

YOLANDA A. LANCHEROS C.

ABOGADA

yoliabogada@yahoo.com

Mov. 314 434 16 90

Bogotá.

SEÑOR

JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTA

E. S. D.

REF: PODER. Proceso Divisorio Nro. 2016-0456


Accionante: MARCELA ECHEVERRIA VALLÉS

Ddo. DENIS ECHEVERRIA VALLÉS y otros.

DENIS ECHEVERRIA VALLÉS, varón, mayor de edad, vecino y residente en La Cra. 20 Nro. 62-12, Barrio San Luis de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, demandado en el proceso citado, atentamente manifiesto que otorgo Poder Especial, Amplio y Suficiente a la Abogada YOLANDA ALCIRA LANCHEROS CORTES, identificada civil y profesionalmente con la CC. No. 23.874.000 de Páuna, Boyacá y T.P. No. 63 395 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma mi representación en el proceso referenciado, cuya acción fue impetrada por mi hermana Sra. MARCELA ECHEVERRIA VALLES y que se tramita en este Despacho Judicial.

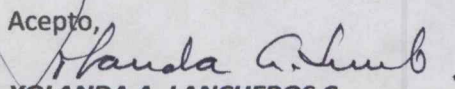
La Dra. Lancheros Cortes tiene todas las facultades legales, incluidas las de recibir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, transigir e interponer todos los Recursos de Ley, tachar de falso documentos tanto en firma como en contenido, y las demás facultades inherentes a este mandato.

Cordialmente,


DENIS ECHEVERRIA VALLÉS

C.C. 19205831



Acepto,


YOLANDA A. LANCHEROS C.

C.C 23 874 000 de Páuna, Boyacá

T.P. 63 395 del C.S. de la J.

Total 67 folios.

RECEIVED

AV 1875403 2W3C

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



11598

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el treinta y uno (31) de octubre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Setenta y Uno (71) del Circuito de Bogotá D.C., compareció:

DENIS ECHEVERRIA VALLES, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0019205831, presentó personalmente el documento dirigido a JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

7p86l9gtqm
31/10/2016 - 11:51:43

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



HERNAN MOLINA DIAZ

Notario setenta y uno (71) del Circuito de Bogotá D.C. - Encargado



AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA DE DOS PISOS, UBICADA EN LA CARRERA 20 No. 62 – 12 BARRIO 007202 – SAN LUIS, LOCALIDAD 13 TEUSAQUILLO, BOGOTA D. C.

RICARDO SANCHEZ LEON, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.038.647 de Bogotá D. C. domiciliado y residenciado en la calle 56 A No. 50 – 36 Bloque A 13 Apartamento 108, Barrio Paulo VI de Bogotá D. C., actuando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES y atendiendo la solicitud que me hace el señor DENIS ECHEVERRIA VALLES C.C. 19205831, procedo con fecha 28 de octubre de 2016 a visitar el inmueble y elaborar la experticia solicitada al siguiente tenor:

AVALUO COMERCIAL

CONTENIDO

- 1 - PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE
- 2 – IDENTIDAD DEL PREDIO POR NOMENCLATURA – USO ACTUAL
- 3 – LINDEROS
- 4 – AREAS
- 5 – DESCRIPCION DETALLADA DEL INMUEBLE.
- 6 – MANTENIMIENTO Y MEJORAS – ESTADO DE COSERVACION
- 7 - –ASPECTOS JURIDICCOS
- 8 – DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
- 9 – VALOR AVALUO COMERCIAL
- 10 – DOCUMENTOS SOPORTE DEL EXPERTICIO

CUESTIONARIO A RESOLVER

1.- PROPIETARIOS DEL INMUEBLE	DOCUMENTO	% DE COPROPIEDAD
OMAR ECHEVERRIA VALLES	C. C. 19152271	20
DENIS ECHEVERRIA VALLES	C. C. 19205831	20
OSCAR VERNANDO ECHAVARRIA VALLES	C. C. 19457664	20
MARCELA ECHEVERRIA VALLES	C. C. 35462844	20
NANCY ECHEVERRIA VALLES	C. C. 41723902	20

2.- IDENTIDAD DEL PREDIO POR NOMENCLATURA Y – USO ACTUAL

DIRECCION oficial (Principal) : CARRERA 20 No. 62 – 12

DIRECCION secundaria y/o incluye: CARRERA 20 No. 62 - 16

CIUDAD : BOGOTA D. C.

