

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Nicolás Cardozo Ruiz <nicolas.cardozo@cardozoestebanabogados.com>

Jue 27/04/2023 16:34

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: cardenas908@hotmail.com <cardenas908@hotmail.com>

📎 3 archivos adjuntos (8 MB)

PRUEBAS DOCUMENTALES VÍCTOR AVILA FINALES.pdf; AVALUO COMERCIAL VICTOR AVILA PEDRAZA.pdf; CONTESTACIÓN DEMANDA VÍCTOR JULIO AVILA Y LUCIA GALINDO FINAL.pdf;

Bogotá, D.C

Señores

JUZGADO NOVENO (9) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad. E.S.D.

REFERENCIA: 11001310300920210042300

DEMANDANTE: JAIME RINCÓN LOZADA

DEMANDADO: VICTOR JULIO AVILA PADRAZA LUCILA GALIENDO GALINDO

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

NICOLÁS CARDOZO RUIZ, mayor de edad y de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado del señor VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA y de la señora LUCILA GALINDO GALINDO y conforme a la notificación personal que se hiciera el 23 de marzo de 2023 por correo electrónico me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA en PDF con anexos.

Es de anotar que el pasado 23 de marzo fui notificado personalmente, por lo cual, el poder obra en el expediente.

--

Nicolás Cardozo Ruiz

Gerente General

Cardozo & Esteban Abogados Asociados

Calle 85 No. 12 - 10, Oficina 304

Teléfonos: 5305854 - 3124817764

Bogotá - Colombia



Bogotá, D.C

Señores

JUZGADO NOVENO (9) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad.

E.S.D.

REFERENCIA: 11001310300920210042300

DEMANDANTE: JAIME RINCÓN LOZADA

DEMANDADO: VICTOR JULIO AVILA PADRAZA LUCILA GALIENDO GALINDO

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

NICOLÁS CARDOZO RUIZ, mayor de edad y de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado del señor VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA y de la señora LUCILA GALINDO GALINDO y conforme a la notificación personal que se hiciera el 23 de marzo de 2023 por correo electrónico me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones de la demanda por carecer de fundamento fáctico, probatorio y jurídico.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

Al hecho primero. Es cierto.

Al hecho segundo. Es cierto.

Al hecho tercero. Es cierto, aunque técnicamente no se trata de un hecho, es una reafirmación de la concordancia de los linderos que ninguna relevancia jurídica tiene.

Al hecho cuarto. Es cierto, los demandantes no han enajenado el bien, sin embargo, en el certificado de tradición y libertad fue registrado, con anuencia de los funcionarios de Instrumentos Públicos, la anotación No. 11 en la cual el dominio fue transferido por parte de los demandantes a la señora Sandra Milena Rojas Álvarez, mediante escritura pública No. 0939 del 25 de octubre de 2012 de la Notaría Primera de Villevicencio.

Este registro estuvo vigente hasta el 07 de septiembre de 2019, fecha en la cual se canceló la anotación por mandato de la jurisdicción penal, habida cuenta que se declaró la responsabilidad de la señora Sandra Milena Rojas Álvarez por el delito de falsedad de documento público por la falsificación que hiciera de la citada escritura.

Así las cosas, para el 25 de septiembre de 2013, transcurrido un año del registro de la escritura espuria, mis clientes adquirieron el dominio del bien inmueble de buena fe, dado que el certificado de tradición mostraba a la señora Rojas Álvarez como propietaria, situación que se mantuvo así hasta

el 07 de septiembre de 2019, fecha en la que se producen las cancelaciones de las anotaciones 11 y 12.

Al hecho quinto. Es cierto, sin embargo, el demandante no explica los hechos que hemos precisado en los párrafos precedentes, es decir, que desde octubre de 2012 el certificado de tradición y libertad daba cuenta de una realidad distinta que, por supuesto generaba credibilidad en el público, habida cuenta los efectos de publicidad y eficacia que tienen esa clase de certificados.

Al hecho sexto. Es parcialmente cierto. En efecto los demandantes adquirieron el bien de Inversiones Ortiz LTDA, pero no es cierto que dicha empresa haya adquirido el dominio de otras personas, habida cuenta que el certificado de tradición y libertad solo refleja una constitución de hipoteca de dicha compañía a Sara Ramírez Barragán y otros.

Al hecho séptimo. Es cierto, mis clientes son poseedores de buena fe del bien inmueble desde el 25 de septiembre de 2013.

Al hecho octavo. Es parcialmente cierto. Mis clientes son poseedores del bien, habida cuenta que se hicieron al derecho de dominio desde el 25 de septiembre de 2013, no obstante, el accionante no es fiel a la verdad puesto que mis poderdantes nunca participaron en actos delictivos ni fraudulentos, por el contrario, el Juzgado Cuarto Penal del Circuito con funciones de conocimiento, dentro del radicado No. 110016000049201402908, en la sentencia dictada el 30 de agosto de 2018, estableció que la señora Rojas Álvarez falsificó la escritura pública No. 0939 del 25 de octubre de 2012 de la Notaría Primera de Villevicencio para vender a terceros de buena fe, que no son otros que mis poderdantes.

En ese sentido, las actividades delictivas de la señora Rojas Álvarez fueron juzgadas por dicho despacho, demostrándose que con su actuar delictual engañó a terceros de buena fe, como lo son Víctor Julio Ávila Pedraza y su esposa Lucila Galindo Galindo, quienes, por demás, denunciaron a la señora Rojas Álvarez ante la Fiscalía General de la Nación por el delito de estafa, la cual cursa ante la Fiscalía 238 Seccional de la Unidad de Fe Pública y Orden Económico.

Al hecho noveno. No es cierto. En primer lugar se aclara, Víctor Julio Ávila Pedraza y su esposa Lucila Galindo Galindo son poseedores de buena fe, dado que a la fecha en que adquirieron el bien inmueble, desconocían por completo que Sandra Milena Rojas Álvarez hubiera adquirido el predio por medios ilícitos, todo lo cual, fue declarado por la justicia colombiana hasta la sentencia del 30 de agosto de 2018, providencia que fue conocida por mis poderdantes hasta la cancelación en el registro de las anotaciones 11 y 12 del Certificado de tradición y libertad, lo cual tuvo lugar el 07 de septiembre de 2019.

En segundo lugar, el accionante intenta plantear que para enero de 2014 explicó a mis clientes sobre la situación presentada con la señora Rojas Álvarez, sin embargo, lo cierto es que el Jaime Rincón Lozada se presentó en el predio en enero de 2014 sin dar ninguna explicación cierta, documental o suficiente de sus alegaciones, ni para ese momento se había iniciado siquiera la indagación penal por la falsedad imputable a Roja Álvarez.

Incluso, Jaime Rincón Lozada, presentó querrela por perturbación a la posesión en el año 2014 en contra de mis clientes, sin embargo, el querellante, hoy accionante, nunca se presentó en las diligencias programadas por la Inspección de Policía a diferencia de mi cliente, quien en diligencia del 10 de marzo de 2014 asistió a la inspección ocular y manifestó desconocer a Rincón Lozada y aclaró que adquirió el dominio del bien de buena fe.

Al hecho décimo. No es cierto, el demandante en ningún momento avisó de las irregularidades atribuibles a Sandra Milena Rojas Álvarez y mucho menos lo hizo antes de que mi cliente iniciara la construcción de la casa edificada sobre el predio, que para la época en que fue adquirido por mis clientes era un lote sin construir. Por el contrario, está probado que el accionante no compareció a la diligencia de inspección ocular programada para el mes de marzo de 2014 sin justificación alguna, diligencia en la cual, mi cliente ratificó su calidad de propietario por compraventa efectuada de buena fe.

Por otra parte, no nos consta la fecha de radicación de la denuncia interpuesta por Rincón Lozada, habida cuenta que el documento que aporta no tiene ninguna evidencia de la radicación, pero sí se advierte que en el hecho No. 6 del escrito de denuncia, el demandante indica que Víctor Julio Ávila Pedraza y Lucila Galindo Galindo fueron víctimas del delito de estafa y que intentó contactarlo para “llegar a una solución”, con lo cual reconocen que al momento de adquirir el bien inmueble les asistía buena fe.

Al hecho décimo primero. Es cierto, la señora Sandra Milena Rojas Álvarez fue condenada por los delitos que manifiesta el accionante y por supuesto, al encontrarse que la escritura pública No. 0939 del 25 de octubre de 2012 de la Notaría Primera de Villevicencio fue objeto de falsificación se produjo la cancelación de su registro y de contera la cancelación del registro contenido en la anotación No. 12 relativo a la adquisición del dominio de mis clientes, por lo cual, a partir de la fecha en que se inscribió tal orden de cancelación Víctor Julio Ávila Pedraza y Lucila Galindo Galindo se convirtieron en poseedores de buena fe por adquisición de cosa ajena.

Al hecho décimo segundo. No es cierto. Mis clientes cumplieron a cabalidad las condiciones y requisitos establecidos en la ley para construir la casa en la que actualmente viven, por esta razón, la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá le otorgó la licencia de construcción que como es bien sabido, se erige como un acto administrativo particular y concreto que se presume ajustado a la ley hasta tanto un Juez Administrativo lo declare nulo, posibilidad que caducó puesto que la Ley 1437 de 2011 establece un término de 4 meses para presentar la demanda en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, mecanismo establecido para la impugnación de actos administrativos particulares.

Ahora bien, conviene hacer algunas precisiones que emanan de la revisión del expediente para el otorgamiento de la licencia de construcción aportado por la misma parte demandante se colige lo siguiente:

- Mis poderdantes hicieron el trámite de solicitud de licencia de construcción a través de un tercero experto en la materia, tal y como se observa en la página No. 69 del PDF de los anexos de la demanda. En ese sentido, otorgaron poder a Jaime Andrés Pallarés Marentes, quien se encargó de realizar el trámite que a la postre el curador

urbano consideró ajustadas a la ley, motivo por el cuál expidió la licencia para diciembre de 2014.

- En el marco del procedimiento administrativo establecido para el otorgamiento de la licencia, se fijó la valla que advertía a terceros que mis poderdantes solicitaron la licencia de construcción para que en los términos del artículo 30 del Decreto 1469 de 2010 se opusieran demostrando el interés que les asistía, término que transcurrió sin ninguna intervención, objeción u oposición.
Es importante anotar que la fijación de la valla fue acreditada dentro del expediente administrativo mediante foto que obra en el folio 25 de dicha foliatura y 82 del PDF de anexos de la demanda, en la cual, se observa la valla fijada en el bien en las condiciones reales en que se encontraba el inmueble, por lo cual, la información sobre el estado actual del inmueble fue constatado por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá.
- A folios 83 a 94 del PDF de anexos, obran las comunicaciones emitidas por la Curaduría Urbana sobre la solicitud de licencia de construcción, dirigidas a la comunidad colindante, con lo cual se dio plena publicidad al procedimiento.
- A folio 95 del PDF de anexos de la demanda, obra una publicación de periódico certificada, en la cual se fijó el edicto que comunicó a toda la comunidad y terceros indeterminados, la iniciación del trámite de otorgamiento de la licencia de construcción, con lo cual, se dio plena validez al principio de publicidad.

Así las cosas, es claro que las manifestaciones de la parte actora no son más que apreciaciones subjetivas que de ninguna manera pueden desvirtuar la legalidad de las actuaciones surtidas ante la Curaduría Urbana ni la buena fe de mis poderdantes.

Con todo, si en gracia de discusión se planteara que las construcciones de la casa iniciaron antes de la expedición de la licencia, dicho hecho no desvirtúa la buena fe con la que mis clientes adquirieron el inmueble en septiembre de 2013, momento para el cual en el certificado de tradición y libertad registraba como propietaria la señora Sandra Milena Rojas Álvarez y quien fue declarada culpable por el delito de falsedad y fraude procesal hasta el año 2018.

Igualmente, si la construcción inició o no antes del otorgamiento de la licencia de construcción, es claro que la consecuencia jurídica no es la “ilegalidad” como de manera anti técnica lo anuncia la parte actora, ni mucho menos configura un delito, por el contrario, dicha presunta conducta la castiga la ley con las sanciones administrativas previstas en el 135 del Código Nacional de Policía, las cuales, en todo caso caducaron dado que las facultades sancionatorias en esa materia caducan a los 3 años conforme lo establece el artículo 138 de ese mismo estatuto.

Lo anterior es tan claro, que incluso la normatividad urbanística permite legalizar construcciones sin licencia de construcción, por lo cual, ni fraudes, ni falsedades ni ninguna de las conductas que irresponsablemente endilga la parte actora se configuran.

Al hecho décimo tercero. No es cierto, pero además reitera simplemente lo establecido en el hecho anterior, por lo cual, se reitera el pronunciamiento que efectué en el hecho décimo segundo.

