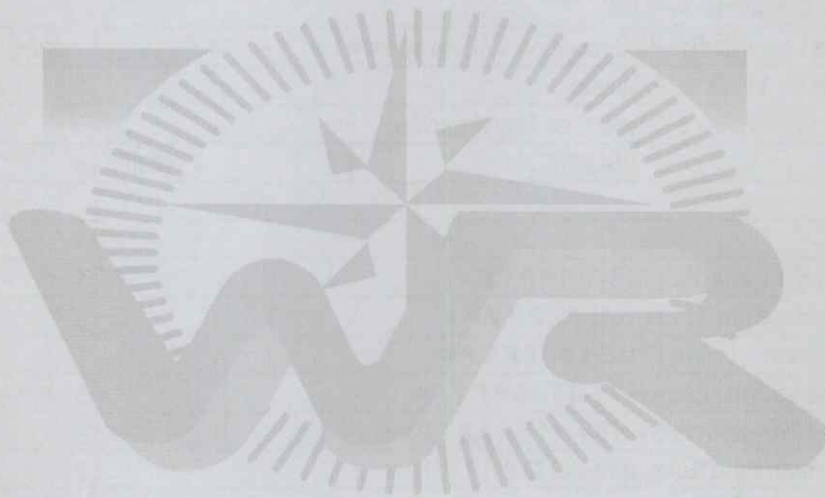
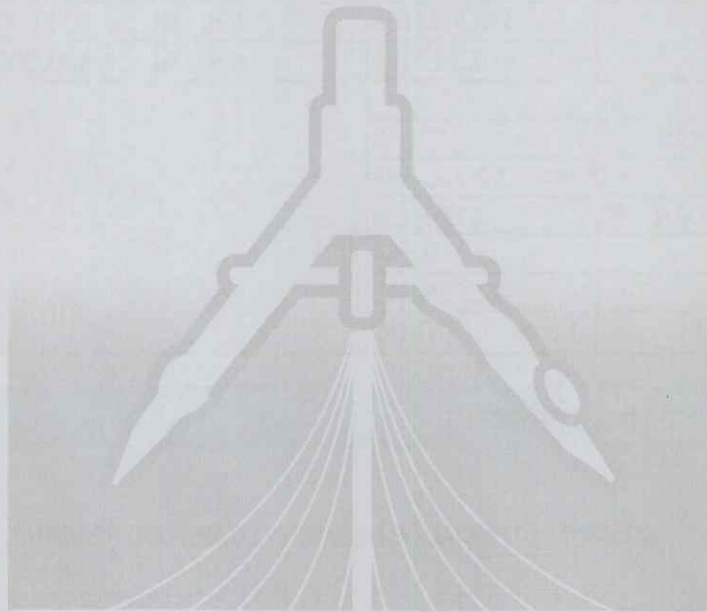
9. CALCULO VALOR TERRENO.

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL

Área del Lote:	227,3	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:	4	pisos
Máxima Área Construible: Área Útil		
Área Útil= Área Lote x Índice de Ocupación x Altura maxima	227,3	4,2 954,66 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$ 3.100.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construable x Valor M2 de Construcción		
V.P.V.P.=	954,66 X	\$ 3.100.000 \$ 2.959.446.000,00
Valor Final:	\$	2.959.446.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =	\$	1.509.317.460,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =	\$	414.322.440,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$	88.783.380,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$	147.972.300,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$	177.566.760,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$	325.539.060,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$	2.663.501.400,00
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.		
Valor Residual=	\$ 2.959.446.000,00 -	\$ 2.663.501.400,00 \$ 295.944.600,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 295.944.600,00	Lo que se traduce en \$ 1.302.000,00 por m2

Valor por m2 de terreno \$1.300.000,00

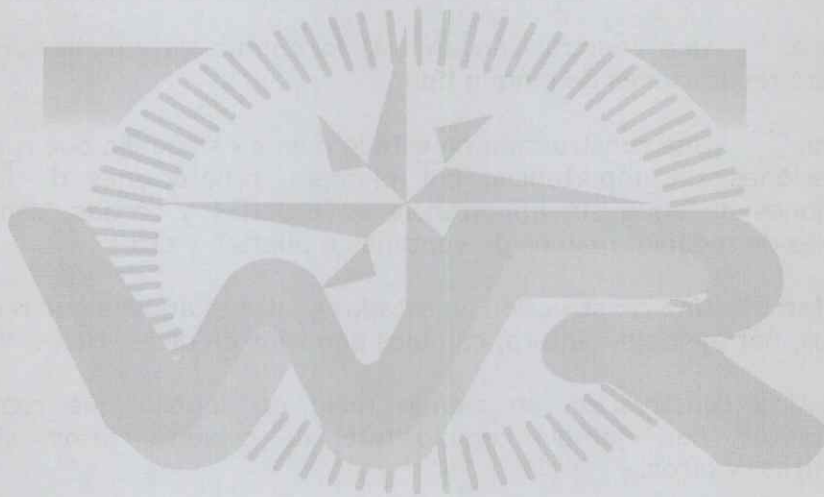
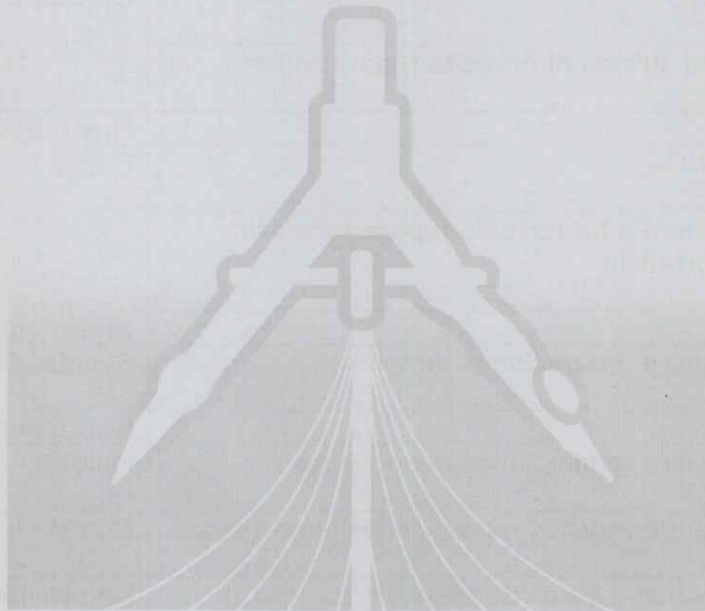


10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	BUENO	Muy bueno-MB	0,99
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
4	Requiere reparaciones importantes	Deficiente-D	0,66
		Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.



10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

Area construida M2		601,3
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 3.200.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 800.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 4.000.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 600.000,00
Gran total de Costos		\$ 4.600.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 2.765.980.000,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 276.598.000,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 3.042.578.000,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	43
Vida remanente	años	27
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	50,89%	\$ 1.548.367.944
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 3.042.578.000
Menos depreciación acumulada		\$ 1.548.367.944
SubTotal		\$ 1.494.210.056
Valor de la Construcción		\$ 1.494.210.056
Valor por M2		\$ 2.484.966
Valor Adoptado por M2		\$ 2.500.000
Valor Total Construcción		\$ 1.503.250.000

Valor por m2 de construcción \$2.500.000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

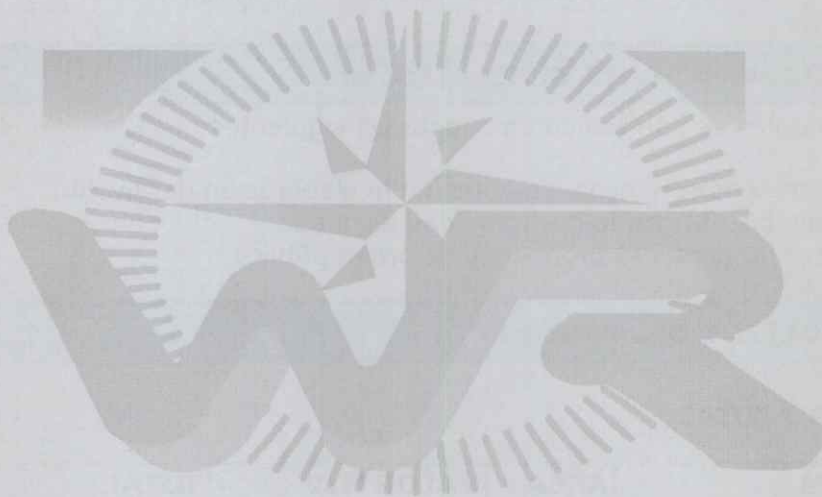
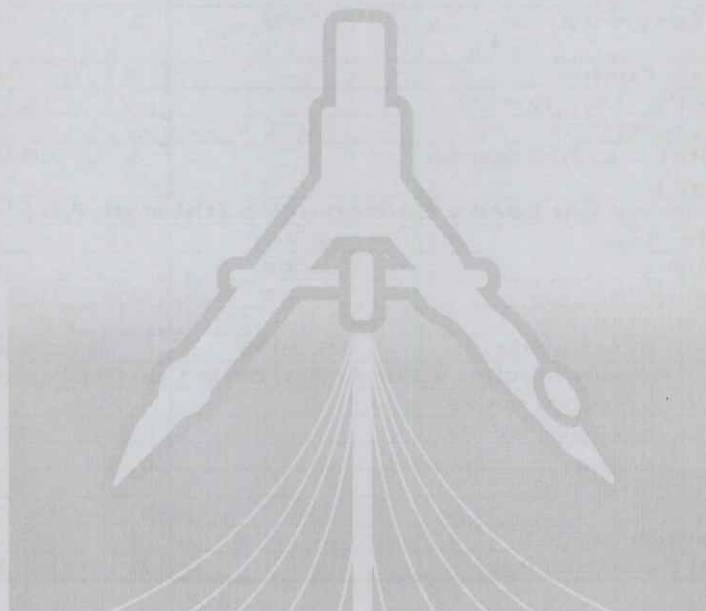
- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

12.1. CUADRO TOTAL

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	227,30	\$ 1.300.000,00	\$ 295.490.000,00
Construcción	601,30	\$ 2.500.000,00	\$ 1.503.250.000,00
TOTAL			\$ 1.798.740.000,00

SON: MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$1.798.740.000.00).



13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

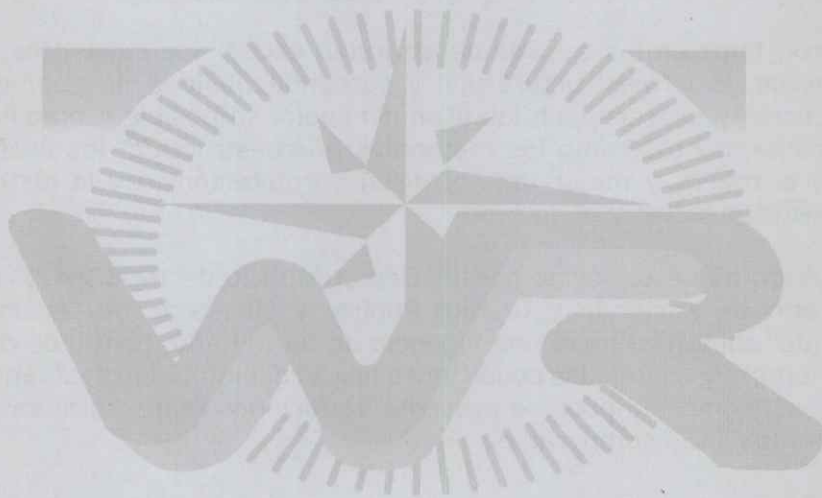
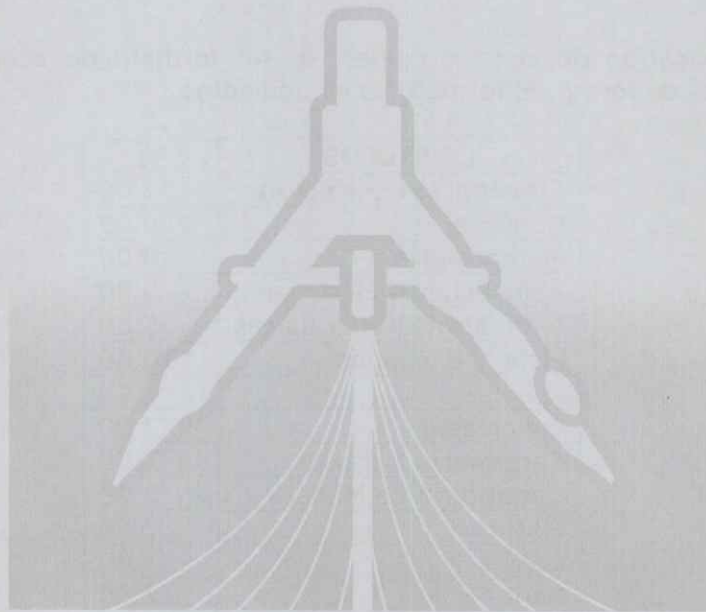
Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

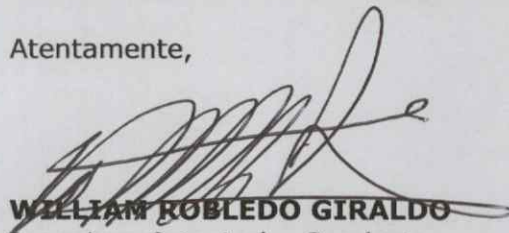
Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las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



14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,

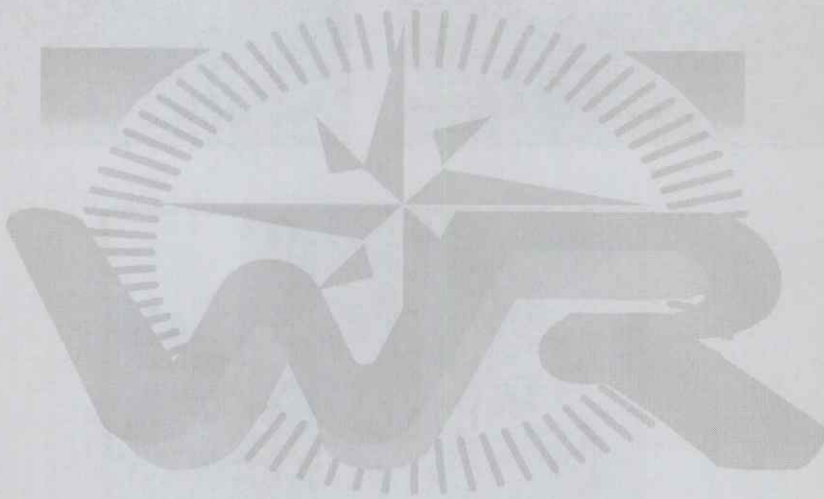
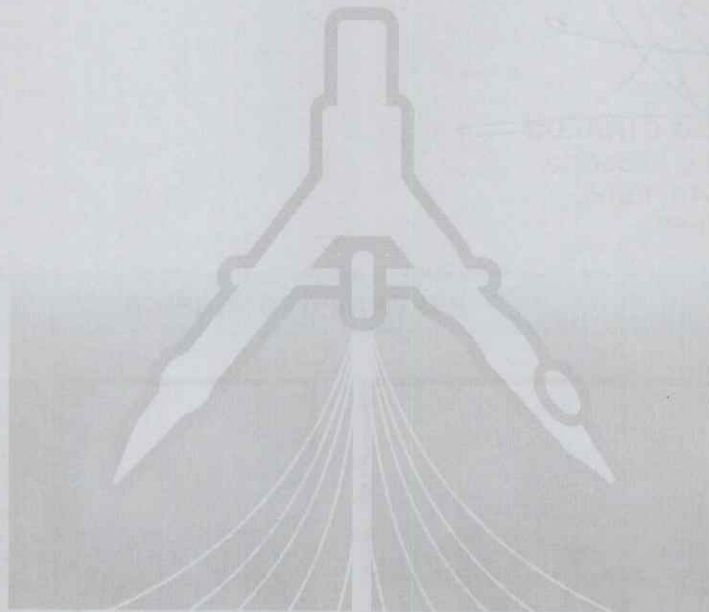


WILLIAM ROBLEDO GIRALDO

Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858

RESEÑA FOTOGRÁFICA







PIN de Validación: aebe0a6c



1301

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) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19424858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO se encuentra **Inactivo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		06 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		06 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		06 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		06 Jul 2017	Régimen Académico

RAA

Report on the results of the survey conducted in 1971

1971

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.

The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report. The survey was conducted in 1971 and the results are presented in this report.



PIN de Validación: aebe0a6c



1302

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
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
18 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 123 N° 60 - 51

Teléfono: (1) 310 3200749

Correo Electrónico: wringenieros@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: aebe0a6c



señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858.

El(la) señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aebe0a6c

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 siete (07) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILL. 60607
1974

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILL. 60607
1974

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILL. 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILL. 60607

1974

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILL. 60607
1974

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILL. 60607
1974

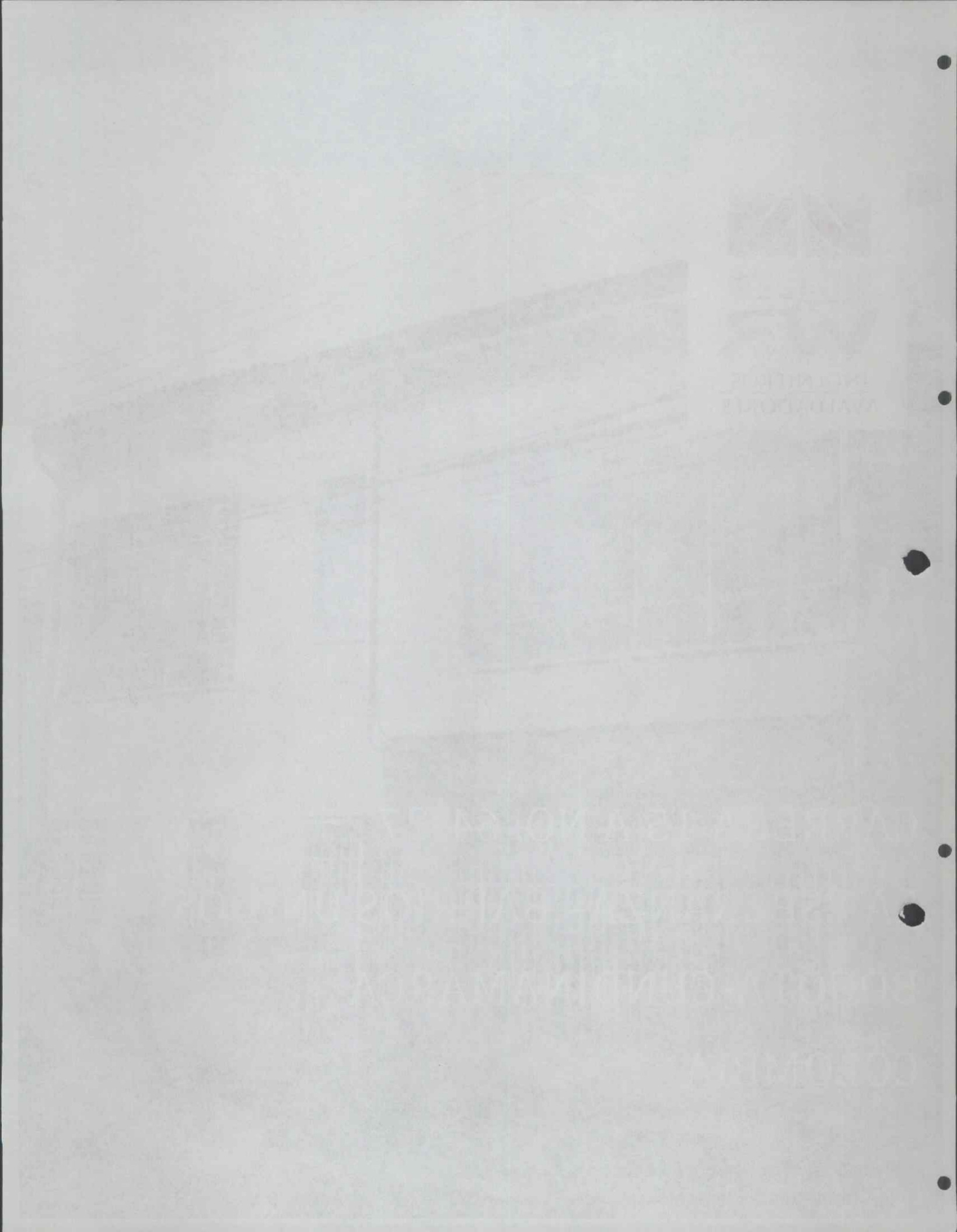
AVALÚO COMERCIAL

WR-029-2020

1234



CARRERA 15 A NO. 64-27
LA ESPERANZA- BARRIOS UNIDOS
BOGOTA-CUNDINAMARCA
COLOMBIA



AVALÚO COMERCIAL

1305

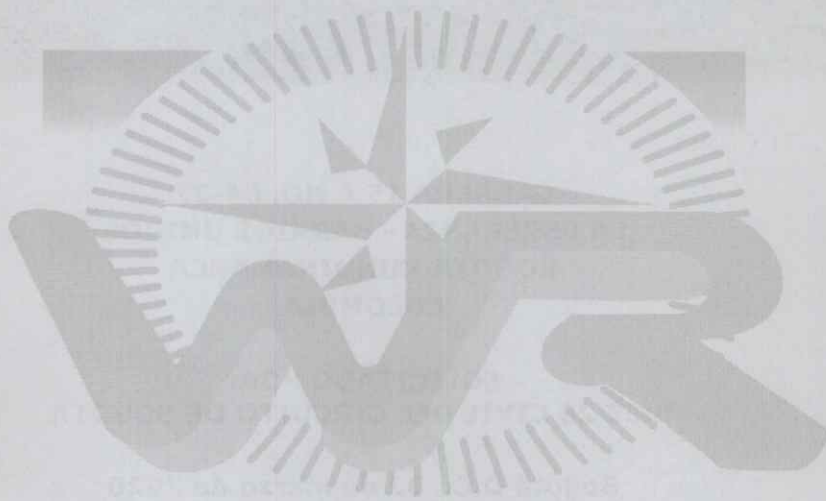
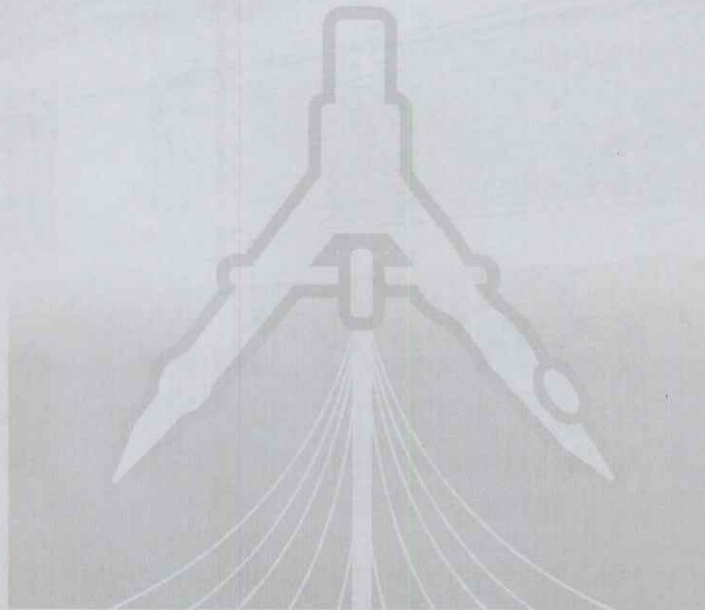


CARRERA 15 A NO. 64-27
LA ESPERANZA- BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ-CUNDINAMARCA
COLOMBIA

SOLICITADO POR:
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020

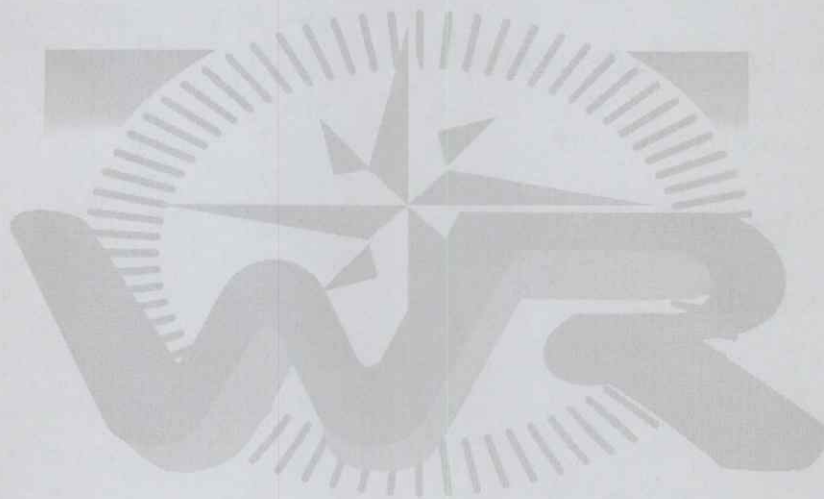
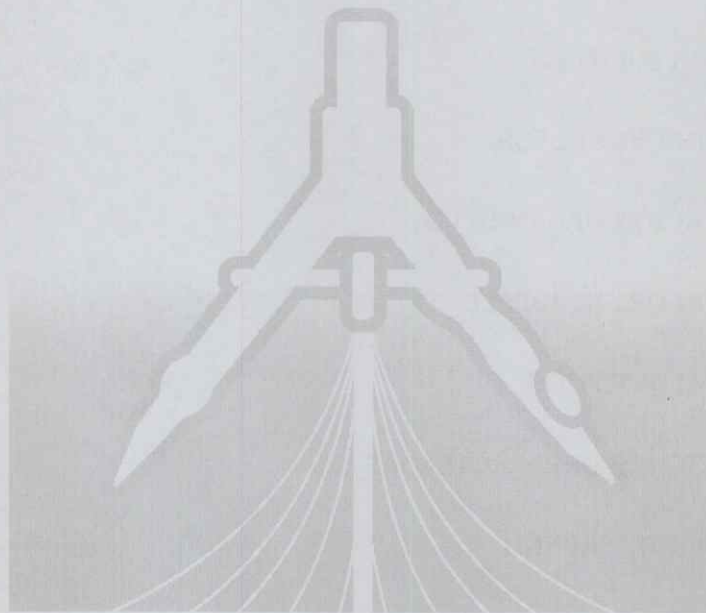
WALVO COMMERCIAL



CONTENIDO

1306

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA



AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico.