CLASE DE INMUEBLE : CASA DE DOS PISOS

USO ACTUAL : RESIDENCIAL DE ACUERDO CON CERTIFICADO CATASTRAL
ESTABLECE QUE TIENE USO HABITACIONAL MENOR O IGUAL A
3 PISOS NPH

3.- LINDEROS

3.1.- LINDEROS GENERALES

El inmueble objeto de la experticia se encuentra ubicado en la MANZANA alinderada así:

POR EL NORTE: CON LA CALLE 63

POR EL SUR: CON LA DIAGONAL 61 B

POR EL ORIENTE: CON LA CARRERA 19 A

POR EL OCCIDENTE: CON LA CARRERA 20

3.2.- LINDEROS ESPECIALES

POR EL NORTE: Linda en una extensión de 27.3 metros con inmueble construido de la misma manzana identificado con placa de la nomenclatura distrital 62- 20 de la carrera 20

POR EL SUR: Linda en una extensión de 27.4 metros con inmueble construido de la misma manzana identificado con placa de la nomenclatura distrital 62- 06 de la carrera 20

POR EL ORIENTE: Linda en una extensión de 9.7 metros, en parte con inmueble construido identificado con placa de la nomenclatura distrital 61 B – 45 de la carrera 19 A y parte con inmueble construido identificado con placa de la nomenclatura distrital 61 B – 35 de la Carera 19 A

POR EL OCCIDENTE: Linda en una extensión de 11.0 metros con la carrera 20

4.- AREAS

AREA DEL TERRENO: 282 M2

AREA DE CONSTRUCCION: 258 M2

NOTA ACLARATORIA a).- Por el Norte la medida real tomada es 27.3 m. La Manzana catastral la señala igual es decir 27.3 m. Mientras que el Certificado de Libertad la señala en 27.03 m.

b).- Por el Sur la medida real tomada es 27.4 m. La Manzana catastral la señala igual es decir 27.4m. Mientras que el Certificado de Libertad la señala en 27.28m.

8

5.- DESCRIPCION DETALLADA DEL INMUEBLE

Se trata de una casa de dos pisos construida en la siguiente forma:

5.1.- PRIMER PISO

Se observa un antejardín y piso de tableta de ladrillo, fachada con piedra caliza en forma de columna. Puerta de acceso y del garaje en lámina de hierro, ingresando se encuentra una sala comedor, un baño debajo de la escalera, puerta que comunica con el garaje, una cocina con piso en vinisol mueble en madera y dos mesones enchapados en tableta baldosa color habano y lavaplatos de fibra de vidrio, paredes enchapadas parcialmente en baldosa, techos pintados al rústico, pisos de la sala en plancha entapetado. Pared divisoria que separa parcialmente la cocina de la sala. Ventanal y puerta que comunica la sala comedor con el jardín interior. Seguido de la cocina hay un patio de ropa con alberca cubierto con marquetería de una altura máxima de 4 m y mínima de 2.45 m. Seguidamente se encuentra un cuarto de estudio taller con ventanal de 1.90 m de alto por 4.25 m de ancho con vista al jardín interior y un baño con sus accesorios. Al fondo encontramos el jardín interior en forma de L., acceso por zona de lavandería. De una parte mide de ancho 4.90 m por 12.00 m. de largo; y de la otra 5m ancho por 5.15 m largo. El jardín tiene especies varias con árboles ornamentales.

5.2.- SEGUNDO PISO

Se accede al segundo piso por escalera alfombradas y baranda en madera estilo clásico, donde se encuentra un hall de alcobas con cuatro habitaciones dos de ellas con vista a la carrera 20 y las otras dos con vista al jardín interior. Tres de ellas con closet, totalmente entapetadas paredes estucadas y pintadas, dos baños con sus accesorios parcialmente enchapados y ventanas con vista al patio y jardín interior. En el hall hay un clóset alacena pequeño.

5.3.- SERVICIOS PUBLICOS

Tiene los servicios públicos de, Agua, Luz, Gas Natural y línea telefónica 2499396

6.- MANTENIMIENTO Y MEJORAS – ESTADO DE CONSERVACION

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, con deterioros normales de uso. Manifiesta el señor DENIS ECHEVERRIA VALLES que habita dicho inmueble desde hace 56 años y ha realizado en diferentes ocasiones trabajos de mantenimiento y reparaciones a fin de mantener el bien en buenas condiciones., lo cual se constata por el buen estado del inmueble. En efecto, se aprecian canales totalmente limpios, no se observan goteras ni manchas por filtraciones de agua o humedad alguna. Dichos trabajos fueron realizados durante los últimos nueve años como se aprecia en los soportes por gastos realizados por el citado señor DENIS ECHEVERRIA VALLES, incluidos los trabajos por cuidados de jardinería, todo lo cual, lo soporta con recibos por pagos financiado con dineros de su propio pecunio.

