

Contestación demanda 2021-0049 GERMAN ROJAS BAQUERO VS MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS

Jasmin Mendoza Morales <abogadajasminmendoza@gmail.com>

Jue 24/02/2022 3:02 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Juliana Rojas <paularojaspediatria@gmail.com>

Señora

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO DIVISORIO GERMÁN ROJAS BAQUERO VS MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS.

REFERENCIA: 2021-049.

LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de BOGOTÁ, identificada con cédula de ciudadanía Nro 1.032.401.064 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional 325139 del C.S. de la J, obrando como apoderada de la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, persona mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, parte demandada dentro del proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad legal procedo a dar contestación a la demanda de acuerdo al archivo adjunto.

--



ABG. JASMIN MENDOZA M.
CONSULTORÍA JURÍDICA

ABG. JASMIN MENDOZA MORALES.

T.P. 325139 del C.S de la J.

Celular: 3182621438

E-mail: abogadajasminmendoza@gmail.com

Señora
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO DIVISORIO GERMAN ROJAS BAQUERO VS MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS.

REFERENCIA: 2021-049.

LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de BOGOTÁ, identificada con cédula de ciudadanía Nro 1.032.401.064 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional 325139 del C.S. de la J, obrando como apoderada de la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, persona mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, parte demandada dentro del proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad legal procedo a dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

- **PRIMERO: NO ME CONSTA** que el bien inmueble relacionado en el primer hecho, objeto del presente proceso, sea copropiedad del señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, pues aunque se ha incoado una demanda por parte del señor ROJAS BAQUERO por ser según él, copropietario en común en proindiviso con la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, en el traslado de la demanda con los respectivos anexos, no obra la prueba Nro 2 relacionada con el certificado de tradición y libertad del inmueble distinguido con el Nro 50S-80755 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos –ZONA SUR, así como tampoco se dio traslado a la escritura pública Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 de la notaria 61 de Bogotá relacionada en la prueba documental Nro. 3, en la cual según el demandante se puede apreciar la compra del 50% del mencionado bien; documentos los cuales reitero, **NO FUERON NOTIFICADOS** con el escrito de la demanda y el auto admisorio de la misma, generando así una vulneración al derecho de contradicción, derecho al debido proceso y el derecho de publicidad de mi poderdante.
- **SEGUNDO: ES CIERTO.**
- **TERCERO: NO ME CONSTA**, la parte demandante no corrió traslado a la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, de la escritura pública Nro 216 del 09 de febrero de 2021 de la notaria 61 del circulo de Bogotá ni del certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto del presente proceso.
- **CUARTO: NO ES CIERTO** que el pacto de indivisión no se realizó con el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, pues el mismo no se realizó con el señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** real copropietario en mi conocimiento del 50% del bien inmueble objeto de la Litis. Reitero señor Juez, de la presunta venta realizada entre los mencionados señores mi poderdante no se enteró; el señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** nunca le manifestó a la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** su deseo de vender su cuota parte y menos aún que ya había realizado compra y venta de la mencionada cuota al señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**. Mal puede afirmar entonces el demandante que no se pactó indivisión sobre el mencionado bien.
- **QUINTO: ES CIERTO.** Aunque lo que afirma la parte demandante no corresponde a un hecho sino a un fundamento jurídico, lo esbozado se ajusta literalmente al tenor del art 1374 del Código Civil Colombiano.
- **SEXTO: NO ES CIERTO.** El señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, nunca me ha contactado para solicitarme que de mutuo acuerdo se realice la venta del bien inmueble. Tampoco es cierto que el señor tenga la libre administración del bien, pues quien ha ejercido actos de señor y dueño sobre el 100% del bien inmueble ya mencionado ha sido la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**.
- **SEPTIMO: ES CIERTO.** Así se puede constatar del documento aportado como prueba.
- **OCTAVO: ES CIERTO.** Así se puede constatar del documento aportado como prueba.
- **NOVENO: NO ES CIERTO.** En el informe pericial, el cual fue subsanado posteriormente, se puede evidenciar que el bien inmueble objeto del presente proceso si es susceptible de división material toda vez que como lo manifiesta la perito evaluador, el área supera los 54 metros cuadrados.

- **DECIMO: NO ME CONSTA.** No se dio traslado a la escritura pública Nro 216 del 09 de febrero de 2021 de la notaria 61 del circulo de Bogotá, en la cual se pueda evidenciar lo afirmado por el demandante.
- **DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO.** No existe prueba aportada a la demanda que permita inferir tal afirmación.
- **DÉCIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO.** Es cierto que el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** otorgo poder a la Dra. **ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA**, sin embargo, no se corrió traslado a la **SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** de la subsanación del mismo, no se observa el correo electrónico impreso como mensaje de datos, en el cual se pueda observar que del correo del señor GERMAN ROJAS BAQUERO se envió al correo de la profesional, el poder mencionado para que la misma lo representara dentro del asunto que hoy nos ocupa.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Me allano parcialmente en los siguientes términos:

- A. Que por mutuo acuerdo entre las partes, el bien inmueble objeto de la división sea ofrecido en venta por un tiempo máximo de seis meses, por el valor comercial estipulado en el avalúo aportado por la parte demandante, es decir por el valor de **SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETESCIENTOS SETENTA PESOS (\$623.381.770) M/CTE**; lo anterior teniendo en cuenta que el **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** no me ha contactado para contemplar dicha solución y de esta forma evitar un perjuicio patrimonial a cada uno de los copropietarios.
- B. Me opongo a la división por venta de la cosa común. Si una vez agotados los seis (6) meses el bien inmueble objeto del litigio no se logra vender comercialmente, solicito a la señora JUEZ con el debido respeto que, de conformidad con el dictamen pericial aportado por la parte demandante, el bien inmueble se divida materialmente, pues tal y como lo manifiesta la PERITO AVALUADORA EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, con registro ANAV-AVAL-RAA 53014352, en donde manifiesta en la complementación al dictamen Nro 20021310: "**2. RESPECTO AL TIPO DE DIVISIÓN (...)** en donde se define como área mínima de un lote para vivienda unifamiliar de 54 metros cuadrados **teniendo en cuenta lo anterior es procedente la división material, toda vez que el área es superior a 54 metros** cuadrados según lo establecido en el plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C." El argumento que sin conocimiento de causa esgrime la perito para argumentar que no procede la división material es que: "al no haber acuerdo entre los comuneros para la constitución de propiedad horizontal sobre el referido inmueble(...)" afirmación temeraria, pues reitero Sra Juez, el señor GERMAN ROJAS BAQUERO nunca me ha contactado para proponer esta fórmula de arreglo directo.

A LA SEGUNDA: Me allano al avalúo aportado por la parte demandante.

A LA TERCERA: Que teniendo en cuenta, el mutuo acuerdo entre las partes para la venta del bien inmueble objeto del litigio por el valor comercial estipulado en el informe pericial, por un tiempo máximo de seis meses, la señora JUEZ se digne ordenar a quien corresponda, levantar la inscripción de la demanda en la oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona Sur de la ciudad de Bogotá.

A LA CUARTA: No se esgrime ninguna pretensión en la demanda aportada.

A LA QUINTA: Me allano.

A LA SEXTA: Me opongo a la pretensión solicitada por la parte demandante por las razones que a continuación expongo:

1. Al existir la venta de un bien inmueble, de acuerdo al art 1893 del código civil, el vendedor se debe obligar a sanear cualquier vicio o gravamen que afecte el inmueble, como gravámenes, **IMPUESTOS**, acciones reales contra el dominio y cualquier situación que afecte el dominio transferido en el contrato de compraventa; mal puede ahora pretender el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, que del valor resultante de la venta del bien inmueble objeto del litigio, se le deduzca a mi poderdante, mejoras que él nunca ha hecho y menos aún el pago del impuesto predial, cuando es claro que en los recibos de pago aportados por el demandante, no aparece el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** como la persona que paga los mismos; ahora bien tal y como lo menciona el referido artículo, es claro que el señor **SILVIO ROJAS BAQUERO**, al vender el inmueble a su señor hermano **GERMAN ROJAS BAQUERO** lo entregaba totalmente saneado; es así entonces como el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** **no está LEGITIMADO EN LA**

CAUSA POR ACTIVA para reclamar los conceptos correspondientes al pago del impuesto predial. Adicional a ello, el demandante no aportó en el traslado de la demanda la escritura pública mediante la cual el señor GERMAN y el señor SILVIO realizaron la compra y venta del 50% del bien inmueble objeto del litigio.

2. No existen mejoras a favor del señor GERMAN ROJAS BAQUERO, pues desde el momento en que se realizó por mutuo acuerdo la liquidación de la sociedad conyugal (20 de noviembre de 2006), ha sido mi poderdante quien ha tenido la administración del bien y la misma afirma con claridad que ni el señor SILVIO ROJAS BAQUERO y mucho menos el señor GERMAN ROJAS BAQUERO han realizado ningún tipo de mejoras, al contrario ha sido la señora MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS quien desde el año 2007 ha realizado mejoras en el bien, tal y como se puede evidenciar en el juramento estimatorio, así como resultara probado con los testimonios de **JUAN CARLOS TOVAR GOMEZ**, los cuales fungen como arrendatarios desde el año 2014 hasta en la actualidad del bien inmueble objeto del litigio y pueden dar fe de todas y cada una de las mejoras que se le hacen al bien inmueble año tras año.

A LA SÉPTIMA: Me allano.

A LA OCTAVA, NOVENA, Y DÉCIMA: Me opongo. Reitero Sra. Juez, el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, nunca de manera voluntaria ha contactado a la **Sra. MIRIAM** para proponerle de manera voluntaria, colocar en venta el bien inmueble objeto del litigio, pues debo dejar claro, que **TAMBIEN ES EL DESEO** de la señora **PARRA CUARTAS** que la referida comunidad sea disuelta y no seguir siendo dueña en común y proindiviso con el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**.

RESPECTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me opongo al juramento estimatorio esgrimido por la parte actora, pues el mismo carece de la formalidad que exige el art 206 del C.G.P que reza: “Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **DISCRIMINANDO CADA UNO DE SUS CONCEPTOS**”

En la subsanación de la demanda, la parte actora solo discrimina detalladamente el pago de impuestos del año 2015 al año 2021, dicha suma arroja un valor total de DIECIOCHO MILLONES SETESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$18778000) M/CTE, sin embargo no hace una discriminación detallada de los ONCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$11.220.000) M/CTE, restantes.