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación.

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Barrios Unidos
Barrio	La Esperanza
Dirección	Carrera 15 A No. 64-27

1.4. Uso actual del inmueble.

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Localidad	12-Barrios Unidos
UPZ	98- Los Alcázares
Sector	12- Alcázares
Tratamiento	Consolidación
Modalidad	Con cambio de patrón
Área de actividad	Comercio y servicio
Zona	Comercio aglomerado

1.6. Solicitante.

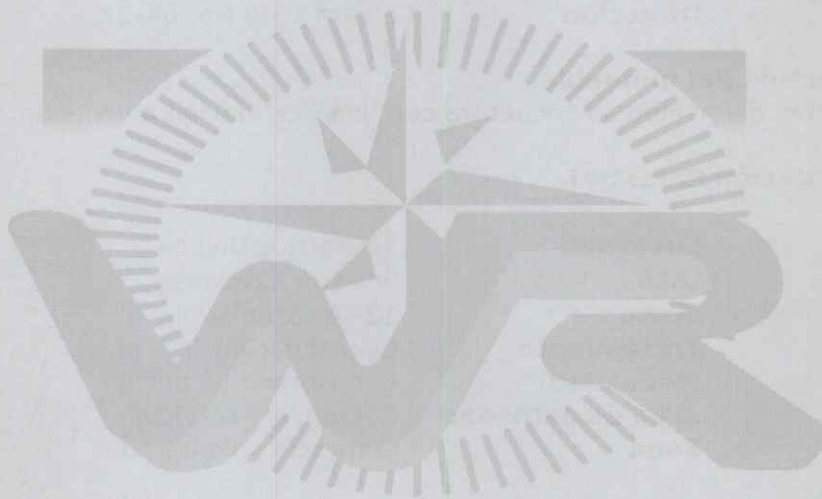
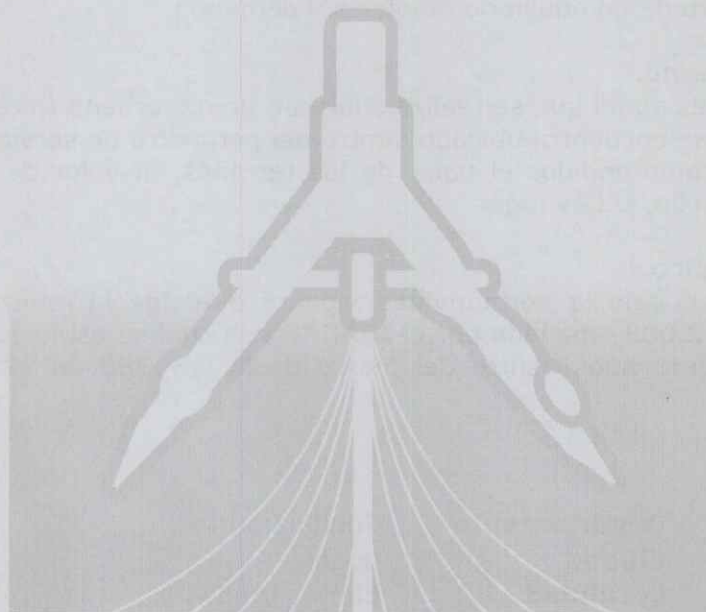
Juez 28 Civil del Circuito de Bogotá

1.7. Fecha de visita.

28 de febrero de 2020.

1.8. Fecha del Informe.

02 de marzo de 2020.



1.9. Avaluador.
Ing. William Robledo.

1309

2. DOCUMENTOS.

 Certificado de tradición, de la matrícula No. 50C-369247, impreso el 16 de mayo de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios.
MARÍA CONSUELO ARIAS SALCEDO Y OTROS

3.2. Modo de adquisición.
El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de ADJUDICACIONES.

3.3. Matrícula inmobiliaria.

 50C-369247

3.4. CHIP

 AAA0085RSEA

3.5. Observaciones jurídicas.

Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existen gravámenes y limitaciones sobre el bien, que afecten la determinación del valor de este, hasta la fecha de impresión de los certificados.

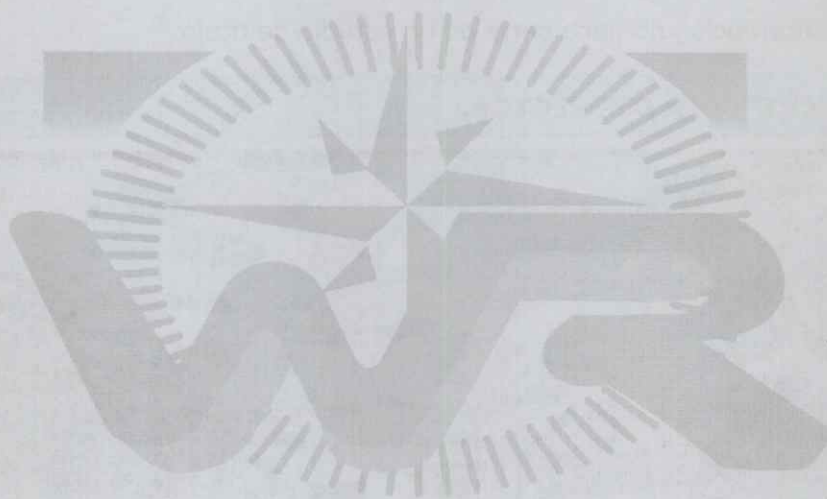
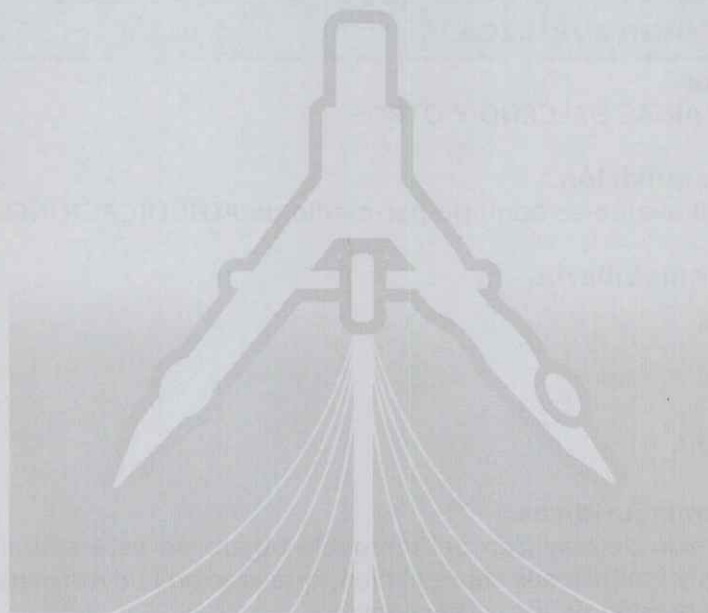
NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Locales comerciales, viviendas modificadas, viviendas, viviendas multifamiliares, instituciones de salud, educativas.



4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la Calle 63 y calle 72, en sentido Norte - Sur y viceversa la Avenida NQS y Avenida Caracas, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.

Carrera 15A

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Vías	En buen estado.					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de Alcázares, de la Localidad de Barrios Unidos.

Mercados	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	No
Señalización vial	Si

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con Transmilenio por la Avenida NQS y Avenida Caracas, también existen sobre estas y las demás vías de acceso rutas de SITP, buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 619, de 28 de julio de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital." Y Decreto 190, del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

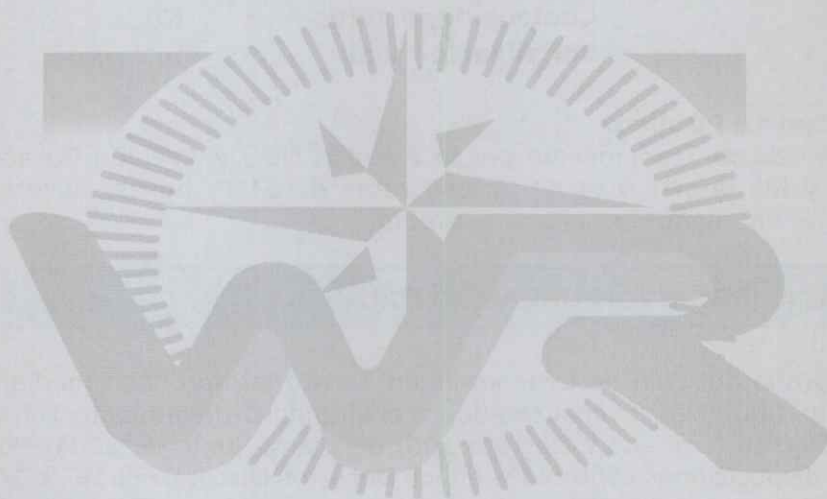
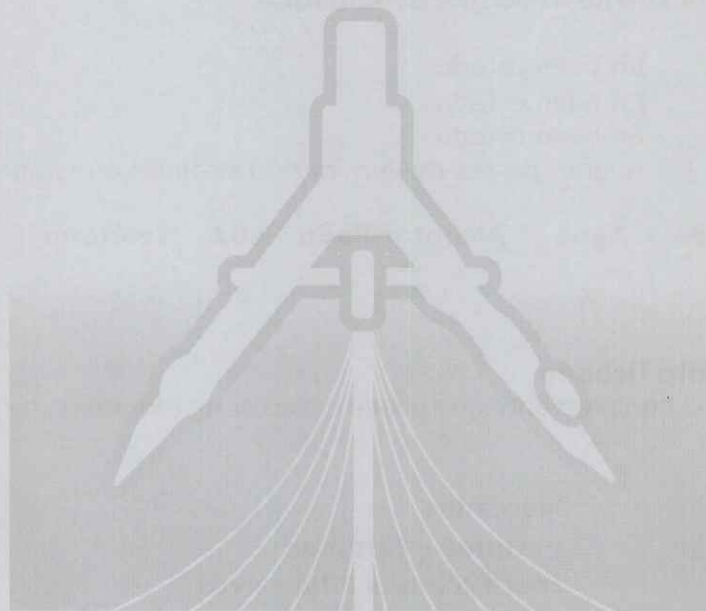




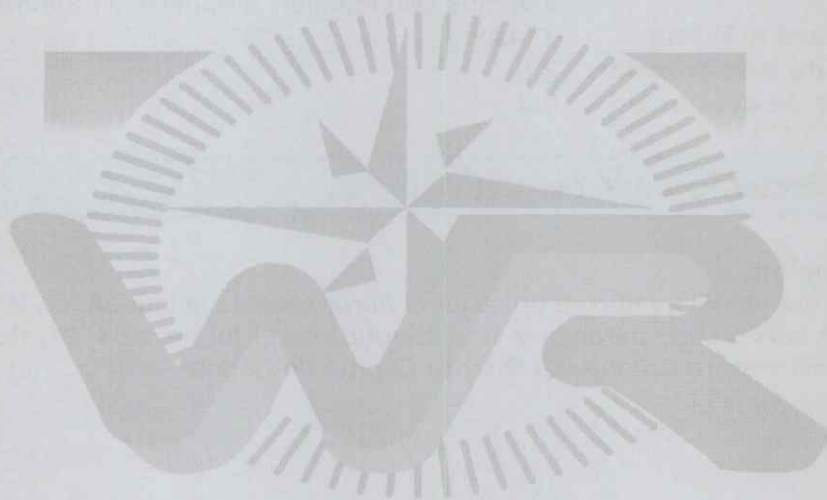
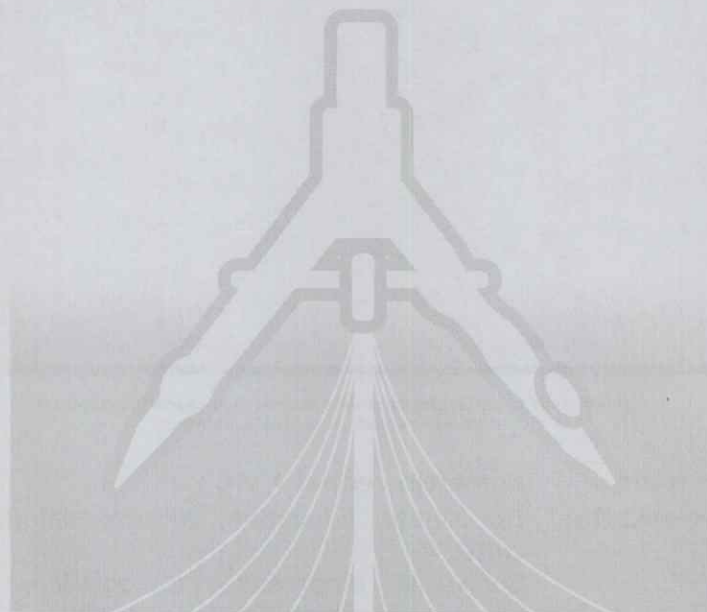
Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad, según POT.
Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

Uso principal:	Comercio vecinal A y B
Uso Complementario:	Dotacional: Educativo, cultural, salud, bienestar social, culto. Servicios: empresas, de logística, de parqueadero, alimentarios, técnicos especializados Vivienda: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Altura máxima	3 pisos
Índice de construcción	2.0
Índice de ocupación	0.7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación.

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el nororiente de la ciudad, en la localidad de Barrios unidos, en el barrio La Esperanza y se distingue con el número 64-27, de la Carrera 15A, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.



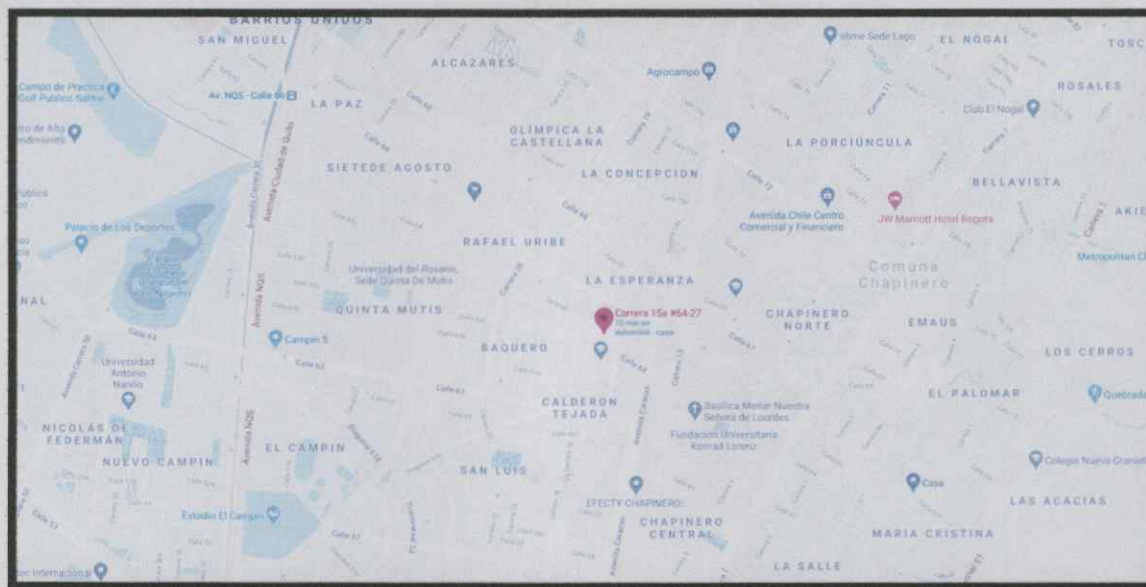


Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad
Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se localiza en la manzana catastral 00730514, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

6.3. Áreas.

Área de Terreno:	 282 metros cuadrados aproximadamente.
Área de Construcción:	 527.1 metros cuadrados aproximadamente.
Fuente:	Página oficial de la Secretaría de Hacienda

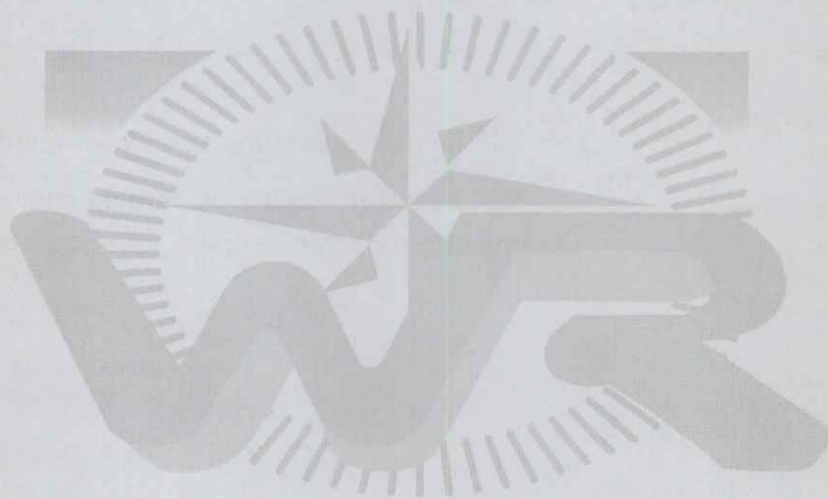
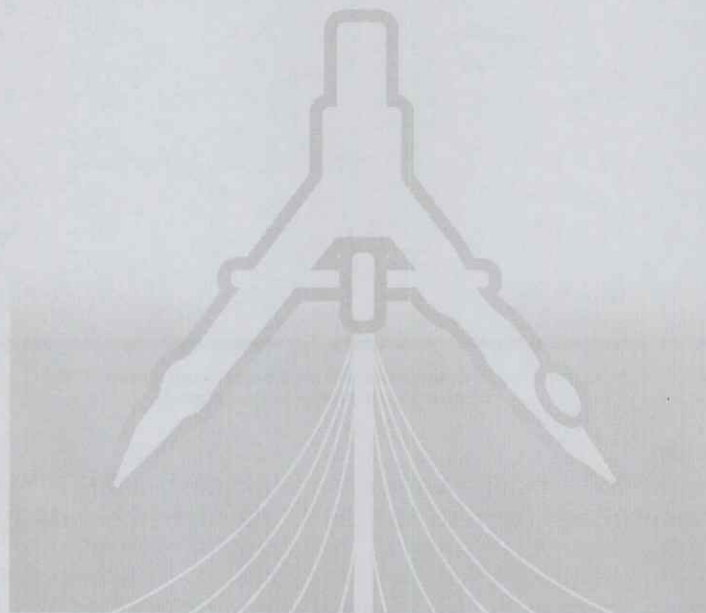
Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral		
369247	64 15A 7		
Dirección	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)	
Click aquí para registrar dirección KR 15A 64 27	282	527.1	

6.4. Linderos.

Se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa.

6.5. Número de pisos de la construcción.

El predio consta de dos (2) pisos.



6.6. Distribución actual del inmueble.

Primer Nivel:

Apartamento 101: Cuatro habitaciones, cocina, baño, zona de ropas, hall, sala comedor. 1312

Apartamento: Una habitación, cocina, baño y zona de ropas

Apartamento 102: Dos habitaciones, cocina, baño, zona de ropas, hall, sala comedor.

Segundo Nivel:

Apartamento 201: Tres habitaciones, cocina, baño, zona de ropas, hall, sala y comedor.

Apartamento 202: Dos habitaciones, cocina, baño, zona de ropas, hall, sala y comedor.

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de la distribución.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros simples y pórticos
CUBIERTA	Teja de barro
FACHADA	Estuco y pintura
CIELORRASO	Placa estucada y pintada
MAMPOSTERÍA	Muros en ladrillo
VENTANERÍA	Marco metálico, vidrio plano transparente con reja de seguridad
PUERTAS.	Metálicas y madera
PISOS	Cerámica, baldosa y madera
BAÑOS	Línea sencilla
COCINA	Tradicional
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y vinilo
ACABADOS	Sencillos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
VETUSTEZ	43 años aprox.

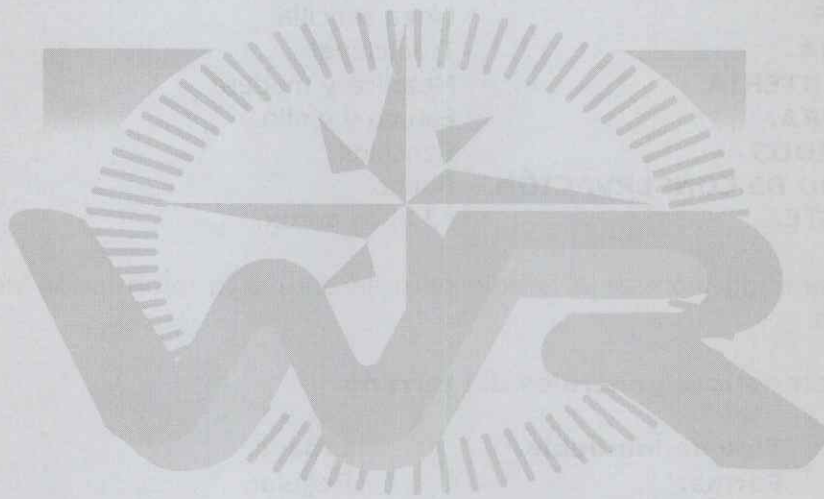
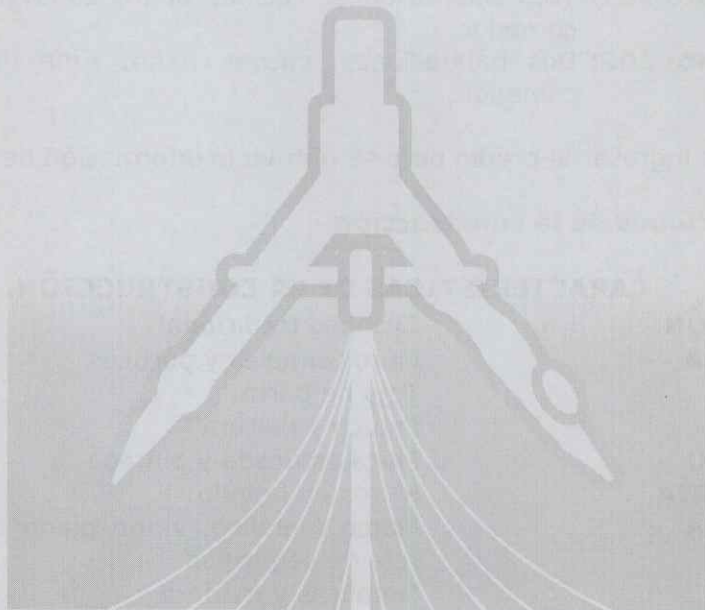
NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de las características constructivas.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana.
Disposición del inmueble.	Medianero

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los



procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Método de costo de reposición.