Al hecho décimo cuarto. No es cierto, pero además reitera simplemente lo establecido en los dos hechos anteriores, por lo cual, se reitera el pronunciamiento que efectué en el hecho décimo segundo.

Al hecho décimo quinto. No es cierto, pero además reitera simplemente lo establecido en los tres hechos anteriores, por lo cual, se reitera el pronunciamiento que efectué en el hecho décimo segundo.

Al hecho décimo sexto. No es cierto, pero además reitera simplemente lo establecido en los cuatro hechos anteriores, por lo cual, se reitera el pronunciamiento que efectué en el hecho décimo segundo. Igualmente, se reitera que el expediente administrativo allegado en el cual se otorgó la licencia de construcción, refleja que el trámite se puso en conocimiento de la comunidad a través de la valla, de comunicaciones escritas particulares y de un edicto emplazatorio, por lo cual, ninguna violación al principio de publicidad y existió y por el contrario los demandantes contaron con las oportunidades suficientes para exponer sus puntos, aunque es de anotarse que para el año 2014 ningún pronunciamiento de la jurisdicción penal existía, por lo cual, sus afirmaciones no pasaban de ser simples apreciaciones subjetivas.

Además, los demandantes tenían la posibilidad de demandar la nulidad y restablecimiento del derecho de la licencia de construcción si es que consideraban que no se ajustaba a la ley, lo cual, a pesar de que la legalidad del acto administrativo es patente, tampoco lo hicieron, por lo cual no pueden achacar a mis clientes su falta de diligencia para crear una teoría que raya con los elementos constitutivos de la calumnia.

Al hecho décimo séptimo. No es cierto. Los poseedores ejercen los actos de señorío desde septiembre de 2013 con buena fe, en la medida en que ninguna participación tuvieron en los hechos delictivos por los cuales se declaró responsable a Rojas Álvarez y confiaron en el certificado de tradición y libertad que para esa época mostraba a la citada señora como propietaria.

Así las cosas, si la señora Rojas Álvarez fue capaz de engañar al sistema de registro público de la propiedad, sería desproporcionado exigir a mis poderdantes que hubiesen avizorado las irregularidades antes que la justicia penal colombiana o los funcionarios de instrumentos públicos lo hicieran. Es de anotar, que la jurisprudencia es clara en que la buena fe es un elemento de la posesión que se evalúa al momento de inicio de la misma, pero, además, dicho actuar probó se ha mantenido por parte de mis clientes hasta el presente.

Al hecho décimo octavo. No es un hecho jurídicamente relevante, es la transcripción del valor catastral contenido en el recibo de impuesto predial.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

Me permito formular excepciones de fondo en los siguientes términos:

A. PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DEL DOMINIO

La ley y jurisprudencia colombianas son claras en que la prescripción adquisitiva del dominio puede alegarse por acción y por excepción, motivo por el cual, no es obligatorio que quienes ejercen la posesión formulen

demanda de pertenencia, sino que pueden deprecarla al contestar una demanda reivindicatoria como es el caso que nos ocupa.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“La prescripción de la acción de domino, por tanto, puede ser propuesta como excepción previa o de fondo. Solo que, en cualquier caso, debe apoyarse en los hechos de la prescripción adquisitiva, sea ordinaria o extraordinaria. Por lo mismo, el análisis de sus requisitos, por ejemplo, el justo título y la buena fe, el fundamento de la posesión regular, se reserva para el escenario donde fue planteada”¹.

En esta oportunidad, se formula la excepción de prescripción ordinaria, dado que se configuran los dos elementos que la constituyen a saber: (i) buena fe y (ii) justo título.

Se procede a analizar cada uno de los elementos estructurales de la usucapión en su modalidad ordinaria:

(i) Buena fe posesoria:

La buena fe posesoria ha sido definida por la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia como la conciencia de haber adquirido un bien por medios legítimos, es decir, exento de fraudes.

De esta manera, la Corte establece que: *“Surge con claridad meridiana, que para efectos de proveer sobre las referidas prestaciones, la buena o mala fe que debe examinarse es la posesoria o, más exactamente, la que acompaña la detentación de la cosa, que siguiendo los términos del artículo 768 del Código Civil y efectuada la correspondiente adaptación, “es la conciencia” de haberse recibido un bien ‘por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio’”*².

En el caso que tratamos en esta oportunidad, es claro que Víctor Julio Ávila Pedraza y Lucila Galindo Galindo adquirieron el bien el 25 de septiembre de 2013, mediante compraventa efectuada en la escritura pública No. 5485 de la Notaría Sesenta y Ocho de Bogotá, para lo cual, confiaron en el certificado de tradición y libertad que para ese momento mostraba a la señora Sandra Milena Rojas Álvarez como propietaria absoluta del bien inmueble.

La señora Sandra Milena Rojas Álvarez, quien fungía como propietaria del bien inmueble, presentó a mis clientes todos los documentos que la habilitaban en su calidad de tal, a los cuales les dieron plena credibilidad en la medida en que eran objeto de publicidad mediante el certificado de tradición y libertad, que como es sabido, para su registro, pasan una serie de exámenes y análisis técnicos y jurídicos por parte de los funcionarios de instrumentos públicos.

Es de anotar que, para septiembre de 2013, no existía ningún proceso penal en contra de la señora Rojas Álvarez, puesto que la denuncia por los delitos

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente. SC5065-2020. Radicación: 50001-31-03-001-2012-00437-01 Aprobado en Sala virtual de once de noviembre de dos mil veinte. Bogotá D. C., catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020).

²

de falsedad y fraude que años después fueron declarados se radicó hasta marzo de 2014 por la parte actora ante la Fiscalía General de la Nación, tal y como se lee en el libelo demandatorio.

Así las cosas, mis clientes adquirieron el bien con la conciencia de hacerlo por medios legítimos y sin fraudes, tanto así que la parte actora lo acepta, cuando en el hecho 6 de la denuncia interpuesta ante la Fiscalía indica que intentó comunicarse con Víctor Julio Ávila Pedraza, quien fue víctima del delito de estafa, para que encontraran una solución.

Igualmente, en la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto Penal con funciones de conocimiento dentro del proceso No. 110016000049201402908, se estableció que la señora Rojas Álvarez falsificó la escritura pública No. 0939 del 25 de octubre de 2012 de la Notaría Primera de Villevicencio con el fin de vender a terceros de buena fe, que no son otros que mis poderdantes, y por ende aprovecharse de ellos para obtener una ventaja económica fraudulenta.

De esta manera está acreditado el primer presupuesto para la configuración de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio, esta es, la buena fe posesoria.

(ii) Justo título

La Corte Suprema de Justicia tuvo la oportunidad de establecer, en un caso precedente e idéntico al que nos ocupa, si la falsedad declarada de un título (escritura pública) se podía extender al título que amparaba el derecho de compradores de buena fe, quienes adquirieron el bien con la conciencia de que el vendedor era el titular del derecho de dominio puesto que para la época de la transacción así se reflejaba en el certificado de tradición y libertad.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, concluyó que la falsedad de un título y por ende su ilegitimidad, no se traslada a un título subsiguiente en la tradición, habida cuenta que la falsedad, invalidez o nulidad del título de los compradores de buena fe deben ser judicialmente declaradas.

Sobre el particular, el alto tribunal explicó:

“Las consecuencias de la falsedad de un título, por tanto, son restrictivas, no extensivas. Al fin de cuentas, se trata de una sanción, como tal, cobija solo a la cuestión juzgada. Lo demás, para derivar consecuencias adversas, también debe ser objeto de pronunciamiento.

4.5.2. Conforme a lo discurrido, el Tribunal tampoco pudo incurrir en error iuris in iudicando al no irradiar los efectos de una falsedad de un título o otros enlazados. La escritura de compraventa de 30 de octubre de 1990, mediante la cual, Roberto Daza Lamoroux enajenó los inmuebles a Hernán Sánchez Cuéllar, simplemente, produjo su reintegro al patrimonio del primero. De esa manera quedaron sin efecto, en lo pertinente, la tradición del último comprador a la demandada en reconvención, Nayibe Amalia Delgado Gutiérrez. Sin embargo, el título que sirvió de causa a la última transferencia de dominio

7

es válido y justo, mientras no sea declarado falso o nulo por los jueces, esto es, no hubo cosa juzgada aniquilándolo (Subrayas y negrillas propias).

De esta manera, la falsedad de la escritura pública No. 0939 del 25 de octubre de 2012 de la Notaría Primera de Villavicencio no puede irradiar en el título de mis clientes, esta es la escritura pública No. 5485 de la Notaría Sesenta y Ocho de Bogotá del 25 de septiembre de 2013, habida cuenta que sobre este título no se declaró falsedad o invalidez, simplemente se ordenó la cancelación de su registro en el certificado de tradición y libertad, es decir, cesaron sus efectos traditivos, pero no le restan la condición de justo título, máxime si se tiene en cuenta que la calidad de justo título se determina a la fecha en que este nace a la vida jurídica y para ese momento Sandra Milena Rojas Álvarez fungía como propietaria en el registro de instrumentos públicos motivo por el cual fue factible perfeccionar la transferencia de dominio.

Como corolario de lo anterior, es claro que el caso debe ser tratado a la luz de la institución de venta de cosa ajena, en la medida en que el título nació a la vida jurídica, pero producto de las decisiones que años más tarde tomó la jurisdicción penal en contra de la vendedora, la tradición, es decir, el modo, careció de efectos jurídicos.

En esa medida, como lo indica la Corte Suprema, parafraseando al Tribunal que falló en segunda instancia en la causa: *“Al anularse el título antecesor al «justo», así como su registro, erigió la figura de la venta de cosa ajena y, por tanto, la convocante inicial se convirtió en poseedora regular y de buena fe (CSJ SC. Sentencia de 4 de diciembre de 2009, exp. 2002-00003-01)”*,

A esta conclusión llega la Corte, al distinguir entre título y modo, como categorías de tratamiento diferenciado y con efectos distintos. Sobre el particular, la sentencia establece:

*“Cosa muy diferente es la tradición y la eficacia del título para dar paso al negocio jurídico traditivo o, sencillamente para materializar el modo de la tradición; en otros términos, para que el título posea la virtualidad en edificarse en causa idónea para transferir el derecho de dominio; requiriendo que haya “(...) por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo” (art. 740 del C.C.); **caso en el cual de no ostentar el título aducido, ese magno atributo de quien es verdadero dueño, como acontece con los falsificados, el correspondiente a la venta de cosa ajena, o en general, los enumerados en el art. 766 ejúsdem, los cuales per sé, apenas dan paso a una mera entrega, más plásticamente hablando, a una pseudotradición o si se quiere falsa tradición o presunta tradición; pero jamás, a la auténtica o verídica por estar huérfanos del contenido, vaciados del todo de la esencia del “dominus”, en quien funge como aparente tradente”**.*

De esta manera, es evidente que la tradición no se produjo con ocasión de la orden de cancelar la anotación de la escritura pública No. 12, pero el título se mantiene para efectos de permitir la prescripción adquisitiva del dominio puesto que nos encontramos frente a la clásica situación de venta de cosa ajena, que de manera uniforme en la jurisprudencia configura justicia en el título y por ende produce, junto con la buena fe, la usucapión en la modalidad ordinaria.

Así las cosas, se encuentran probados los dos presupuestos de la posesión regular y de contera de la prescripción ordinaria por lo cual solicito que en la sentencia se declare que el dominio del bien corresponde a Victor Julio Ávila Pedraza y a Lucilaa Galindo Galindo.

B. LOS DEMANDANTES DEBEN PAGAR A LOS POSEEDORES DEMANDADOS LAS MEJORAS REALIZADAS AL BIEN

Si en gracia de discusión se planteara que la excepción de prescripción adquisitiva del dominio no está llamada a prosperar, es claro que los demandantes deben pagar a los demandados el valor de las mejoras útiles so pena de enriquecerse sin justa causa.

El artículo 966 del Código Civil establece que: *“El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”.

En el presente caso, es claro que a mis poderdantes se les debe considerar como poseedores de buena fe, en la medida en que para el momento en que adquirieron el bien, tenían la certeza de haberlo hecho por medios lícitos y con abandono de todo fraude o incumplimiento de la Ley, tal y como se explicó en detalle en los acápite anteriores.

Igualmente, para la época en que inició la posesión y luego cuando se edificó la casa, 2014 y 2015, no existía noticia alguna sobre la responsabilidad penal de la señora Sandra Milena Rojas Álvarez. Nótese que el demandante alega que supuestamente le puso en conocimiento a mis clientes sobre tales irregularidades, pero no allega ninguna prueba sobre el particular, por el contrario, se demuestra que una querrela que intentó por perturbación a la posesión no se presentó a las diligencias programadas por el inspector de policía.