Ahora bien, de acuerdo al art 1893 del código civil, indica que el vendedor se debe obligar a sanear cualquier vicio o gravamen que afecte el inmueble, como gravámenes, **IMPUESTOS**, acciones reales contra el dominio y cualquier situación que afecte el dominio transferido en el contrato de compraventa, bajo este precepto el **SR GERMAN ROJAS BAQUERO NO ESTÁ LEGITIMADO EN LA CAUSA POR ACTIVA**, para solicitar que mi mandante deba retornar del producto de la división del bien objeto del litigio, los valores correspondientes al pago del impuesto predial, menos aún cuando en las pruebas aportadas no existe ni un solo recibo que dé muestra que fue él quien pagó el referido impuesto predial y tampoco se le trasladó a la **Sra MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, la escritura pública Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 mediante la cual afirma el demandante se realizó la compra y venta de la cuota parte del señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** al SEÑOR **GERMAN ROJAS BAQUERO** y poder de esta forma probar lo manifestado por la parte actora.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

I. INDEBIDA NOTIFICACIÓN.

La señora MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS, fue notificada de manera personal de la presente demanda, a través de la empresa de mensajería **INTERRAPÍDISIMO** el día 11 de febrero de 2022; en la primera hoja donde se indica los datos del proceso, las partes del mismo etc, la apoderada de la parte demandante, manifiesta que: “adjunto copia de las providencias a notificar, copia de la demanda y sus anexos poder para actuar y dictamen pericial entre otros. Anexo lo enunciado en cincuenta y seis (56) folios” Sin embargo al revisar el Nro de folios únicamente se trasladaron 54 folios; ahora bien al revisar las pruebas documentales aportadas por la parte demandante, la misma manifiesta en el numeral 2 del respectivo acápite, que aporta folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-80755 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, de igual forma afirma en el numeral 3 que aporta copia de la escritura pública Nro. 216 del 9 de Febrero de 2021 de la Notaria 61 de Bogotá; así mismo afirma el

demandante en el numeral 1º) del escrito de subsanación, que se permite aportar la impresión del correo electrónico enviado por el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** a la **Dra ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA** en el cual se afirma se puede evidenciar el texto del poder para la respectiva representación; documentos los cuales **NO FUERON TRASLADADOS A MI PODERDANTE**.

El inciso segundo del artículo 91 del Código General del proceso señala que:

«El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, **de copia de la demanda y sus anexos al demandado**, a su representante o apoderado, o al curador ad litem.

Al existir entonces faltante en los anexos de la demanda, se le impide de forma tangencial a mi mandante, ejercer el derecho de defensa. Al respecto La Honorable Corte Constitucional en la sentencia T 025 del 2018 expreso:

“notificación judicial-Elemento básica del debido proceso. La notificación judicial constituye un elemento básico del derecho fundamental al debido proceso, pues a través de dicho acto, sus destinatarios tienen la posibilidad de cumplir las decisiones que se les comunican o de impugnarlas en el caso de que no estén de acuerdo y de esta forma ejercer su derecho de defensa.”

Es claro entonces Sr Juez que la parte actora al no trasladar los mencionados documentos a mi mandante, no es posible controvertir las pruebas y menos aún verificar la supuesta tradición del bien y todos los pactos contractuales que refiere la parte actora en torno a ella.

Ahora bien, valga la pena mencionar que el numeral 8 del art 133 del C.G.P referente a las causales de nulidad, señala que: “Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, **pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código”**.”

II. ILEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA SOLICITAR LOS VALORES CORRESPONDIENTES AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL:

Según lo manifestado por la parte actora el 50% del bien inmueble objeto del presente litigio se adquirió por parte del señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, al señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** mediante contrato de compra y venta, según el demandante, a través de escritura pública Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 de la notaria 61 del círculo de Bogotá, prueba la cual no fue trasladada, sin embargo en las pruebas aportadas en la demanda no se observa documento alguno que permita inferir que en efecto el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** afectó su patrimonio económico para cubrir el pago del impuesto predial del bien inmueble objeto del litigio que hoy nos ocupa; ahora bien, específicamente en los recibos de pago del impuesto predial aportados a la demanda; no se observa ninguno en el que aparezca el Sr **GERMAN ROJAS BAQUERO** como pagador de dicho concepto, razones por las cuales **ILEGITIMAN AL DEMANDANTE A SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE MONTOS O VALORES A SU FAVOR POR PAGOS REALIZADOS DEL IMPUESTO PREDIAL**, más aún si se tiene en cuenta que el art 1893 del código civil, indica que el vendedor se debe obligar a sanear cualquier vicio o gravamen que afecte el inmueble, como gravámenes, **IMPUESTOS**, acciones reales contra el dominio y cualquier situación que afecte el dominio transferido en el contrato de compraventa; mal puede ahora alegar el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** que debe ser acreedor a la devolución monetaria de pagos de impuestos prediales realizados en el pasado por el antiguo propietario, cuando el demandante no ha aportado ningún monto para cubrir tal fin.

III. INEXISTENCIA DE MEJORAS REALIZADAS POR EL DEMANDANTE:

Afirma el demandante en el décimo hecho de la demanda, que tiene derecho a reclamar las mejoras que invirtió el antiguo propietario sobre el bien inmueble objeto del litigio, tales como el pago del impuesto predial. Al respecto me permito manifestar que la parte actora tiene un concepto erróneo de lo que se conoce como mejoras. Es necesario recordar que el art 967 y 968 del código civil refieren que **las mejoras son un tipo de adecuaciones o modificaciones que se realizan a un inmueble con el fin de aumentar su valor**, estas se pueden dividir en dos que son, Las mejoras útiles y las mejoras voluntarias, las primeras son aquellas que no buscan como objetivo inmediato la conservación de la

cosa, sino aumentar el valor de la misma. Las mejoras voluntarias hacen referencia a la adición al inmueble de todos aquellos objetos de lujo y recreo y generalmente no aumentan el valor de la cosa solo lo incrementan en una proporción insignificante. Es claro entonces que los pagos que se realizan por concepto del impuesto predial **NO SON CONSIDERADOS MEJORAS**. El impuesto predial es un tipo de impuesto que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles y predios, tengan naturaleza urbana o rural. Estrictamente, una de sus características es la de ser un tributo sobre el valor del suelo, no a la edificación.

Entendiendo claramente que los impuestos no son considerados mejoras, me permito manifestar a su señoría, que ni el antiguo propietario como lo afirma el demandante, **SR SILVIO ROJAS BAQUERO**, ni el supuesto actual propietario **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** han realizado ningún tipo de mejoras al bien inmueble objeto del presente litigio, ahora bien tal y como ya lo manifesté, ha sido la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** quien ha realizado mejoras útiles, cada año desde el año 2007 y hasta el año 2021, por mantenimiento de techos, paredes, arreglos locativos por deterioro en general los cuales ascienden a la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/CTE tal y como me permito detallar en el juramento estimatorio que relaciono a continuación:

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo preceptuado en el art 206 y 412 del C.G.P. mi representada la **SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, declara bajo la gravedad del juramento, que el valor promedio de las mejoras realizadas al bien inmueble objeto de la división desde el año 2007 hasta el año 2021 es de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/CTE, los cuales me permito detallar de la siguiente forma:

AÑO	DESCRIPCIÓN	VALOR
2007	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$500.000
2008	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$600.000
2009	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$700.000
2010	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$800.000
2011	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$900.000
2012	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$900.000
2013	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.000.000
2014	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.000.000
2015	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.100.000
2016	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.100.000
2017	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.200.000
2018	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.200.000
2019	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.300.000
2020	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.300.000
2021	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.400.000
VALOR TOTAL		\$15.000.000

Como prueba de lo detallado en el juramento estimatorio, testificará el actual arrendatario **JUAN CARLOS TOVAR GOMEZ**, los cuales gozan de la calidad de tenedores del bien inmueble objeto del litigio desde el año 2014 y puede dar fe de las mejoras que año tras año se le han realizado al mencionado bien.

- IV. **EXCEPCIÓN ECUMÉNICA O GENÉRICA:** Que, a pesar de no determinarse específicamente, resulte probada en el trámite del proceso.

PETICIONES

PRIMERA: Declarar probadas las excepciones de mérito de:

- a. Indebida notificación.
- b. Ilegitimación en la causa por activa para solicitar los valores correspondientes al pago del impuesto predial.
- c. Inexistencia de mejoras realizadas por el demandante.

SEGUNDA: Que por mutuo acuerdo entre las partes, el bien inmueble objeto de la división sea ofrecido en venta por un tiempo máximo de seis meses, por el valor comercial estipulado en el avalúo aportado por la parte demandante, es decir por el valor de SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETESCIENTOS SETENTA PESOS (\$623.381.770) M/CTE; y que una vez expirado el plazo y no haber procedido la venta comercial, se proceda con la división material del bien, ya que el mismo si es susceptible de la mencionada división, de acuerdo al informe pericial aportado por la parte demandante. Lo anterior teniendo en cuenta que el **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** no me ha contactado para contemplar dicha solución y de esta forma evitar un perjuicio patrimonial a cada uno de los copropietarios.

TERCERO: Al terminar el proceso, condenar en costas y perjuicios al demandante, teniendo en cuenta que fue él quien impetro la presente demanda, sin buscar arreglo directo con mi mandante.

PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

Solicito Sra. Juez que además de los medios probatorios que tenga a bien decretar, para la óptima culminación del presente asunto litigioso, se tenga como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. 54 folios digitalizados de cada uno de los folios que le fueron trasladados a la demandada, a través de la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO, con lo cual se puede evidenciar que a mi mandante no le fue trasladado:
 - a) Folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-80755 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
 - b) Escritura publica Nro. 216 del 9 de Febrero de 2021 de la Notaria 61 de Bogotá.
 - c) Impresión del correo electrónico enviado por el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** a la **Dra. ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA** en el cual se afirma se puede evidenciar el texto del poder para la respectiva representación.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Qué deberá absolver personalmente el demandante **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** y la demandada **SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, al tenor de los cuestionarios que oralmente les formularé sobre los hechos de la demanda, en audiencia pública para lo cual solicito comedidamente se fije fecha y hora.

3. INTERROGATORIO A PERITO:

Sírvase su Señoría fijar fecha y hora, y convocar a la PERITO AVALUADORA EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, para que absuelva interrogatorio de parte que personalmente le formulare, sobre el Dictamen Pericial aportado a este proceso con la demanda principal, lo anterior teniendo en cuenta el ART 228 del C.G.P.

4. PRUEBAS TESTIMONIALES:

Solicito que en la fecha y hora que el despacho señale, se cite a declarar a JUAN CARLOS TOVAR GOMEZ, arrendatario desde el año 2014 de la SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS, el cual podrá dar fe, respecto de las mejoras realizadas al bien inmueble objeto del litigio, el cual podrá ser citados en la calle 2da sur N° 25ª 48 o en la calle 1B N° 25ª 48, correo electrónico: juancatovargomez@gmail.com.

ANEXOS

Poder debidamente conferido y autenticado por parte de la Sra. MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS a la apoderada suscrita.

NOTIFICACIONES

1. Al demandante en la dirección aportada en la demanda principal.
2. A la demandada en la CRA 96 N° 73-06 Barrio Santa Rosita, correo electrónico: paularojaspediatría@gmail.com , celular: 3115317452.
3. La suscrita apoderada en la CRA 38 N° 12A 21 Oficina 201, correo electrónico: abogadajasminmendoza@gmail.com , celular: 3182621438.

De la señora Juez,

Atentamente,



LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES

C.C.1032401064 de Bogotá

T.P. 325139 del C.S. de la J.

Dirección: Cra 38 N 12ª 21 oficina 201.

Celular: 3182621438

Email: abogadajasminmendoza@gmail.com

1. INTRODUCCIÓN:

PROPÓSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el presente informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas actuales al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De acuerdo con lo establecido en el decreto 1420 de 1998.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 CLASE DE AVALÚO:

Avalúo Comercial

2.2 TIPO DE INMUEBLE:

Casa.

Localizado en la Localidad Los Mártires del Barrio Santa Isabel Sur, UPZ 37 Santa Isabel, al interior del perímetro urbano de Bogotá D.C. el bien inmueble se compone de Dos plantas con una cubierta en concreto en el primer piso destinada con sala - comedor, zona de juegos, cocina, baño, zona de ropas, patio auxiliar antejardín, segundo piso compuesto de alcobas, baños, enfermería, hall para acceso a las habitaciones. Vetustez aproximada de 35 años.