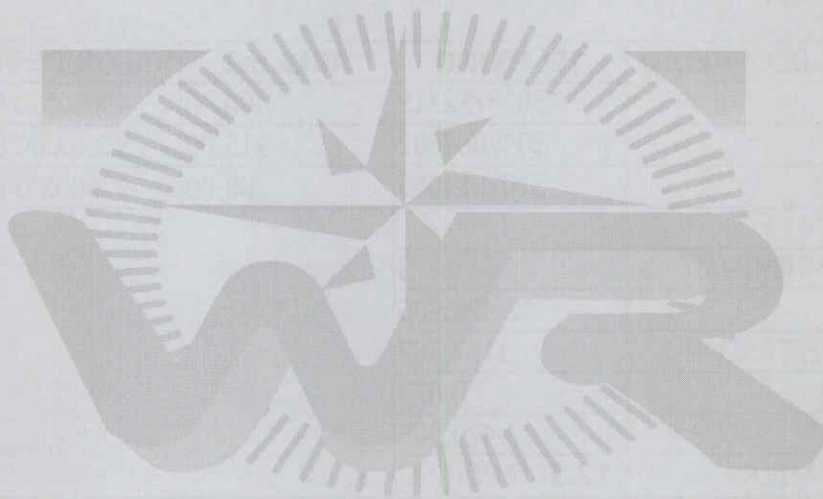
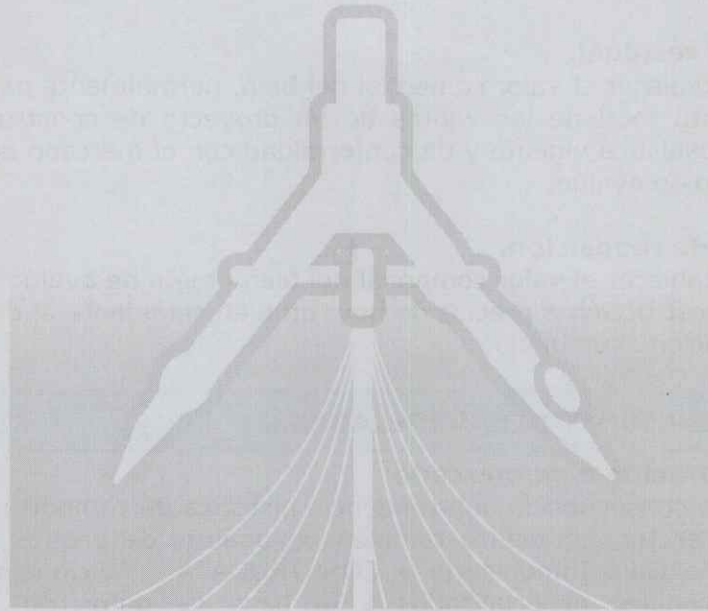
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado:

El estudio dio como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

DIRECCION DEL PREDIO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
casa	3008712715	400,00	\$900.000.000,00	\$2.250.000
casa	3042084002	215,00	\$560.000.000,00	\$2.604.651
casa	3102614666	308,00	\$750.000.000,00	\$2.435.065
NUMERO DE MUESTRAS	3			
MEDIA	\$2.429.905			
DESVIACION ESTANDAR	\$177.382			
COEFICIENTE	0,073			
VALOR M2	\$2.429.905			
VALOR ASUMIDO	\$2.500.000,00			





INGENIEROS
AVALUADORES

9. CALCULO VALOR TERRENO.

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL

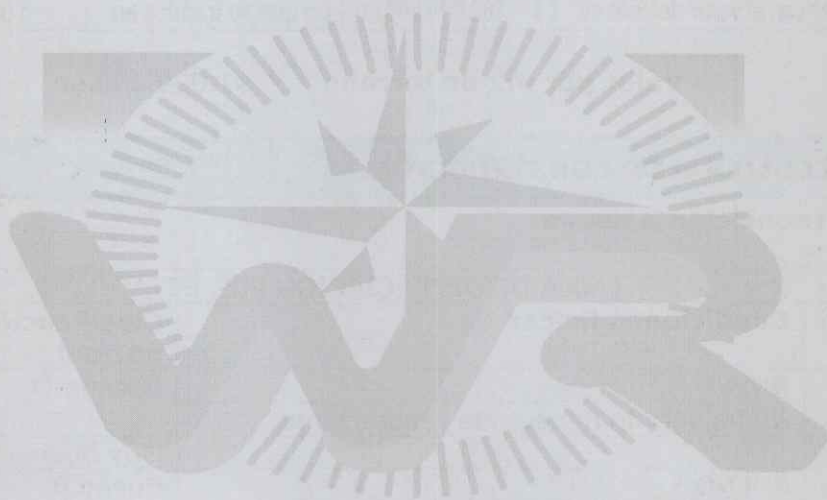
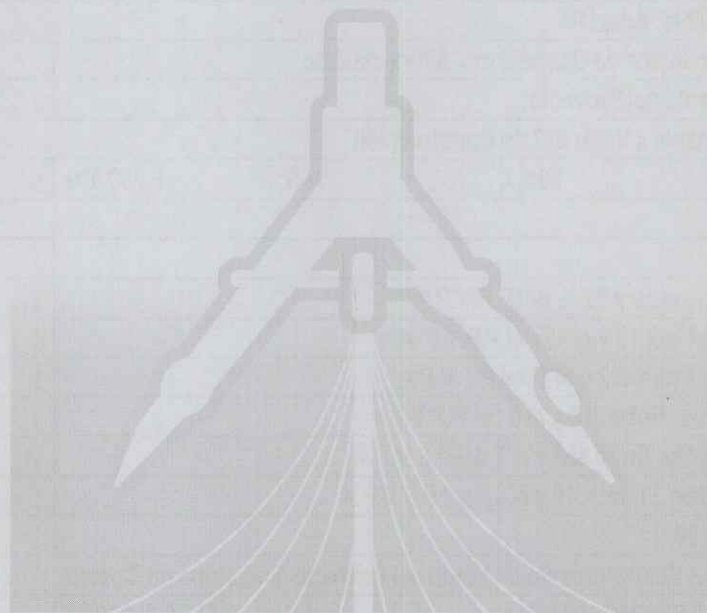
Área del Lote:	282	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:	3	pisos
Máxima Área Construable: Área Útil		
Área Útil= Área Lote x Índice de Ocupación x Altura maxima	282	2 564 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$ 5.000.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construable x Valor Mt2 de Construcción		
V.P.V.P.=	564 X	\$ 5.000.000 \$ 2.820.000.000,00
Valor Final:	\$	2.820.000.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P.=	\$	1.438.200.000,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P.=	\$	394.800.000,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$	84.600.000,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$	141.000.000,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$	169.200.000,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$	310.200.000,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$	2.538.000.000,00
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.		
Valor Residual=	\$ 2.820.000.000,00 -	\$ 2.538.000.000,00 \$ 282.000.000,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 282.000.000,00	Lo que se traduce en \$ 1.000.000,00 por m2

Valor por m2 de terreno \$1.000.000,00

10.CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	BUENO	Muy bueno-MB	0,99
		Bueno B	0,975
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Intermedio-I	0,92
		Regular-R	0,82
3	Requiere reparaciones Simples	Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25





INGENIEROS
AVALUADORES

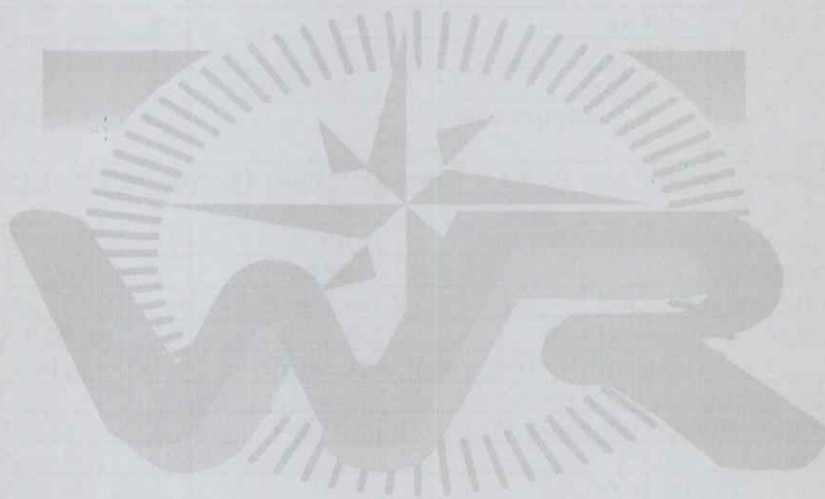
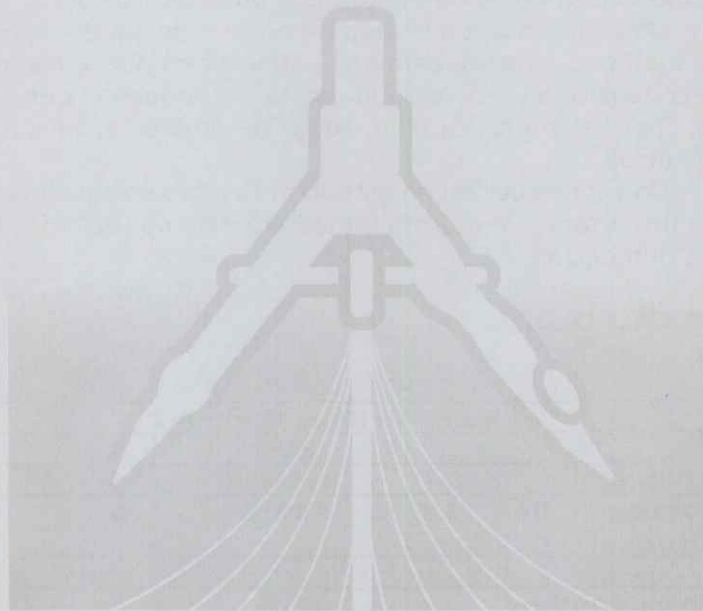
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135
--	---------------------------------	---------------	-------

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

Area construida M2		527,1
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 2.280.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 570.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 2.850.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 427.500,00
Gran total de Costos		\$ 3.277.500,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 1.727.570.250,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 172.757.025,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 1.900.327.275,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	43
Vida remanente	años	27
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	50,89%	\$ 967.076.550
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 1.900.327.275
Menos depreciación acumulada		\$ 967.076.550
SubTotal		\$ 933.250.725
Valor de la Construcción		\$ 933.250.725
Valor por M2		\$ 1.770.538
Valor Adoptado por M2		\$ 1.800.000
Valor Total Construcción		\$ 948.780.000

Valor por m2 de construcción \$1.800.000,00



11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

12.1. CUADRO TOTAL

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	282,00	\$ 1.000.000,00	\$ 282.000.000,00
Construccion	527,10	\$ 1.800.000,00	\$ 948.780.000,00
TOTAL			\$ 1.230.780.000,00

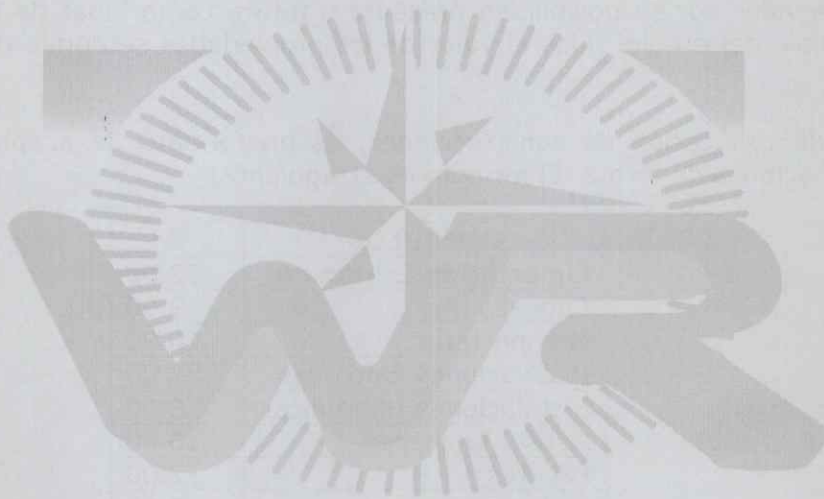
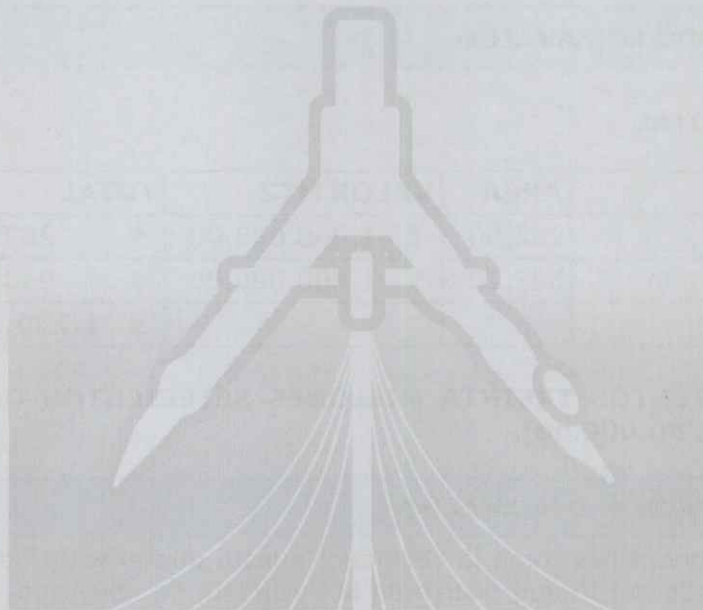
SON: MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. (\$1.230.780.000.00).

13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00



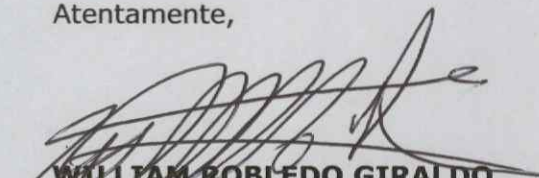
Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

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

14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

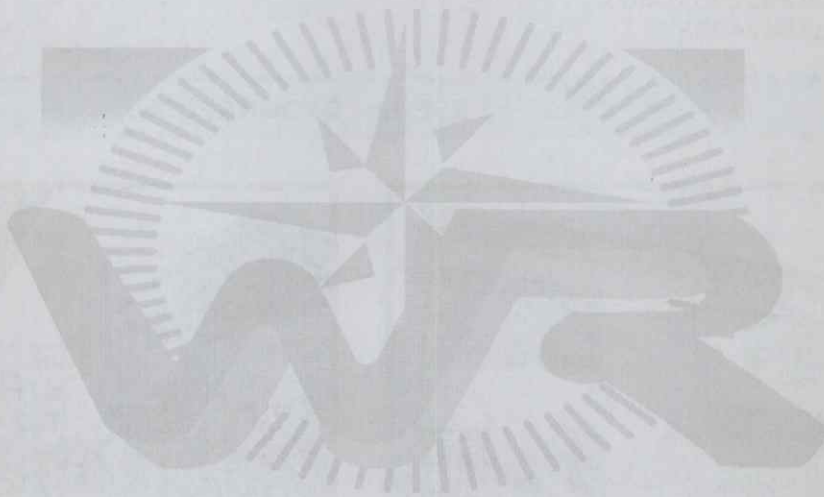
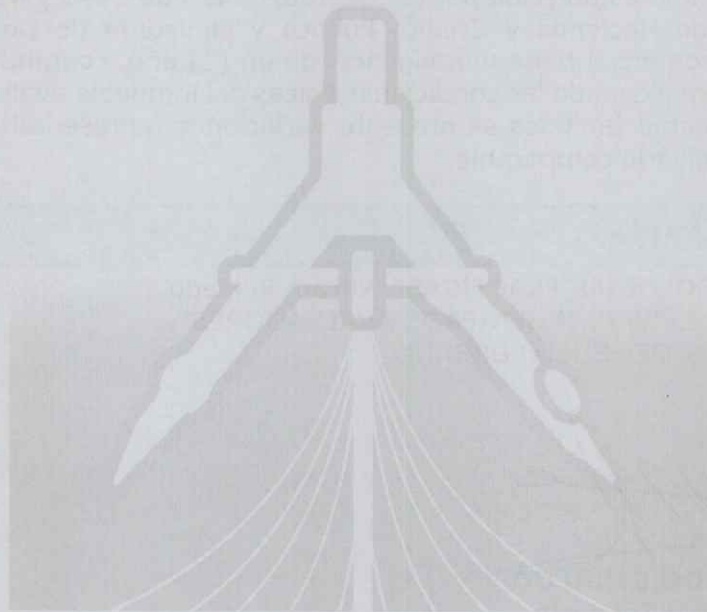
Atentamente,



WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858

RESEÑA FOTOGRÁFICA







PIN de Validación: aebe0a6c



13/9

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) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19424858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO se encuentra **Inactivo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	06 Jul 2017	Régimen Académico	

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	06 Jul 2017	Régimen Académico	

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	06 Jul 2017	Régimen Académico	

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Jul 2017	Régimen Académico	

RAA

Corporate and Financial Information

Financial Data for the Year Ended 1997

Income Statement

Balance Sheet

Statement of Cash Flows

Notes to Financial Statements

Management Discussion and Analysis

Appendix A

Appendix B

Appendix C

Appendix D

Appendix E

Appendix F



PIN de Validación: aebe0a6c



1319

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
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
18 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 123 N° 60 - 51

Teléfono: (1) 310 3200749

Correo Electrónico: wringenieros@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...



PIN de Validación: aebe0a6c



1320

señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858.

El(la) señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aebe0a6c

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 siete (07) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

ANA

RAA

THE UNITED STATES OF AMERICA
DOES HEREBY CERTIFY THAT THE FOLLOWING IS A TRUE AND CORRECT
TRANSLATION OF THE ORIGINAL DOCUMENT SUBMITTED TO THE
DEPARTMENT OF STATE FOR REGISTRATION.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and
the seal of the Department of State at Washington, D.C.,
this _____ day of _____, 19____.

DEPARTMENT OF STATE

Washington, D.C.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and
the seal of the Department of State at Washington, D.C.,
this _____ day of _____, 19____.

DEPARTMENT OF STATE
Washington, D.C.

AVALÚO COMERCIAL

WR-028-2020

1321



CALLE 43 NO. 18-12

SANTA TERESITA- TEUSAQUILLO

BOGOTÁ-CUNDINAMARCA

COLOMBIA

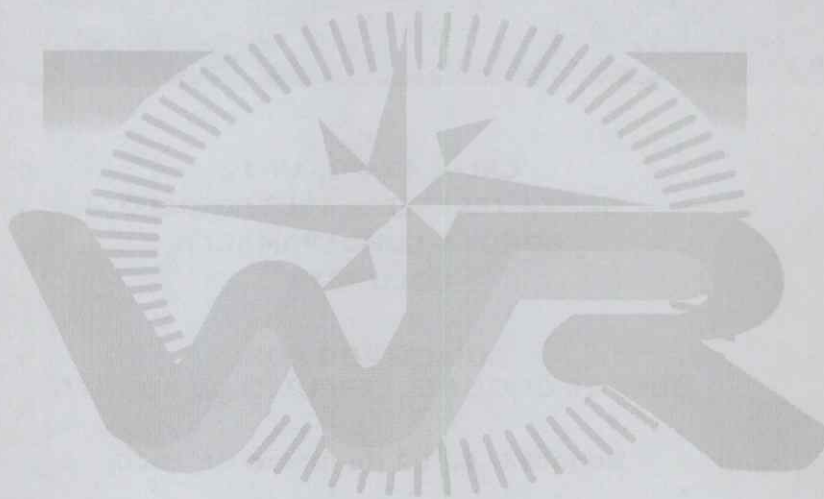
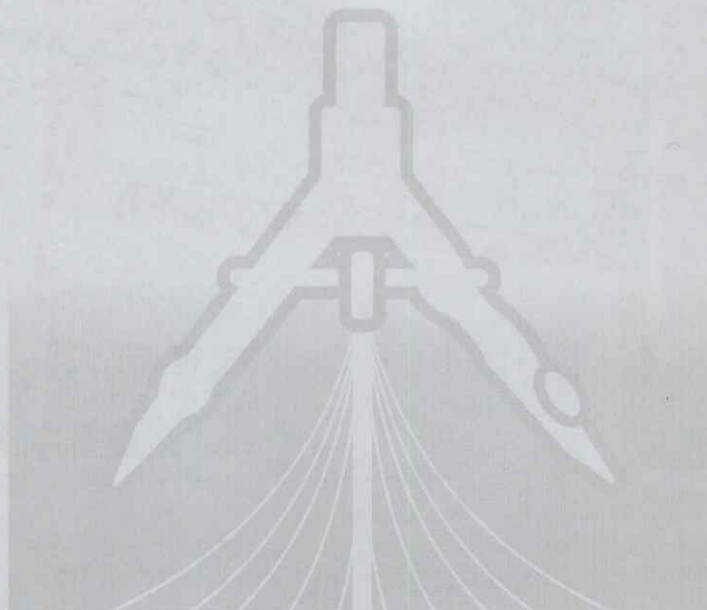
AVALÚO COMERCIAL



CALLE 43 NO. 18-12
SANTA TERESITA- TEUSAQUILLO
BOGOTÁ-CUNDINAMARCA
COLOMBIA

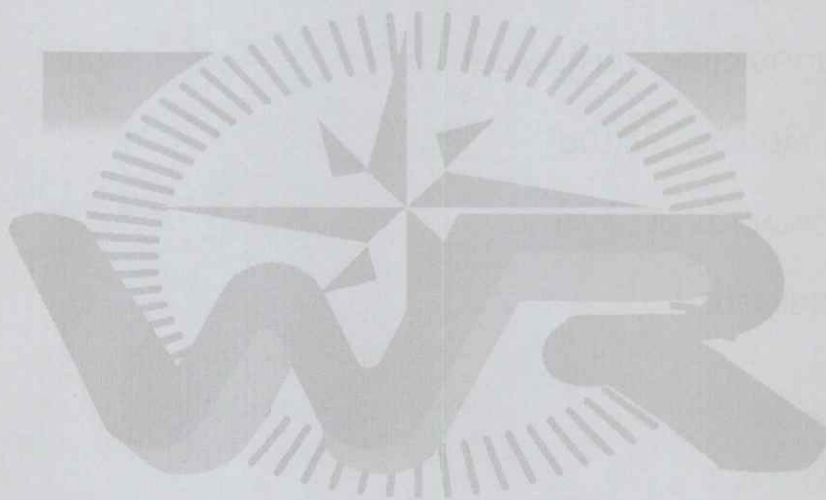
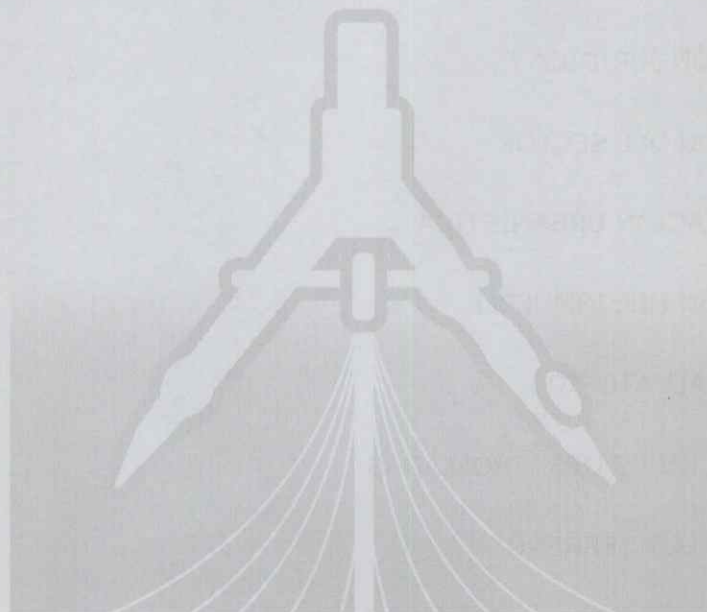
SOLICITADO POR:
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA



1.9. Avaluador.
Ing. William Robledo.

2. DOCUMENTOS.

 Certificado de tradición, de la matrícula No. 50C-369244, impreso el 16 de mayo de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios.
MARÍA CONSUELO ARIAS SALCEDO Y OTROS

3.2. Modo de adquisición.
El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de ADJUDICACIONES.

3.3. Matrícula inmobiliaria.

 50C-369244

3.4. CHIP

 AAA0083DKAF

3.5. Observaciones jurídicas.

Estudiado los certificados de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existen gravámenes y limitaciones sobre el bien, que afecten la determinación del valor de este, hasta la fecha de impresión de los certificados.