Como consecuencia natural de la clasificación de mis clientes como poseedores de buena fe, deviene la obligación en cabeza del reivindicador de pagar las mejoras útiles, entendidas como aquellas que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

Tal y como se ha narrado, el inmueble, para septiembre de 2013, no era más que un lote sin construir, y fueron mis clientes quienes con el fruto de su trabajo y esfuerzo construyeron una casa de dos pisos, por la cual, el valor del bien inmueble en su totalidad asciende a DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS, tal y como se prueba con el avalúo comercial practicado por el valuador Cesar Pomar Barón.

En el avalúo comercial, además, se discrimina el valor del lote de terreno y de la construcción (casa edificada por los poseedores). En esa línea, el lote de terreno tiene un valor de CIENTO VEINTISEIS MILLONES DE PESOS y la construcción efectuada por mis clientes un valor de CINCO CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS, valor que de ninguna manera podría beneficiar al predio si no fuere por las labores de mis prohijados.

Así las cosas, están probadas técnicamente (a diferencia de la escueta estimación de perjuicios del demandante) las mejoras útiles realizadas por los poseedores demandados y dada la diáfana buena fe que les asiste, deviene lógica su reconocimiento y orden de pago al demandante.

Con todo, es claro que el valor acá presentado debe ser actualizado a la fecha de ejecutoria de la sentencia, habida cuenta que el fenómeno de la devaluación de la moneda implicaría que si se pagan en términos nominales, se produciría un empobrecimiento injustificado en el patrimonio de los poseedores de buena fe demandados.

C. LOS POSEEDORES DEMANDADOS, AL TENER BUENA FE POSESORIA, NO DEBEN AL DEMANDANTE FRUTOS DE NINGUNA CLASE PRODUCIDOS ANTES DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Igualmente, si hipotéticamente se rechazara la excepción de prescripción adquisitiva del dominio, es claro que la petición de pago de frutos generados durante todos estos años carece de sustento jurídico y fáctico, motivo por el cual, solicito se despache favorablemente la excepción que acá se propone.

Sobre el particular, el artículo 964 del Código Civil indica que: “El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; (...)”.

En efecto, se reitera que, los poseedores adquirieron el bien con la consciencia de hacerlo por medios legítimos y fueron engañados por Sandra Milena Rojas Álvarez, tal y como lo reconoce tanto el demandante como el Juez Penal que conoció la causa por falsedad.

Igualmente, para la época en que inició la posesión y luego cuando se edificó la casa, 2014 y 2015, no existía noticia alguna sobre la responsabilidad penal de la señora Sandra Milena Rojas Álvarez. Nótese que el demandante alega que supuestamente le puso en conocimiento a mis clientes sobre tales irregularidades, pero no allega ninguna prueba sobre el particular, por el contrario, se demuestra que una querrela que intentó por perturbación a la posesión no se presentó a las diligencias programadas por el inspector de policía.

Por lo anterior, es claro que, si existió buena fe de mis prohijados, no se les puede condenar injustamente al pago de frutos, como indebidamente lo plantea el demandante, dada la regla expresa que sobre el punto en cuestión se contiene en el artículo 964 del Código Civil.

D. LOS DEMANDANTES DEBEN CANCELAR A LOS POSEEDORES DEMANDADOS EL VALOR DE LAS EXPENSAS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 965 DEL CÓDIGO CIVIL

El artículo 965 del Código Civil establece lo siguiente:

“El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto

hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía”.

Los poseedores de buena fe demandados han cancelado el impuesto predial desde que inició su posesión hasta la fecha, por lo cual, a la luz del segundo inciso del artículo en cita deben ser reconocidos (en caso de que no prospere la excepción primera), so pena de producirse un enriquecimiento sin justa causa a favor de los accionantes.

Con todo, llama la atención que, durante 10 años, los demandantes permitieran a mis clientes cancelar los impuestos, si supuestamente no les reconocían como señores y dueños, aspecto que fortalece aun mas la excepción de prescripción adquisitiva del dominio en líneas arriba explicada.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso establece que “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 ese orden de ideas, atendiendo a que en esta contestación de demandada se solicita el pago de mejoras y expensas, procedemos a estimarlas bajo juramento así:

(i) Mejoras útiles:

Por concepto de mejoras útiles, se estima la suma de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$158.600.000) correspondientes al valor de la casa construida por los demandados, valor que se prueba con el avalúo comercial que se allega con el presente escrito. Este valor deberá indexarse a la fecha de ejecutoria de la sentencia, dado que la devaluación de la moneda y por ende del pago en términos nominales producirían un empobrecimiento injustificado para mis mandantes.

(ii) Expensas:

Por concepto de expensas, se estima el valor pagado por concepto de impuesto predial desde el año 2014 hasta la fecha así:

AÑO GRAVABLE	VALOR PAGADO
2014	994000
2015	523000
2016	815000
2017	730000
2018	350000
2020	793000
2021	787000
2022	788000
TOTAL	5780000

En total por expensas se estima el valor de CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$5.780.000).

Este valor deberá indexarse a la fecha de ejecutoria de la sentencia, dado que la devaluación de la moneda y por ende del pago en términos nominales producirían un empobrecimiento injustificado para mis mandantes.

V. OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO CONTENIDO EN LA DEMANDA

En los términos previstos en el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar el juramento estimatorio efectuado por la parte actora con base en las siguientes razones:

1. En primer lugar, se lee en la estimación de los frutos civiles, en la sección V.3.2., que supuestamente el canon de arrendamiento del inmueble tiene un límite de tasación del 2% del valor catastral del inmueble y con base en ese baremo se tasan los cánones de arrendamiento desde el año 2014.

En ese sentido, la actora toma el valor catastral del 2014, que ascendía a \$43.200.000 y calcula el 2%, con lo cual arroja un canon mensual de \$864.000.

El anterior cálculo es absolutamente erróneo, dado que parte de una mala lectura del artículo 18 de la Ley 820 de 2003, en la medida en que la limitación para los cánones de arrendamiento de vivienda urbana es del 1% sobre el valor comercial del bien.

En ese sentido, la limitación es del 1% no del 2% y si el demandante, por ahorrar costos o simplemente por desconocimiento, no contrató la elaboración de un avalúo comercial retroactivo para establecer el valor comercial del bien para el 2014, debe aplicar el 1% del valor al avalúo catastral puesto que ese es el único valor cierto que tiene.

De ninguna manera la norma permite que, ante la desidia u omisión en la presentación de un avalúo comercial, el demandante tome el valor catastral y calcule el canon sobre el 2%, puesto que el límite claramente es del 1% sobre el valor comercial, monto que debe estar probado con el dictamen pericial que corresponde.

El hecho de que la norma establezca que el valor comercial del inmueble no debe superar dos veces el catastral, no significa que el valor comercial surja de multiplicar dos veces el valor catastral.

Así, debía la parte actora aportar un dictamen con el avalúo retroactivo para poder aplicar el límite del 1% sobre ese valor, como claramente no adelantó esa labor, el límite del 1% debe aplicarse sobre el calor catastral, lo cual arroja un canon mensual de arrendamiento de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS, es decir, la mitad de lo calculado.

Ahora bien, ese valor mensual, calculado para el año 2014, debería incrementarse año tras año conforme al índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior, conforme lo ordena el

artículo 20 de la Ley 820 de 2003, lo cual arrojaría las siguientes cuentas:

AÑO	CANON	IPC	VALOR ANUAL
2014	432.000,00		5184000
2015	461.246,40	6,77%	5534956,8
2016	487.768,07	5,75%	5853216,816
2017	507.717,78	4,09%	6092613,384
2018	523.863,21	3,18%	6286358,489
2019	543.770,01	3,80%	6525240,112
2020	552.524,71	1,61%	6630296,478
2021	583.576,59	5,62%	7002919,14
2022	660.141,84	13,12%	7921702,131
		TOTAL	57.031.303,35

Así las cosas, el valor de los cánones de arrendamiento desde 2014 a diciembre de 2022, ascendería a CINCUENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y UN MIL TRECIENTOS TRES PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS.

Es importante anotar que la indexación ya se ha producido dado que en cada año se incrementa el canon de arrendamiento conforme al IPC certificado para cada año inmediatamente anterior.

En ese orden de ideas, si, como el apoderado del demandante lo afirma, el CUARENTA Y TRES POR CIENTO (43%) de los cánones son de los actores, es claro que ese valor ascendería a VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$24.523.460,44).

Por lo anterior, el valor de los frutos civiles correctamente liquidado es de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$24.523.460,44).

2. Como se indicó anteriormente, la indexación se produce en la misma liquidación, dado que año tras año se incrementa con el IPC, motivo por el cual, la petición de indexación de la sección V.3.3 no es procedente porque se actualizaría doble vez la cifra.
3. Por último, se objeta la petición de pagos de honorarios de abogados, toda vez que no se especifican los nombres de los abogados que supuestamente le han asistido al demandante, tampoco se precisan los servicios que fueron prestados y mucho menos se prueban los honorarios pagados.

Sobre este punto en particular, debe anotarse que la jurisprudencia ha establecido que los honorarios de los abogados se prueban con la factura de prestación de servicios, en los casos en que el profesional del derecho haga parte del régimen común, o con el documento equivalente a la factura, según lo reglamente la Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Por supuesto, que esos valores, deben ser declarados en la declaración de renta del año en que se paguen, lo cual también debe probarse para efectos de demostrar los honorarios que se causaron.

Pero adicionalmente, es claro que no puede reclamarse el pago de honorarios de abogados a mis clientes, si es que se refieren esos servicios jurídicos al acompañamiento que supuestamente le brindaron en el proceso penal que permitió declarar responsable por los delitos de falsedad en documento público y fraude procesal a Sandra Milena Rojas Álvarez, toda vez, que es ella la causante de ese perjuicio, y debió entonces la parte actora iniciar el incidente de reparación integral en el marco de lo dispuesto en la Ley 906 de 2004, que permite a las víctimas de las conductas punibles reclamar el pago de perjuicios una vez queda en firme la sentencia que declara la responsabilidad penal.

VI. PRUEBAS

A. DOCUMENTALES

Solicito se tengan en cuenta las siguientes pruebas documentales:

1. Promesa de compraventa celebrada entre mis prohijados y Sandra Milena Rojas Álvarez en septiembre de 2013.
2. Certificado de tradición y libertad del bien inmueble expedido en enero de 2014.
3. Escritura pública No. 5485 de la Notaría Sesenta y Ocho de Bogotá.
4. Recibos de impuesto predial de los años 2014 a 2022 pagos, salvo el de 2019.
5. Solicitud de otorgamiento de licencia de construcción de junio de 2014, con sus respectivos soportes.
6. Acta de. Marzo de 2014 de inspección ocular adelantada por la Inspección de Policía de Kennedy, en la cual se da por terminada la diligencia por falta de comparecencia del demandante, Rincón Lozada.
7. Denuncia presentada por Víctor Julio Ávila y Lucila Galindo contra Sandra Milena Rojas Ávila por el delito de estafa.
8. Poder otorgado por Víctor Julio Ávila y Lucila Galindo para actuar como defensor de víctimas en el proceso penal iniciado contra Sandra Milena Rojas Ávila ante la Fiscalía 238 y correo solicitando información sobre los avances del proceso.

B. DICTÁMEN PERICIAL

Me permito aportar dictamen pericial rendido por CESAR POMÁR BARÓN, en el cual consta el avalúo comercial del inmueble. Este avalúo fue elaborado en el mes de abril de este año y se presenta con todos los anexos exigidos por el CGP.

C. PRUEBAS TESTIMONIALES

Solicito se fije fecha y hora para la recepción de la declaración de los siguientes testigos, quienes acreditarán que para la fecha en que mis clientes compraron el bien inmueble desconocían las circunstancias irregulares en que Sandra Milena Rojas Alvarez había adquirido la anotación

en el registro y por ende la calidad de compradora. Igualmente declararán sobre la buena fe en la ejecución de las mejoras, pago de expensas y sobre la inactividad de los demandantes todos estos años frente al ejercicio de señorío sobre el bien.

Igualmente, los testigos declararan sobre el conocimiento público que la comunidad tiene sobre mis poderdantes como propietarios del bien inmueble y su ejercicio pacífico e ininterrumpido de la posesión.

Los testigos se identifican a continuación:

Alexander Salamanca, quien podrá ser citado en la Calle 53 sur # 77 L 40 (habitante del sector).

Magdalena Sanchez Rojas, quien podrá ser citado en la Calle 53 sur # 77 L 51 (habitante del sector).

Wilfredo Roncancio, quien podrá ser citado en la Carrera 77 L # 53-05 sur (habitante del sector).

Oscar Gilbert Avila, quien podrá ser citado en la Calle 53 sur # 77 L 50 (habitante del sector).

Gustavo Castañeda, quien podrá ser citado en la Calle 53 sur # 77 L 3 (habitante del sector).