El inmueble objeto del presente avalúo es la Casa ubicada en la dirección Calle 1 B No. 25 A - 48.

2.3 DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble tiene una destinación económica Residencial y de Comercio.

2.4 SOLICITANTE DEL AVALUO:

German Rojas Baquero

2.5 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Parra Cuartas Miriam Roció
Rojas Baquero German

CC. 51.779.082
CC. 19.440.972

2.6 DIRECCION DEL INMUEBLE:

Calle 1 B No. 25 A - 48 Santa Isabel Sur

2.6.1 UPZ:

No. 37 Santa Isabel

2.6.2 SECTOR CATASTRAL:

Sata Isabel Sur

2.6.3 LOCALIDAD:

Los Mártires

2.6.4 MUNICIPIO:

Bogotá D.C.

2.6.5 DEPARTAMENTO:

Cundinamarca

2.7 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Norte: Tivoli
Sur: La Fraguita
Oriente: Eduardo Santos
Occidente: La Fragua



Ilustración 1. Santa Isabel Sur

Fuente: <https://www.google.com/maps/place/Ricaurte,+Bogot%C3%A1/@4.6150289>,

2.8 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

El Predio está ubicado en el Barrio Santa Isabel Sur, tiene un acceso principal sobre vía local calle 1B.

Se trata de un sector residencial en donde predomina el estrato 3 según decreto 394 del 28 de julio de 2017. 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.

2.9 VECINDARIO INMEDIATO:

El sector en donde se ubica el predio objeto de avalúo presenta un alto grado de consolidación industrial y comercial, se evidencia la calle 1, Donde resalta el La Parroquia Nuestra Señora de las Lajas, Cancha Old Trafford Futbol 5, Fabricajas Company SAS, Cajero Bancolombia, Cooratiedas la Fraguita, Caí Santa Isabel, Tiendas D1, Con los Educativos con el Colegio Atanasio Girardot, Colegio San Francisco de Asís, además se resalta el Parque La Fraguita, Parque La Rabia, Clínica Raza santa Isabel, Clínica Veterinaria Santa Isabel, Espejos Bogotá; los cuales se considera como un polo de concentración.

Se evidencia actividad residencial en el área circundante del predio objeto avalúo, ya que la vocación del sector es comercial y residencial.

Se trata de un sector residencial en donde predomina el estrato 3 según decreto 394 del 28 de julio de 2017. 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.

2.10 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

El sector Santa Isabel Sur presenta un alto grado de consolidación residencial y comercial con presencia de escala Local y regional, en su mayoría presenta edificaciones con vetustez aproximada de 35 años, con casas entre 1 y 3 pisos y edificios entre 3 a 5 pisos.

El comercio presente en la zona principalmente se encarga de la distribución y tratamiento de metales y aceros de escala local y regional, de igual manera existe de comercialización y servicios de alimentos de escala vecinal.

2.11 INFRAESTRUCTURA VIAL:

Calle 1B

Vía local de clasificación V-7 la cual permite el flujo vehicular desde el sector hacia el norte por la vía Carrera 27 y hacia el sur por la calle 1, las cuales permiten la conexión con una vía principal. Además, por el sur presenta una conexión con la tercera, Av. carrera 68, la 50, la Octava.

Las vías de malla vial local presentan un buen estado de conservación, en general son vías con uno o dos carriles.

2.12 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

La zona dispone de andenes, sardineles y señalización que lo definen como un sector consolidado.

2.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Tanto el sector como el predio cuentan con las redes instaladas de energía eléctrica y telecomunicaciones, servicios de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y gas.

2.14 TRANSPORTE PÚBLICO:

Las rutas de Transmilenio, el servicio de Sistema Integrado de Transporte Publico (SITP), rutas de servicio de transporte SITP provisional y el servicio de taxis.

2.15 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Se trata de un sector residencial en donde predomina el estrato 3 según decreto 394 del 28 de julio de 2017. 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.



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

Fecha: 31/03/2021

Hora: 17:01:07

Bogotá, D.C.

Señoría:

USUARIO

CL 1B 25A 48

Localidad LOS MARTIRES

CHIP

AAA0034XLTD

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00410708, 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.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

2.16 FECHA DE LA VISITA:

La visita al inmueble se realizó el 30 de Marzo de 2021.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Copia del certificado de tradición identificado con el No. 50S-80755 de matrícula inmobiliaria, solicitado el 05 de Marzo de 2021.

Copia del recibo de pago de impuesto predial 2021.

4. INFORMACION JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

1. ROJAS BAQUERO GERMAN CC. 19.440.972
2. PARRA CUARTAS MIRIAM ROCIO CC. 51.779.082

4.2 TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

1. Escritura Publica No. 216 del 09-02-2021, 0307 compraventa Derechos de Cuota del 50%, protocolizada en la notaria 61 de Bogotá DC.
2. Escritura pública 2900 del 20 - 11- 2006, 0112 Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal protocolizada en la notaria 50 de Bogotá DC.

4.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA:

- 50S - 80755

4.4 CÉDULA CATASTRAL:

- AAA0034XLTD

Nota: El presente documento no constituye Estudio de Títulos.

5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que en agosto 26 de 2013 fue expedido el Decreto 364, Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Sin embargo, el Decreto 364 de 2013 se encuentra suspendido por el Consejo de Estado mediante Auto del 27 de marzo de 2014, notificado por el Estado el 3 de abril de 2014. En consecuencia, a partir de ese momento el Decreto Distrital 169 de 2013 y sus decretos reglamentarios recobran vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 169 de 2013), el inmueble se rige bajo el Decreto 481 De 2002, el cual reglamenta la UPZ 37 SANTA ISABEL en la cual se localiza el inmueble objeto de avalúo. De acuerdo con lo anterior el inmueble objeto de avalúo se rige

bajo la siguiente reglamentación:

Tabla 1. Reglamentación Urbanística

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	
Área de Actividad	Residencial
Tratamiento	Consolidación
Zona	Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y de servicio
Uso principal	Zona Residencial Multifamiliar
Complementario	Comercio Vecinal - Zonal-cultural - Bienestar Social - Educativo - Cultural- oficinas y Culturales.



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 1 B 25 A 48
 (CL 1B 25A 50)

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Estructuras y obras civiles
- Estructuras de hierro
- Obras hidráulicas
- Servicios Públicos Urbanos
- Sectores Urbanísticos
- Alcantarillado
- Estructuras de acero
- Infraestructura
- Lotes
- Estructuras de mampostería
- Planos de construcciones
- Montañas
- Cuentas de Agua
- Otros

Localización

Localidad 14-LOS MARTIRES
 Barrio Catastral 004107-SANTA ISABEL SUR



ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.
 SECRETARÍA DISTRITAL DE
 PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 1 B 25 A 48
 (CL 1B 25A 50)

Manzana Catastral 00410708
 Lote Catastral 0041070808
 UPZ 37-SANTA ISABEL

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia

Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 2 Sector Demanda: B Decreto: Dec 169 de 2013 Mod. = Dec 481 de 2018
 Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: M Tratamiento6: C Decretos: Tipología:
 Subsector Uso I
 Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.
 Subsector Edificabilidad B

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

Urbanismo

Urbanístico Código: 140093B001 Tipo plano: 7



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 1 B 25 A 48 (CL 1B 25A 50)

Topográfico El predio no se encuentra en esta zona.

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

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

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

Amenazas

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

Amenaza Inundación El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitida a la fuerza de la misma, según la temática.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

6.1.1 TIPO DE SUELO:	Urbano, localizado en la UPZ 37 Santa Isabel, Sector Santa Isabel Sur de la ciudad de Bogotá.
6.1.2 UBICACIÓN:	Medianero
6.1.3 TOPOGRAFÍA:	Plana de 0 a 7%.
6.1.4 FORMA GEOMÉTRICA:	Inmueble de forma geométrica regular
6.1.5 CABIDA SUPERFICIAL:	

Linderos lote numero 9 manzana 16, hoy manzana 8 de la urbanización santa Isabel, con cabida de 176,00 metros cuadrados y linda: por el norte en 8,00 metros con el lote # 8 de la misma manzana; oriente en 22,00 metros con el lote # 11; sur, en 8,00 metros con la calle 2. Sur de Bogotá occidente en 22,11 metros con el lote # 7 de la misma manzana.

- El área del terreno corresponde a 176 m²

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION

6.2.1 TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Casa
6.2.2 NÚMERO DE PISOS:	2 pisos.
6.2.4. VIDA UTIL:	100 años
6.2.5. EDAD APROXIMADA:	35 años
6.2.6. VIDA REMANENTE:	65 años
6.2.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:	

El estado de conservación del inmueble en general es bueno, Se trata de un sector residencial en donde predomina el estrato 3 según decreto 394 del 28 de julio de 2017. 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.

6.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los acabados y materiales en términos generales son buenos y presentan un bueno estado de conservación.

6.2.9. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto y alcantarillado, aseo y recolección de basuras, Energía eléctrica y gas.

6.2.10. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Localizado en la Localidad Los Mártires del Barrio Santa Isabel Sur, UPZ 37 Santa Isabel, al interior del perímetro urbano de Bogotá D.C. el bien inmueble se compone de Dos plantas con una cubierta en concreto en el primer piso destinada con sala – comedor, zona de juegos, cocina, baño, zona de ropas, patio auxiliar antejardín, segundo piso compuesto de alcobas, baños, enfermería, hall para acceso a las habitaciones. Vetustez aproximada de 35 años.

6.2.11. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACIÓN: Base de hormigón armado excavada en el suelo, sobre la que se apoya la estructura, con vigas de amarre y zapatas

ESTRUCTURA: columnas y vigas estructurales en concreto armado

ENTREPISOS: Placa de concreto

MUROS: Ladrillo, Pañete, estuco y Pintura

DIVISIONES INTERIORES: Muros de ladrillo

PISOS: Baldosín, cerámica

PUERTAS EXTERIORES: De seguridad en metal

PUERTAS INTERIORES: Madera

VENTANERIA: hierro y vidrio traslúcido

CIELO RASO: Drywall.

BAÑOS: Mobiliario básico, enchapados y pisos en cerámica.

CUBIERTA: Teja de fibrocemento.

FACHADA: Rustica.

6.2.12. AREA DE LA CONSTRUCCION:

La siguiente área construida se basa en los datos abiertos de la UAECD (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital) para el predio objeto de avalúo.

- 273.5 m²

7. ASPECTO ECONOMICO

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Se ha analizado la propiedad como unidad independiente bajo el método de mercado comparativo en donde la mayor relevancia corresponde a su estado y uso actuales. Los valores anotados en la oferta corresponden a los pedidos, los cuales generalmente y de acuerdo con la costumbre comercial, resultan susceptibles de negociación.

7.1.1 OFERTA Y DEMANDA

1. Se encontraron bienes inmuebles comparables tanto en área, localización, uso del suelo, estructura, y edad.
2. De acuerdo con el recorrido de la zona y a la investigación de mercado las ofertas
3. Las perspectivas de valorización en el sector se consideran estables.

7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector presenta un alto grado de consolidación residencial y comercio de aproximadamente 35 años por lo cual no se presenta una dinámica edificadora alta.