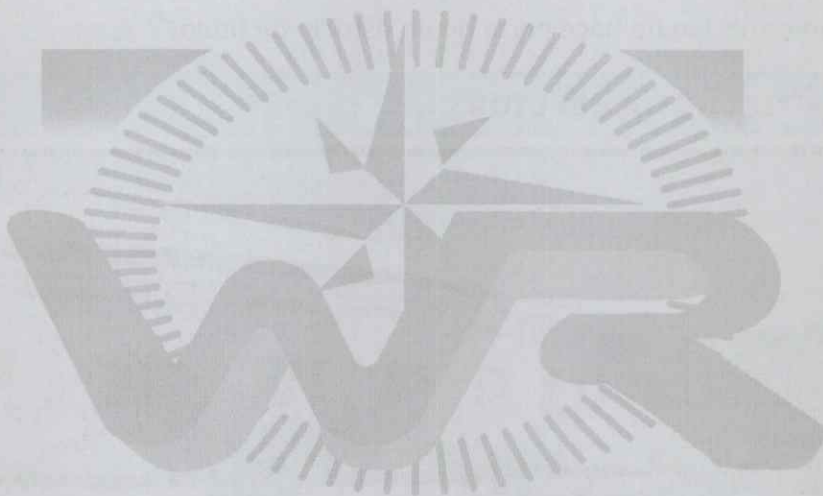
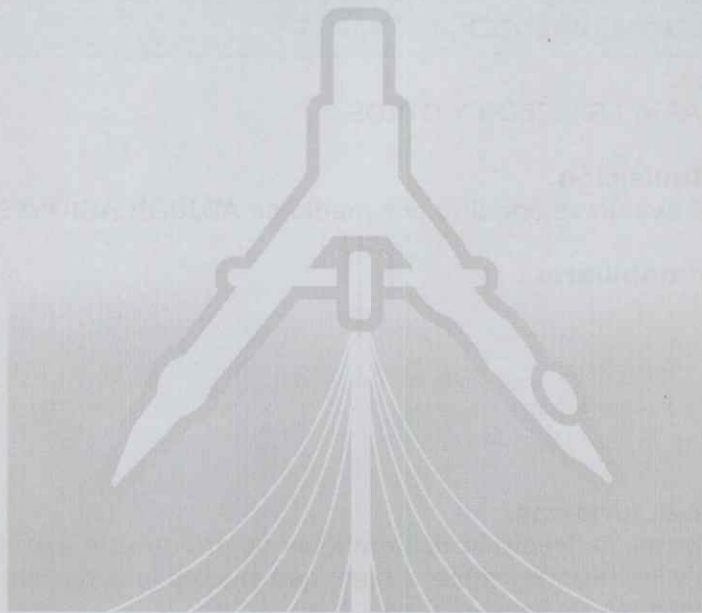
NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Locales comerciales, viviendas modificadas, viviendas, viviendas multifamiliares, instituciones de salud, educativas y religiosas.



4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la Calle 45 y calle 34, en sentido Norte - Sur y viceversa la Avenida NQS y Avenida Caracas, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.

Calle 43

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Vías	En buen estado.					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de Teusaquillo, de la Localidad de Teusaquillo.

Mercados	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	No
Señalización vial	Si

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con Transmilenio por la Avenida NQS y Avenida Caracas, también existen sobre estas y las demás vías de acceso rutas de SITP, buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 619, de 28 de julio de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital." Y Decreto 190, del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

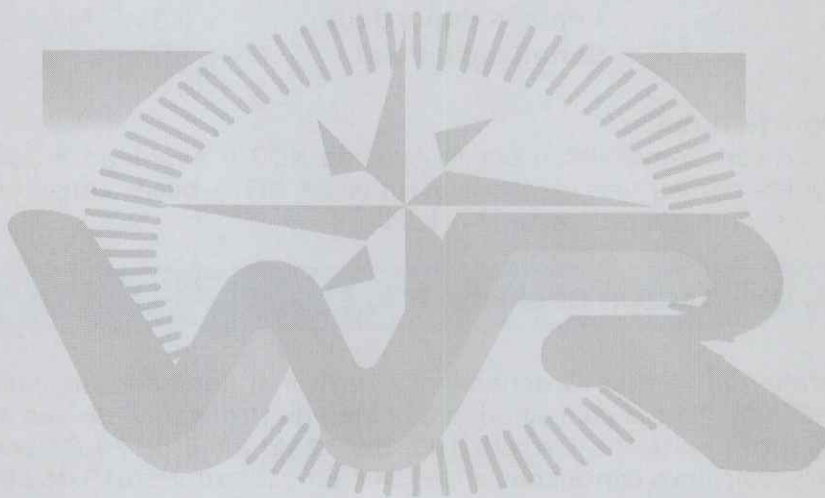
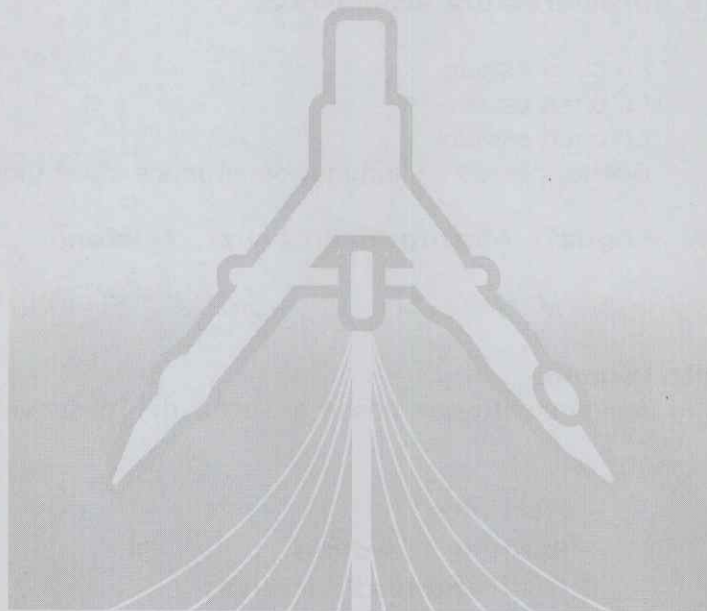




Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad, según POT.

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

Uso principal:	Servicios turísticos
Uso Complementario:	Comercio vecinal B
	Dotacional: Educativo, bienestar social, culto.
	Vivienda: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Índice de construcción	4.2
Índice de ocupación	0.7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

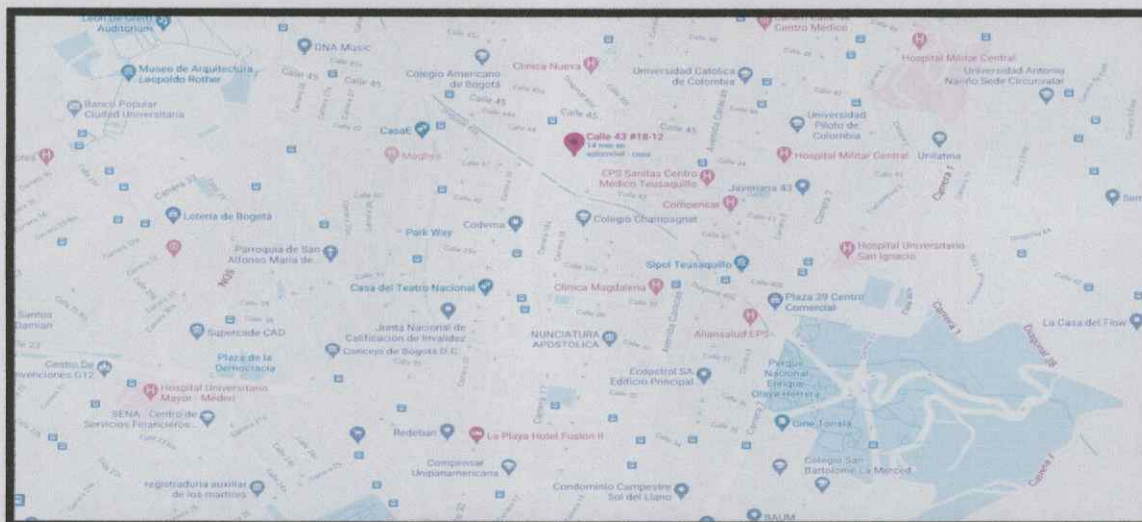
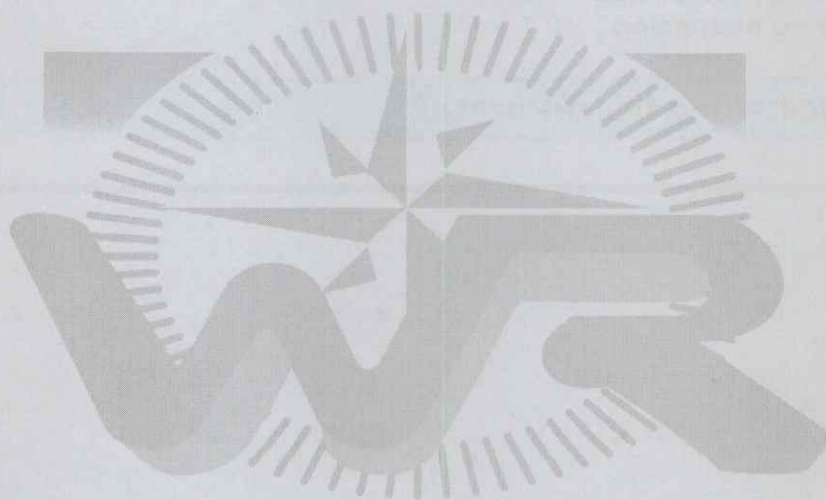
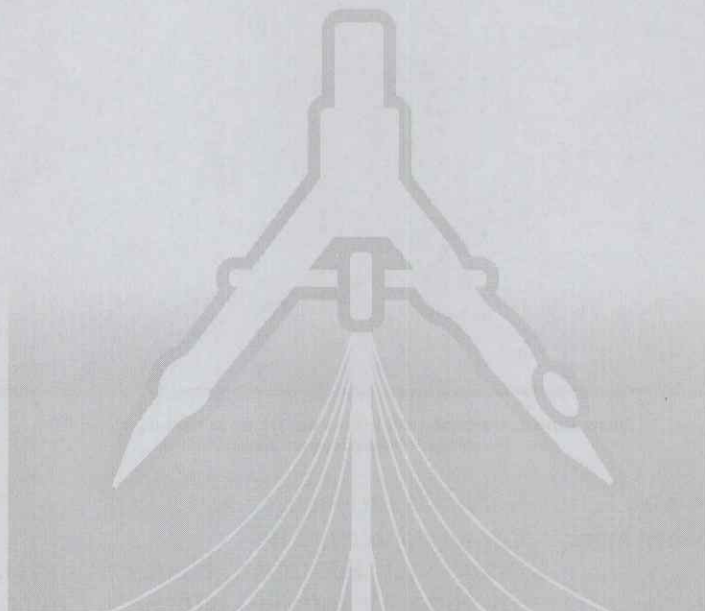


Ilustración 4. Ubicación del predio dentro de la ciudad

Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)





INGENIEROS
AVALUADORES

6.1. Ubicación.

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el centro oriente de la ciudad, en la localidad de Teusaquillo, en el barrio Santa Teresita y se distingue con el número 18-12, de la Calle 43, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

1328

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se localiza en la manzana catastral 00710221, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

6.3. Áreas.

Área de Terreno:	 96 metros cuadrados aproximadamente.
Área de Construcción:	 177.4 metros cuadrados aproximadamente.
Fuente:	Página oficial de la Secretaria de Hacienda

Dirección	
Click aquí para registrar dirección	CL 43 18 12
Área de Terreno (m2)	
96	
Área de Construcción (m2)	
177.4	

6.4. Linderos.

Se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa.

6.5. Número de pisos de la construcción.

El predio consta de dos (2) pisos.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Primer Nivel:

Apartamento 1: Apartaestudio con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño

Apartamento 1: Apartaestudio con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño

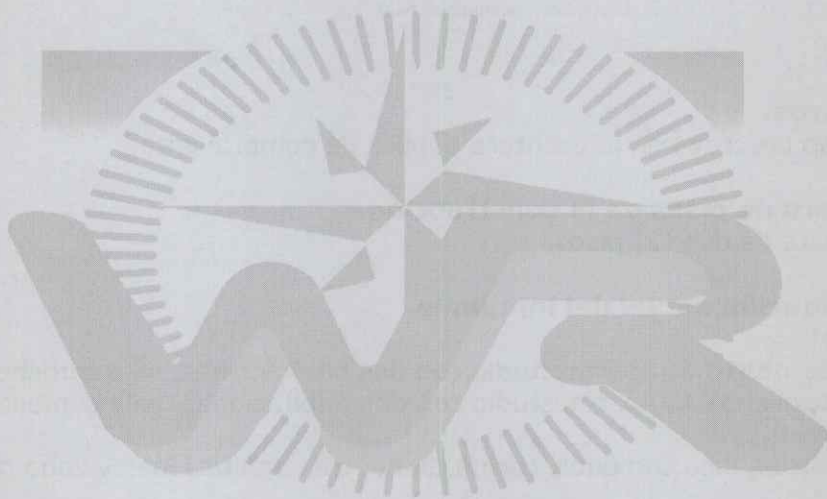
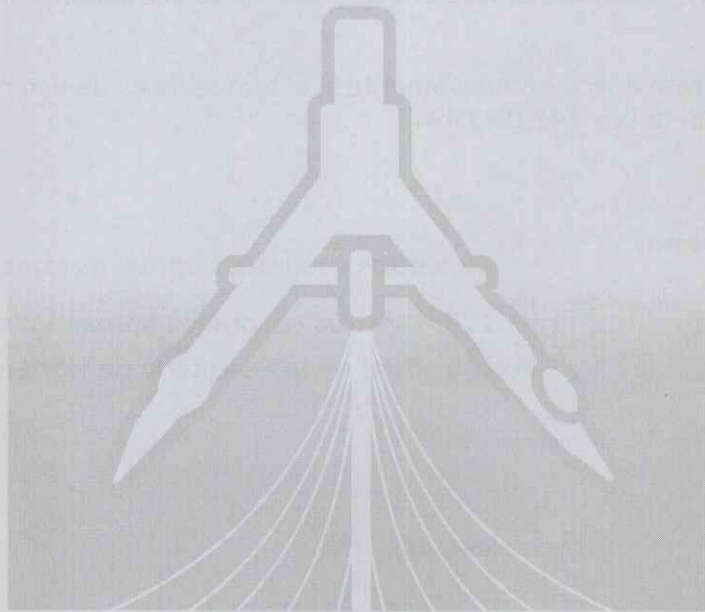
Segundo Nivel:

Área social, sala comedor, cocina, baño, tres habitaciones y zona de lavado

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de la distribución.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros simples



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA

DE CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN

CUBIERTA	Teja eternit
FACHADA	Estuco y pintura
CIELORRASO	Placa estucada y pintada, madera
MAMPOSTERÍA	Muros en ladrillo
VENTANERÍA	Marco metálico, vidrio plano transparente con reja de seguridad
PUERTAS.	Metálicas y madera
PISOS	Cerámica, baldosa y madera
BAÑOS	Línea sencilla
COCINA	Tradicional
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y vinilo
ACABADOS	Sencillos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
VETUSTEZ	43 años aprox.

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de las características constructivas.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana.
Disposición del inmueble.	Medianero

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Método de comparación o de mercado:

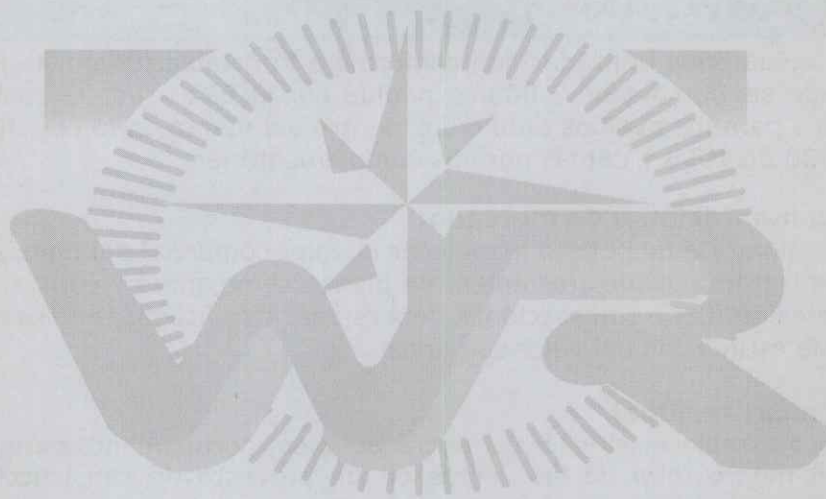
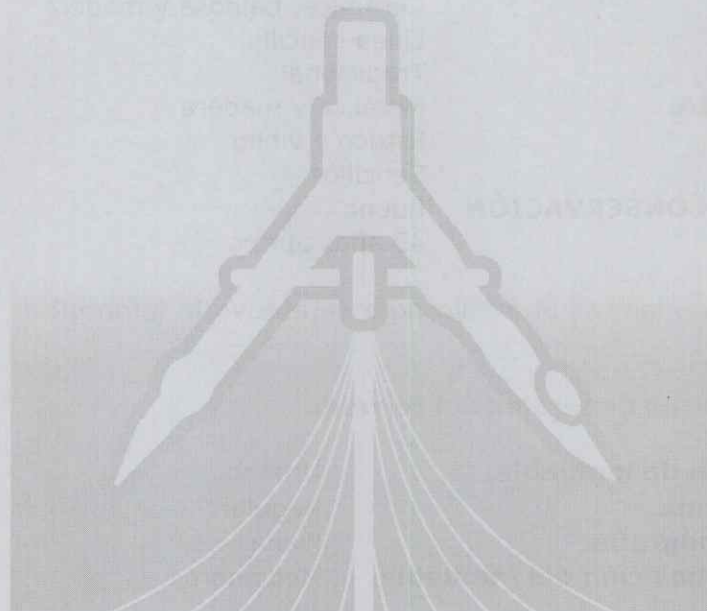
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.





INGENIEROS
AVALUADORES

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado:

El estudio dio como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

DIRECCION DEL PREDIO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Casa	3184096498	260,00	\$680.000.000,00	\$2.615.385
Casa	3214910835	220,00	\$630.000.000,00	\$2.863.636
Casa	3125945562	280,00	\$700.000.000,00	\$2.500.000
NUMERO DE MUESTRAS	3			
MEDIA	\$2.659.674			
DESVIACION ESTANDAR	\$185.820			
COEFICIENTE	0,070			
VALOR M2	\$2.659.674			
VALOR ASUMIDO	\$2.700.000,00			

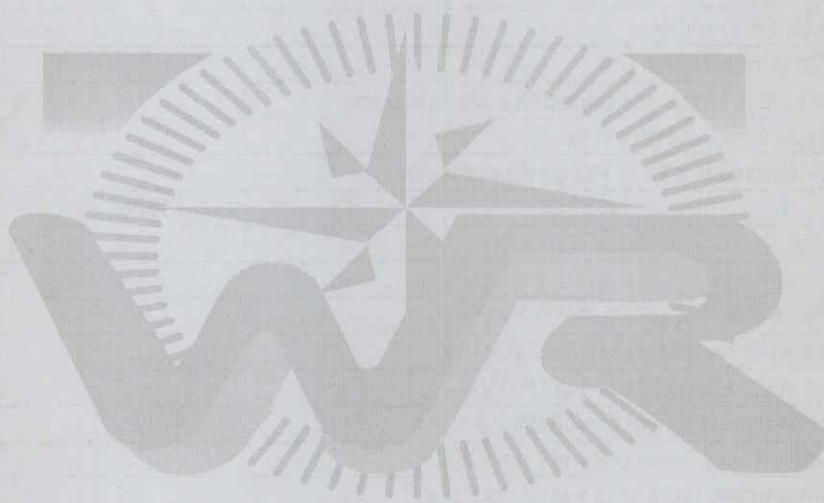
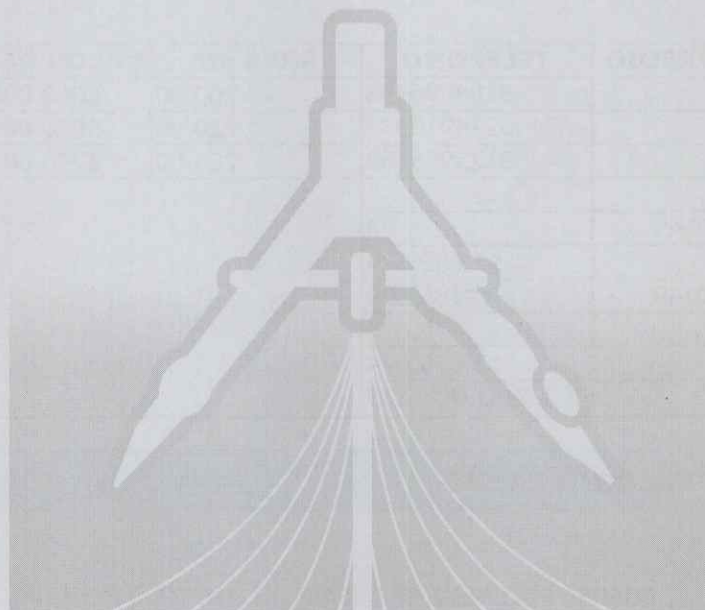
9. CALCULO VALOR TERRENO.