6.1.- Labor de Jardinería realizada desde el año 2007 hasta el 2016	\$ 1'805.500.00
6.2.- Recibos por pintura de fachada	\$ 2'332.800.00
6.3.- Mantenimiento del Tejado y limpieza de canales	\$ 2'200.000.00
6.4.- TOTAL GASTOS POR MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.....	\$ 6'338.300.00

OBSERVACION:

NOTA ACLARATORIA: DENTRO DEL VALOR TOTAL AVALUO SE ENCUENTRA INCLUIDO EL VALOR DE LOS TRABAJOS POR MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE TOTALIZADOS EN LA SUMA DE \$ 6'338.300.00

6.5.- VIAS DE ACCESO

Cuenta con excelentes vías de acceso y con vías principales como la Calle 63, Carrera 24 y la carrera 30, con suficientes rutas de buses y Transmilenio para el transporte público.

7.- ASPECTOS JURIDICOS

CERTIFICADO DE TRADICION: No figura Anotaciones con medidas cautelares diferentes a las del presente proceso.

2.12.- MATRICULA INMOBILIARIA No.050C00987865

2.13.- NOMENCLATURA OFICIAL: KR 20 62 12

CODIGO DEL SECTOR: 007202 16 10 000 00000

CEDULA CATASTRAL: A63 19 11

CHIP: AAA0083SAMR

DESTINO CATASTRAL 01 RESIDENCIAL

ESTRATO

4

8.- DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

8.1.- VALOR METRO CUADRADO DEL TERRENO \$ 2'295.000.00

8.2.- VALOR METRO CUADRADO CONSTRUCCION \$ 1'149.265.00

8.3.- VALOR PARCIAL TERRENO \$ 647'190.000.00

8.4.- VALOR PARCIAL CONSTRUCCIÓN \$ 296'510.499.00

Teniendo en cuenta el previo examen directo del predio objeto del experticia, tales como vetustez, mantenimiento de su estructura y redes de servicios públicos, características generales del sector de localización y el avalúo catastral para el año 2016 incrementado en un 50% de acuerdo al Artículo 516 del C. P. C., me permito avaluar el inmueble de la siguiente manera:

9.- VALOR AVALUO COMERCIAL

9.1.- AVALUO CATASTRAL \$ 628.828.000.00

9.2.- MAS 50% \$ 314.414.000.00

9.3.- TOTAL \$ 943.242.000.00

9.4.- VALOR TOTAL INMUEBLE URBANO \$ 943.242.000.00

9.5.- VALOR TOTAL AVALUO \$ 943.242.000.00

SON NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

NOTA: Se anexa Instrucción Administrativa conjunta, Instituto Administrativo Agustín Codazzi 01 y Superintendencia de Notariado y Registro No. 11. Donde se aprecia que en los predios se puede presentar una diferencia en área de colindancia, para lo cual se indica cual debe ser el procedimiento que se debe realizar para proceder actualizar las medidas y que queden legalizadas.

10.- DOCUMENTOS SOPORTE DEL EXPERTICIO

En la elaboración de la prueba pericial se tuvo como soporte la información suministrada por el interesado así como los anexos adjuntos en el dictamen pericial así:

10.1.- Certificado de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro expedido el 10.05.2016 teniendo en cuenta que en la fecha 31.10.2016 la Oficina de Registro no expide Certificado de Tradición Inmobiliaria para este F. M. I. , por estar en turno de Registro de Documentos pendientes, como consta en certificación anexa.

10.2.-Certificado Catastral expedido el 28.10.2016

10.3.- Manzana Catastral expedida el 28.10.2016

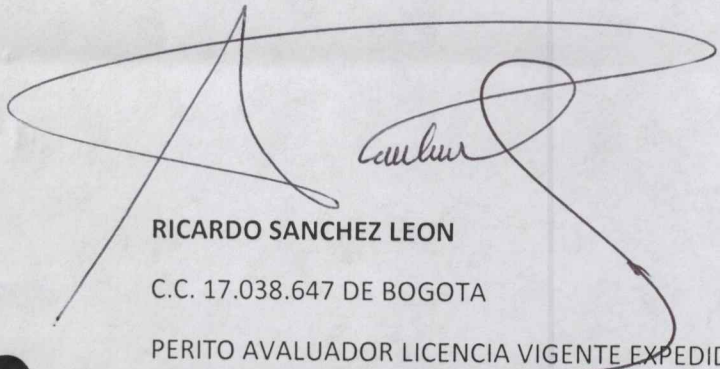
10.4.- Tabla de avalúos catastrales del predio desde el año 1992 hasta el 2016

10.5.- Registro de comprobantes de gastos por concepto de pagos por mantenimiento y reparaciones del inmueble objeto del Avalúo.

10.6.- Registro fotográfico del predio objeto de la pericia.

Así dejo rendido el trabajo pericial encomendado.

Atentamente



RICARDO SANCHEZ LEON

C.C. 17.038.647 DE BOGOTA

PERITO AVALUADOR LICENCIA VIGENTE EXPEDIDA

POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

E-Mail: risanleon@hotmail.com

CEL.3102125993