D. INTERROGATORIO DE PARTE

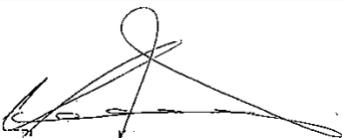
Solicito se fije fecha y hora para la recepción del interrogatorio de parte que realizaré a la parte actora conforme a las preguntas que formularé en la audiencia.

VII. NOTIFICACIONES

Mis poderdantes y el suscrito recibiremos notificaciones electrónicas en el correo nicolas.cardozo@cardozoestebanabogados.com

Igualmente, notificaciones físicas en la Calle 85 No. 12-10, oficina 304, Bogotá.

Atentamente,



NICOLÁS CARDOZO RUIZ
CC. 1.030.581.929
T.P. 250.415 del C.S. de la J.

vivienda familiar, patrimonios de familia y en general cualquier gravamen pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en la forma prevista por la ley si a ello hubiere lugar.

CLAUSULA PENAL: Los contratantes de común acuerdo pactan clausula penal del 10% sobre el valor de la venta es decir (\$4.000.000.00) para la parte que incumpla o desista este contrato.

CLAUSULA ADICIONAL. En caso de muerte de ambas o alguna de las partes contratantes sus respectivos cónyuges y/o herederos se encargaran de protocolizar continuar y dar cumplimiento al presente contrato hasta llevar acabo su perfección.

SEPTIMA - GASTOS: La retención en la fuente y mitad de gastos notariales serán cancelados por la vendedora; La otra mitad de gastos notariales y los gastos de beneficencia y de registro serán asumidos por la parte compradora.

Para constancia se firma el presente documento a los veintitres (23) de días del mes de septiembre del año Dos mil Trece (2.013).

NOTARIA SESE
NOTARIAL
DOCU
CAS

LA VENDEDORA

Sandra Milena Rojas A.

SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ
C.C. No. 52'458683 Bta
Tel: 3138610762.

NOTARIA 68 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.
EL (LOS) COMPARECIENTE(S) DECLARAN(BA) BAJO GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO JURIDICO FUE ADQUIRIDO CONFORME A LAS PRESCRIPCIONES LEGALES QUE TODA LA INFORMACION CONSIGNADA EN ESTE DOCUMENTO ES CIERTA Y RECONOCE(M) QUE EL NOTARIO NO RESPONDE POR LA LEGALIDAD DE LA TRADICION DEL INMUEBLE, QUE NO HA SIDO ADQUIRIDO MEDIANTE VIOLENCIA, ENGAÑO, TESTAFERRATO, DESPLAZAMIENTO FORZADO, Y EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA SITUADO EN ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL DE ALTO RIESGO O DESARROLLOS NO AUTORIZADOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

EL COMPRADOR

Victor Julio Avila Pedraza

VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA
C.C. No 6.772.992 Tunja
Tel: 311 464 0714.

NOTARIA SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO

Al despacho notarial compareció
ROJAS ALVAREZ SANDRA MILENA
Identificado con: C.C. 52458683
Declaro que la firma y huella digital, puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. En fé de lo cual se firma esta diligencia. (ART. 68 D.L 960/70)
Siendo el día 23/09/2013 a las 10:29:22 a.m.
X *Sandra Milena Rojas A.*
m7jmk8ku7uh97hnu FIRMA

Notaria 68
Circulo de Bogota

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
2BT0RW847U3L14N7
ASTRID D. BELTRAN VARGAS (E)
NOTARIO ENCARGADO
Notaria 68 de Bogota, D.C.





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

Nro Matricula: 50S-40001775

Pagina 1

Impreso el 20 de Enero de 2014 a las 07:29:00 a.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S BOGOTA ZONA SUR DEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:BOGOTA D. C. VEREDA:BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 24-11-1988 RADICACION: 88-98982 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 24-06-1988
CODIGO CATASTRAL: AAA0049NTCN COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

:LOTE # 27 MZ 52. CON UNA EXTENSION DE 60.00 MTS 2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 1739 DEL 14-06-88. NOTARIA 8a. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO # 1711 DEL 06-07-84.....

COMPLEMENTACION:

23066 URBANIZACION CATALINA DE KENNEDY 050-246036 INVERSIONES ORTIZ LTDA. HUBO POR COMPRA A RAMIREZ BARRAGAN FELISA, SARA, ANA MERCEDES, CECILIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2522 DEL 24 07 74 NOTARIA 8 DE BOGOTA:ESTAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION CONJUNTA QUE SE LES HIZO COMO HEREDERAS DEL CAUSANTE JOSE MANUEL RAMIREZ B. CUYA ADJUDICACION SE REGISTRO EN EL FOLIO 050-102795: ESTE HUBO POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA , SEGUN SENTENCIA DEL JUEZ MUNICIPAL DE BOSA DEL 20 10 de 1.966 REGISTRO EN EL LIBRO PRIMERO FOLIO 140# 13664B DE 1.966..

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: SIN INFORMACION

- 1) LOTE 27 MZ 52.
- 2) URBANIZACION CATALINA 2.
- 3) CL 53 SUR 77 L 50 (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

246036

ANOTACION: Nro 01 Fecha: 15-10-1974 Radicacion: VALOR ACTO: \$ 3.000.000,00

Documento: ESCRITURA 2522 del: 24-07-1974 NOTARIA 8A. de BOGOTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES ORTIZ LTDA

A: RAMIREZ BARRAGAN FELISA

A: RAMIREZ BARRAGAN SARA

A: RAMIREZ BARRAGAN CECILIA

A: RAMIREZ BARRAGAN ANA MERCEDES

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**

ANOTACION: Nro 02 Fecha: 21-08-1975 Radicacion: 58679 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2447 del: 14-08-1975 NOTARIA 8A. de BOGOTA

Se cancela la anotacion No. 1

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA UNICAMENTE EN CUANTO A LA SUMA DE 1'500.000.00 Y SOBRE UNA PARTE DEL TERRENO DENOMINADO "URBANIZACION CATALINA KENNEDY"

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

DE: INVERSIONES ORTIZ LTDA

A: RAMIREZ BARRAGAN FELISA

A: RAMIREZ BARRAGAN SARA



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

Nro Matricula: 50S-40001775

Pagina 2

Impreso el 20 de Enero de 2014 a las 07:29:00 a.m

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

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

A: RAMIREZ BARRAGAN CECILIA

A: RAMIREZ BARRAGAN ANA MERCEDES

ANOTACION: Nro 03 Fecha: 18-08-1976 Radicacion: 60336 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2071 del: 03-08-1976 NOTARIA 8A. de BOGOTA

Se cancela la anotacion No, 1,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ BARRAGAN FELISA

DE: RAMIREZ BARRAGAN SARA

DE: RAMIREZ BARRAGAN CECILIA

DE: RAMIREZ BARRAGAN ANA MERCEDES

A: INVERSIONES ORTIZ LTDA

ANOTACION: Nro 04 Fecha: 24-06-1988 Radicacion: 98982 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1739 del: 14-06-1988 NOTARIA 8A. de BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 RELOTEO

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

A: INVERSIONES ORTIZ LTDA

X

ANOTACION: Nro 05 Fecha: 21-02-1992 Radicacion: 11224 VALOR ACTO: \$ 2.100.000,00

Documento: ESCRITURA 199 del: 24-01-1992 NOTARIA 8A. de STAFE BTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES ORTIZ LTDA

A: RINCON LOZADA JAIME

A: LOZADA MERCEDES

19305204 X

41478704 X

ANOTACION: Nro 06 Fecha: 21-02-1992 Radicacion: 11224 VALOR ACTO: \$ 1.200.000,00

Documento: ESCRITURA 199 del: 24-01-1992 NOTARIA 8A. de STAFE BTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: RINCON LOZADA JAIME

DE: LOZADA MERCEDES

A: INVERSIONES ORTIZ LTDA

19305204 X

41478704 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 21-02-1992 Radicacion: T.C. 538 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 199 del: 24-01-1992 NOTARIA 8 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RINCON LOZADA JAIME

DE: LOZADA MERCEDES

A: FAVOR SUYO DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

19305204 X

41478704 X

ANOTACION: Nro 8





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

Nro Matricula: 50S-40001775

Pagina 3

Impreso el 20 de Enero de 2014 a las 07:29:00 a.m

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

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

Fecha: 13-12-1994 Radicacion: 1994-89450 VALOR ACTO: \$ 1,200,000.00

Documento: ESCRITURA 5030 del: 10-11-1994 NOTARIA 8 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES ORTIZ LTDA

A: RINCON LOZADA JAIME

A: LOZADA MERCEDES

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 15-12-1988 Radicacion: 1996-TCI571 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION ADMINISTR 1489 del: 13-12-1988 ALCALDIA MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE 846 LOTES DE LA URBANIZACION CATALINA II

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

A: INVERSIONES ORTIZ LTDA

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 22-08-2013 Radicacion: 2013-81277 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 255 del: 24-07-2013 NOTARIA PRIMERA de VILLAVICENCIO

Se cancela la anotación No. 7,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RINCON LOZADA JAIME

19305204 X

DE: LOZADA MERCEDES

41478704 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPANERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 03-09-2013 Radicacion: 2013-85662 VALOR ACTO: \$ 25,000,000.00

Documento: ESCRITURA 0939 del: 25-10-2012 NOTARIA PRIMERA de VILLAVICENCIO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: RINCON LOZADA JAIME

19305204 X

DE: LOZADA MERCEDES

41478704 X

A: ROJAS ALVAREZ SANDRA MILENA

52458683

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 02-10-2013 Radicacion: 2013-96510 VALOR ACTO: \$ 33,000,000.00

Documento: ESCRITURA 5485 del: 25-09-2013 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ROJAS ALVAREZ SANDRA MILENA

52458683

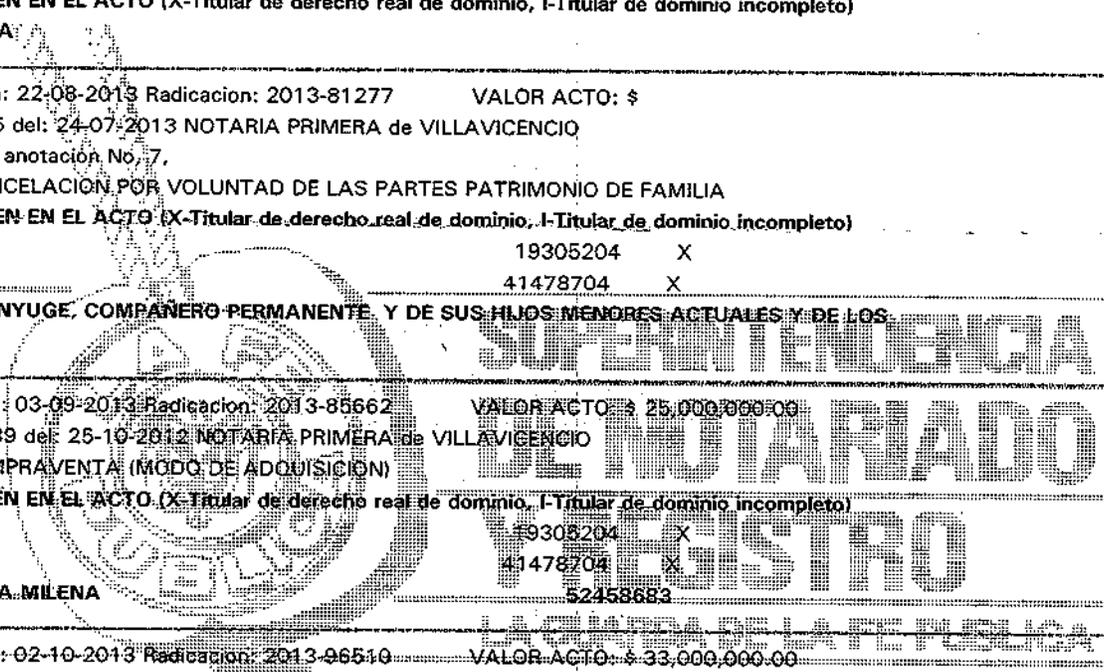
A: AVILA PEDRAZA VICTOR JULIO

6772992 X

A: GALINDO GALINDO LUCILA

51868782 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*





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

Nro Matricula: 50S-40001775

Pagina 4

Impreso el 20 de Enero de 2014 a las 07:29:00 a.m

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

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

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2007-11595 fecha 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL,
SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA
POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: fecha 19-04-1994
INCLUIDA VALE POR HABER OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO T.C. 2045 JRB.
CD 03 JULIO 17 DE 1992
Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 1 Radicacion: T.C.I538 fecha 29-12-1994
ANOTACION INCLUIDA VALE POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD.
Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 2 Radicacion: T.C.I538 fecha 29-12-1994
ORDEN CRONOLOGICO ALTERADO VALE.
Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 3 Radicacion: C2013-22233 fecha 20-08-2013
EN SECCION DE ANOTACIONES CANCELADAS INFORMACION EXCLUIDA SI VALE LEY
1579/2012 ART.59 OGF-COR61
Anotacion Nro: 9 Nro correccion: 1 Radicacion: 1996-TCI571 fecha 29-08-1996
ANOTACION INCLUIDA VALE POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD. ART 35 D.L.
1250/70. CP/LAB
Anotacion Nro: 11 Nro correccion: 1 Radicacion: C2013-24245 fecha 09-09-2013
EN SECCION DE/A LO CORREGIDO VALE LEY 1579/12-ART.59 OGF.COR32
Anotacion Nro: 11 Nro correccion: 2 Radicacion: C2013-24245 fecha 09-09-2013
EXCLUIDO EN ANOTACIONES CANCELADAS VALE LEY 1579/12 ART.59 OGF.COR32