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL

Área del Lote:	96	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:	4	pisos
Máxima Área Construable: Área Útil		
Área Útil= Área Lote x Índice de Ocupación x Altura maxima	96	4,2 403,2 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$ 3.100.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construable x Valor M2 de Construcción		
V.P.V.P.=	403,2 X	\$ 3.100.000 \$ 1.249.920.000,00
Valor Final:	\$	1.249.920.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =	\$	637.459.200,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =	\$	174.988.800,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$	37.497.600,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$	62.496.000,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$	74.995.200,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$	137.491.200,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$	1.124.928.000,00
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.		
Valor Residual=	\$ 1.249.920.000,00 - \$ 1.124.928.000,00	\$ 124.992.000,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 124.992.000,00	Lo que se traduce en \$ 1.302.000,00 por m2

Valor por m2 de terreno \$1.300.000,00

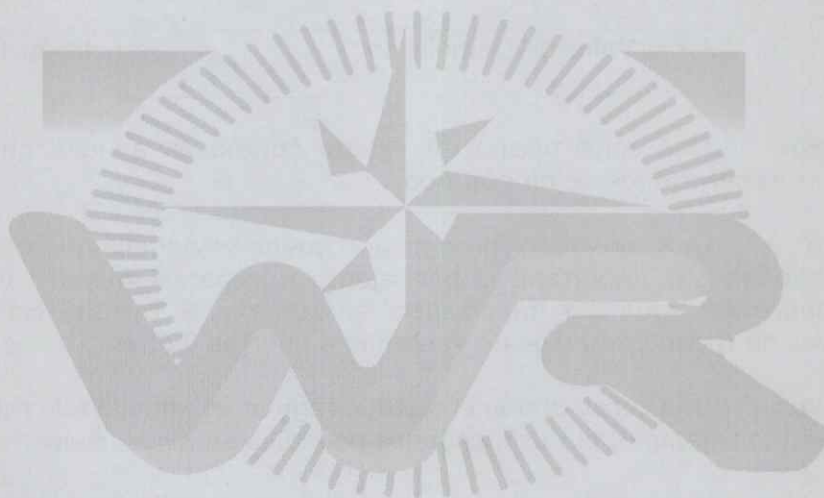
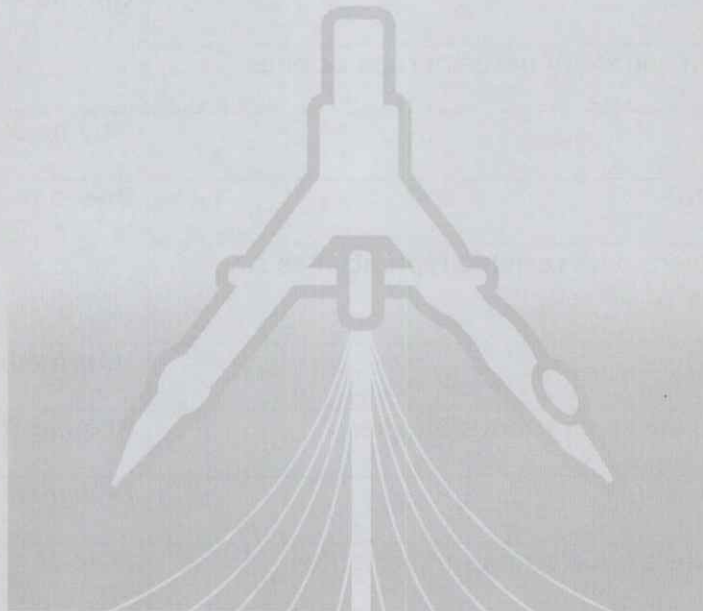


10.CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
		Muy bueno-MB	0,99
2	BUENO	Bueno B	0,975
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia		
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.



10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

Area construida M2		177,4
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 2.280.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 570.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 2.850.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 427.500,00
Gran total de Costos		\$ 3.277.500,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 581.428.500,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 58.142.850,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 639.571.350,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	43
Vida remanente	años	27
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	50,89%	\$ 325.477.860
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 639.571.350
Menos depreciación acumulada		\$ 325.477.860
SubTotal		\$ 314.093.490
Valor de la Construcción		\$ 314.093.490
Valor por M2		\$ 1.770.538
Valor Adoptado por M2		\$ 1.800.000
Valor Total Construcción		\$ 319.320.000

Valor por m2 de construcción \$1.800.000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

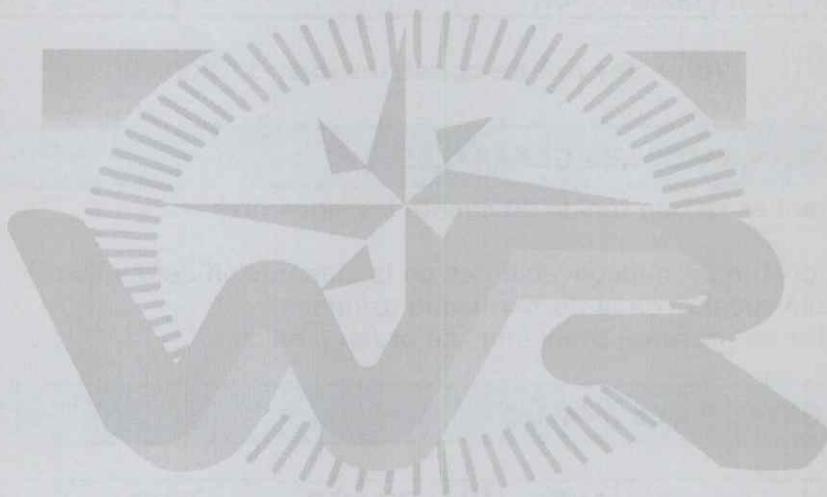
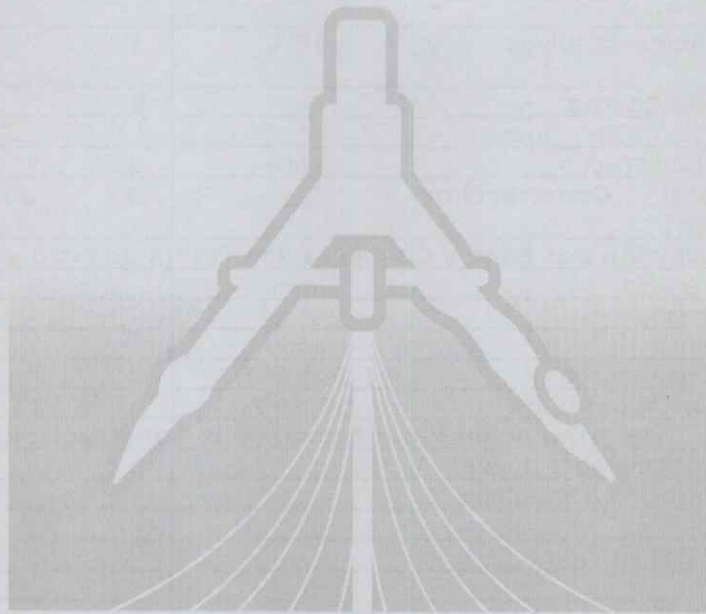
En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	96,00	\$ 1.300.000,00	\$ 124.800.000,00
Construcción	177,40	\$ 1.800.000,00	\$ 319.320.000,00
TOTAL			\$ 444.120.000,00

SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$444.120.000.00).



13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

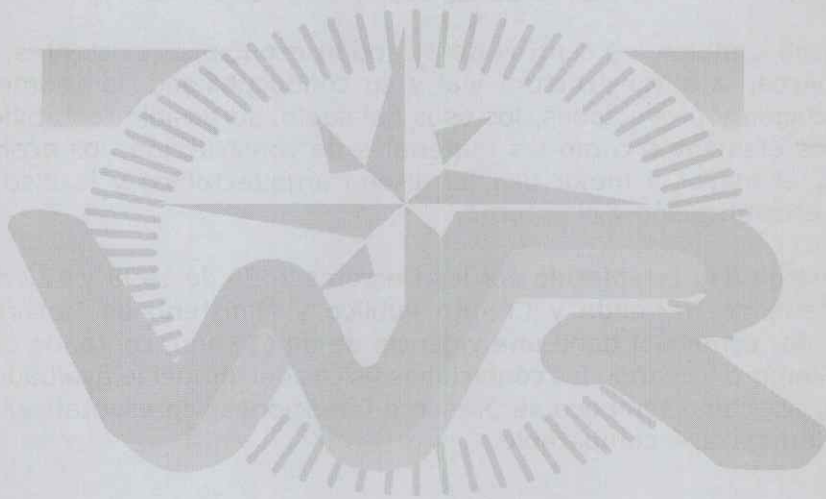
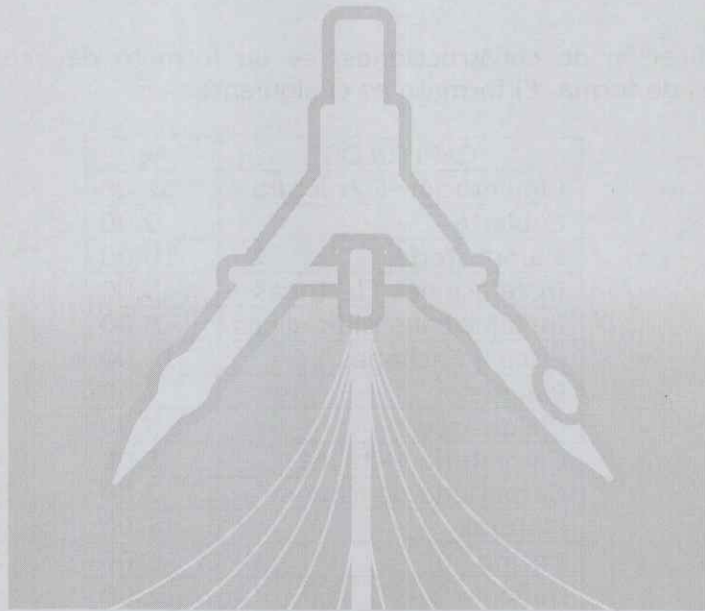
Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

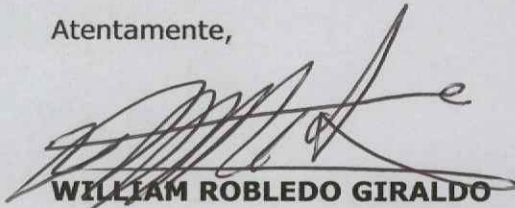
Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las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



14.BIBLIOGRAFÍA.

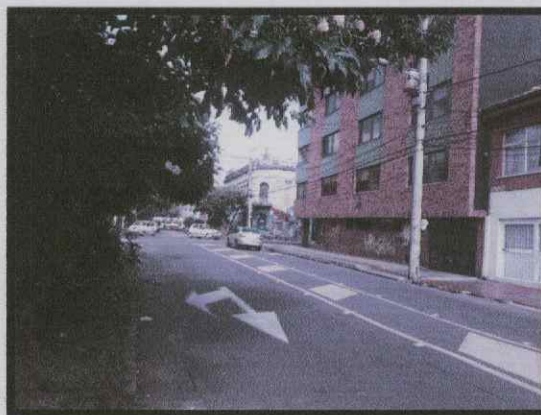
"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

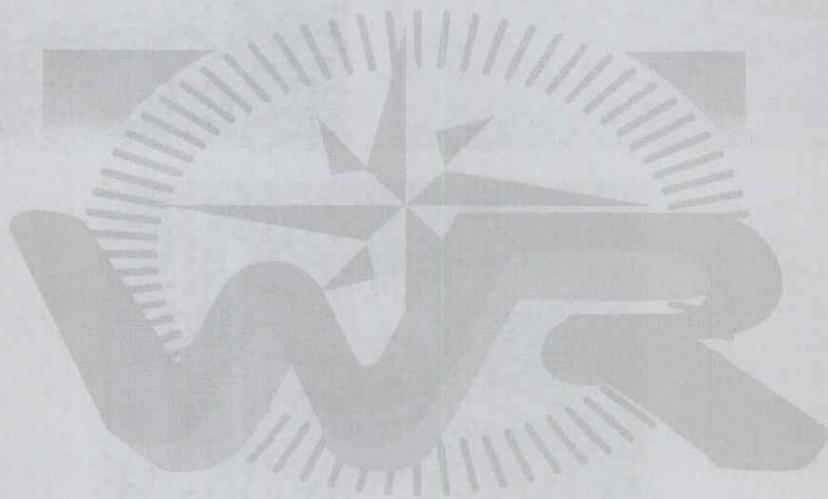
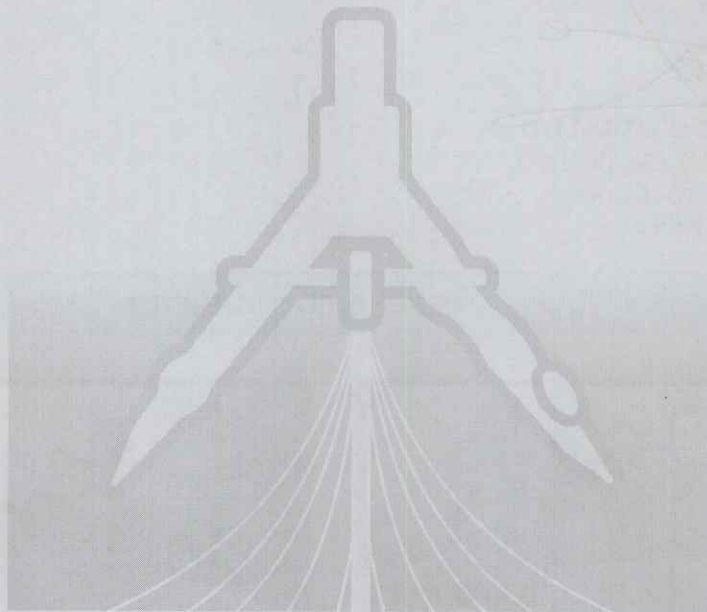
Atentamente,



WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858

RESEÑA FOTOGRÁFICA







PIN de Validación: aebe0a6c



1335

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) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19424858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO se encuentra **Inactivo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		06 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		06 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		06 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		06 Jul 2017	Régimen Académico

100



Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100

Supervision and Regulation
100



PIN de Validación: aebe0a6c



136

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
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
18 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 123 N° 60 - 51

Teléfono: (1) 310 3200749

Correo Electrónico: wringenieros@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

ARRA

Section 1091 of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(a) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury. The amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(b) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(c) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(d) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(e) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(f) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(g) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(h) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(i) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(j) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(k) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.

Section 1091(l) of the Internal Revenue Code, as amended, provides that the amount of the tax liability for any taxable year shall be determined by the Secretary of the Treasury.



PIN de Validación: aebe0a6c



1337

señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858.
El(la) señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aebe0a6c

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 siete (07) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



THE UNIVERSITY OF THE SOUTH PACIFIC
SCHOOL OF DISTANCE EDUCATION
SUVA, FIJI

DEPARTMENT OF EDUCATION
SUVA, FIJI

MINISTER OF EDUCATION

SUVA, FIJI

THE UNIVERSITY OF THE SOUTH PACIFIC
SCHOOL OF DISTANCE EDUCATION
SUVA, FIJI

1991

1991

AVALÚO COMERCIAL

WR-030-2020

1338

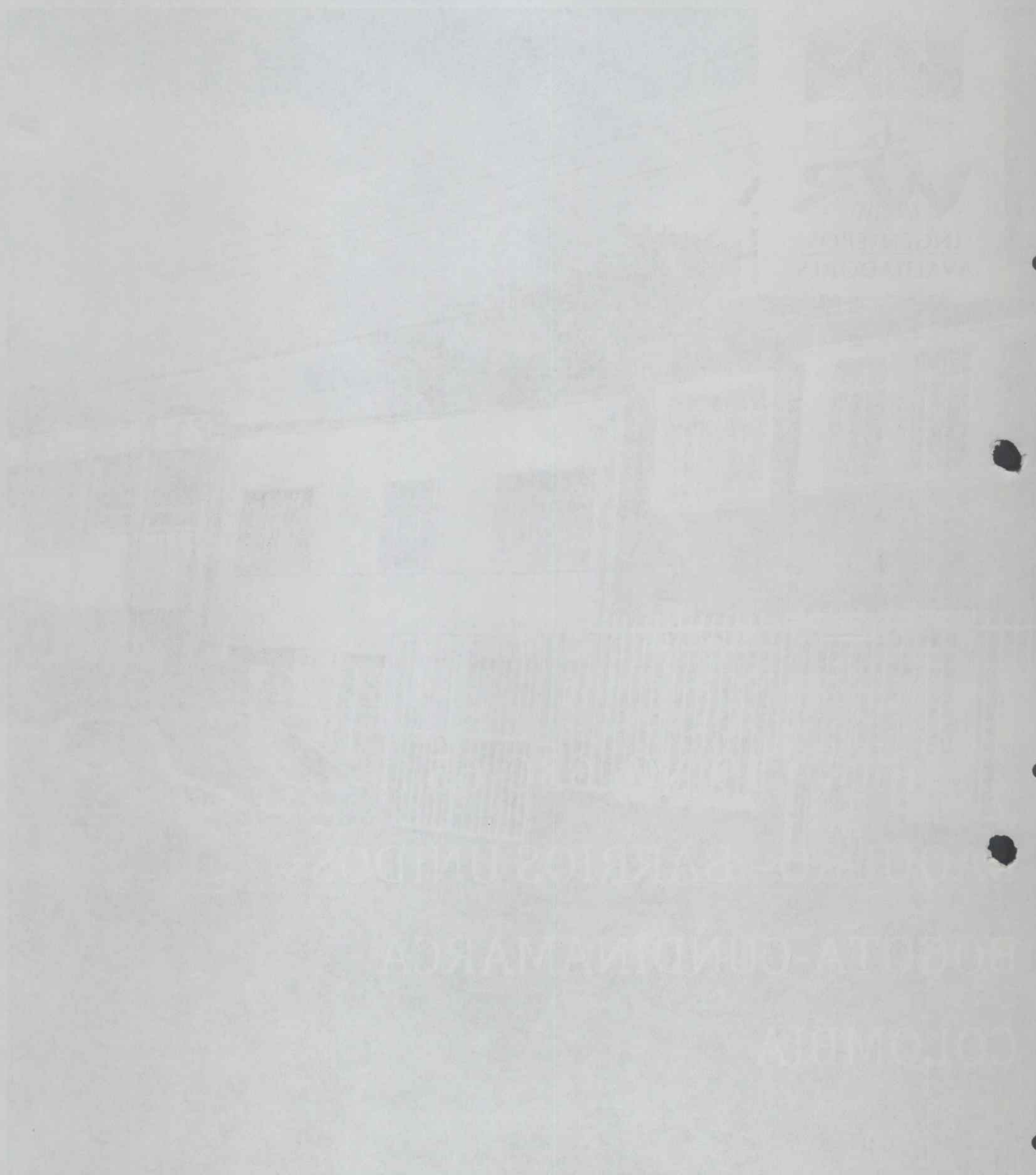


CARRERA 19 NO. 63 C-65

BAQUERO- BARRIOS UNIDOS

BOGOTA-CUNDINAMARCA

COLOMBIA



AVALÚO COMERCIAL

1351

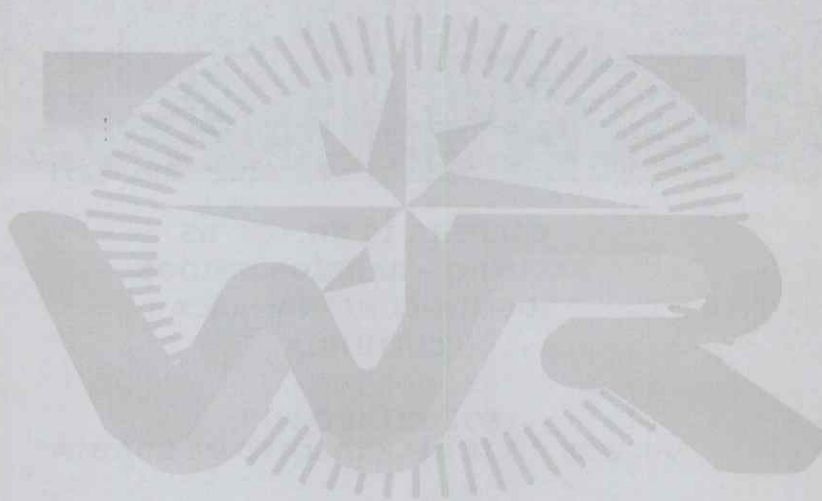
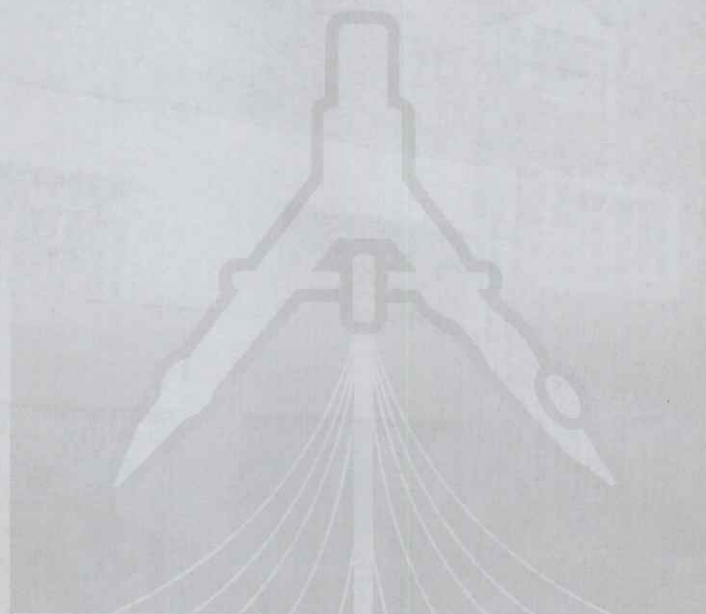


CARRERA 19 NO. 63C-65
BAQUERO – BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ-CUNDINAMARCA
COLOMBIA

SOLICITADO POR:
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020

WYCO COMPANY



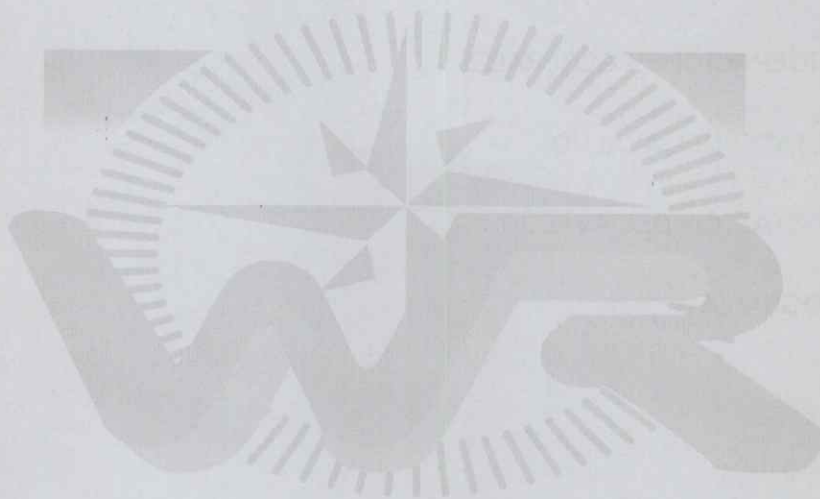
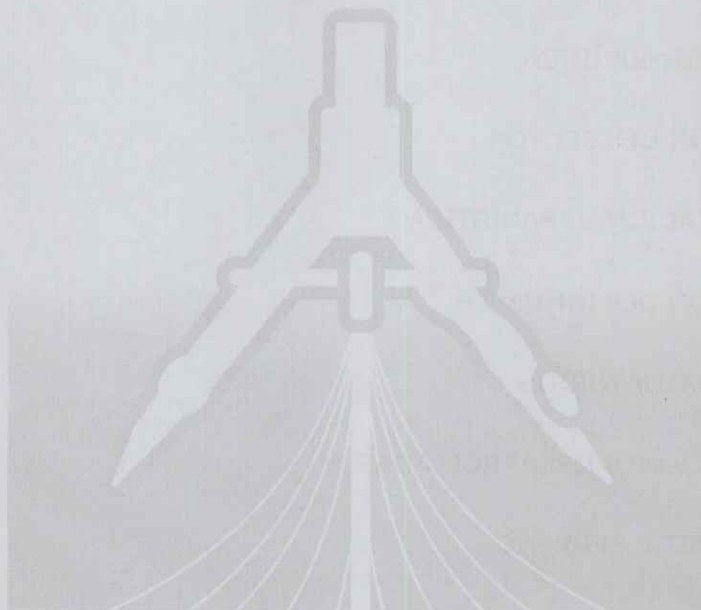


INGENIEROS
AVALUADORES

CONTENIDO

1340

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA



AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico.

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación.