7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización en las zonas son estables:

Principalmente por la influencia de organizaciones industriales y comerciales, los cuales ofrecen una gran cantidad de servicios a la comunidad de la zona. Además, se resalta el parque La Fraguita y el parque La Rabia.

8. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

La localización dentro de la UPZ 37 Santa Isabel.

La influencia de tanto de la Calle 1 carrera 25.

Los comercios aledaños a la zona.

El parque La Fraguita.

La Cercanía a la Clínica veterinaria Santa Isabel

Resaltan los Cajeros y supermercados

La vetustez del predio.

El área construida y de terreno para el inmueble así bajo los puntos de consideración anteriormente relacionados.

9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALÚO

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Se utiliza en avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto, se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una

homologación de los datos obtenidos, permiten al evaluador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Ajustes, los principales ajustes que se llevan a cabo, incluyen los relacionados con las características físicas del predio, condiciones de venta, motivación del comprador y vendedor, posibilidades de uso y desarrollo entre otros.

Aplicación. Se reunió, analizó un conjunto de datos de edificaciones comparables en el sector y sectores comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características de cada uno, asimilándolos con la propiedad objeto de estudio.

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

En la evaluación por el método del costo, el costo presente de construcción (valor de reposición) de todas las mejoras de un sitio, menos el valor perdido por depreciación, se suma al valor del sitio como si estuviera vacante (terreno), para así determinar el valor de la propiedad.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

MÉTODO 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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Tabla 3. Desarrollo de la metodología – Método Costo de Reposición (Presupuestos)

ITEM	VALOR	CANTIDAD	columna
	UNITARIO		
Descapote a maquina	\$ 9.825	12	\$ 117.900
Replanteo	\$ 2.525	176	\$ 444.400
Escavacion Manual	\$ 19.106	18	\$ 343.908
Relleno Materia en sitio	\$ 21.672	14	\$ 303.408
Cimentacion Ciclopea	\$ 374.705	15	\$ 5.620.575
Muro LADRILLO	\$ 45.000	360	\$ 16.200.000
estructura concreto 3000 psi x m3	\$1.051.000	30	\$ 31.530.000
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla elect	\$ 170.000	176	\$ 29.920.000
Alistado Para Pisos 4CM	\$ 17.500	273	\$ 4.777.500
Piso Baldosa	\$ 42.262	273	\$ 11.537.526
Cubierta teja Fibrocemento	\$ 34.077	180	\$ 6.133.860
Estructura Para teja	\$ 37.388	180	\$ 6.729.840
cielo razo drywall	\$ 35.000	180	\$ 6.300.000
Ventaria m2	\$ 75.771	45	\$ 3.409.695
Pañete	\$ 20.556	600	\$ 12.333.600
Estuco y Vinilo 3 Manos	\$ 14.305	600	\$ 8.583.000
Sanitario Piana 6 litros blanco push	\$ 153.753	6	\$ 922.518
cajas de inspeccion	\$ 500.000	3	\$ 1.500.000
puntos hidrosanitarios entrada	\$ 70.000	22	\$ 1.540.000
puntos sanitarios salida	\$ 90.000	22	\$ 1.980.000
bajantes	\$ 300.000	4	\$ 1.200.000
Puertra Madera	\$ 281.800	16	\$ 4.508.800
Salidas Luminaria en Techo+roseta PVC	\$ 127.800	25	\$ 3.195.000
Salidas Interruptor sencillo PVC	\$ 94.026	25	\$ 2.350.650
Salida Tomacorriente en muro	\$ 140.000	45	\$ 6.300.000
Tablero 12 Circuitos	\$ 270.819	2	\$ 541.638
Hora Cuadrilla FF	\$ 27.043	1800	\$ 48.677.400
Total Costo Directo			\$ 217.001.218
Administracion			\$ 26.040.146
Imprevistos			\$ 4.340.024
Utilidad			\$ 10.850.061
Total AIU			\$ 41.230.231
Total			\$ 299.461.681
Cantidad			273
Valor adoptado			\$ 1.096.929

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1
Base Tabla Fitto y Corvini - cálculos Ing

TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA (EJERCICIO TÉCNICO)	
VETUSTEZ	35	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
% DE EDAD		35%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		2,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA	\$1.096.929
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	29,80	29,80%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$770.044 OK

**VIDA
REMANENTE**
 65

11. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

CERTIFICADO DE AVALÚO DE MERCADO Y/O COMERCIAL

VALOR COMERCIAL

INMUEBLE

UPZ 37 SANTA ISABEL, SANTA ISABEL

SUR, BOGOTA D.C

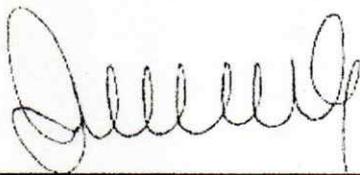
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

COMPONENTE	AREA (M2)	VALOR (\$ M2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	176	\$ 2.345.311,00	\$ 412.774.736,00
AREA CONSTRUCCION	273,5	\$ 770.044,00	\$ 210.607.034,00
AVALUO COMERCIAL			\$ 623.381.770

Cordialmente,



Edy Maritza Flórez Rojas
ANAV - AVAL - RAA 53014352



Andrés Hernández
Gerente de Avalúos Generales

12. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

- El predio objeto de avalúo se ubica en un sector residencial con un alto grado de consolidación.
- El inmueble objeto de avalúo presenta cercanía a la vía Troncal.
- Las condiciones de accesibilidad al predio son buenas dadas las condiciones de las vías y la alta frecuencia de transporte público con la que cuenta el sector.
- Las áreas de comercio y residenciales, de escala local y regional presentes en el sector.
- El sector se contempla como consolidado en uso Residencial y Comercial.
- Las condiciones de seguridad en el sector son buenas.
- Las perspectivas de valorización en el sector son buenas dadas el alto grado de consolidación con el que cuenta el sector y las condiciones de seguridad.
- El presente avalúo no constituye un estudio de títulos.

13. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración



AVALUOS GENERALES SAS

Casa
Calle 1 B No. 25 A – 48
UPZ SANTA ISABEL
Santa Isabel Sur
Avalúo No.20021310

del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

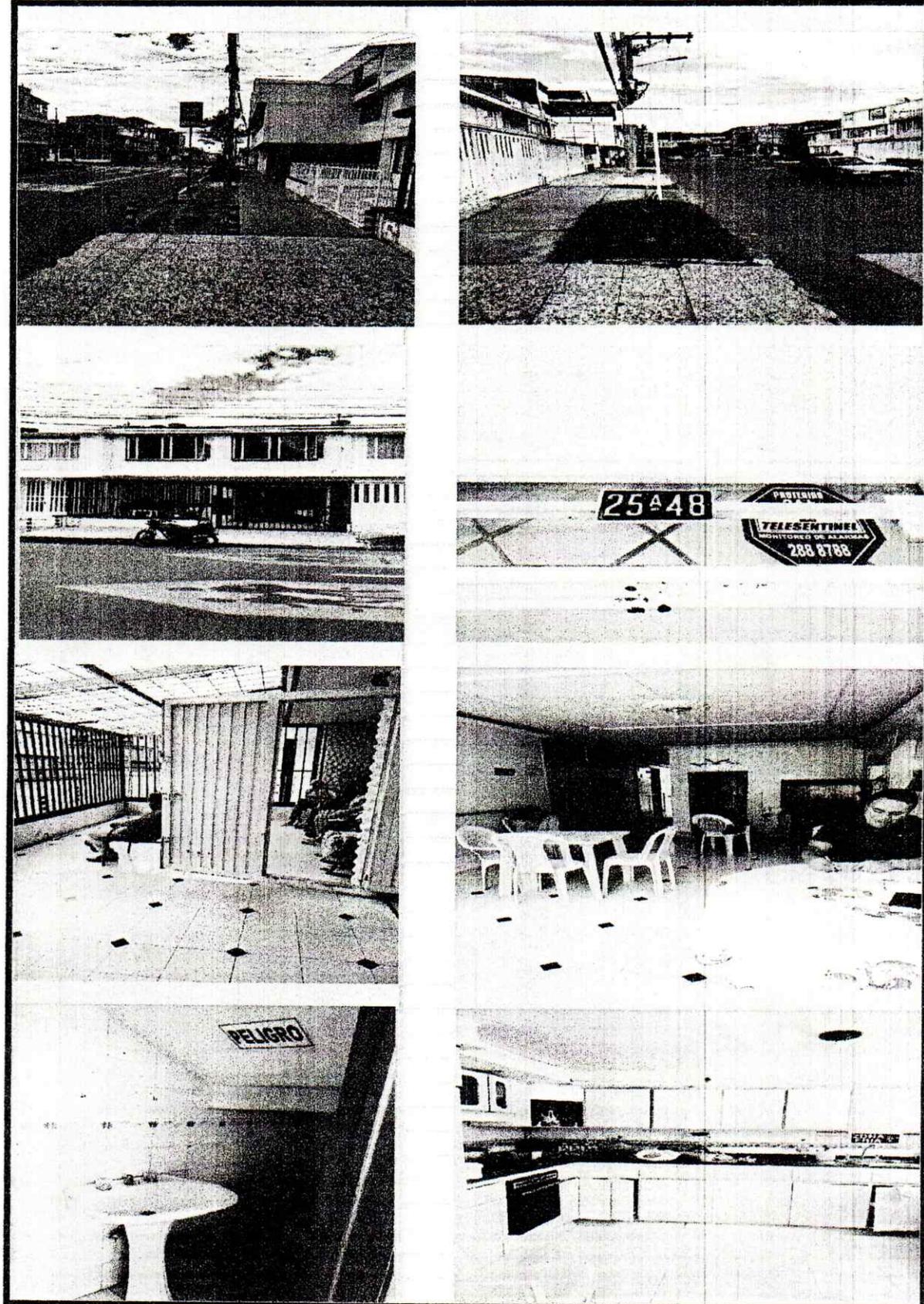
15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