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJER177 Impreso por: CAJER177

TURNO: 2014-26008

FECHA: 20-01-2014

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**

EL Registrador Principal: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE



ESCRITURA PÚBLICA No. - - - - - 5485 - - - - -
CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO - - - - -
FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO - (25) DEL MES DE SEPTIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013), OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y
OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.-----

NOTARIA CODIGO 1100100068.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156 / 96

MATRICULA INMOBILIARIA: ----- 50S-40001275
CEDULA CATASTRAL: ----- 56BS 78D77
CHIP CATASTRAL: ----- AAA0049NTEN
UBICACION DEL PREDIO: ----- URBANO (X) RURAL
CIUDAD - DEPARTAMENTO ----- BOGOTA D.C. - CUNDINAMARCA
DESCRIPCION Y DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO JUNTO CON
TODOS SUS USOS, SERVICIOS Y CONSTUMBRES QUE LEGAL Y
NATURALMENTE LE CORRESPONDEN, LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL
NUMERO VEINTISIETE (27), DE LA MANZANA NUMERO CINCUENTA Y DOS
(52), EL CUAL FORMA PARTE DE LA URBANIZACION DENOMINADA
"CATALINA DE KENNEDY", DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA
URBANA COMO CALLE CINCUENTA Y TRES SUR (CLL 53 SUR) NUMERO
SETENTA Y SIETE L - CINCUENTA (77 L - 50), DE LA CIUDAD DE BOGOTA
D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-----

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

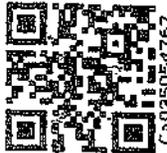
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CODIGO ACTO JURIDICO VALOR DEL ACTO
0125 VENTA \$33.000.000.00
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI () ----- NO (X)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN
QUIEN VENDE
SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ.----- C.C. No.52.458.683 -
----- COMPRADOR(A)(ES)
VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA ----- C.C. No.6772.992



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del arquitec notarial



C3035954767

JOSE GUERRANDO RICO GIL
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO

LUCILA GALINDO GALINDO. ----- C.C. No.51.868.782

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de **SEPTIEMBRE** del año dos mil trece (2.013), ante mí **ASTRID DOLORES BELTRAN VARGAS, NOTARIA SESENTA Y OCHO (68)(E) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.**, se otorgó la escritura pública de **COMPRAVENTA**, la cual se consigna en los siguientes términos: -----

Comparecieron de una parte la señora **SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ**, mayor de edad, residente y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número **52.458.683** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO**, quien actúa en nombre propio, y quien en adelante se denominara **LA PARTE VENDEDORA**; y por la otra parte los(as) señores(as) **VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA** y **LUCILA GALINDO GALINDO**, mayores de edad, residentes y domiciliados en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con las cédulas de ciudadanía números **6.772.992** y **51.868.782** expedidas en Tunja y Bogotá D.C., respectivamente, de estado civil **SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO ENTRE SI**, quienes actúan en nombres propios, y quienes en adelante se denominaran **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron:

PRIMERO - OBJETO DEL CONTRATO: LA PARTE VENDEDORA por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el pleno derecho de dominio y la posesión plena que ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

LOTE DE TERRENO JUNTO CON TODOS SUS USOS, SERVICIOS Y CONSTUMBRES QUE LEGAL Y NATURALMENTE LE CORRESPONDEN, LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO VEINTISIETE (27), DE LA MANZANA NUMERO CINCUENTA Y DOS (52), EL CUAL FORMA PARTE DE LA URBANIZACION DENOMINADA "CATALINA DE KENNEDY", DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA COMO CALLE CINCUENTA Y TRES SUR (CLL 53 SUR) NUMERO SETENTA Y SIETE L - CINCUENTA (77 L - 50), DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, terreno que cuenta con una extensión superficial de **SESENTA METROS CUADRADOS (60.00 Mts 2)**, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título adquisitivo de dominio así: -----



Aa005914542

POR EL NORTE: En extensión de doce metros (12.00 mts), linda con el lote numero veintiocho (28) de la misma manzana; -----

POR EL SUR: En extensión de doce metros (12.00 mts), linda con el lote numero veintiséis (26) de la misma manzana; -----

POR EL ORIENTE: En extensión de cinco metros (5.00 mts), linda con el lote numero ocho (8) de la misma manzana; -----

POR EL OCCIDENTE: En extensión de cinco metros (5.00 mts), linda con la carrera setenta y ocho F (KR 78 F). -----

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50S-40001775** y la cedula catastral **56BS 78D 27**, y el chip catastral **AAA0049NTCN**. -----

PARAGRAFO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar para reclamo de ninguna de las partes. -----

SEGUNDO – TRADICION: Que **LA PARTE VENDEDORA**, adquirió el inmueble objeto de este contrato por **COMPRAVENTA** efectuada a los(as) señores(as) **MERCEDES LOZADA** y **JAIME RINCON LOZADA**, otorgada mediante escritura pública número **NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE (939)** de fecha **VEINTICINCO (25)** del mes de **OCTUBRE** del año dos mil doce (2.012), otorgada en la **NOTARIA PRIMERA (1ª) DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO – META**, la cual se encuentra debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40001775**. -----

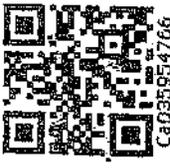
TERCERO – PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Que el precio de la venta fue acordado por las partes en la cantidad de **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000.00)**, **MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción. -----

CUARTO – LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Garantiza **LA PARTE VENDEDORA** que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantizan libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de dominio o gravámenes e hipotecas, pero en todo caso se obliga a **LA PARTE VENDEDORA** a -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentas del archivero notarial



Ca035954766

JORGE HERNANDO RICO GRILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO



Escritura SA. 141.899.990140

salir al saneamiento de lo vendido en casos de Ley -----

QUINTO – PAZ Y SALVO: Que igualmente se compromete a entregar el inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente instrumento público.-----

SEXTO: Que LA PARTE VENDEDORA ya ha hecho la entrega real y material del inmueble A LA PARTE COMPRADORA objeto de la presente compraventa.--

SEPTIMO – GASTOS: Que los gastos notariales serán por cuenta de las dos partes por igual, los de Beneficencia y de Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA y los de retención en la fuente por cuenta de LA PARTE VENDEDORA.-----

PRESENTE(S): LA PARTE COMPRADORA los(as) señores(as) **VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA y LUCILA GALINDO GALINDO**, mayores de edad, residentes y domiciliados en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con las cédulas de ciudadanía números **6.772.992 y 51.868.782** expedidas en Tunja y Bogotá D.C., respectivamente, de estado civil **SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO ENTRE SI**, quienes actúan en nombres propios, y quienes manifiestan: -----

a) Que acepta(n) la presente escritura a favor suyo, la venta que la contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción; -----

b) Que ya se encuentra(n) en posesión real y material del inmueble a su entera satisfacción;-----

c) Que para efectos de las leyes 333/96, 365/97 y 793/00, adquirieron el inmueble con recursos provenientes de actividades lícitas.-----

-----**NOTA - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**-----

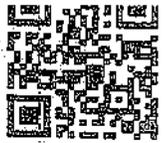
Conforme al PARAGRAFO 1° del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, el Notario indagó a LA PARTE VENDEDORA, si es casada con sociedad conyugal vigente, o en unión marital de hecho, a lo cual respondió: soy de las condiciones civiles antes mencionadas, además manifiesto bajo la gravedad de juramento que el inmueble que transfiero por esta escritura **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

Igualmente el Notario en cumplimiento de la misma ley indagó a LA PARTE COMPRADORA, si son casados con sociedad conyugal vigente, o con unión marital de hecho, y si tiene o no otro inmueble con este gravamen, a lo cual respondió(eron):-----



República de Colombia

[5]



A2005914541

somos de estado civil SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO ENTRE SI, que no tenemos, ni poseemos otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, y que deciden de común acuerdo **NO AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR** el bien inmueble objeto de esta venta.

Queda así cumplido por el Notario la exigencia del PARAGRAFO 1º DEL Artículo 6º DE LA Ley 258 del 17 de enero de 1996.

El suscrito Notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedan viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN

1) REPORTE DE LA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. AÑO GRAVABLE DOS MIL TRECE.....2013

FORMULARIO NUMERO..... 2013201011646724628

DIRECCION DEL PREDIO..... CL 53 SUR 77 L 50

MÁTRICULA INMOBILIARIA..... 40001775

CEDULA CATASTRAL..... 56BS 78D 27

AUTOAVALUO..... \$32.400.000

FECHA DE PAGO..... 17 / 04 / 2013

VALOR PAGADO..... \$503.000.00

SERIAL..... 07699710087105

2) CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL CONSECUTIVO NUMERO..... 668718

EXPEDIDO POR: EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU.....

DIRECCION DEL PREDIO..... CL 53 SUR 77 L 50

MÁTRICULA INMOBILIARIA..... 050S40001775

CEDULA CATASTRAL..... 56BS 78D 27

CHIP: AAA0049NTCN.....

PIN DE SEGURIDAD..... xLQAABMBFYI0DZ

FECHA DE EXPEDICION 12 / 09 / 2013..... VALIDO HASTA: 11 / 12 / 2013.

3) SE PROTOCOLIZA(N) EL(OS) ESTADO(S) DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL GENERADO POR LA VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO - VDR..... 5405



República de Colombia

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



CA035894765

JORGE HERNANDEZ RICO GRILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO



Chip Catastral: AAAA0049NTCN.

No. Consulta: 2013-41450.

Fecha: 2013-09-23 10:35 A.M.

4.) SE CONSULTA VALIDEZ DEL CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA
TRAMITE NOTARIAL CONSECUTIVO NUMERO 668718

CHIP: AAA0049NTCN.

PIN DE SEGURIDAD:

xLQAABMBFYI0DZ

FECHA DE EXPEDICIÓN 12 / 09 / 2013. VALIDO HASTA: 11 / 12 / 2013.

EXPEDIDO POR: EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil y número de sus documentos de identidad; Declaran que todas las cláusulas consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas; Que conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

El NOTARIO ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y para el caso la Ciudad de Bogotá DC., en desarrollo de los acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, así lo declaran expresamente ante el Notario y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a los compradores de vivienda sobre la conveniencia de que el vendedor declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. (Prestación del Servicio Notarial – Instrucción Administrativa No 10 de abril 10 de 2004 – Superintendencia de Notariado y Registro). Este es un consejo apropiado para lograr la transparencia



Aa005914550

en los negocios, evitar reclamaciones, proteger la seguridad jurídica y la confianza. --
LEIDO: El Notario personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. -----

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que a los otorgantes se les hizo advertencia que deben presentar esta escritura para su inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente, la venta dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con el Suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza. Se utilizaron las hojas de papel notarial números: (Aa005914) / 543 / 542 / 541 / 550 / 549 / -----

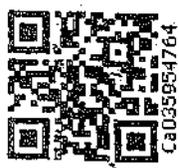
JORGE HERNÁNDEZ RICO GRILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCUITO

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS-----	\$ 114.401.00
DECRETO 0188 DE FECHA 12 DE FEBRERO DEL AÑO 2013, DEL MINJUSTICIA.-	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----	\$ 6.650.00
FONDO NACIONAL PARA EL NOTARIADO-----	\$ 6.650.00
IVA-----	\$ 26.656.00
RETENCIÓN EN LA FUENTE-----	\$ 330.000.00
LOS COMPARECIENTES:	



República de Colombia

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



CA035954704

Sandra Milena Rojas Alvarez
SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ.

C.C. 52'458683 Bto

DIRECCIÓN: calle 5 # 17-21

TELÉFONO 3208601118

ESTADO CIVIL. Soltera



Victor Julio Avila Pedraza

VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA.

C.C. 6-772.992 de Tanja.

DIRECCIÓN: Cra 77 k Bis B D= 54B-26 sur

TELÉFONO 4537184

ESTADO CIVIL. Soltero con Union Marital de hecho.





ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
HACIENDA

DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS
SISTEMA DE ORIENTACION TRIBUTARIO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
REPORTE DE DECLARACIONES Y PAGOS



Fecha: 23/09/2013
Hora: 08:09:13

AÑO GRAVABLE 2013 Tipo Documento Soporte Formulario Número 2013201011646724628

IDENTIFICACION DEL PREDIO
Dirección Estandar CL 53 SUR 77L 50
Dirección Predio CL 53 SUR 77L 50
Matrícula Inmobiliaria 050S40001775

RELACION SOBRE AREAS DEL PREDIO
Terreno 60 Area Construida 0 Destino 67 Tarifa 0

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE
Nombre / Razón Social JAIME RINCON LOZADA
Identificación CC 19305204
Dirección de Notificación CL 53 SUR 77 L 50

LIQUIDACION BRUTA
Autoavalúo AA 32,400,000
Impuesto FU 559,000
Sanción VS 0
Ajuste Equidad Tributaria AT 0
Impuesto Ajustado IA 559,000

SALDO A CARGO
Saldo a Cargo HA 559,000
Valor a Pagar VP 559,000
Desuento TD 56,000
Intereses Mora IM 0
Total Pagado TP 503,000

CORRECCION O SOLAJIENTO PAGO
Sticker Anterior

INFORMACION ADICIONAL
Concepto Pago 2013201011646724628
Número Cinta 4565
Sticker 07699710087105
Fecha Presentación 17/04/2013

INFORMACION PREDIAL
CHIP AAA0049NTCN
Codigo del sector 4540521200000000
Matrícula Inmobiliaria 40001775
Cédula Catastral 56BS 78D 27
Dirección Oficial CL 53 SUR 77L 50
Dirección Estandar CL 53 SUR 77L 50
Vigencia Formación 01/01/1997
Fecha Escritura
Número Escritura
Tipo Propiedad 99
Destino Económico
Area Terreno 60.00
Area Construida .00
Estrato 0

Propietarios		Avalúos	2013	2012	2011	2010	2009
CC	52,458,683 SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ		32,400,000	24,300,000	16,200,000	17,336,000	14,580,000

RECUERDE: Este Reporte es Informativo, no es válido como lectura ni recibo de pago. Esta información NO TIENE COSTO, evite intermediarios.
La información de Documentos de tipo REPORTE DE BANCOS no ha sido validada por la Secretaría de Hacienda, corresponde a información suministrada por el Banco.

República de Colombia

JORGE HERMAN RINCON GRILLO
NOTARIO SEÑALTA
CIRCULO DEL CIRCULO





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL de
Catastro y Estratificación

Certificación Catastral

Radicación No.: 1061232

Fecha: 12/09/2013

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.

Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ	C	52458683	100	N

Total Propietarios: 1

Tipo Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6 939	25/10/2012	VILLAVICENCIO	01	050S40001775

Documento soporte para inscripción

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 53 SUR 77L 50

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

Dirección(es) anterior(es):

KR 78F 55B 38.S FECHA:20/04/1999

TV 78F 51A 38 SUR FECHA:08/07/2003

Código de sector catastral:

004540 52 12 000 00000

Cédula(s) Catastral(es)

56BS 78D 27

CHIP: AAA0049NTCN

Destino Catastral: 61 URBANIZADO NO EDIFICADO

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso:

Total área de terreno(m2)

60.00

Total área de construcción (m2)

.00

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 32,400,000	2013
2	\$ 24,300,000	2012
3	\$ 16,200,000	2011
4	\$ 17,336,000	2010
5	\$ 14,580,000	2009
6	\$ 10,545,000	2008
7	\$ 10,238,000	2007
8	\$ 9,892,000	2006
9	\$ 9,421,000	2005

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 INFORMACION: Correo electrónico: uaecd@catastrobogota.gov.co Puntos de servicio: CADE y Super CADE. Atención a Comunidades: 2347600 ExL7600

EXPEDIDA, A LOS 12 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2013

NORMA PATRICIA BARON QUIROGA
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co opción Certificación Catastral y digite el siguiente número: 201310612329



N° CO233155 / N° GP0115

Avenida Carrera 30 No. 25-90 Torre B Piso 2. Comandante 2347600 - 2696731
www.catastrobogota.gov.co
Información Línea 195

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto
Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

PIN DE SEGURIDAD: xLQAABMBFYI0DZ

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: CL 53 SUR 77 L 50
Matrícula Inmobiliaria: 050S40001775
Cédula Catastral: 56BS 78D 27
SHIP: AAA0049NTCN
Fecha de expedición: 12-09-2013
Fecha de Vencimiento: 11-12-2013

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización

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

Consecutivo No: 668718

DOMIDUITS01CC01:copoveda1/COPOV

COPOVEDA1

SEP-12-13 12:40:08

ADRA



BOGOTÁ
HUMANANA

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



República de Colombia

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



JORGE HERNANDEZ RICO GUILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO



5485

Solicitud de Estado de Cuenta para Trámites Notariales



CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO

Para consultar la validez de un certificado digite el PIN aquí.
(Favor tener en cuenta mayúsculas y minúsculas)

Código Seguridad:	<input type="text" value="xLQAA8MBFY10DZ"/>
	<input type="button" value="Buscar"/>

Se encuentra el certificado No 668718 con fecha de vigencia entre:

12/09/13 al 11/12/13

para el predio identificado con los siguientes datos:

CHIP: AAA0049NTCN

MATRICULA INMOBILIARIA: 050S40001775

DIRECCIÓN: CL 53 SUR 77 L 50

Señor Segura

5485



Bienvenido: ANTONIO QUINTERO BONILLA
BOGOTÁ D. C.
NOTARIA 68
IP: 190.145.81.109 / Fecha: 2013-09-23 /
Hora: 10:34:40

JORGE HERNÁNDEZ GRILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CÍRCULO

Consulta de Estado de Cuenta por Concepto Predial

Fecha: 2013-09-23
N° Matricula Inmobiliaria: 50S - 40001775

Hora: 10:35 AM
Referencia Catastral: AAA0049NTCN

N° Consulta: 2013-41450

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2013	X		\$0		X
2012	X		\$0		X
2011	X		\$0		X
2010	X		\$0		X
2009	X		\$0		X
2008	X		\$0		X
2007	X		\$0		X
2006	X		\$0		X
2005	X		\$0		X
2004	X		\$0		X
2003	X		\$0		X
2002	X		\$0		X
2001	X		\$0		X



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

Válido para insertar en el protocolo Notarial
www.vur.gov.co

Opciones

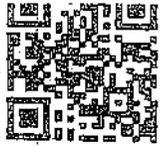
5485

CO
CO
MA
MA
BA
BA
CO
CO
MA
MA
BA
BA



República de Colombia

[9]



Aa005914549

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. - - - - 5485- -
 CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO - - - - -
 FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO - - - - - (-25) DEL MES DE
 SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013), OTORGADA EN LA NOTARIA
 SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.-----

Lucila Galindo G
 LUCILA GALINDO GALINDO
 C.C. 51868782 BOGOTA
 DIRECCIÓN: Kra 77k Bis B #54826 sur
 TELÉFONO 4537184
 ESTADO CIVIL: Soltera con unión marital de hecho

VB

ASTRID DOLORES BELTRAN VARGAS
 NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

ASTRID DOLORES BELTRAN VARGAS.

NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) (E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

EDWIN BELTRAN. RAD. 5690/2013.

RADICO: _____ DIGITO: _____ 1ª REVISION _____ LIQUIDO/FOTO: _____ 2ª REVISION _____

República de Colombia

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



C3035954763

08 JORGE HERNANDO RICO GRILLO
 NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO DE BOGOTA



BOGOTÁ

Es fiel y PRIMERA (1-a.) COPIA DE LA ESCRITURA NÚMERO CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO (5485) DE FECHA VEINTICINCO (25) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013) tomada de su Original la que autorizó en OCHO (08) HOJAS UTILES CON DESTINO A:

VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA Y OTRA.

DADO EN BOGOTA D.C. A LOS TREINTA (30) días del mes de SEPTIEMBRE del año DOS MIL TRECE (2013).

0

JORGE FERNANDO RICO GRILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO (68) DE BOGOTÁ

DATOS DE LA SOLICITUD							
FECHA DE RADICACIÓN:				NRO. RADICACIÓN			
FECHA DE LIQUIDACIÓN 01.10.2013				NRO. DE LIQUIDACIÓN 0000000101234738			
DATOS DE RESPONSABLES (R) Y DEL CONTRIBUYENTE (C)							
Responsable: SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ				IDENTIFICACIÓN: CC-52458683			
Contribuyente: VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA				IDENTIFICACIÓN: CC-6772894			
DATOS DEL DOCUMENTO							
Notaría:	N° Escritura	Fecha otorgamiento:	Ciudad:	Valor Total \$ 347.000,00			
Notaria SESENTA Y OCHO E	5485	25.09.2013	BOGOTA D.C	Porcentaje de Pago 17.000,00			
Tipo de documento:	Matrícula Inmobiliaria:	Días Mora:		TOTAL 347.000,00			
Escritura	50S-40001775	0					
DETALLE LIQUIDACIÓN							
COD	ACTO DOCUMENTAL	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	INTERES	TASA	TOTAL	
0091	COMPRAVENTA	33.000.000,00	230.000,00	0,00	17.000,00	347.000,00	
0000	Ajuste múltiple mil.(E.T.N-Art	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL A PAGAR:			330.000,00	0,00	17.000,00	347.000,00	
SON: ** TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS **				TOTAL: 347.000,00			
Para liquidaciones de Notarías de Bogotá, cancelar en las oficinas Bancolombia de cualquier municipio del país convenio 32673						FECHA LIMITE PARA PAGAR	
* Para otros municipios cancelar en BanAgrario o Davivienda en el sitio de la Liquidación.						Fecha 23.11.2013	
IMPORTANTE: Esta liquidación debidamente cancelada, debe ser presentada en la oficina de registro.							
						DOCUMENTO VALIDO PARA CONSULTA EN LA WEB - Resolución 1190 de 2010	
						Esta liquidación Oficial del Impuestos, es susceptible de discusión en los terminos del ART 720 del E.T. (Recurso de Reconsideración)	

C L I E N T E

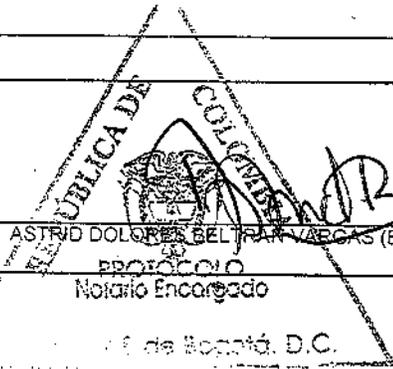
FORMATO DE CALIFICACION
Art.8 Par.4 Ley 1579 / 2012.

MATRICULA INMOBILIARIA	50S-40001775	CODIGO CATASTRAL	56BS 78D 27
UBICACION DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	
	Bogota	--	
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION	
RURAL		CL 53 SUR No. 77L-50	

DOCUMENTOS				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA PUBLICA	5485	25/Sep/2013	NOTARIA 68 DE BOGOTA 11001068	Bogota

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR ACTO
0125	VENTA	\$33.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
SANDRA MILENA ROJAS ALVAREZ	CC 52458683
VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA	CC 6772992
LUCILA GALINDO GALINDO	CC 51868782



 ASTRID DOLORES BELTRÁN VARGAS (ENCARGADA)
 PROTOCOLO
 Notario Encargado
 de Bogotá, D.C.

5485



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 04 de Octubre de 2013 a las 01:05:34 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2013-96510 se calificaron las siguientes matriculas:

40001775

Nro Matricula: 40001775

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTA ZONA SUR No. Catastro: AAA0049NTCN
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) LOTE 27 MZ 52.
- 2) URBANIZACION CATALINA 2.
- 3) CL 53 SUR 77 L 50 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 02-10-2013 Radicacion: 2013-96510

Documento: ESCRITURA 5485 del: 25-09-2013 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 33,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: ROJAS ALVAREZ SANDRA MILENA	52458683
A: AVILA PEDRAZA VICTOR JULIO	6772992 X
A: GALINDO GALINDO LUCILA	51868782 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador

Fecha:	El Registrador
Dia Mes Año	Firma



ABOGAD22,202

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



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

**OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

RECIBO DE CAJA No. 70005508

ENTREGADO

370005508

BOBTA ZANA ELS

LICITAZO

BOBTA ZANA ELS LICITAZO

Impreso el 02 de Octubre de 2013 a las 07:23:08 a.m.