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Barrios Unidos
Barrio	Baquero
Dirección	Carrera 19 No. 63C-65

1.4. Uso actual del inmueble.

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Localidad	12-Barrios Unidos
UPZ	98- Los Alcázares
Tratamiento	Consolidación
Área de actividad	Múltiple

1.6. Solicitante.

Juez 28 Civil del Circuito de Bogotá

1.7. Fecha de visita.

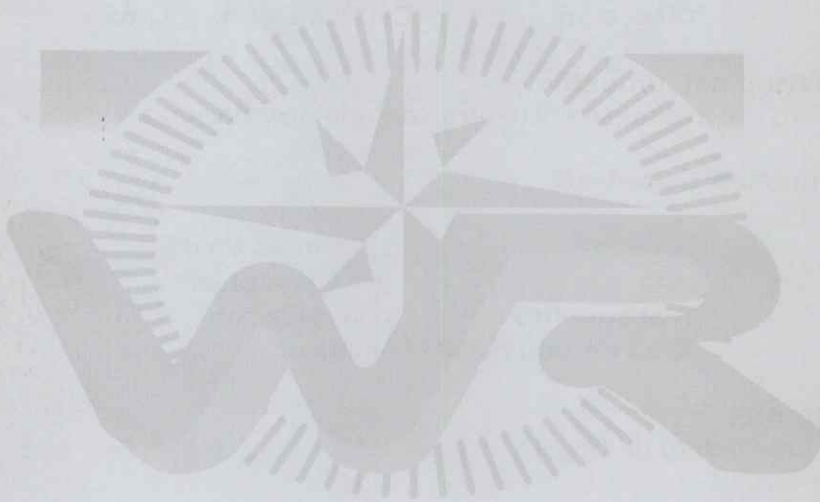
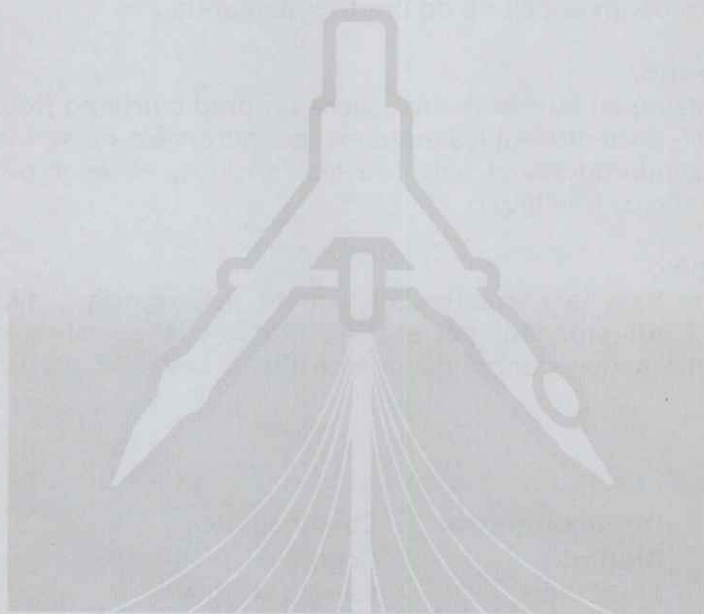
28 de febrero de 2020.

1.8. Fecha del Informe.

02 de marzo de 2020.

1.9. Avaluador.

Ing. William Robledo.



2. DOCUMENTOS.

 Certificado de tradición, de la matrícula No. 50C-369245, impreso el 16 de mayo de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios.

MARÍA CONSUELO ARIAS SALCEDO Y OTROS

3.2. Modo de adquisición.

El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de ADJUDICACIONES.

3.3. Matrícula inmobiliaria.

 50C-369245

3.4. CHIP

 AAA0085TNCN

3.5. Observaciones jurídicas.

Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existen gravámenes y limitaciones sobre el bien, que afecten la determinación del valor de este, hasta la fecha de impresión de los certificados.

NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

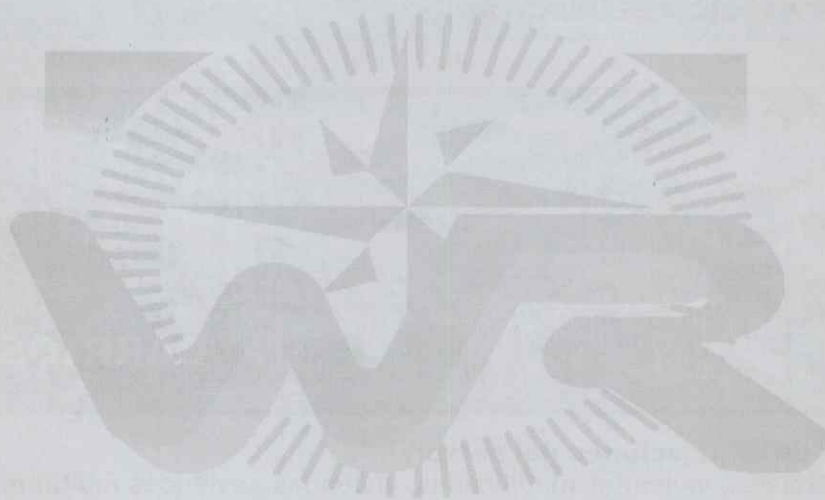
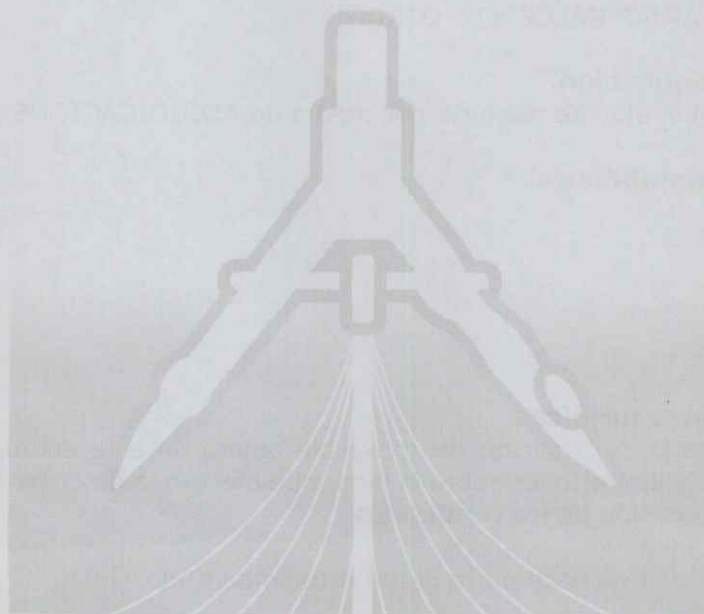
Locales comerciales, viviendas modificadas, viviendas, viviendas multifamiliares, instituciones de salud, educativas.

4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la Calle 63 y calle 72, en sentido Norte - Sur y viceversa la Avenida NQS y Avenida Caracas, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.

Carrera 19



4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Vías	En buen estado.					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de Alcázares, de la Localidad de Barrios Unidos.

Mercados	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	No
Señalización vial	Si

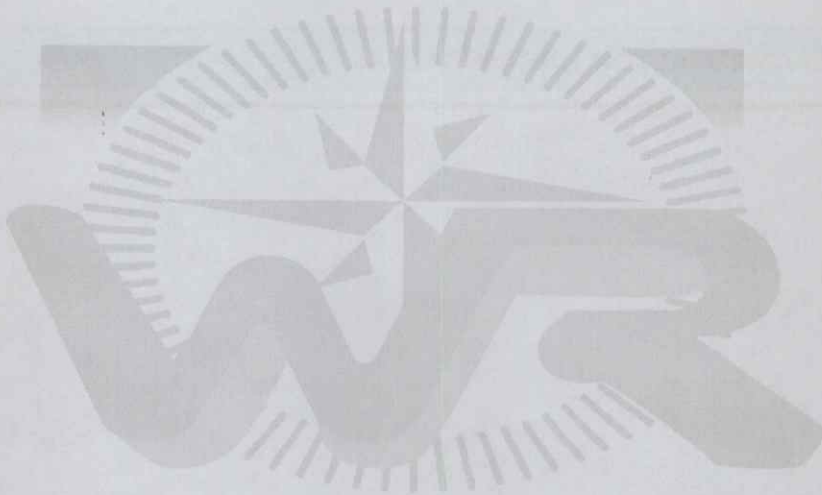
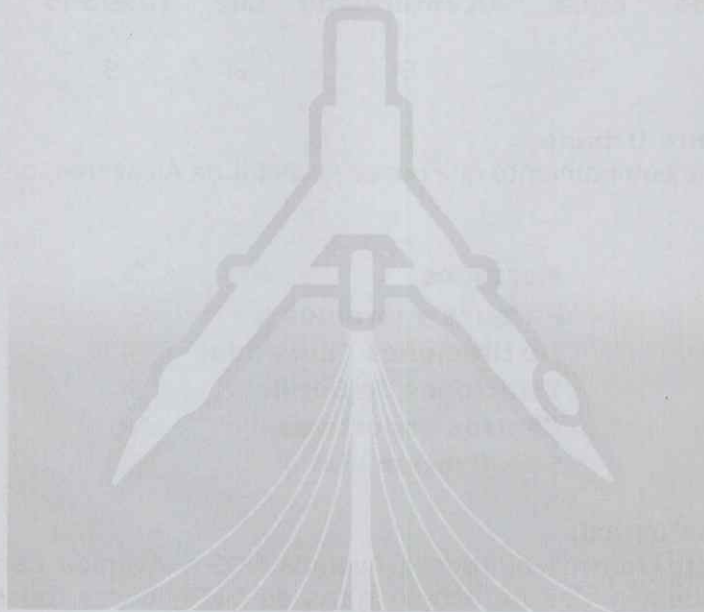
4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con Transmilenio por la Avenida NQS y Avenida Caracas, también existen sobre estas y las demás vías de acceso rutas de SITP, buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.



Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad, según POT.
Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>



Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 619, de 28 de julio de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital." Y Decreto 190, del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

Uso principal:	Comercio vecinal A y B
Uso Complementario:	Dotacional: Educativo, cultural, salud, bienestar social, culto. Servicios: empresas, de logística, de parqueadero, alimentarios, técnicos especializados Vivienda: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Altura máxima	4 pisos
Índice de construcción	2.8
Índice de ocupación	0.7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación.

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el nororiente de la ciudad, en la localidad de Barrios Unidos, en el barrio Baquero y se distingue con el número 63C-65, de la Carrera 19, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.



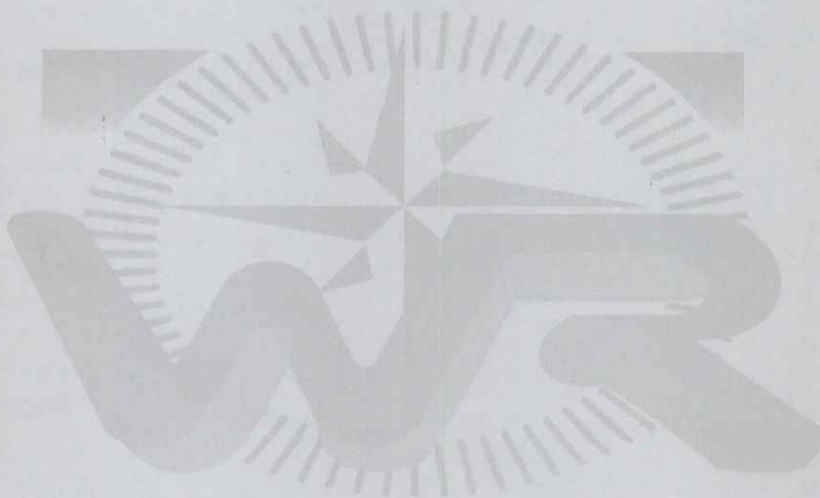
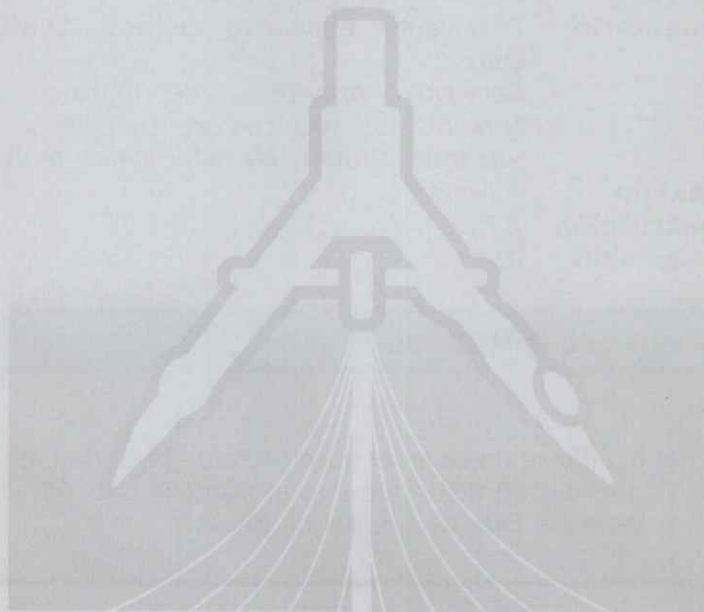
Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad

Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo no se le ha asignado estrato.

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



6.3. Áreas.

Área de Terreno:	232.5 metros cuadrados aproximadamente.
Área de Construcción:	332.5 metros cuadrados aproximadamente.
Fuente:	Página oficial de la Secretaria de Hacienda

Matricula Inmobiliaria	Cédula Catastral		
369245	63C 19 17		
Dirección	Área de Terreno (m2)	Área de Construcción (m2)	
Click aquí para registrar dirección	KR 19 63C 65	232.5	332.5

6.4. Linderos.

Se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa.

6.5. Número de pisos de la construcción.

El predio consta de dos (2) pisos.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Primer Nivel: Bodega, dos apartamentos

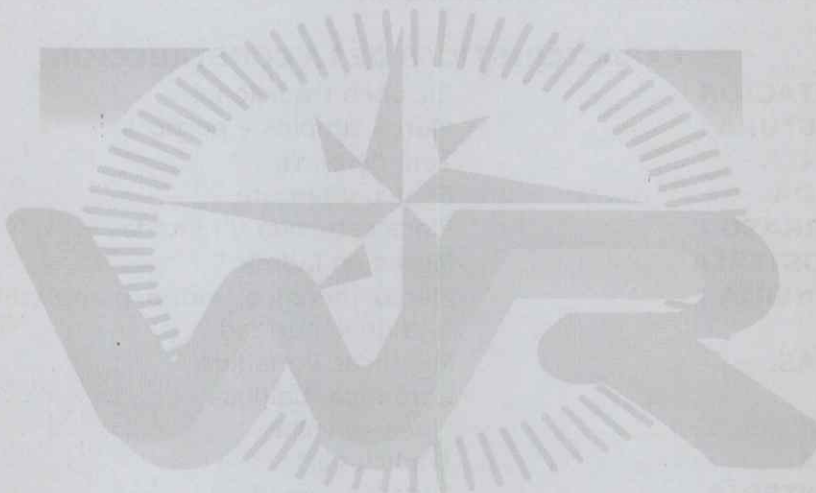
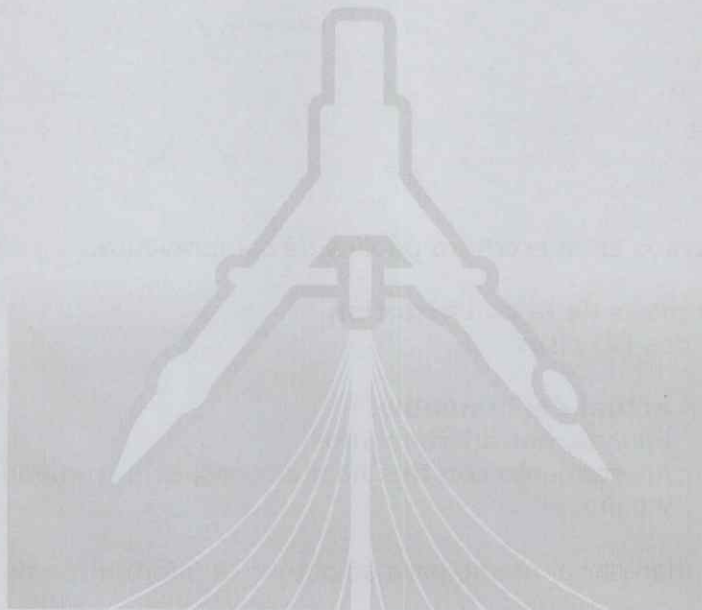
Segundo Nivel: Apartamento con tres habitaciones, sala, comedor, zona de lavado, hall y baño.

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de la distribución.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros simples y pórticos
CUBIERTA	Teja de barro
FACHADA	Estuco y pintura
CIELORRASO	Placa estucada y pintada
MAMPOSTERÍA	Muros en ladrillo
VENTANERÍA	Marco metálico, vidrio plano transparente con reja de seguridad
PUERTAS.	Metálicas y madera
PISOS	Cerámica, baldosa
BAÑOS	Línea sencilla
COCINA	Tradicional
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y vinilo
ACABADOS	Sencillos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
VETUSTEZ	43 años aprox.

NOTA: No se pudo ingresar al predio pero se obtuvo la información de las características constructivas.



6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana.
Disposición del inmueble.	Medianero

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Método de costo de reposición.

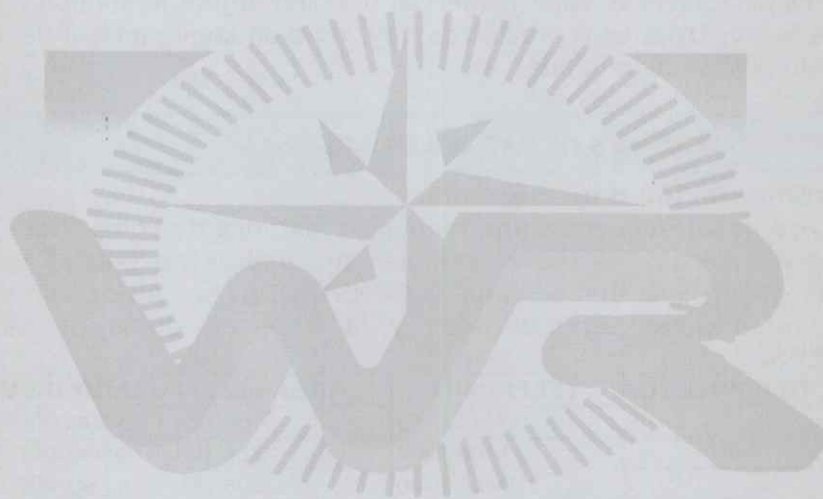
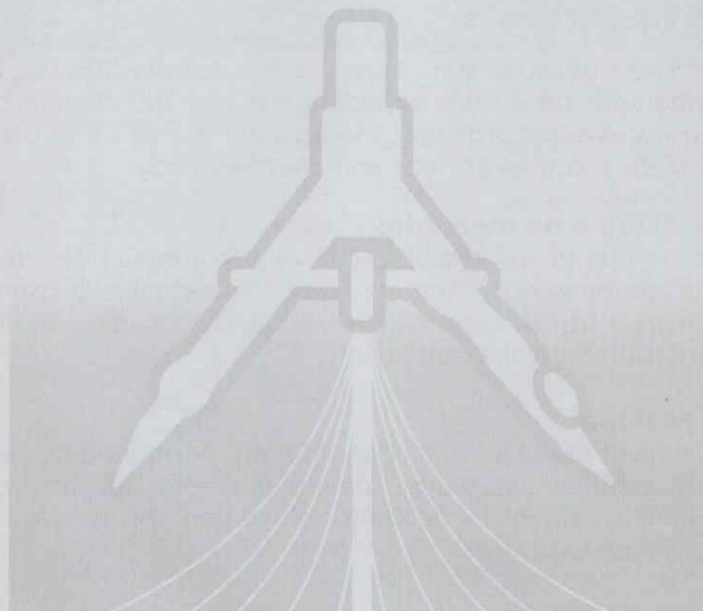
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado:

El estudio dio como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

DIRECCION DEL PREDIO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
casa	3008712715	400,00	\$900.000.000,00	\$2.250.000
casa	3042084002	215,00	\$560.000.000,00	\$2.604.651
casa	3102614666	308,00	\$750.000.000,00	\$2.435.065
NUMERO DE MUESTRAS	3			
MEDIA	\$2.429.905			
DESVIACION ESTANDAR	\$177.382			
COEFICIENTE	0,073			
VALOR M2	\$2.429.905			
VALOR ASUMIDO	\$2.500.000,00			



9. CALCULO VALOR TERRENO.

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL

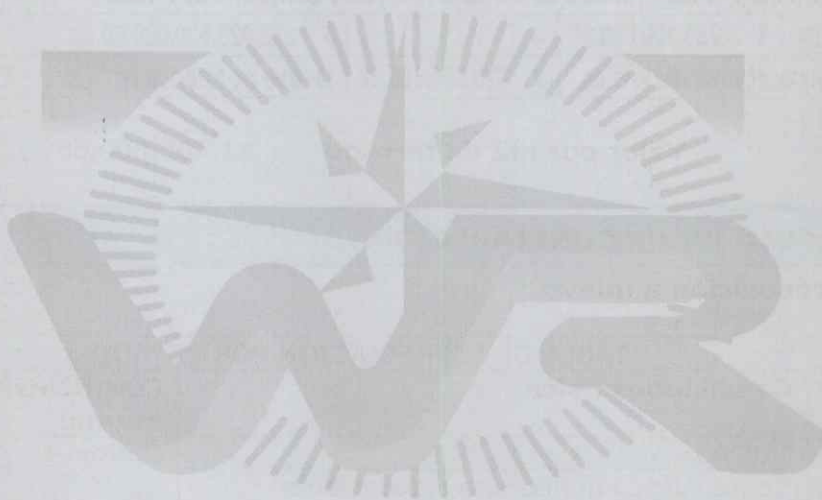
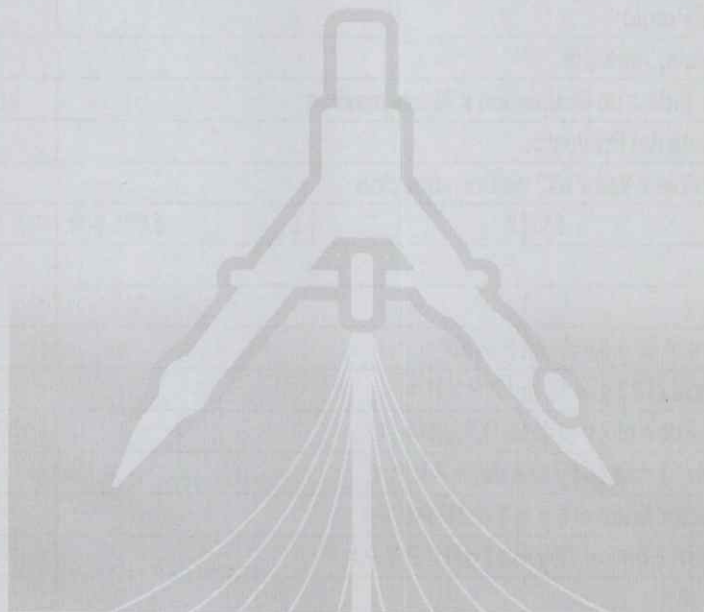
Área del Lote:	232,5	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:	4	pisos
Máxima Área Construable: Área Útil		
Área Útil= Área Lote x Índice de Ocupación x Altura maxima	232,5	2,8 651 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$ 5.000.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construable x Valor M2 de Construcción		
V.P.V.P.=	651 X	\$ 5.000.000 \$ 3.255.000.000,00
Valor Final:	\$	3.255.000.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =	\$	1.660.050.000,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =	\$	455.700.000,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$	97.650.000,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$	162.750.000,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$	195.300.000,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$	358.050.000,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$	2.929.500.000,00
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.		
Valor Residual=	\$ 3.255.000.000,00 -	\$ 2.929.500.000,00 \$ 325.500.000,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 325.500.000,00	Lo que se traduce en \$ 1.400.000,00 por m2