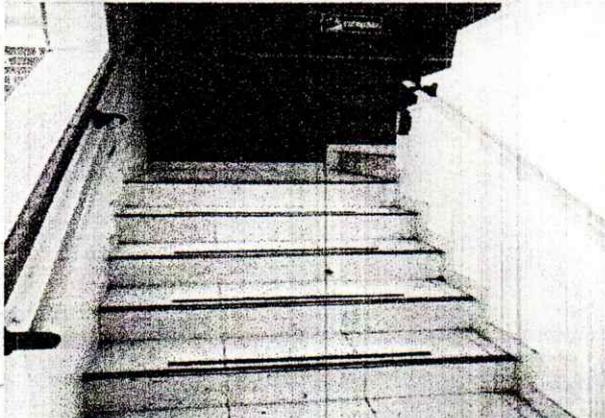
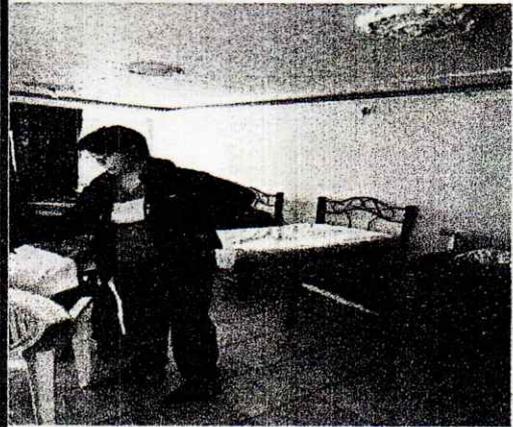
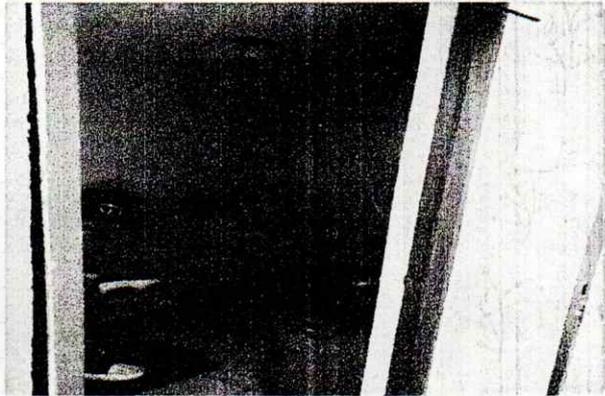
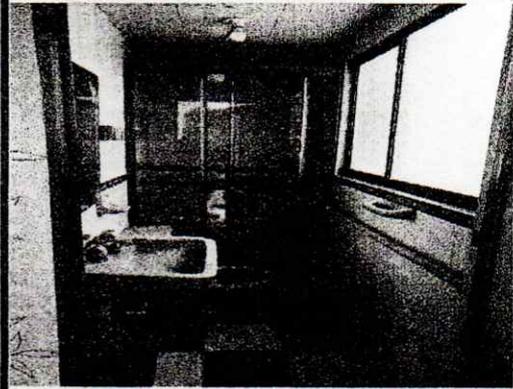
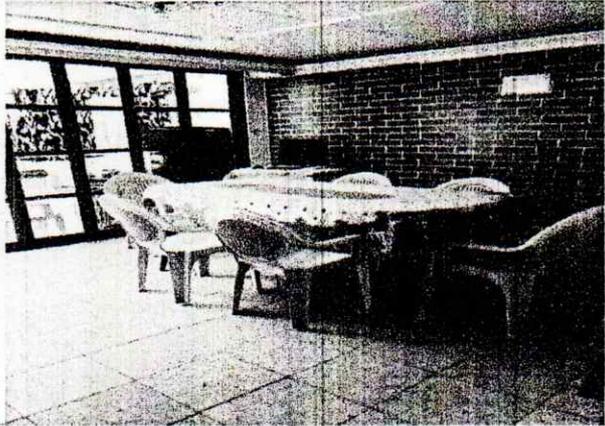
FECHA DEL INFORME:

05 de Abril de 2021



14. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

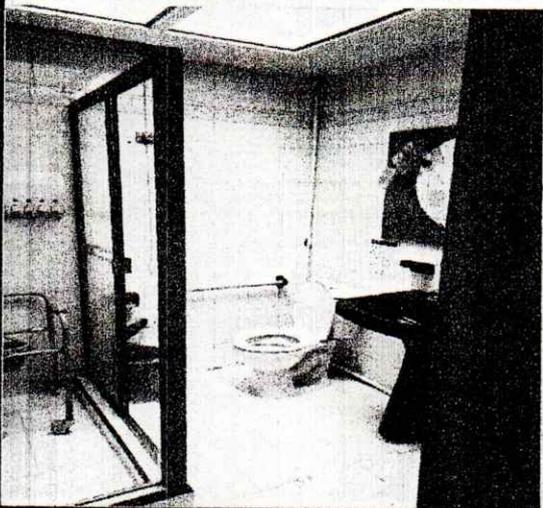
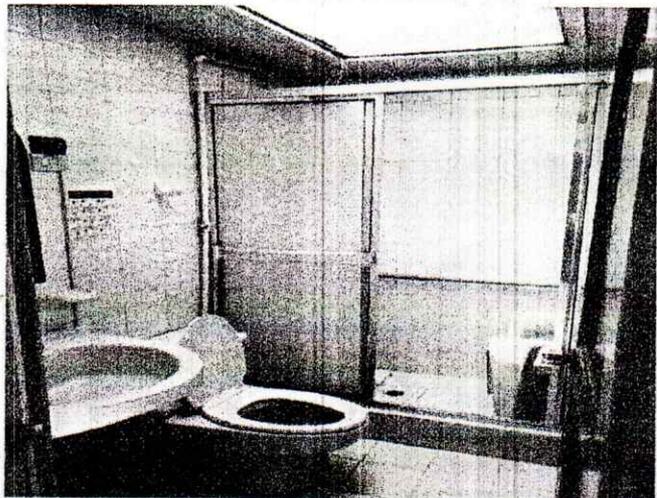
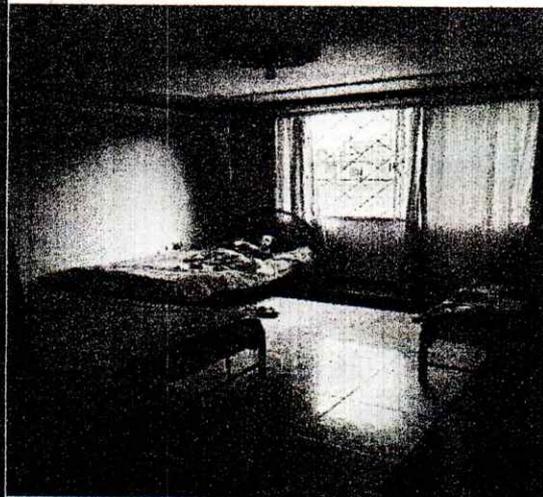
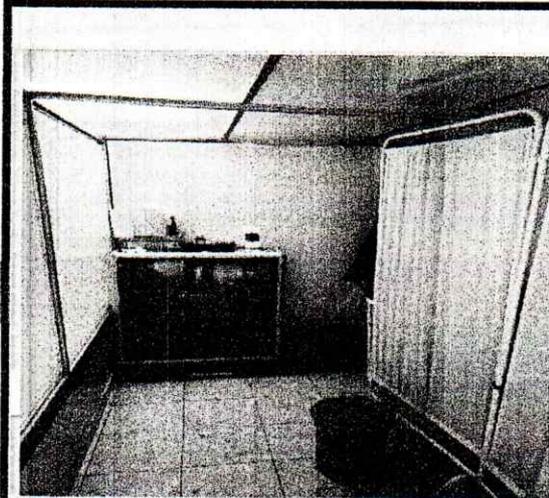






AVALUOS GENERALES SAS

Casa
Calle 1 B No. 25 A - 48
UPZ SANTA ISABEL
Santa Isabel Sur
Avalúo No.20021310





Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26403 del 19 de Abril de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

El señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53014352, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53014352.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances.

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>11 Feb 2020</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>11 Feb 2020</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales. Lotes incluidos en estructura ecológica principal. Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables. 	<p>Fecha</p> <p>11 Feb 2020</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de Conservación arquitectónica. 	<p>Fecha</p> <p>11 Feb 2020</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		



<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales, Cines, etc., y todos los inmuebles que no clasifique dentro de las numerales anteriores. Avances de obra. 	<p>Fecha</p> <p>06 Mayo 2020</p> <p>11 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p> <p>Regimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, talleres 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, servidores, routers y otros necesarios 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, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, ciclomotores, bicicletas y similares. 	<p>Fecha</p> <p>06 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonio y Sembreros</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Artes, Joyas, Muebles con valor histórico, cultural. 	<p>Fecha</p> <p>11 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>06 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha</p> <p>06 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p>

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:



Ciudad: BOGOTÁ CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 29 SUR N° 53-04
Teléfono: 3013379159
Correo Electrónico: ferezodit072@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53014352.

El(la) señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a5950910

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 seis (06) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Antonio Heriberto Salceda Pizarro
Representante Legal

República de Colombia



Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 110419 de 2010.

Teniendo en cuenta que

Edy Maritza Pérez Rojas
C.C. N° 3.011.152

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110307 de 2010
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**


Martha Sanchez Niño
C.C. 9.029.021
Representante Legal

Bogotá, 03 de diciembre de 2010

Libro de Certificaciones - V° 17.464 - V° 036.364 - V° 069

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas de acuerdo de Secretaría de Educación, según Decreto 051 del 15 de Mayo de 1994 y 2150 del 3 de Julio de 1995 de la Presidencia de la República.



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2004 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL



Hace Constar que

EDY MARITZA FLORES ROJAS

C.C. 58.014.352

ASISTIO AL
DIPLOMADO
AVALÚOS INMOBILIARIOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

FUNDAMENTACION GENERAL

MÉTODO DE MERCADO

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

TÉCNICA RESIDUAL

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DERECHO INMOBILIARIO

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9420 - LIBRO 679
NOVIEMBRE 25 DE 2019
BOGOTÁ - COLOMBIA


MANLIO ROLANO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S. 0638590
LEY 2150 DE 1994 Y DECRETOS 4904/2009 1076/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

EDY MARITZA FLORES ROJAS

C.C. 53.014.352

ASISTIÓ AL
**DIPLOMADO
AVALUOS RURALES**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
Introducción a los avalúos rurales, Estudio de títulos certificados y matrículas,
Adquisición, posesión y prescripción de inmuebles, Minutas englobes compraventas promesas de
venta, Clases de negocios fiducias Responsabilidad Civil, Ciencia Catastral y Sistemas de Información,
Geográfica, Marco Jurídico de los Avalúos en Colombia, Cartografía Rural, Agrología, geología,
Geopedología y los Suelos, Teorías de Valor y Precio, Métodos Valuorios Rurales, Avalúo de Terrenos,
Avalúo de Construcciones, Avalúo de Maquinaria y Equipo Rural, Avalúo de Semovientes, Avalúo de
Cultivos, Matemáticas Financieras, El informe de avalúo, Práctica de Avalúo Rural,
Uso y goce de inmuebles, Régimen notarial y Registral

MARIO ROPERO MUNEVAR
DIRECTOR GENERAL

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOY 10 2560 - LIBRO 825
25 DE NOVIEMBRE DE 2019
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Bogotá DC, Abril de 2021

Señor:

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (REPARTO) DE BOGOTA D.C.

Ciudad.

Referencia: DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO. Proceso Divisorio de GERMAN ROJAS BAQUERO.

EDY MARITZA FLOREZ ROJAS mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como perito evaluador, debidamente reconocida para tal fin por la Corporación Nacional de Lonjas y Registros **R.A.A** bajo registro AVAL N°53014352 , como da cuenta de ello el certificado que se anexó con la demanda. Respetuosamente me dirijo a su despacho con el objeto de presentar el dictamen pericial que determina el valor del bien y el tipo de división que fuere procedente, según lo ordenado en auto que inadmite la acción por lo que ordena que el avalúo con el que se acompañó el escrito de demanda sea ajustado conforme a los lineamientos del artículo 406 del C.G.P, con lo que me dispongo a aclarar atendiendo lo enunciado, a pesar de haberse cumplido en correcta forma lo dispuesto por la norma en cita y que lo que compete a la perito se plasma exclusivamente en el inciso 3°.

Artículo 406. Partes. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. (Subrayado fuera del texto original).

En atención a lo dispuesto por la norma procedo a cumplir nuevamente con lo señalado de la siguiente manera:

1. **EN CUANTO AL VALOR DEL BIEN:** Según lo evidenciado en el inmueble materia del litigio sobre el que se efectuó la inspección, se identifica con la

matrícula inmobiliaria **50S- 80755**, casa de tipo Residencial y comercial se encuentra edificada, ubicada en la **Calle 1 B N° 25 A – 48**, de la ciudad de **BOGOTA**. Sobre el cual se aplicaron los criterios de evaluación utilizados y aprobados por la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, decreto 1420 de 1998, los principios de la ley 1673 de 2013 y apoyado con la memoria fotográfica, las memorias de cálculo, el mapa de ubicación y la investigación.