NO. BOBTA ZANA ELS LICITAZO

NOMBRE SOLICITANTE: VICTOR AVILA

BOBTA ZANA No. 415425 del 25-08-2013 NOTARIAL PRESENTA Y BOBTA ZANA BOBTA ZANA

MATRICULAS 40001775 COPIA RES

ACTOS A PRESENTAR:

ACTO

TRE

VALOR

DERECHOS

BOBTA ZANA

BOBTA ZANA

BOBTA ZANA

BOBTA ZANA

FORMA DE PAGO:

EFECTIVO

1.000.000

- DOCUMENTO -

AÑO GRAVABLE
2014



Formulario de autoliquidación
electrónica asistida del
Impuesto predial unificado

Formulario No.
2014201013002112489

No. referencia del recaudo

14014924530

301

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. MATRICULA INMOBILIARIA 40001775	3. CÉDULA CATASTRAL 56BS 78D 27	
4. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO		C. TARIFA Y EXENCIÓN	
5. TERRENO (M2) 60.00	6. CONSTRUCCIÓN (M2) 0.00	7. TARIFA 33.00	8. AJUSTE 522,000
		9. EXENCIÓN 0.00	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		11. IDENTIFICACIÓN CC 6772992	
12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 53 SUR 77L 50		13. CÓDIGO DE MUNICIPIO	
FECHAS LIMITES DE PAGO			
		Hasta 11/04/2014 (dd/mm/aaaa)	Hasta 20/06/2014 (dd/mm/aaaa)
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA			
14. AUTOVALÚO (Base Gravable)	AA	43,200,000	43,200,000
15. IMPUESTO A CARGO	FU	904,000	904,000
16. SANCIONES	VS	0	0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA	AT	0	0
18. IMPUESTO AJUSTADO	IA	904,000	904,000
G. SALDO A CARGO			
19. TOTAL SALDO A CARGO	HA	904,000	904,000
H. PAGO			
20. VALOR A PAGAR	VP	904,000	904,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	90,000	0
22. INTERÉS DE MORA	IM	0	0
23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)	TP	814,000	904,000
I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
Aporto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Mi aporte debe destinarse al proyecto <input type="checkbox"/>
24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18)	AV	90,000	90,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)	TA	904,000	994,000
SAT		SELLO	
		52008620002271 AV VILLAS	



A. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			
1. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		OPCIONES DE USO Declaración inicial <input checked="" type="checkbox"/> Corrección <input type="checkbox"/> Sólo Pago <input type="checkbox"/>	
2. IDENTIFICACIÓN CC <input checked="" type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		3. NÚMERO 6772992	4. TELÉFONO FIJO O MÓVIL
5. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 53 SUR 77L 50			
6. MUNICIPIO BOGOTA, D.C. (Bogota, D.C.)		7. DEPARTAMENTO SANTAFÉ DE BOGOTÁ	
B. INFORMACIÓN DEL PREDIO			
8. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 53 SUR 77L 50			9. ESTRATO 2
10. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S-40001775		11. CHIP AAA0049NTCN	
C. INFORMACIÓN DE LA LICENCIA			
12. NÚMERO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		13. FECHA DE EXPEDICIÓN	14. NÚMERO DE RADICACIÓN 1422590
16. OBJETO DE LA LICENCIA INICIAL		15. TIPO Licencia	
17. MODALIDAD DE LA LICENCIA OBRA NUEVA			
D. CUADRO DE ÁREAS Y USOS			
CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES I. 2 - 2	CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES II. 0 - 0	CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES III. 0 - 0	CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES IV. 0 - 0
18. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	19. ÁREAS NETAS POR USOS	20. ÁREAS INTERVENIDAS	
LOTE 60.00	VIVIENDA 108.42	AMPLIADA 0.00	
SÓTANO(S) 0.00	COMERCIO 0.00	MODIFICADA 0.00	
SEMISÓTANO 0.00	SERVICIOS 0.00	ADECUADA 0.00	
PRIMER PISO 53.40	DOTACIONAL / INSTITUCIONAL 0.00	RECONOCIMIENTO 0.00	
PISOS RESTANTES 55.02	INDUSTRIA 0.00	METROS LINEALES 0.00	
TOTAL CONSTRUIDO 108.42	OTROS 0.00	TOTAL CONSTRUIDO 108.42	
LIBRE PRIMER PISO 6.60	TOTAL 108.42	TOTAL ÁREA INTERVENIDA 108.42	
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA			
21. TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA O CONSTRUCCIÓN		PO	41,692,000
22. VALOR RETENCIÓN		VR	0
23. TOTAL VALOR SANCIONES		VS	0
Código de sanción 00			
F. PAGO			
24. VALOR A PAGAR		VP	0
25. INTERESES DE MORA		IM	0
26. TOTAL A PAGAR		TP	0



(415)7707202803208(8020)14325063072082942289(3900)000000000000(96)20141120

G. FIRMA		NOMBRES Y APELLIDOS VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA	
FIRMA DEL DECLARANTE 		CC <input checked="" type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/>	6772992
AUTOADHESIVO	SELLO O TIMBRE		



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

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

Referencia de Recaudo:

15011992019

Formulario No.

2015201011624749426

AÑO GRAVABLE 2015			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. Matricula Inmobiliaria 050S40001775	3. Cédula Catastral 56BS 78D 27	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 60.00	7. Área construida en metros 118.43	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 VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 6772992	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 6772992			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA		101,294,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		523,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		523,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		523,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		523,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		523,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA		523,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	18/06/2015 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	010183000568122	
NOMBRES Y APELLIDOS VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA	VALOR PAGADO:	523,000	
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DE BOGOTÁ	
6772992	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:

17014853769

Formulario No.

2017301010104064661

AÑO GRAVABLE 2016			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. Matrícula Inmobiliaria 40001775	3. Cédula Catastral 56BS 78D 27	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 60.00	7. Área construida en metros 118.43	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 6772992 - 5	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 6772992 - 5			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		107,326,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		555,000
15. SANCIONES	VS		148,000
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		555,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		703,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		703,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		110,000
23. TOTAL A PAGAR	TP		813,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA		813,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 14/02/2017 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 029563027777333	
NOMBRES Y APELLIDOS VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		VALOR PAGADO: 813,000	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO POPULAR	
6772992		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

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



Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo: **17013998024**

Formulario No. **2017201041638902856**

AÑO GRAVABLE 2017			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40001775	3. Cédula Catastral 56BS 78D 27	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 60.00	7. Área construida en metros 118.43	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 6772992	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 6772992			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	116,550,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	664,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	664,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	664,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	664,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	664,000	
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	664,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 16/06/2017 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 517102602156999	
NOMBRES Y APELLIDOS VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		VALOR PAGADO: 664,000	
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA S.A.	
6772992		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

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



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

Referencia de Recaudo:

18013627934

Formulario No. **2018301084005029541**

AÑO GRAVABLE 2018			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40001775	3. Cédula Catastral 56BS 78D 27	4. Estrato null
5. Dirección del Predio CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 60.00	7. Área construida en metros 118.43	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa		9.1 Porcentaje de exención %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social LUCILA GALINDO GALINDO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 51868782	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 51868782			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	118,899,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	null	
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	340,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	10,000	
23. TOTAL A PAGAR	TP	350,000	
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	350,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	16/07/2018 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	510282601025011
NOMBRES Y APELLIDOS LUCILA GALINDO GALINDO		VALOR PAGADO:	350,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
51868782		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



Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

20015320335

Formulario No.

2020301054020613684

AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. Matrícula Inmobiliaria 40001775	3. Cédula Catastral 56BS 78D 27	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 60.00	7. Área construida en metros 118.43	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 6772992 - 5	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 6772992 - 5			
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		790,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		3,000
23. TOTAL A PAGAR	TP		793,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		793,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	17/09/2020 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	029563039083311
NOMBRES Y APELLIDOS VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		VALOR PAGADO:	793,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO POPULAR
6772992		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



Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

21012548373

Formulario No.

2021301054045625802

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0049NTCN	2. Matrícula Inmobiliaria 40001775	3. Cédula Catastral 56BS 78D 27	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 53 SUR 77L 50			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 60.00	7. Área construida en metros 118.43	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 6772992 - 5	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 6772992 - 5			
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		787,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		787,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		787,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 10/12/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 130660104696655	
NOMBRES Y APELLIDOS VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA		VALOR PAGADO: 787,000	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BBVA COLOMBIA	
6772992		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



Dirección de Impuestos de Bogotá

Relación de Declaraciones y Pagos Impuesto Predial Unificado

FECHA 16/04/2023

CHIP	Año Gravable	Tipo de Documento	No. Referencia de Recaudado	No. Formulario	Fecha de presentación	FU Impuesto	VS Sanción	IM Intereses	TP Total Pagado	Total Aporte voluntario
AAA0049NTCN	2022	FACTURA	22014028802	2022001041843338020	14/07/2022	788.000	0	0	788.000	788.000

Reporte informativo no válido como factura, ni como recibo de pago.
Esta información no tiene ningún costo, evite intermediarios



SECRETARÍA DE
HACIENDA

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 14-2-2590
Trámite: Licencia de Construcción: Obra Nueva, Demolición Total
Dirección: CL 53 S 77 L 50 (ACTUAL)
Acto Administrativo: LC 14-2-1363
Propietario: LUCILA GALINDO GALINDO / VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA
Fecha Notificación: Jueves, 18 de Diciembre de 2014
Hora Notificación: 11:47 a.m.

En la ciudad de Bogotá D.C. y en la fecha de hoy Jueves, 18 de Diciembre de 2014, se notifica personalmente del Acto Administrativo LC 14-2-1363 expedido el Martes, 02 de Diciembre de 2014 correspondiente al inmueble ubicado en la CL 53 S 77 L 50 (ACTUAL) a JAIME ANDRES PALLARES MARENTES identificado(a) con la cc. 1022357062, en su calidad de Apoderado, como consta en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y de apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación; estos recursos deben interponerse por escrito en ésta diligencia o dentro de los diez (10) días siguientes a ella. (Art. 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) Igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.



GERMAN MORENO GALINDO
CURADURÍA URBANA
BOGOTÁ, D.C. - Colombia

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria	SI	NO
---	----	----

Licencia de Construcción No. LC 14-2-1363

FECHA DE EXPEDICIÓN: 02 DIC 2014	FECHA DE EJECUTORIA: 18 DIC 2014	VIGENCIA HASTA: 18 DIC 2016
--	--	---------------------------------------

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Germán Moreno Galindo, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1469 de 2010, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: 2, localizado en la dirección CL 53 S 77 L 50 (ACTUAL) - Chip: AAA0049NTCN - Matrícula Inmobiliaria: 50S40001775 de la localidad 8 de Kennedy - para una (1) edificación en dos (2) pisos de altura destinada a dos (2) unidades de vivienda de interés social. Es válida para demolición total. Propietarios: LUCILA GALINDO GALINDO / VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA, Identificación: 51868782 / 6772992. Constructor responsable: HECTOR MUTIS VALLEJO (Identificación: 79146132, Matrícula: 2570037649 CND), Urbanización: CATALINA DOS, Manzana: 52 Lote(s): 27, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - DECRETO 190/2004	a. UPZ No: 48 (Timiza)	b. SECTOR NORMATIVO: 2	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	
g. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	h. MODALIDAD:		
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	ALUVIAL 200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: **VIVIENDA BIFAMILIAR** 2.2 Cat: **I**

2.3 USOS			2.4 ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No UNIDADES	PRIV / RESID.	VISIT / PUBLICOS	DEMANDA
Vivienda Bifamiliar	No Aplica	2	0	0	D
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	2	0	0	

3. CUADRO DE AREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	60,00	108,42	0,00	0,00	108,42	0,00	0,00	0,00	108,42
SÓTANO (S)	NO PLANTEA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	NO PLANTEA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	53,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	55,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	108,42	108,42	0,00	0,00	108,42	0,00	0,00	0,00	108,42
LIBRE PRIMER PISO	6,60								
					0,00	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			
					108,42				

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO			b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL
a. No PISOS HABITABLES	2		a. ANTEJARDÍN			PATIOS		2,20 X 3,00	T
b. ALTURA MAX EN METROS	5,04		NO REQUIERE POR LA CL 53 S						
c. SÓTANOS	NO PLANTEA		NO APLICA						
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA		b. CERRAMIENTO						
e. No. EDIFICIOS	1		Altura: NO APLICA mts - Longitud: mts						
f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		c. VOLADIZO						
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		0,60 M SOBRE LA CL 53 S						
h. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA		NO APLICA						
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA		d. RETROCESOS						
4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			0			
DESTINACIÓN	%	Mts	4.4 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS						
ZONAS RECREATIVAS	NO REQUIE	0	a. TIPOLOGÍA:			CONTINUA			
SERVICIOS COMUNALES	NO REQUIE	0							
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO REQUIE	0							
			c. VOLADIZO						
			d. RETROCESOS						
			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS						
			4.4 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS						
			a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico / Planos Estructurales

6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Requiere control de materiales según Título I de la NSR-10 y Decreto 1469 de 2010. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención en el espacio público debe obtener las licencias respectivas. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía (si existen). El predio no es objeto de participación en Plusvalía según estudio de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (ver reporte SINU-POT de la SDP del 17-Jul-14).