Valor por m2 de terreno \$1.400.000,00

10.CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	BUENO	Muy bueno-MB	0,99
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66





INGENIEROS
AVALUADORES

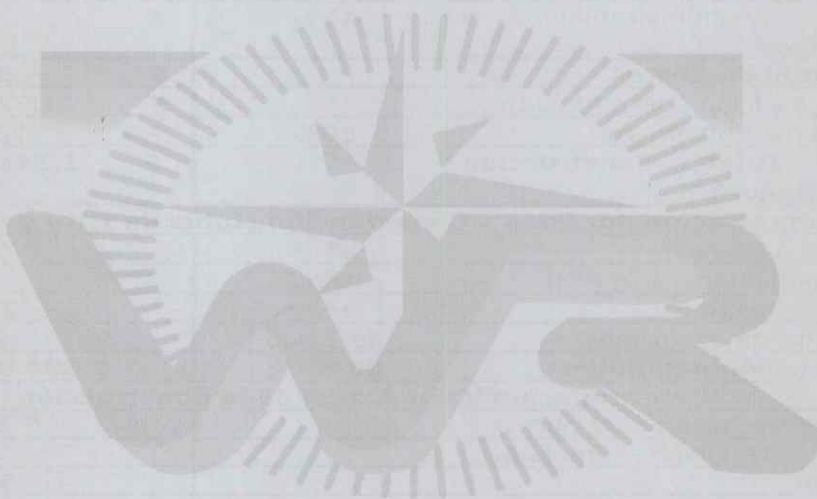
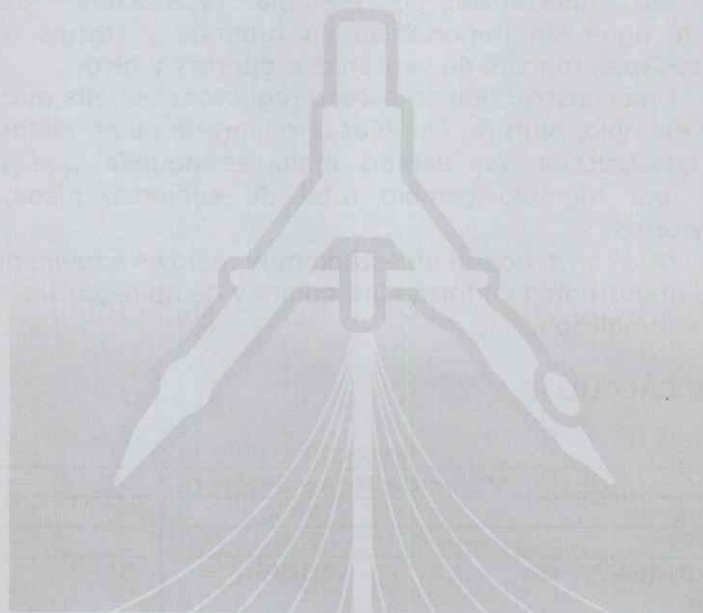
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

Area construida M2		332,5
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 2.560.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 640.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 3.200.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 480.000,00
Gran total de Costos		\$ 3.680.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 1.223.600.000,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 122.360.000,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 1.345.960.000,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	43
Vida remanente	años	27
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	50,89%	\$ 684.959.044
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 1.345.960.000
Menos depreciación acumulada		\$ 684.959.044
SubTotal		\$ 661.000.956
Valor de la Construcción		\$ 661.000.956
Valor por M2		\$ 1.987.973
Valor Adoptado por M2		\$ 2.000.000
Valor Total Construcción		\$ 665.000.000

Valor por m2 de construcción \$2.000.000,00



11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

12.1. CUADRO TOTAL

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	232,50	\$ 1.400.000,00	\$ 325.500.000,00
Construccion	332,50	\$ 2.000.000,00	\$ 665.000.000,00
TOTAL			\$ 990.500.000,00

SON: NOVECIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$990.500.000.00).

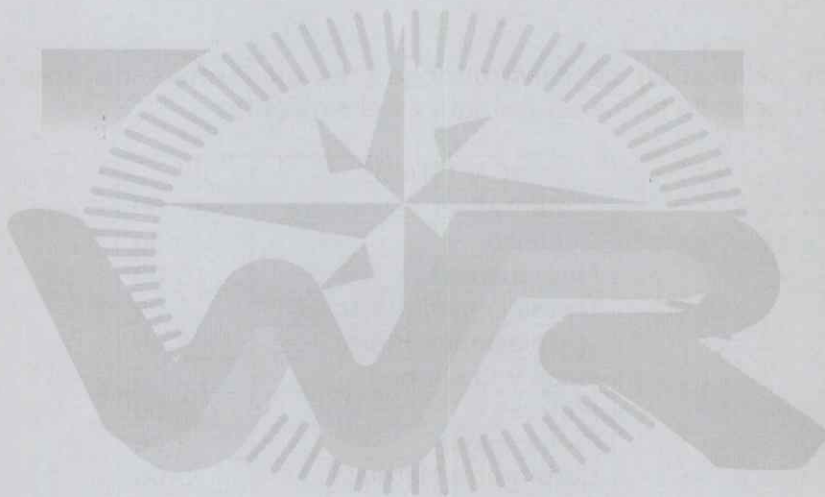
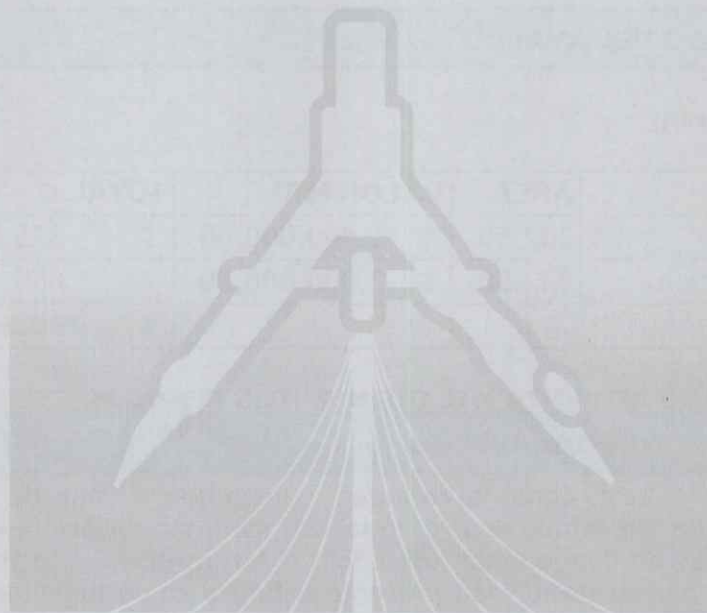
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las



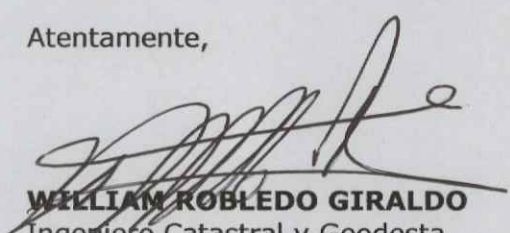
obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

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

14.BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

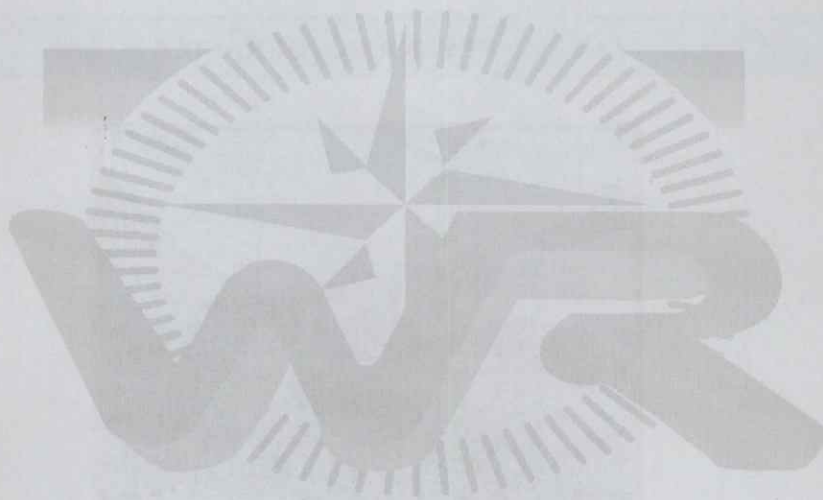
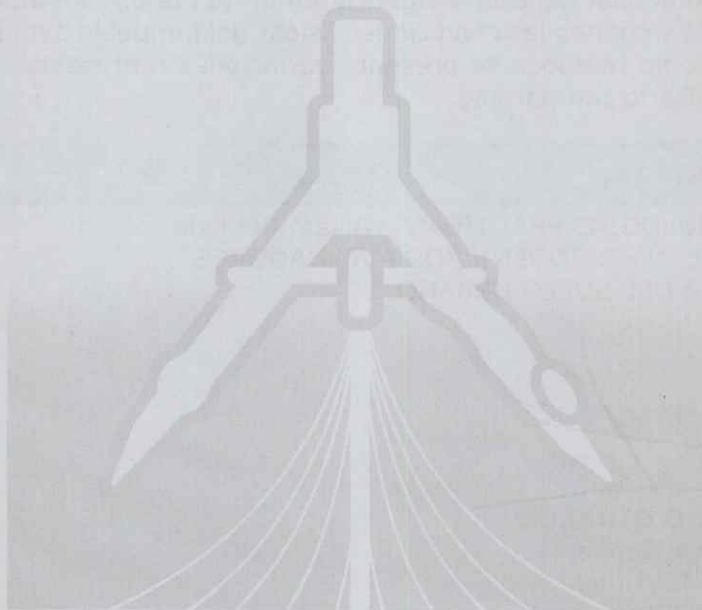
Atentamente,



WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858

RESEÑA FOTOGRÁFICA







PIN de Validación: aebe0a6c



1351

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) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19424858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO se encuentra **Inactivo** 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 06 Jul 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 06 Jul 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 06 Jul 2017	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 06 Jul 2017	Regimen Régimen Académico

1
AND

RAA



Department of Agriculture and Forestry - 1964

1964-1965

Report of the Department of Agriculture and Forestry on the work done during the year 1964-1965

The Department of Agriculture and Forestry has been working to improve the efficiency of its operations and to increase the productivity of its staff. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.

The Department has also been working to improve the quality of its services to the public. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.

The Department has also been working to improve the quality of its services to the public. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.

The Department has also been working to improve the quality of its services to the public. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.

The Department has also been working to improve the quality of its services to the public. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.

The Department has also been working to improve the quality of its services to the public. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.

The Department has also been working to improve the quality of its services to the public. This has been achieved by the introduction of a number of new measures, including the use of modern office equipment and the adoption of new methods of working.



PIN de Validación: aebe0a0c



1352

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
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
18 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
06 Jul 2017

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 123 N° 60 - 51

Teléfono: (1) 310 3200749

Correo Electrónico: wringenieros@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: aebe0a6c



señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424858.

El(la) señor(a) WILLIAM ROBLEDO GIRALDO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aebe0a6c

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 siete (07) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANA

RAA



THE AMERICAN NATIONAL STANDARDS INSTITUTE (ANSI) HAS ADOPTED THE FOLLOWING AS A STANDARD FOR THE INDUSTRY. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES.

THE AMERICAN NATIONAL STANDARDS INSTITUTE (ANSI) HAS ADOPTED THE FOLLOWING AS A STANDARD FOR THE INDUSTRY. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES.

THE AMERICAN NATIONAL STANDARDS INSTITUTE (ANSI) HAS ADOPTED THE FOLLOWING AS A STANDARD FOR THE INDUSTRY. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES.

THE AMERICAN NATIONAL STANDARDS INSTITUTE (ANSI) HAS ADOPTED THE FOLLOWING AS A STANDARD FOR THE INDUSTRY. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES. THE STANDARD IS THE RESULT OF A CONSENSUS OF THE INDUSTRY AND THE INTERESTED PARTIES.

11/11

AMERICAN NATIONAL STANDARDS INSTITUTE
11/11

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico.

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación.

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Teusaquillo
Barrio	Santa Teresita
Dirección	Calle 43 No. 18-12

1.4. Uso actual del inmueble.

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Localidad	13- Teusaquillo
UPZ	101- Teusaquillo
Sector	2- Teusaquillo
Tratamiento	Conservación
Modalidad	Sector de interés cultural
Área de actividad	Comercio y servicio
Zona	Especial de servicio

1.6. Solicitante.

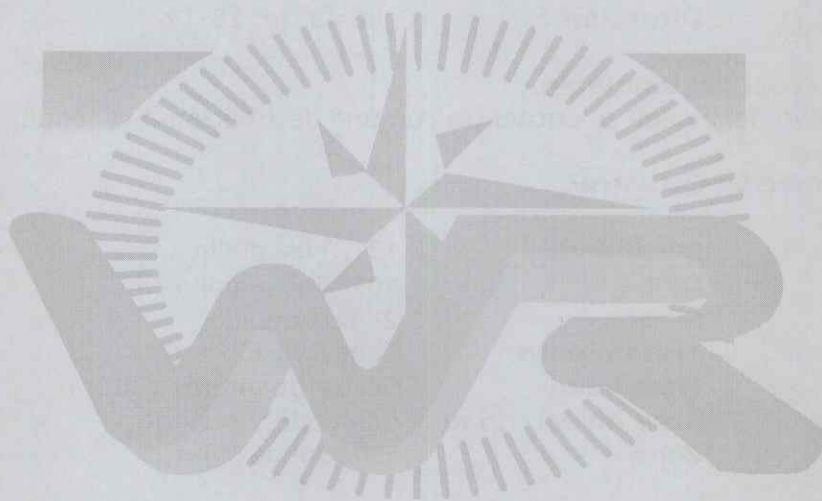
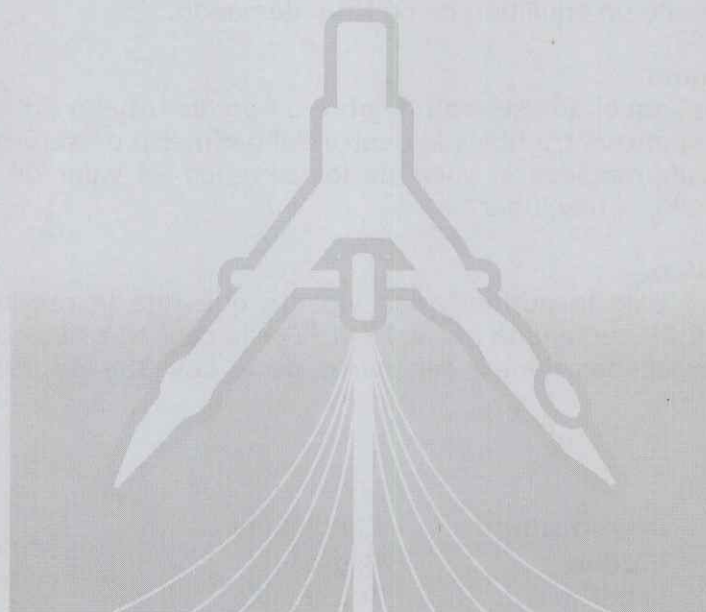
Juez 28 Civil del Circuito de Bogotá

1.7. Fecha de visita.

28 de febrero de 2020.

1.8. Fecha del Informe.

02 de marzo de 2020.





MARIA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES
ABOGADA

Doctor:

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA

Juez Veintiocho (28) Civil del Circuito de Bogotá, DC

E.S.D

72801 6-MAR-20 15:36

JUZGADO 28 CIVIL CTO.

REF. Divisorio de Douglas Ernesto Arias

Demandados: Graciela Arias de Guaqueta y otros

Radicado: No. 2015-0634

ASUNTO: avalúos actualizados y señalar fecha remate

MARIA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES, en mi calidad de apoderada del extremo actor, me permito allegar al expediente los respectivos avalúos actualizados de los cuatro (4) bienes inmuebles objetos del proceso, habida cuenta que los anteriores fueron aprobados el pasado 25 de octubre del año 2018, es decir hace 16 meses, con menoscabo de que los mismos fueron realizados para el año 2017, y su valor comercial desactualizados.

Así mismo le solicito señalar fecha y hora para llevar a cabo el REMATE, conforme lo preceptúa el inciso cuarto (4º) del Artículo 411 del CGP.

Atentamente:

MARIA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES

CC No. 65697 964 de Espinal, Tolima

TP No. 195555 del CSJ



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Poder Judicial
JUEZADO DE PRIMERA INSTANCIA
AL CIRCUITO

10 9 MAR 2020

AL DESPACHO DE

EN RESPUESTA A

SECRETARIA

2015-634
1401

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Notificaciones Judiciales <notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co>
Enviado el: miércoles, 16 de junio de 2021 10:47 a. m.
Para: daniel ariza
CC: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: RV: oficio No. 1313
Datos adjuntos: img4951.pdf

Buenos días: Para su atención

Cordial Saludo,

Gloria Stella Peña Barreto

Secretaria

Gerencia de Defensa Judicial

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

www.bancoagrario.gov.co

gloria.pena@bancoagrario.gov.co

PBX: +57 (1) 5945555 Ext. 3013

Carrera 8 No. 15 - 43 Piso 12 – Bogotá, Colombia



Banco Agrario de Colombia



El campo
es de todos

Ministerio de Agricultura

La información incluida y/o adjunta en correos del Banco Agrario de Colombia está dirigida exclusivamente al destinatario y/o destinatarios y puede contener información pública clasificada o pública reservada, en caso de recibir este correo por error, comuníquelo de forma inmediata al remitente y elimine el mensaje. Recuerde que su retención, uso, difusión, almacenamiento, transmisión o divulgación no autorizada, está prohibida por la legislación aplicable. Este mensaje no se considera correspondencia privada, es para uso institucional.



Por favor sólo imprima este correo de ser necesario

De: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. [mailto:ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co]

Enviado el: miércoles, 16 de junio de 2021 8:01 a.m.

Para: Notificaciones Judiciales <notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co>

Asunto: oficio No. 1313

buen día por medio del presente me permito comunicar oficio de la referencia para lo de su cargo.

Cordialmente,

CRISTIAAN CAMILO GONZALEZ NAVARRO

ASISTENTE JUDICIAL

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su

7406

contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

7407



Banco Agrario de Colombia
Hay más campo para todos

www.bancoagrario.gov.co



/mibancoagrario



/mibancoagrario

Depósitos Judiciales

01/07/2021 07:57:08 AM

COMPROBANTE DE PAGO

Código del Juzgado	110012031028
Nombre del Juzgado	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANON ARRENDAMIENTO 07 2021
Numero de Proceso	11001310302820150006340
Tipo Identificación del Demandante	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandante	79400559
Razón Social / Nombres Demandante	DOUGLAS ERNESTO
Apellidos Demandante	ARIAS USSA
Tipo Identificación del Demandado	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandado	20292185
Razón Social / Nombres Demandado	MATHA LIDA
Apellidos Demandado	PEREA DE ARIAS
Valor de la Operación	\$1,300,000.00
Costo Transacción	\$6.723,00
Iva Transacción	\$1.277,00
Valor total Pago	\$1.308.000,00
No. Trazabilidad (CUS)	1043187546
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA
Estado	APROBADA

Señor usuario, esta transacción se efectuó después del horario establecido por la entidad financiera. La constitución del depósito judicial quedará con fecha del día hábil siguiente a la fecha de la generación del débito.

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

1402

Señor
JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E. S. D.

**REFERENCIA. - PROCESO DIVISORIO DE DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA
CONTRA GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA Y OTROS**

RADICADO. - 2015 -634

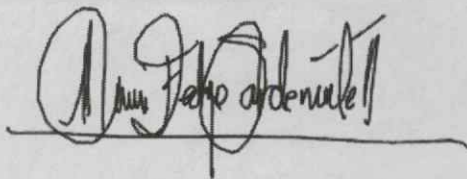
**ASUNTO. - CONSTANCIA DE PAGO CÁNON DE ARRENDAMIENTO UNIDAD DE
VIVIENDA APARTAMENTO 401 EN LA AV 28 N 39 -56**

LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.505.175 de Bogotá, actuando en nombre propio y en calidad de arrendatario de la Unidad Apartamento 401, ubicada en la AV 28 N 39 - 56 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito me permito allegar constancia de pago del cánón correspondiente del mes que a continuación enuncio del inmueble de la referencia, para que comedidamente se sirva proveer.

- Mes de Julio 2021

Lo anterior por cuanto el inmueble se encuentra secuestrado, y en el acta se ordena a los arrendatario pagar los cánones a órdenes del Juzgado.

Del señor Juez,



LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS
CC. 80.505.175

C 1409

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Felipe Sanclemente <sanclemente@yahoo.com>
Enviado el: jueves, 01 de julio de 2021 8:01 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Memorial pago Arrendamiento Luis Felipe Sanclemente Llanos
Datos adjuntos: Memorial Julio 2021 Luis Felipe Sanclemente.pdf; comprobante.pdf

Buenos días:

Yo, **LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS** identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.505.175 expedida en Bogotá, mayor de edad, residente y domiciliado (a) en este municipio, por medio del presente escrito, me presento como el inquilino que habita el inmueble ubicado en la Av. 28 N 39 – 56 Apartamento 401. El **01 de Marzo año 2007** suscribí un contrato de arriendo de dicho inmueble con la señora **MARY DE ARIAS**, que luego paso a representación del Señor **JAIME ARIAS** identificado con la cédula de ciudadanía CC No. 2.851.130.

De manera atenta me remito con el memorial de pagos a la cuenta del juzgado del arriendo del mes de Julio del año 2021.

Adjunto documentos y agradezco la atención.

«»

Felipe Sanclemente

Bogotá - Colombia

t: +57 316 3325064

e: info@felipesanclemente.com - sanclemente@yahoo.com

web: <http://felipesanclemente.com>

Este correo electrónico, con archivos adjuntos, está dirigido exclusivamente a el(los) destinatario(s) especificado(s). Si usted no es el destinatario, por favor informar al remitente de inmediato antes de eliminar el mensaje, sin copiar, distribuir o divulgar su contenido a ninguna persona u organización. El uso no autorizado, revelación, almacenamiento o copia del mismo no está permitido.

This email, with any attachments, is intended for the attention of the addressee(s) only. If you are not the intended recipient, please inform the sender straight away before deleting the message without copying, distributing or disclosing its contents to any other person or organisation. Unauthorised use, disclosure, storage or copying is not permitted.

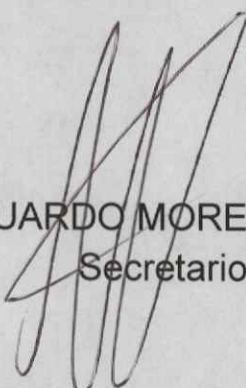
7410

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2015-00634

25 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con el anterior escrito y un anexo. Sírvasse proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



(7)

Señor

JUEZ VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA

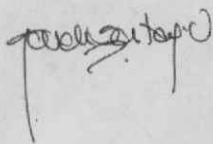
DEMANDADOS GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA Y OTROS

RADICADO 2015-634

La suscrita **CLAUDIA SANTOYO OLIVERA** ciudadana mayor de edad, domiciliada en Bogotá, abogada titulada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada de los demandados, me dirijo al Despacho con el fin de SOLICITAR DARME EL TRASLADO previsto en el artículo 444 numeral 2 para presentar con debidos soportes la oposición al incremento de los avalúos presentados por EL DEMANDANTE.

Adicionalmente y dada la gravedad del no pago de los cánones de arriendo directamente a los propietarios, situación causada por el abuso de funciones de la secuestre, quien estaba ordenada tan solo a secuestrar los inmuebles mas no los cánones de arriendo, y toda vez los múltiples requerimientos hechos al juzgado previamente, solicito tomar medidas de fondo que conminen a la secuestre a la devolución de dineros y a la rendición de cuentas completas y exactas de las cuentas y de su gestión, ya que a pesar que el Juzgado la requirió el pasado 28 de mayo, ha habido previos requerimientos que ella no ha atendido.