2. **EN CUANTO AL TIPO DE DIVISION:** El inmueble de matrícula inmobiliaria, **50S- 80755** **Es susceptible de división material siempre y cuando el área de terreno a la que se llegue no sea inferior a 54 m2**, según lo establecido en el decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales **619** de 2000 y **469** de 2003" en donde se define como área mínima de un lote para vivienda unifamiliar de 54 M2, según lo cual dividido el predio objeto de estudio, el área resultante sería inferior a mínimo establecido según el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
3. **Fue permitido** el Ingreso a la visita de inspección.

La presente aclaración se efectúa a petición del contratante y se ajusta a la realidad de los elementos verificados al momento de realizar la inspección del bien mencionado y hace complemento con el trabajo de avalúo que se encuentra inserto en el cuaderno de la demanda.

Esperamos haber cumplido con lo solicitado y poder colaborarles en otra oportunidad.

Atentamente,



EDY MARITZA FLOREZ ROJAS
Valuador Actuante
AVAL- 53.014.352.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.
Calle 12 No 9-23, Piso 5º Edificio "VIRREY"
Ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFICACIÓN PERSONAL.
Art. 8º Decreto 806 de 2020

Señora
MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS
Calle 1B No 25 A-48 (antes Calle 2Sur #25 A-48)
Bogotá D. C.

DD/MM/AAA
/ /

DATOS DEL PROCESO

No. Radicación del Proceso	Naturaleza del Proceso	Fecha providencia
2021 – 0049	DIVISORIO	DD/MM /AAAA 29/Nov. /2021

DEMANDANTE: GERMAN ROJAS BAQUERO
DEMANDADOS: MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS

Con el fin de cumplir con los requisitos de la notificación personal, en documento adjunto envió copia del Auto que Admite Demanda, de fecha veintinueve (29) de Noviembre de 2021.

Manifiesta mi Poderdante que la Señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** aparece como copropietaria en el inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

Adjunto copia de la providencias a notificar, copia de la Demanda y sus anexos, poder para actuar y dictamen pericial entre otros.

Anexo lo enu8nciado en cincuenta y seis (56) folios.

Cordialmente,

Parte interesada,

ZANDRA LUCÍA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA

C.C. No. 55.143.775 de Algeciras – Huila.

T.P. No. 76.130 del C.S. de la J.

Apoderada – Parte Demandante.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Expediente 005 2021 – 00489 00

Subsanada la demanda y por reunir los requisitos legales, el Juzgado **DISPONE:**

1.- ADMITIR la presente demanda divisoria promovida por GERMAN ROJAS BAQUERO, en contra de MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS.

2.- Del libelo y sus anexos, córrasele traslado por el término de **DIEZ (10)** días para que sea contestada.

3.- Désele el trámite del proceso **DECLARATIVO DIVISORIO**.

4.- **ORDENAR** la notificación de la parte accionada en los términos de los artículos 291 y 292 del C.G.P. y del artículo 8º del Decreto 806 de 2020, con el lleno de los requisitos.

5.- **Inscribase** la presente demanda en el FMI 50S-80755. Ofíciase.

6.- **Reconócese** personería a ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA, apoderada judicial de la parte demandante en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA



Señor(a)
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (Reparto)
Bogotá D.C.
E. _____ S. _____ D. _____

REF. Proceso Divisorio de GERMAN ROJAS BAQUERO contra MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS.

ASUNTO: DEMANDA

ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, correo electrónico: zandralucianarbosa@gmail.com, Abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de Apoderada de Judicial del Señor GERMAN ROJAS BAQUERO, mayor de edad, con domicilio y residencia fuera del país, en los Estados Unidos de América, correo electrónico: gsrojas@msu.com, Celular No +1(201)772-8565, según consta en el poder legalmente conferido y que adjunto a la presente, ante Ustedes y mediante este escrito presento demanda de mayor cuantía consistente en **PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE DIVISIÓN MATERIAL Y/O VENTA DE BIEN COMÚN**, en contra de la señora MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS, teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS

Primero: Mi Poderdante GERMAN ROJAS BAQUERO es copropietario del bien inmueble, consistente en un Predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 1B A- 48 y/o calle 2 Sur 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 2 Sur # 25A-48, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Segundo: El señor SILVIO ROJAS BAQUERO y la aquí Demandada MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS adquirieron el inmueble objeto de este proceso, en un cincuenta por ciento (50%) para cada uno por adjudicación en "**Liquidación de Sociedad Conyugal**", que se adelantó mediante tramite notarial que cursó en la Notaria Cincuenta (50) del Circulo de Bogotá D. C., mediante Escritura Publica No 2900 del veinte (20) de Noviembre de 2006 y debidamente inscrita en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del bien aquí enunciado.

Tercero: El inmueble mencionado anteriormente, fue adquirido en cuota parte, por mi mandante GERMAN ROJAS BAQUERO mediante compra que hiciera del cincuenta por ciento (50%) en común y proindiviso, al señor SILVIO ROJAS BAQUERO, Según consta en la Escritura Publica No 216 del nueve (9) de Febrero de 2021 de la Notaria Sesenta y uno (61) del Circulo de Bogotá, la que se aporta para que como prueba.

Cuarto: Mi mandante GERMAN ROJAS BAQUERO y la otra comunera no han pactado indivisión sobre el bien inmueble aquí descrito.



Quinto: El art. 1374 del Código Civil Colombiano, expresa: "... *Derechos de los coasignatarios. Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.*

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria."

Sexto: La Demandada no ha querido allanarse a efectuar con mi mandante la división extra procesal del bien inmuebles a pesar de tener los dos, la libre administración de sus bienes.

Séptimo: Mi Poderdante ha efectuado a su propia costa, dictamen pericial sobre el inmueble objeto de esta Litis, estudio realizado por el experto **PERITO AVALUADOR EDY MARITZA FLOREZ ROJAS**, con registro ANAV-AVAL-RAA 53014352, experticias que se adjunta a la presente para que obren como prueba.

Octavo: En el Dictamen pericial mencionado en el hecho anterior, se determinó el valor comercial real del bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D. C., así:

- Se trata de un lote de terreno urbano, con todas sus construcciones, anexidades y dependencias en el existentes, ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 1B A- 48 y/o calle 2 Sur 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 2 Sur # 25A-48, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur; actualmente avaluado en la suma de **SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS M/CTE COLOMBIANA (\$723.381.770).**

Noveno: Es oportuno mencionar que, sobre el predio objeto de esta demanda, el experto **PERITO AVALUADOR EDY MARITZA FLOREZ ROJAS**, se evidencia con la prueba pericial que se acompaña, en el presente asunto, toda vez que actualmente es una casa, por su propia naturaleza es un bien indivisible.

Decimo: Al adquirir mi Poderdante el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad del bien inmueble objeto de esta acción, su vendedor le cedió el derecho a reclamar las mejoras que ha invertido sobre el mismo tales como Pago de impuestos prediales.

Décimo Primero: Sobre el pago del impuesto predial debo anotar que la copropietaria aquí demandada, ha hecho caso omiso y no ha contribuido con esta obligación, pese a beneficiarse del cien por ciento (100%) del inmueble objeto de este pleito.

Décimo Segundo: El señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** me ha conferido poder suficiente para adelantar esta acción.

Con fundamento en los anteriores hechos, mi Poderdante Solicita Conciliar sobre las siguientes ...



PRETENSIONES

Primero: Que de conformidad con el dictamen pericial aportado con esta demanda y bajo los preceptos legales en donde se evidencia que el bien inmueble que describiré a continuación no se pueden dividir materialmente, se *declare* la división y/o venta de la comunidad compuesta por mi Poderdante **GERMAN ROJAS BAQUERO** y la demandada señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, del Predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 1B A- 48 y/o calle 2 Sur 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 2 Sur # 25A-48, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Segunda: Se tenga como avalúo del bien común identificado en el punto anterior, el dictamen pericial que adjunto a esta demanda, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 406 del C.G. del P.

Tercero: Que admitida la demanda se ordene la inscripción del auto admisorio como lo establece el art. 409 del C.G. del Proceso.

Quinto: Que, del producto resultante de la venta de los inmuebles aquí involucrados, se reparta de acuerdo a los porcentajes perteneciente a cada uno de los propietarios, el cual y de conformidad con el certificado de libertad y tradición de la oficina de registro correspondiente es:

- **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS un 50 %;**
- **GERMAN ROJAS BAQUERO un 50%;**

Sexto: Que de la cuota parte de dinero que le corresponda a la copropietaria **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** producto de la venta del bien común se deduzcan a favor de mi Poderdante **GERMAN ROJAS BAQUERO** el valor que resulte probado de las mejoras y del pago del impuesto predial.

Séptimo: Que en su oportunidad se ordene el registro de la Sentencia que ponga fin a este proceso, en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

Octavo: Que se condene a la Demandada al pago de los gastos ocasionados dentro del presente proceso.

Noveno: Teniendo en cuenta que mi Representado **GERMAN ROJAS BAQUERO**, es quien ha asumido los gastos que acarrea el presente proceso, incluyendo el dictamen pericial aportado, le solicito a su Señoría que de conformidad con lo establecido con el Artículo 413 del Código General del Proceso, se le reembolse al señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, los gastos por el asumidos de acuerdo a los porcentajes de cada uno como comuneros.

Decimo: Que se condene en costas a la demandada.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, mi



poderdante GERMAN ROJAS BAQUERO, declara bajo la gravedad del juramento y según dictamen pericial que se presentara dentro de la oportunidad concedida para el efecto, conforme lo establece el artículo 207 del C. G.P., y en el que se determina que el valor de las mejoras plantadas por mi Poderdante GERMAN ROJAS BAQUERO, los estima en la suma global de VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.998.000) o la suma que resulte probada en el proceso; los cuales, en forma razonable se establece conforme a los pagos de los Impuestos Prediales que ha asumido mi Poderdante de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

Esta estimación se soportara con Dictamen Pericial que se hará para el efecto, y por la premura del término, con fundamento en lo establecido en el artículo 227 del Código General del Proceso, respetuosamente le solicito a su Señoría me conceda un término prudencial para presentarlo, en razón que por la alteración del orden público, se ha dificultado tener la información suficiente para efectuar la experticia requerida.

PRUEBAS

Además de las pruebas que su Señoría decreta de oficio, para el éxito de la presente investigación, le solicito tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1- Dictamen Pericial de fecha 1º de Abril de 2021 elaborado por el experto **EDY MARITZA FLOREZ ROJAS**, sobre el inmueble consistente en un Predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 1B A- 48 y/o calle 2 Sur 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 2 Sur # 25A-48, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- 2- Folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Bogotá, zona Sur;
- 3- Copias de las Escrituras Públicas No 216 del nueve (9) de Febrero de 2021, de la Notaria Sesenta y Uno (61) de Bogotá;
- 4- Recibo de pago del impuesto predial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Qué deberán absolver personalmente la demandada **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, al tenor de los cuestionarios que oralmente le formularé sobre los hechos de la demanda, en audiencia pública para lo cual solicito comedidamente se fije fecha y hora.