Del señor Juez



CLAUDIA SANTOYO OLIVERA

C.C. 52.084.468 de Bogotá

T.P. 90.311 C.S.J

1412

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Claudia Santoyo <claudia.santoyo.olivera@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 09 de junio de 2021 12:14 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: MARIA E. ORTIZ C.; JAIME ARIAS; JAIME ARIAS
Asunto: 2015 - 634 SOLICITUD CORRER TRASLADO
Datos adjuntos: 2015 - 634 MEMORIAL.pdf

Señor
JUEZ VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA
DEMANDADOS GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA Y OTROS
RADICADO 2015-634

La suscrita **CLAUDIA SANTOYO OLIVERA** ciudadana mayor de edad, domiciliada en Bogotá, abogada titulada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada de los demandados, me dirijo al Despacho con el fin de SOLICITAR DARME EL TRASLADO previsto en el artículo 444 numeral 2 para presentar con debidos soportes la oposición al incremento de los avalúos presentados por EL DEMANDANTE.

Adicionalmente y dada la gravedad del no pago de los cánones de arriendo directamente a los propietarios, situación causada por el abuso de funciones de la secuestre, quien estaba ordenada tan solo a secuestrar los inmuebles mas no los cánones de arriendo, y toda vez los múltiples requerimientos hechos al juzgado previamente, solicito tomar medidas de fondo que conminen a la secuestre a la devolución de dineros y a la rendición de cuentas completas y exactas de las cuentas y de su gestión, ya que a pesar que el Juzgado la requirió el pasado 28 de mayo, ha habido previos requerimientos que ella no ha atendido.

Del señor Juez

CLAUDIA SANTOYO OLIVERA

1413

C.C. 52.084.468 de Bogotá

T.P. 90.311 C.S.J.

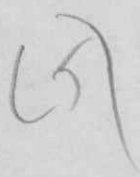
1475

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2015-00634

25 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con el anterior escrito, solicitud de dar traslado dictamen. Sírvasse proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



2015-0634 7476

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Felipe Sanclemente <sanclemente@yahoo.com>
Enviado el: jueves, 03 de junio de 2021 9:23 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: Felipe Sanclemente
Asunto: Memorial Arrendamiento 401 Av 28 No. 39-56 - Luis Felipe sanclemente
Datos adjuntos: comprobante.pdf; Memorial 401 Junio 2021.pdf

Buenos días:

Yo, **LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS** identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.505.175 expedida en Bogotá, mayor de edad, residente y domiciliado (a) en este municipio, por medio del presente escrito, me presento como el inquilino que habita el inmueble ubicado en la Av. 28 N 39 – 56 Apartamento 401. El **01 de Marzo año 2007** suscribí un contrato de arriendo de dicho inmueble con la señora **MARY DE ARIAS**, que luego paso a representación del Señor **JAIME ARIAS** identificado con la cédula de ciudadanía CC No. 2.851.130.

De manera atenta me remito con el memorial de pagos a la cuenta del juzgado del arriendo del mes de Junio del año 2021.

Adjunto documentos y agradezco la atención.

«»

Felipe Sanclemente

Bogotá - Colombia

t: +57 316 3325064

e: info@felipesanclemente.com - sanclemente@yahoo.com

web: <http://felipesanclemente.com>

Este correo electrónico, con archivos adjuntos, está dirigido exclusivamente a el(los) destinatario(s) especificado(s). Si usted no es el destinatario, por favor informar al remitente de inmediato antes de eliminar el mensaje, sin copiar, distribuir o divulgar su contenido a ninguna persona u organización. El uso no autorizado, revelación, almacenamiento o copia del mismo no está permitido.

This email, with any attachments, is intended for the attention of the addressee(s) only. If you are not the intended recipient, please inform the sender straight away before deleting the message without copying, distributing or disclosing its contents to any other person or organisation. Unauthorised use, disclosure, storage or copying is not permitted.



Banco Agrario de Colombia

Hay más campo para todos

www.bancoagrario.gov.co



/mibancoagrario



/mibancoagrario

147X

Depósitos Judiciales

03/06/2021 09:18:49 AM

COMPROBANTE DE PAGO

Código del Juzgado	110012031028
Nombre del Juzgado	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANON ARRENDAMIENTO 06 2021
Numero de Proceso	11001310302820150006340
Tipo Identificación del Demandante	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandante	79400559
Razón Social / Nombres Demandante	DOUGLAS ERENSTO
Apellidos Demandante	ARIAS USSA
Tipo Identificación del Demandado	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandado	20292185
Razón Social / Nombres Demandado	MARTHA LIDA
Apellidos Demandado	PEREA DE ARISA
Valor de la Operación	\$1,300,000.00
Costo Transacción	\$6.723,00
Iva Transacción	\$1.277,00
Valor total Pago	\$1.308.000,00
No. Trazabilidad (CUS)	1011354169
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA
Estado	APROBADA

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

1478

Señor
JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E. S. D.

**REFERENCIA. - PROCESO DIVISORIO DE DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA
CONTRA GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA Y OTROS
RADICADO. - 2015 -634**

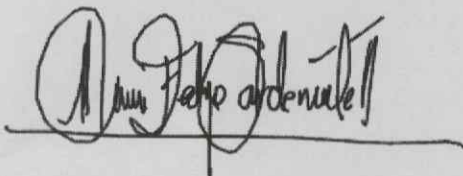
**ASUNTO. - CONSTANCIA DE PAGO CÁNON DE ARRENDAMIENTO UNIDAD DE
VIVIENDA APARTAMENTO 401 EN LA AV 28 N 39 -56**

LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.505.175 de Bogotá, actuando en nombre propio y en calidad de arrendatario de la Unidad Apartamento 401, ubicada en la AV 28 N 39 - 56 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito me permito allegar constancia de pago del cánón correspondiente del mes que a continuación enuncio del inmueble de la referencia, para que comedidamente se sirva proveer.

- Mes de Junio 2021

Lo anterior por cuanto el inmueble se encuentra secuestrado, y en el acta se ordena a los arrendatario pagar los cánones a órdenes del Juzgado.

Del señor Juez,



LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS
CC. 80.505.175

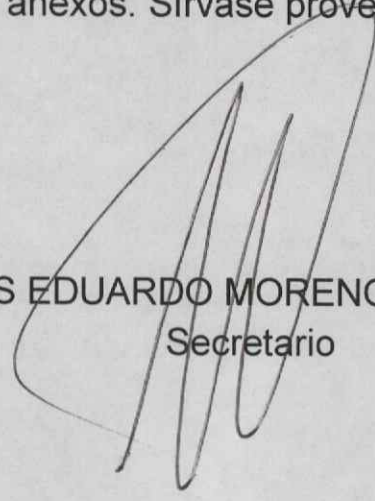
1479

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2015-00634

25 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con el anterior escrito y anexos. Sírvasse proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



(5)

1420

DEMANDANTE: ARIAS USSA DOUGLAS ERNESTO C.C. 79400559						
DEMANDADO: PEREA DE ARIAS MARTHA LIDA C.C. 20292185						
TI Identific.	Estado	Fecha Emis	Vlr. Del depósito	Numero del título	JUZGADO	
3 1 00020292185	Impent	20170428	1.500.000,00	4 00010 0006014704	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170515	1.500.000,00	4 00010 0006037530	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170516	950.000,00	4 00010 0006038631	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170613	950.000,00	4 00010 0006076389	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170628	1.500.000,00	4 00010 0006094270	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170629	650.000,00	4 00010 0006097914	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170710	900.000,00	4 00010 0006123514	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20170710	900.000,00	4 00010 0006123516	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20201026	17.336.000,00	4 00010 0007835813	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20201104	1.256.000,00	4 00010 0007847409	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20201117	18.000.000,00	4 00010 0007857627	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20201204	1.256.000,00	4 00010 0007882866	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20210104	1.256.000,00	4 00010 0007912481	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20210201	1.256.000,00	4 00010 0007934815	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20210303	1.300.000,00	4 00010 0007967179	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20210407	1.300.000,00	4 00010 0008001600	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20210503	1.300.000,00	4 00010 0008030865	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	
3 1 00020292185	Impent	20210603	1.300.000,00	4 00010 0008068913	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.	

1427

[illegible]

7422

**VICEPRESIDENCIA EJECUTIVA
GERENCIA DE EXPERIENCIA Y SERVICIO AL CLIENTE**

Bogotá D.C., 28 de junio de 2021

Señores
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asunto: Respuesta PQR No. 1584763

OFICIO No. 1313

REF: Proceso No. 11001310302820150063400 Divisorio de DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA C.C. 79.400.559 contra GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA C.C. 20.001.886, MARTHA LIDA PEREA DE ARIAS C.C. 20.292.185, INGRID PATRICIA ARIAS USSA C.C. 51.776.257, LUZ MABEL ARIAS SALCEDO C.C. 35.459.095, MARIA CONSUELO ARIAS SALCEDO C.C. 35.460.832, MARCELA DEL ROSARIO ARIAS SALCEDO C.C. 39.689.086, HERNANDO JOSÉ ARIAS AGUIRRE C.C. 79.877.688, STELLA AGUIRRE en calidad de HEREDERA DETERMINADA DE MANUEL ERNESTO ARIAS AGUIRRE C.C. 79.671.689, HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERNANDO ARIAS COLMENARES C.C. 151.135, y de MASNUEL ERNESTO ARIAS AGUIRRE C.C. 79.671.659

Respetados señores:

En respuesta a su requerimiento, le remitimos cuadro aclaratorio del título judiciales a nombre DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA obrando como demandante contra MARTHA LIDA PEREA DE ARIAS obrando como demandado; donde se puede evidenciar claramente: número de identificación, estado actual, fecha de emisión, valor del depósito, número del título, proceso y juzgado.

Además, les indicamos que después de validar nuestras bases de datos, a corte del 25 de junio de 2021, NO se encontró ningún depósito judicial a nombre de DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA obrando como demandante contra GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA, INGRID PATRICIA ARIAS USSA, LUZ MABEL ARIAS SALCEDO, MARIA CONSUELO ARIAS SALCEDO, MARCELA DEL ROSARIO ARIAS SALCEDO, HERNANDO JOSÉ ARIAS AGUIRRE, obrando como demandados. Por tal motivo, se requiere nos suministre copia de los depósitos, lo anterior, con el único fin de realizar una nueva búsqueda en el sistema y así poder dar respuesta precisa a su solicitud

En ocasiones puede suceder que por error en el diligenciamiento del formato de consignación y/o de digitación, los Títulos Judiciales quedan constituidos con algún dato en la referencia (demandante demandado, consignatario, beneficiario) errado, por esta razón el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA SA., en el evento que argumenten haber efectuado algún Depósito Judicial, solicita copia de las consignaciones, teniendo en cuenta que están en la capacidad de suministrarlas.

Ley 1581 de 2012 "Le informamos que el Banco Agrario de Colombia tratará sus datos personales conforme a la política la cual puede ser consultada través de la página [https://www.bancoagrario.gov.co/enlaces/de interés/Política de privacidad/Documento para el tratamiento de datos personales](https://www.bancoagrario.gov.co/enlaces/de%20inter%C3%A9s/Pol%C3%ADtica%20de%20privacidad/Documento%20para%20el%20tratamiento%20de%20datos%20personales), así como los derechos que como titular de la información le asisten y elevar cualquier solicitud, petición queja o reclamo sobre la materia".

Línea Contacto Banco Agrario 01 8000 91 5000 • Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500.
servicio.cliente@bancoagrario.gov.co - www.bancoagrario.gov.co • NIT. 800.037.800-8
Dirección General Bogotá: carrera 8 No. 15 - 43. • Código Postal 110321 • PBX: +571 382 1400

Síguenos en
   
bancoagrario



El campo
es de todos

Minagricultura

7423



Le recordamos que Banco Agrario de Colombia tiene habilitados los canales de Contacto Banco Agrario, Línea Gratuita 018000915000 y 5948500 en Bogotá, página web www.bancoagrario.gov.co y la red de oficinas para que presenten sus peticiones, quejas o reclamos. Asimismo, cualquier inconformidad puede ser comunicada al Defensor del Consumidor Financiero, Doctor José Guillermo Peña, en la Avenida 19 No. 114-09, Oficina 502 en la ciudad de Bogotá, o en los teléfonos 3219240479 o 2131370 en Bogotá o en el correo electrónico defensorbanco@pgabogados.com

Cordialmente,

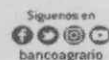
ANDRES FELIPE GUERRERO ENCISO

Profesional universitario

Elaboro: VDA
L281435

Ley 1581 de 2012 "Le informamos que el Banco Agrario de Colombia tratará sus datos personales conforme a la política la cual puede ser consultada través de la página <https://www.bancoagrario.gov.co/enlaces-de-interes/Politica-de-privacidad/Documento-para-el-tratamiento-de-datos-personales>, así como los derechos que como titular de la información le asisten y elevar cualquier solicitud, petición queja o reclamo sobre la materia".

Línea Contacto Banco Agrario 01 8000 91 5000 • Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500.
servicio.cliente@bancoagrario.gov.co - www.bancoagrario.gov.co • NIT. 800.037.800-8
Dirección General Bogotá: carrera 8 No. 15 - 43. • Código Postal 110321 • PBX: +571 382 1400



El campo
es de todos

Minagricultura

corresp

1424

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
Enviado el: lunes, 28 de junio de 2021 8:45 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Respuesta PQR 1584763
Datos adjuntos: C-PQR 1584763-Respuesta Final VDA.zip

Buen día,

Adjunto enviamos respuesta PQR-1584763

Nuestros canales de Contacto Banco Agrario a nivel nacional 018000915000 o en Bogotá 5948500

y el presente correo institucional, están disponibles para atender su solicitud de respuesta.

Por razones de seguridad, si la respuesta adjunta tiene clave, la misma corresponde a su número de identificación sin puntos (CC, NIT, etc)

Cordialmente

GERENCIA DE SERVICIO AL CLIENTE

Vicepresidencia de Banca Agropecuaria

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

www.bancoagrario.gov.co

servicio.cliente@bancoagrario.gov.co

Línea Nacional 018000 915000

Bogotá PBX: 57 (1) 5948500



Le informamos que el Banco Agrario de Colombia tratará sus datos personales conforme a la política la cual puede ser consultada través de la página [https://www.bancoagrario.gov.co/enlaces de interés/Política de privacidad/Documento para el tratamiento de datos personales](https://www.bancoagrario.gov.co/enlaces-de-interes/Política-de-privacidad/Documento-para-el-tratamiento-de-datos-personales), así como los derechos que como titular de la información le asisten y elevar cualquier solicitud, petición queja o reclamo sobre la materia.

1425

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2015-00634

25 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con la anterior comunicación, respuesta oficio. Sírvasse proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



CS



MARIA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES
ABOGADA

Doctor:

Nelson Andrés Pérez Ortiz

Juez Veintiocho (28) Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, DC

E.S.D

REF. Divisorio de Douglas Ernesto Arias

Demandados: Graciela Arias de Guaqueta y otros

Radicado: No. 2015-0634

ASUNTO: Solicitud Fecha Remate

MARIA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES, en mi calidad de apoderada del extremo actor, como quiera que se encuentra cumplido los presupuestos procesales para llevar a cabo la diligencia de Remate de los bienes inmuebles objetos del proceso, le solicito a su Señoría señalar fecha y hora para llevar a cabo Audiencia de la pública subasta de los bienes que se encuentra debidamente embargados, secuestrados y avaluados, conforme lo preceptúa el Artículo 448 Inciso 1° del estatuto procedimental.

Igualmente me permito solicitarle a su Señoría me indique los lineamientos a seguir para llevar a cabo el Remate, en razón a la virtualidad de la justicia.

Atentamente:

MARIA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES
CC No. 85697964 de Espinal, Tolima
TP No. 195555 del CSJ

742x

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: MARIA E. ORTIZ C. <MARIA.70@hotmail.com>
Enviado el: martes, 08 de junio de 2021 3:52 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; claudia_santoyo@icloud.com
Asunto: Memorial Solicitando fecha remate . Proceso No. 2015-0634
Datos adjuntos: Memorial Juzgado 28 CCto - Remate.pdf

Buenas tardes:

Con mi acostumbrado respeto, me permito adjuntar memorial de la referencia para que por favor sea radicado, incorporado al expediente y se le dé el trámite procesal respectivo. Por su amable y gentil colaboración mil Gracias.

Maria E. Ortiz Caviedes
Abogada

7428

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2015-00634

25 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con el anterior escrito, solicitud de fecha de remate. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



1429
Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Felipe Sanclemente <sanclemente@yahoo.com>
Enviado el: lunes, 02 de agosto de 2021 8:13 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Memorial pago Luis Felipe Sanclemente Llanos
Datos adjuntos: comprobante.pdf; Memorial LFS Agosto 2021.pdf

Buenos días:

Yo, **LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS** identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.505.175 expedida en Bogotá, mayor de edad, residente y domiciliado (a) en este municipio, por medio del presente escrito, me presento como el inquilino que habita el inmueble ubicado en la Av. 28 N 39 – 56 Apartamento 401. El **01 de Marzo año 2007** suscribí un contrato de arriendo de dicho inmueble con la señora **MARY DE ARIAS**, que luego paso a representación del Señor **JAIME ARIAS** identificado con la cédula de ciudadanía CC No. 2.851.130.

De manera atenta me remito con el memorial de pagos a la cuenta del juzgado del arriendo del mes de Agosto del año 2021.

Adjunto documentos y agradezco la atención.

«»

Felipe Sanclemente

Bogotá - Colombia

t: +57 316 3325064

e: info@felipesanclemente.com - sanclemente@yahoo.com

web: <http://felipesanclemente.com>

Este correo electrónico, con archivos adjuntos, está dirigido exclusivamente a el(los) destinatario(s) especificado(s). Si usted no es el destinatario, por favor informar al remitente de inmediato antes de eliminar el mensaje, sin copiar, distribuir o divulgar su contenido a ninguna persona u organización. El uso no autorizado, revelación, almacenamiento o copia del mismo no está permitido.

This email, with any attachments, is intended for the attention of the addressee(s) only. If you are not the intended recipient, please inform the sender straight away before deleting the message without copying, distributing or disclosing its contents to any other person or organisation. Unauthorised use, disclosure, storage or copying is not permitted.

1430

Depósitos Judiciales

02/08/2021 08:10:48 AM

COMPROBANTE DE PAGO

Código del Juzgado	110012031028
Nombre del Juzgado	028 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANON ARRENDAMIENTO 08 2021
Numero de Proceso	11001310302820150006340
Tipo Identificación del Demandante	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandante	79400559
Razón Social / Nombres Demandante	DOUGLAS ERNESTO
Apellidos Demandante	ARIAS USSA
Tipo Identificación del Demandado	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandado	20292185
Razón Social / Nombres Demandado	MARTHA LIDA
Apellidos Demandado	PEREA DE ARIAS
Valor de la Operación	\$1,300,000.00
Costo Transacción	\$6.723,00
Iva Transacción	\$1.277,00
Valor total Pago	\$1.308.000,00
No. Trazabilidad (CUS)	1079723461
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA
Estado	APROBADA

Señor usuario, esta transacción se efectuó después del horario establecido por la entidad financiera. La constitución del depósito judicial quedará con fecha del día hábil siguiente a la fecha de la generación del débito.

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

1431

Señor

JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E.

S.

D.

**REFERENCIA. - PROCESO DIVISORIO DE DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA
CONTRA GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA Y OTROS**

RADICADO. - 2015 -634

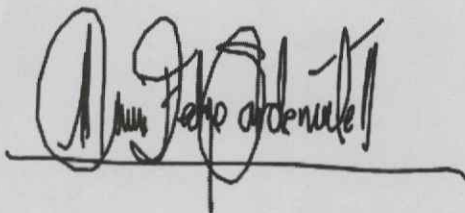
**ASUNTO. - CONSTANCIA DE PAGO CÁNON DE ARRENDAMIENTO UNIDAD DE
VIVIENDA APARTAMENTO 401 EN LA AV 28 N 39 -56**

LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.505.175 de Bogotá, actuando en nombre propio y en calidad de arrendatario de la Unidad Apartamento 401, ubicada en la AV 28 N 39 - 56 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito me permito allegar constancia de pago del cánón correspondiente del mes que a continuación enuncio del inmueble de la referencia, para que comedidamente se sirva proveer.

- Mes de Agosto 2021

Lo anterior por cuanto el inmueble se encuentra secuestrado, y en el acta se ordena a los arrendatario pagar los cánones a órdenes del Juzgado.

Del señor Juez,



LUIS FELIPE SANCLEMENTE LLANOS

CC. 80.505.175



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.

AL DESPACHO HOY:

25 AGO 2021

EN TIEMPO DE

SECRETARIA

6

D-08
25-08
1432

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Claudia Santoyo <claudia.santoyo.olivera@gmail.com>
Enviado el: martes, 17 de agosto de 2021 10:05 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: SOLICITUD CONSIGNACIONES ARRENDATARIOS

Señor

JUEZ VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE DOUGLAS ERNESTO ARIAS USSA

DEMANDADOS GRACIELA ARIAS DE GUAQUETA Y OTROS

RADICADO 2015-634

La suscrita **CLAUDIA SANTOYO OLIVERA** ciudadana mayor de edad, domiciliada en Bogotá, abogada titulada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada de los demandados, me dirijo al Despacho con el fin de SOLICITAR

1. Nuevamente DARME EL TRASLADO previsto en el artículo 444 numeral 2 para presentar con debidos soportes la oposición al incremento de los avalúos presentados por EL DEMANDANTE conforme se solicitó en correo electrónico del día 9 de junio de 2021.

2.

Enviarme por este medio copia de todas las consignaciones hechas por los arrendatarios de los inmuebles aportadas al Despacho y el resumen de títulos a favor de los propietarios expedido por el Banco Agrario. Esta segunda petición es de carácter urgente ya que mis representados, copropietarios de los inmuebles, requieren esta información, toda vez la situaicón presentada con la secuestre, que ha generado un desorden en el pago de los arriendos y todos se excusan que están pagando directamente al Juzgado, asunto no ordenado por el Despacho.

Del señor Juez

CLAUDIA SANTOYO OLIVERA

C.C. 52.084.468 de Bogotá

T.P. 90.311 C.S.J.



Remitente notificado con Mailtrack



1437

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 06 SEP 2021

REF: 2015-00634

Los memoriales de consignación realizada por uno de los arrendatarios, se pone en conocimiento de las partes.

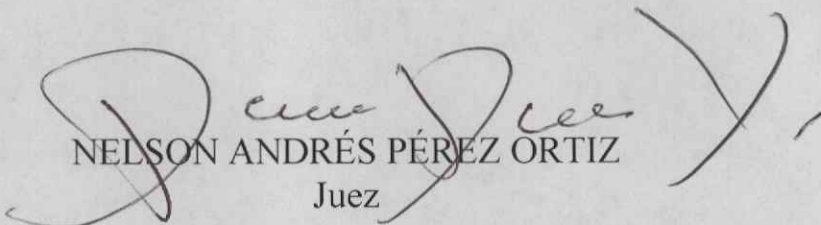
Por secretaría procédase al escaneo de los dictámenes obrantes a folios 1287 a 1354 para su remisión por correo electrónico al extremo accionado, u otórguese cita a la parte demandada, para que examine los mismos, para el conteo del término de traslado de los dictámenes.

Se ordena a la secuestre Enid Carolina Millán Manjarres, rendir cuentas, dentro de los veinte (20) días siguientes.

De la comunicación con sus anexos, provenientes del Banco Agrario de Colombia, se corre traslado a las partes por el término de tres (3) días.

Una vez que se encuentren en firme los dictámenes periciales, se dispondrá sobre la solicitud de fecha de remate.

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

La providencia anterior se notifica por anotación en el

ESTADO No. 0+1

fijado hoy 07 SEP 2021

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