INSPECCIÓN JUDICIAL:

Solicito se ordene la práctica de diligencias de Inspección Judicial, y si es del caso, con intervención de peritos al inmueble consistente en un Predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 1B A- 48 y/o calle 2 Sur 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 2 Sur # 25A-48, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

La finalidad de estas diligencias, es identificar el inmueble por su ubicación y linderos, comprobar la concordancia del bien con la vinculación a este proceso, conocer en qué



estado de conservación se encuentra, establecer quien o quienes han ejercido la posesión material del mismo y demás aspectos que estime pertinentes en el momento de la diligencia de Inspección Judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco las siguientes disposiciones legales aplicables en el presente asunto: Arts. 1374, 1376, 1377, 1394, 1399, 1400, 2322, 2335, 2336, 2337, 2338, 2340 del Código Civil; arts. 82, 83, 84, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 415 del C.G. del Proceso y demás normas que les sean concordantes.

ANEXOS

- 1º Poder a mi conferido para actuar;
- 2º Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.

CUANTIA Y COMPETENCIA

Por la naturaleza del proceso y conforme a lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 26 del C. G. del P. se estima la cuantía en suma superior a **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$250.000.000)**, es usted señor(a) Juez el competente para conocer este asunto.

NOTIFICACIONES

El Demandante **GERMAN ROJAS BAQUERO**, puede ser notificado mediante el correo electrónico: gsrojas@msn.com, Celular No +1(201)772-8565.

La Demandada **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** de acuerdo a lo establecido en el artículo "8º" del Decreto 806 de 2020, puede ser notificada en la calle 2 Sur #25 A-48, **Barrio Santa Isabel**, y/o en al 335 del Centro Comercial "**Puerto Príncipe**" ubicado en la calle 10 No 20-35, de la ciudad de Bogotá, y/o a través de mensaje de datos – WhatsApp correspondiente al número celular 311-5317452, manifiesta mi Poderdante **GERMAN ROJAS BAQUERO** que desconoce el correo electrónico de la Demandada.

La Suscrita Apoderada puede ser notificada personalmente en la secretaría de su Despacho o en la Calle 12 No 7-32, oficina 1308 de la ciudad de Bogotá y/o a través del correo electrónico: zandraluciabarbosa@gmail.com.

Atentamente,

ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA
C. C. No. 55.143.775 de Algeciras, Huila
T. P. No. 76.130 del C. S. de la J.



Señor(a)

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.

E. _____ S. _____ D. _____

REF. Proceso Divisorio de GERMAN ROJAS BAQUERO contra MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS. Radicado 2021-00489-00.

ASUNTO: SUBSANO DEMANDA

ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA, mayor de edad, vecina, residente y con domicilio en esta ciudad, Abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de Apoderada Judicial de la parte actora dentro del asunto de la referencia, con mi acostumbrado respeto y estando dentro del término legal para el efecto *procedo a subsanar la demanda de la referencia* de acuerdo a lo ordenado por su Despacho mediante Auto de fecha ocho (08) de Noviembre de 2021, notificado mediante anotación por estado de fecha nueve (09) de Noviembre de 2021, en los siguientes términos:

1º) El primer requerimiento, sobre: "...Apórtese el poder conforme lo norma el artículo 74 del C.G.P., esto es, con presentación personal de los poderdantes o, de querer asirse de la facultad de que trata el artículo 5º del Decreto 806 de 2020, procédase a aportar prueba del envío del mensaje de datos desde la dirección de correo electrónico del demandante, junto con la indicación del correo electrónico del apoderado, coincidente con el reportado en el Registro Nacional de Abogados, en el cuerpo del acto del acto de apoderamiento. ..."

Este requerimiento lo atiendo y subsano aportando nuevo poder, y aportando impresión del correo electrónico "gsrojas@msn.com de mi Poderdante mediante el cual me remite a mi correo: zandraluciabarbosa@gmail.com el texto del poder para que lo represente dentro de este asunto, conforme lo establecido en el art. 5 del Decreto 806 de 2020.

2º) El Segundo requerimiento, sobre: "...Apórtese certificado catastral del inmueble en el que aparezca su avalúo para el año 2021, a efectos de determinar la cuantía del proceso. ..."

Lo atiendo y subsano de la siguiente manera, aportando certificado catastral del inmueble ubicado en la calle 1B No 25 A-48, con matrícula inmobiliaria No 50S-00080755, predio objeto del presente asunto, y en el que aparece su avalúo para el año 2021, en la suma de **QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$519.720.000)**.

3º) El Tercer requerimiento, sobre: "...Préstese el juramento estimatorio sobre las mejoras pretendidas, de manera razonable y con cada uno de sus elementos discriminados, como lo exige el artículo 206 procesal. ..."

Este requerimiento lo atiendo y subsano de la siguiente manera:

Para todos los efectos legales téngase en cuenta el siguiente Juramento Estimatorio:

**JURAMENTO ESTIMATORIO**

De acuerdo a lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, Mi Poderdante GERMAN ROJAS BAQUERO, declara bajo la gravedad del juramento, que determina que el valor de las mejoras plantadas y que se le han cedido a mi Poderdante GERMAN ROJAS BAQUERO, los estima en la suma global de VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.998.000); los cuales, en forma razonable se establece conforme a los pagos de los Impuestos Prediales que le fueron cedidos a mi Poderdante, de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, los cuales se detallan según los comprobantes recibos de impuestos que se aportan para que obren como pruebas, de la siguiente manera:

- Impuesto del año 2015 por valor de \$1.579.000;
- Impuesto del año 2016 por valor de \$1.791.000;
- Impuesto del año 2017 por valor de \$2.113.000;
- Impuesto del año 2018 por valor de \$2.536.000;
- Impuesto del año 2019 por valor de \$3.043.000;
- Impuesto del año 2020 por valor de \$4.010.000;
- Impuesto del año 2021 por valor de \$3.706.000;

Según la certificación sobre sistema de orientación tributaria, se encuentran al día los pagos de impuestos del periodo comprendido entre los años 2006 a 2014, con lo que mi Poderdante al adquirir la cuota parte de la casa con su antiguo propietario SILVIO BAQUERO ROJAS, establecieron estos pagos en la suma de ONCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$11.220.000), arrojando un total de manera razonada en la suma de VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.998.000);

4º) El Cuarto requerimiento, sobre: "...Indíquese expresamente en el dictamen pericial el tipo de división que sea procedente en el inmueble objeto de las pretensiones. ..."

Este requerimiento lo atiendo y subsano adjuntando COMPLEMENTACION AL DICTAMEN No 20021310 DE FECHA CINCO (5) DE ABRIL DE 2021, CORRESPONDIENTE AL SOLICITADO POR EL SEÑOR (A) GERMAN ROJAS BAQUERO, PRACTICADO AL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 1 B NO. 25 A - 48, DE LA UPZ SANTA ISABEL, SECTOR CATASTRAL SANTA ISABEL SUR EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, suscrito por la Perito, EDY MARITZA FLÓREZ ROJAS, con ANAV - AVAL - RAA 53014352.

5º) El Quinto requerimiento, sobre: "...Aclárense las medidas cautelares deprecadas, como quiera que, no son concordantes con la naturaleza declarativa del proceso, acorde con el artículo 590 del C. G. P...."

Este requerimiento lo atiendo y subsano de la siguiente manera: Para todos los efectos a que haya lugar, manifiesto que desisto de las medidas cautelares solicitadas con la demanda inicial y en su defecto presento nueva solicitud en memorial anexo, en la cual solicito la consistente en "inscripción de la demanda" en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-

ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA

ABOGADA



80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, correspondiente al bien inmueble objeto de esta acción, consistente en Predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 1B A- 48 y/o calle 2 Sur 25 A-48 (dirección catastral) y/o calle 2 Sur # 25A-48.

6º) *El Sexto requerimiento, sobre: "... Indíquese los números de identificación de ambas partes y el domicilio de la demandada, según el numeral 2º el artículo 82 ibídem. ..."*

Este requerimiento lo atiendo y subsano de la siguiente manera:

- El Demandante **GERMAN ROJAS BAQUERO**, se identifica con la cedula de ciudadanía número 19.440.972 de Bogotá;
- La Demandada **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** se identifica con la cedula de ciudadanía 51.779.082, persona mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Bogotá, en la calle 2 Sur #25 A-48, *Barrio Santa Isabel*, y/o en al 335 del Centro Comercial "*Puerto Príncipe*" ubicado en la calle 10 No 20-35, de la ciudad de Bogotá, y/o a través de mensaje de datos – WhatsApp correspondiente al número celular 311-5317452, manifiesta mi Poderdante **GERMAN ROJAS BAQUERO** que desconoce el correo electrónico de la Demandada.

De este modo espero haber cumplido con los requerimientos realizados por el Despacho.

Anexo lo enunciado en trece (13) Folios Útiles.

Atentamente,

ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA

C. C. No 55.143.775 de Algeciras Huila

T. P. No 76.130 del C. S. de la J.

Zandra lucia del pilar Barbosa pastrana
abogada



Señor(a)
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C.
E. _____ S. _____ D. _____

REF. Proceso Divisorio de GERMAN ROJAS BAQUERO contra MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS. RAD. No 2021-489.

GERMAN ROJAS BAQUERO, identificado tal como aparece al pie de mi firma, mayor de edad, con domicilio y residencia fuera del país, en los estados unidos de América, correo electrónico gsrojas@msn.com actuando en mi propio nombre y representación y en mi condición de comunero del bien inmueble, consistente en un Predio: URBANO, ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 1B No 25 A-48 (DIRECCION CATASTRAL) y/o Calle 1B #25 A- 48 y/o Calle 2 Sur 25 A-48 (DIRECCION CATASTRAL) y/o Calle 2 Sur #25A-48, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-80755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, a través del presente documento manifiesto ante su Despacho que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** como en derecho corresponde a la Abogada **ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA**, persona mayor de edad, identificada con al cedula de ciudadanía No 55.143.775 de Algeciras Huila y Tarjeta Profesional de Abogado No 76.130 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la calle 12 No 7-32, oficina 1308 de Bogotá D. C. correo electrónico: zandraluciabarbosaa@gmail.com, para que inicie y lleve hasta su terminación **PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE DIVISION MATERIAL Y/O VENTA DE BIEN COMÚN**, proceso que deberá surtirse con citación y audiencia de la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** identificada con la Cedula de Ciudadanía No 51.779.082, persona mayor de edad y con domiciliado en esta ciudad, en su condición de copropietaria o comunera del referido inmueble.

Mi apoderada queda facultada expresamente para presentar la demanda, solicitar sentencia anticipada, confesar, conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, recibir y cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandato en los términos del artículo 77 del C. G. del P.

Sírvase señor(a) Juez, reconocer personería a mi apoderada judicial para los efectos y dentro de los términos de este mandato.
De su señoría,


GERMAN ROJAS BAQUERO
C. C. No 19.440.972 de Bogotá D. C.

Acepto,


ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA
C. C. No. 55.143.775 de Algeciras Huila
T.P. No 76.130 C.S.J.



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

Certificación Catastral

Radicación No. W-1247466

Fecha: 17/11/2021

Página: 1 de 1

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

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	SILVIO ROJAS BAQUERO	C	19186112	50	N
2	MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS	C	51779082	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2900	2006-11-20	BOGOTÁ D.C.	50	050S00080755

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 1B 25A 48 - Código Postal: 111411.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 1B 25A 50

Dirección(es) anterior(es):

CL 2 SUR 25A 48, FECHA: 2007-11-23

CL 2 S 25A 48, FECHA: 2001-09-12

Código de sector catastral:

004107 08 06 000 00000

CHIP: AAA0034XLTD

Cedula(s) Catastra(es)

2S 25A 15

Número Predial Nal: 110010141140700080006000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) 176.0 **Total área de construcción (m2)** 273.5

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
------	------------------------	-----------------

0	519,720,000	2021
1	516,415,000	2020
2	504,523,000	2019
3	476,831,000	2018
4	318,736,000	2017
5	313,276,000	2016
6	306,531,000	2015
7	266,145,000	2014
8	250,836,000	2013
9	223,937,000	2012

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

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

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 17 días del mes de Noviembre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia González

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **AECF1F181621**.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

Certificación Catastral

Radicación No. W-1247466

Fecha: 17/11/2021

Página: 1 de 1

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

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	SILVIO ROJAS BAQUERO	C	19186112	50	N
2	MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS	C	51779082	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2900	2006-11-20	BOGOTÁ D.C.	50	050S00080755

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 1B 25A 48 - Código Postal: 111411.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 1B 25A 50

Dirección(es) anterior(es):

CL 2 SUR 25A 48, FECHA: 2007-11-23

CL 2 S 25A 48, FECHA: 2001-09-12

Código de sector catastral:

004107 08 06 000 00000

CHIP: AAA0034XLTD

Cedula(s) Catastra(es)

2S 25A 15

Número Predial Nal: 110010141140700080006000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) 176.0 **Total área de construcción (m2)** 273.5

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	519,720,000	2021
1	516,415,000	2020
2	504,523,000	2019
3	476,831,000	2018
4	318,736,000	2017
5	313,276,000	2016
6	306,531,000	2015
7	266,145,000	2014
8	250,836,000	2013
9	223,937,000	2012

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

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

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 17 días del mes de Noviembre de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia González Martínez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **AECF1F181621**.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21016675078

Formulario No.

2021301010104489425

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 80755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 7	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Numero) CC 19186112 - 4	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112 - 4			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	519,720,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	3,846,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		140,000	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	3,706,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,706,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	3,706,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	371,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	3,335,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	3,335,000	
INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	09/02/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	072110103238611
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	3,335,000
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCOLOMBIA
19186112		TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación

Amigo Contribuyente:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21016675096

Formulario No.

2021301054004696443

AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 80755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tanfa 7		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19186112 - 4	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112 - 4			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		0
14. IMPUESTO A CARGO	FU		0
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		0
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		0
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		3,652,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		358,000
23. TOTAL A PAGAR	TP		4,010,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		4,010,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	05/02/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	021153001296277
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	4,010,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO POPULAR
19186112		TIPO FORMULARIO:	Recibo o cupón de pago

Amigo Contribuyente:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21016675131

Formulario No.

2021301054004696783

AÑO GRAVABLE 2019			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 80755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino	
9. Tarifa 8	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19186112 - 4	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112 - 4			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		0
14. IMPUESTO A CARGO	FU		0
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		0
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		0
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		3,043,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		1,206,000
23. TOTAL A PAGAR	TP		4,249,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA		4,249,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	05/02/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	021153001296344
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	4,249,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO POPULAR
19186112		TIPO FORMULARIO:	Recibo o cupón de pago

Amigo Contribuyente:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

18013139044

Formulario No.

2018301010110227940

AÑO GRAVABLE 2018			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 050S00080755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 8	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razon Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19186112	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		476,831,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		3,719,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			1,183,000
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		2,536,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		0
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		0
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		0
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	28/03/2018 11.20.42
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	990000134751599
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	0
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA
19186112		TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación -SPAC

Amigo Contribuyente:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

17015539800

Formulario No.

2017301041673426458

AÑO GRAVABLE 2017			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 050S00080755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 7		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razon Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19186112 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		318,736,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		2,167,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			54,000
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		2,113,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		2,113,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		2,113,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		2,113,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		2,113,000
INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	16/06/2017 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	010713001246533
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	2,113,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DE BOGOTA
19186112		TIPO FORMULARIO:	Factura

Amigo Contribuyente:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

16010202351

Formulario No.

2016201011601392786

AÑO GRAVABLE 2016			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 050S00080755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tanfa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razon Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19186112	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		313,276,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		1,791,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		1,791,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		1,791,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		1,791,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1,791,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		1,791,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	01/07/2016 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	010713000934411
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	1,791,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DE BOGOTÁ
19186112		TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación

Amigo Contribuyente:

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

AÑO GRAVABLE 2015			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0034XLTD	2. Matricula Inmobiliaria 050S00080755	3. Cédula Catastral 2S 25A 15	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 1B 25A 48			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 176.00	7. Área construida en metros 273.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social SILVIO ROJAS BAQUERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19186112	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19186112			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		306,531,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		1,754,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		1,754,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		1,754,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		1,754,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		175,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1,579,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		1,579,000
INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	10/04/2015 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	090823000504611
NOMBRES Y APELLIDOS SILVIO ROJAS BAQUERO		VALOR PAGADO:	1,579,000
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	CITIBANK COLOMBIA
19186112		TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación

Amigo Contribuyente:

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

**COMPLEMENTACION AL DICTAMEN No 20021310 DE FECHA CINCO (5) DE ABRIL DE 2021,
CORRESPONDIENTE AL SOLICITADO POR EL SEÑOR (A) GERMAN ROJAS BAQUERO, PRACTICADO
AL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 1 B NO. 25 A - 48, DE LA UPZ SANTA ISABEL, SECTOR
CATASTRAL SANTA ISABEL SUR EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, DEPARTAMENTO DE
CUNDINAMARCA.**

Para todos los efectos legales y habida consideración que en el acápite identificado como: **"12. CONCLUSIONES."**, se determinó que:

1. EL AVALUO: El valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el presente estudio, teniendo en cuenta el área del Terreno y el área de la Construcción es la suma total de **SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$ 623.381.770).**

2. Respecto al TIPO DE DIVISION del inmueble de Matricula Inmobiliaria 50S – 80755, se puede establecer lo siguiente: Partiendo en lo establecido el decreto 190 de 2004 "por medio de la cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" en donde se define como área mínima de un lote para vivienda unifamiliar de 54 Metros Cuadrados teniendo en cuenta lo anterior es procedente la división material, toda vez que el área es superior a 54 metros cuadrados según lo establecido en el plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.

Nota: Al no haber acuerdo entre los comuneros para la constitución de propiedad horizontal sobre el referido inmueble: acorde a lo establecido en el artículo 1374 del código civil que establece como **DERECHOS DE CONSIGNATARIOS** de una cosa universal o singular, que ninguno será obligado a permanecer en la indivisión, y habida la consideración de que el bien objeto es una única unidad, **es una sola casa que al no poderse dividir de mutuo acuerdo lo procedente sería la venta.**

Atendiendo el requerimiento efectuado por el Despacho mediante Auto de fecha ocho (8) de noviembre de 2021, manifiesto expresamente que, conforme a lo anotado anteriormente, en este asunto es procedente acceder a la VENTA.

Esta complementación forma parte integral del Dictamen Pericial adosado al proceso.

Atte,



Edy Maritza Flórez Rojas
ANAV – AVAL – RAA 53014352



AVALUOS GENERALES SAS

Bogotá, D. C., 05 de Abril 2021.

Señor (a)
GERMAN ROJAS BAQUERO
Ciudad

Att: Avalúo No. 20021310

Apreciado (a):

De acuerdo con su solicitud, me permito anexar el avalúo comercial practicado al inmueble localizado en la Calle 1 B No. 25 A - 48, de la UPZ Santa Isabel, sector catastral Santa Isabel Sur en la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios del decreto 1420 y la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Cordialmente,

Andrés Hernández
Gerente de Avalúos Generales



AVALÚO COMERCIAL

Calle 1 B No. 25 A – 48

SANTA ISABEL SUR

BOGOTA D.C.-CUNDINAMARCA

TIPO DE INMUEBLE:

CASA.

**AVALÚO SOLICITADO POR:
GERARDO ROJAS BAQUERO**

**REALIZADO POR:
AVALÚOS GENERALES**

AÑO 2021

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. INFORMACIÓN BASICA	5
2.1 CLASE DE AVALÚO:	5
2.2 TIPO DE INMUEBLE:	5
2.3 DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:	5
2.4 SOLICITANTE DEL AVALUO.....	5
2.5 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:.....	5
2.6 DIRECCION DEL INMUEBLE:.....	5
2.7 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	6
2.8 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:	6
2.9 VECINDARIO INMEDIATO.....	6
2.10 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA	6
2.11 INFRAESTRUCTURA VIAL.....	7
2.12 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:	7
2.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:	7
2.14 TRANSPORTE PÚBLICO:.....	7
2.15 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA DE LA ZONA.....	7
2.16 FECHA DE LA VISITA	7
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.....	7
4. INFORMACION JURÍDICA.....	8
4.1 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:.....	8
4.2 TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:.....	8
4.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA:	8
4.4 CÉDULA CATASTRAL	8
5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA.....	8
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	9
6.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO:	9
6.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION	9
7. ASPECTO ECONOMICO	10
7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	10
7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	11
7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	11
8. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO	11
9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALÚO	11
10. MEMORIAS DE CÁLCULO	12
11. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	15
12. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO	16
13. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD	16
14. ANEXOS FOTOGRÁFICOS	18
14.1 CERTIFICACIONES.....	20

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Asunto: Otorgamiento Poder

MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS, identificada como aparece al pie de mi firma, manifiesto al señor Juez con el debido respeto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES**, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.032.401.064 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional de abogado en ejercicio N° 325139 del C.S.J, para que en mi nombre y representación conteste **DEMANDA DE DIVISION DE VENTA DE LA COSA COMUN** del inmueble ubicado en la CALLE 1B N° 25ª 48 UPZ Santa Isabel de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública N° 2900 de fecha 28 de Noviembre de 2006 de la Notaria Cincuenta (50) del circulo de Bogotá y distinguido con la matricula inmobiliaria N° 50S-80755 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá – zona sur, la cual cursa en el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** bajo el Nro de radicado 0052021-0048900 en contra de la suscrita e instaurada por el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.440.972 .

Mi apoderada queda facultada para recibir, sustituir, renunciar, reasumir, desistir, revocar, conciliar, hacer acuerdos, presentar pruebas, recurrir, interponer recursos, y en general ejercer todos los derechos de ley inherentes al presente mandato.

Sírvase por tanto Señor Juez reconocerle personería a mi apoderada conforme al contenido del presente mandato.

Atentamente,



MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS
C.C. N° 51.779.082

Acepto,



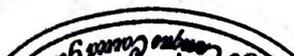
LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES

CC N° 1.032.401.064 de Bogotá

T.P N° 325139 del C.S.J

Correo: abogadajasminmendoza@gmail.com

Celular: 3182621438



NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
PRESENTACION PERSONAL

Autenticación Biométrica Ley 019 de 2012
Bogotá D.C. 2022-02-23 11:58:09

El anterior memorial dirigido a JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO BTA, fue presentado personalmente por: **PARRA CUARTAS MIRIAM ROCIO**

Identificado con C.C. 51779082

Quién declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento, código de verificación: bc6fb

X *Jorge Enrique Correa Gomez*

Firma compareciente
JORGE ENRIQUE CORREA GOMEZ
NOTARIO

Segun Res 01813 Del 21 de febrero del 2009 del SNR