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Delineación No. 00014325063072 del 20-Nov-14 (\$0.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADURIA URBANA 2 - Arq. GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Prof responsable	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADOR

ACTUALIZADO: SEP 2013

8. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Dec. 1469 de 2010 art. 39).
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Dec. 1469 de 2010).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del Dec. 1469 de 2010.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes. Ley 400/97, y Decretos Reglamentarios: 923/10, 2525/10 y 92/11
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
10. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Dec.1140 de 2003.
11. Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA. Resolución 1198/98 DAMA.
12. Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados a vivienda que se ubiquen en zonas de amenaza según los procedimientos y medidas establecidos. Res. 364/00 DPAAE, Res. 960/00 Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
13. Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Acuerdo 01/98 y Acuerdo 12/00 Alcaldía Mayor de Bogotá.
14. Cumplir las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios públicos de circulación peatonal del D.C. Decreto 602/07.
15. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
16. Las intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 899 de Febrero 28 de 2011 - IDU.
17. Esta Licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
18. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción. (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 1713/02 (modificado por los Decretos 1505/03, 1140/03 y 838/05).
19. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 602/07 (Cartilla de Andenes), Res 899/11 (Licencia de Excavación) y Código de Policía (Manejo de escombros).
20. Cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. (Res 18 0466 02-Abr-07).
21. Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
22. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
23. Art. 61 – El titular de la licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta centímetros (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Dec. 1469 de 2010)."
24. Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto nacional 948 de 1.995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1.983 del Ministerio de Salud.
25. De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2.008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del mismo, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2.008
26. ACUERDO 20 DE 1995. Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones. Título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación. Título D: requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
27. LEY 400 DE 1997. La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NSR-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010 y 92 de 2011.

PLANTA PRIMER PISO

ESC. 1:75

Cubierta
N + 7.39

Terraza
N + 5.04

Terraza
N + 5.04

2 DO PISO
N + 2.52

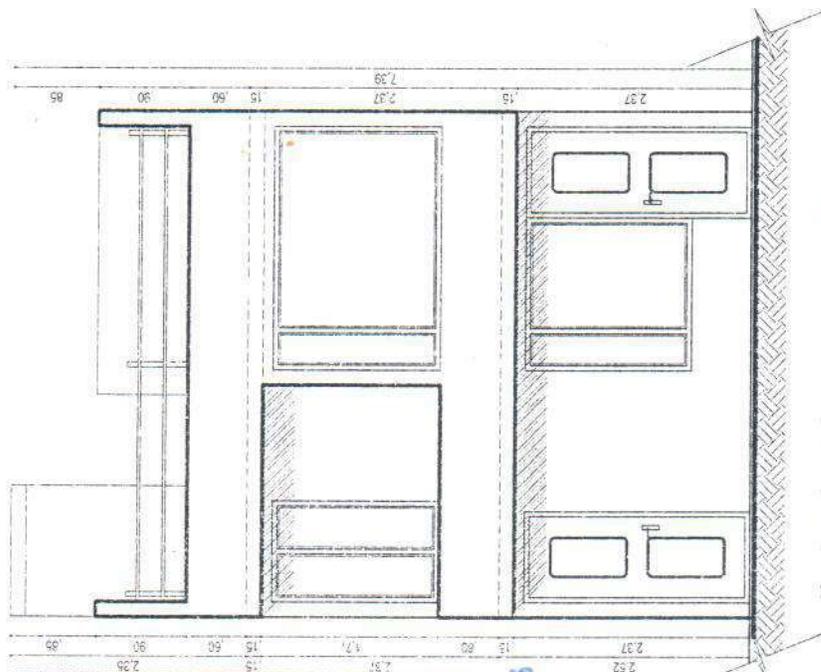
2 DO PISO
N + 2.52

ARQ. ALEXANDRA VINCHIRA SALAZAR
LIC. ESC. MAT. PROF. 25202005- 57952185
N+7 0.00



CORTE TRANSVERSAL B - B

ESC. 1:75



FACHADA POR LA CL 53 SUR

ESC. 1:75

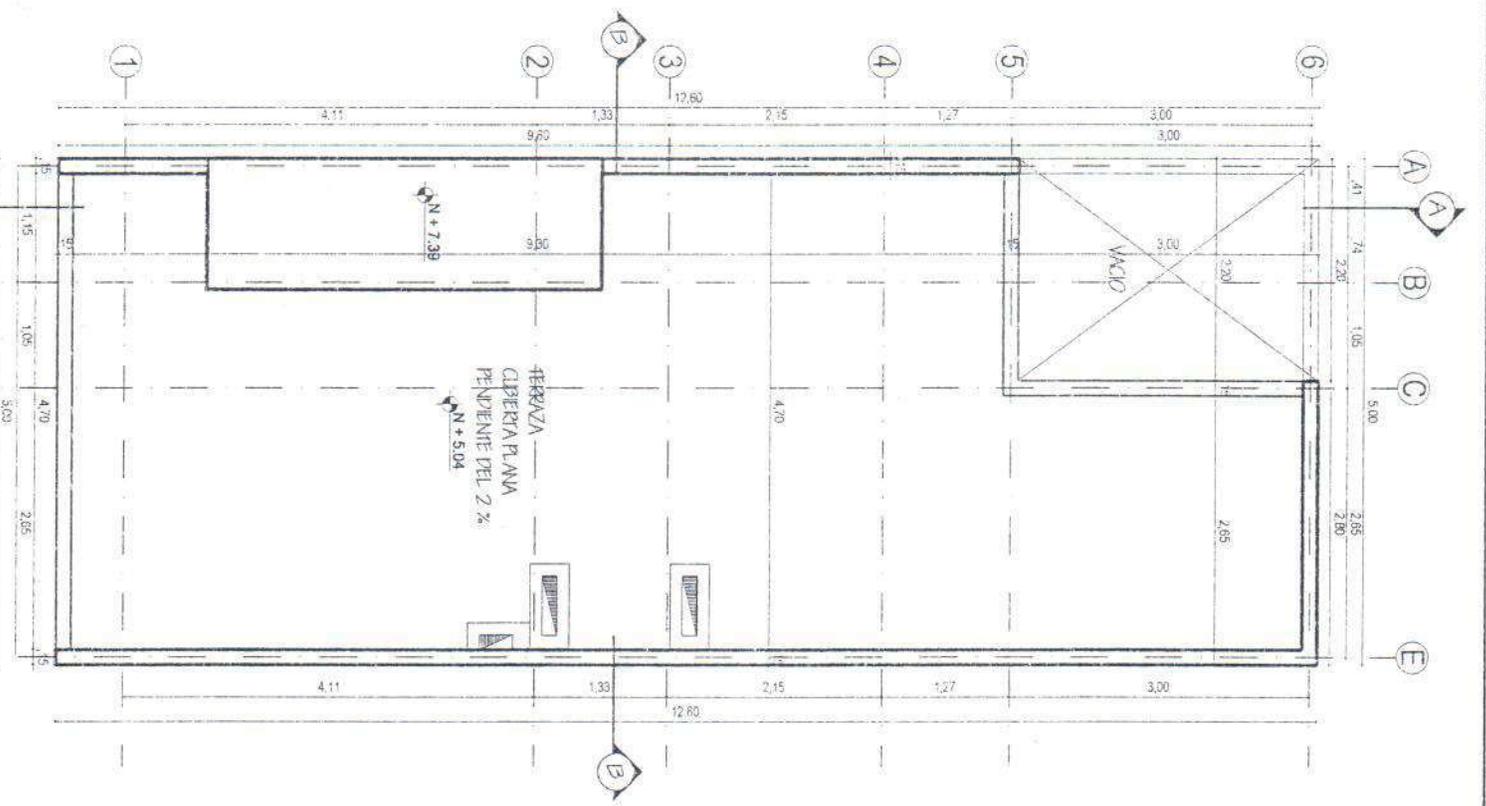
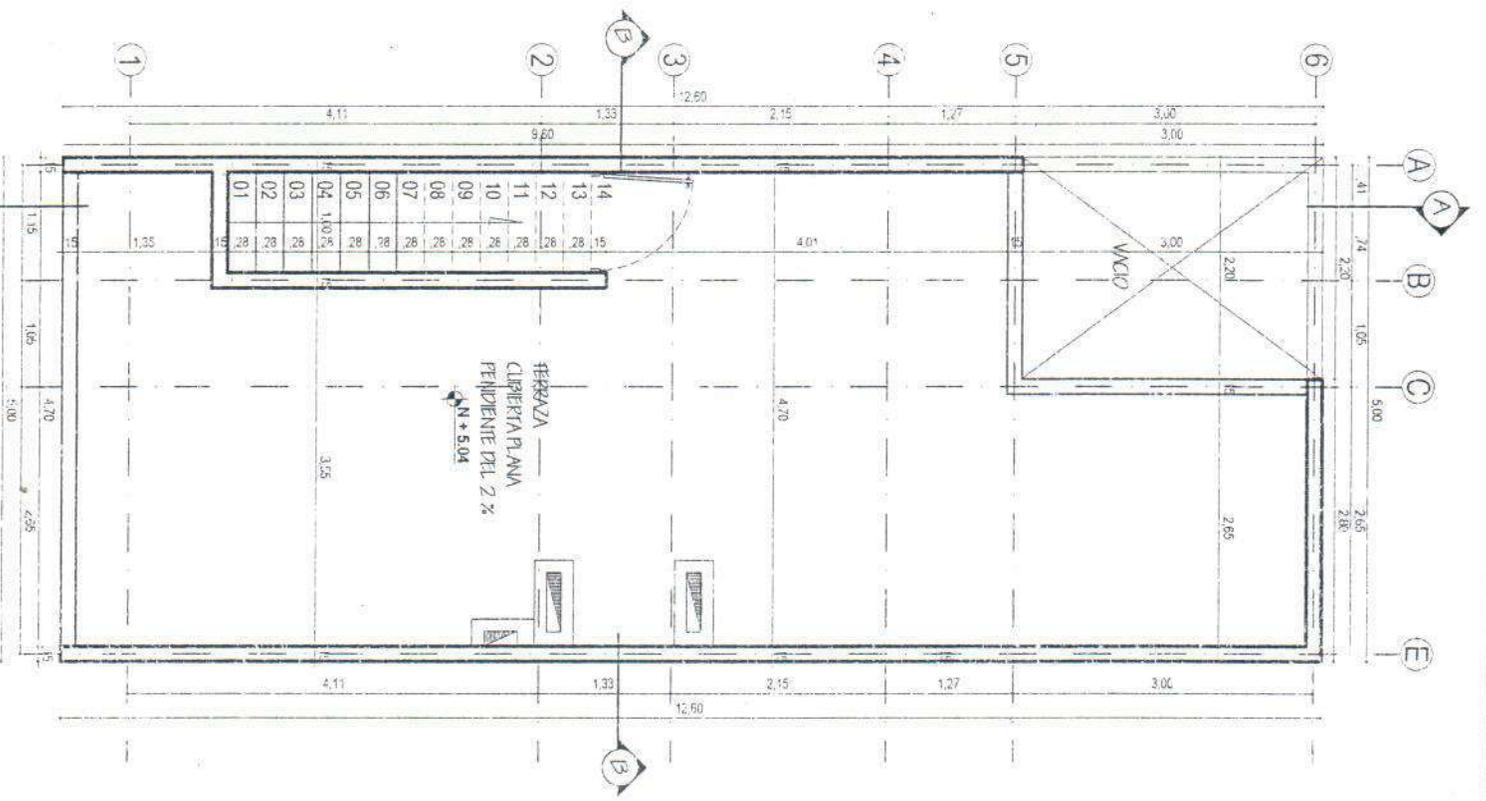
PLANTA SEGUNDO PISO

ESC. 1:75

EXPEDIENTE: 14-2-2590	DIBUJO: Andres P. pollaresondres@hotmail.com	CONTIENE: PLANTA PRIMER PISO PLANTA SEGUNDO PISO CORTE LONGIT. A - A FACHADA POR LA CL 53 SUR	PROYECTO: VIVIENDA BIFAMILIAR VIS DIRECCION: CL 53 SUR 77 L - 50 CATALINA DOS	NUMERO DE PLANOS: A 1/3	ESCALA: 1:75	FECHA: SEP - 2014
Vo.Bo. ARQUITECTO: 		Vo.Bo. PROPIETARIO: VICTOR JULIO AVILA C.C.		ARQ. HECTOR MUTIS V. M.A.T.P. M.P. A2570037649		

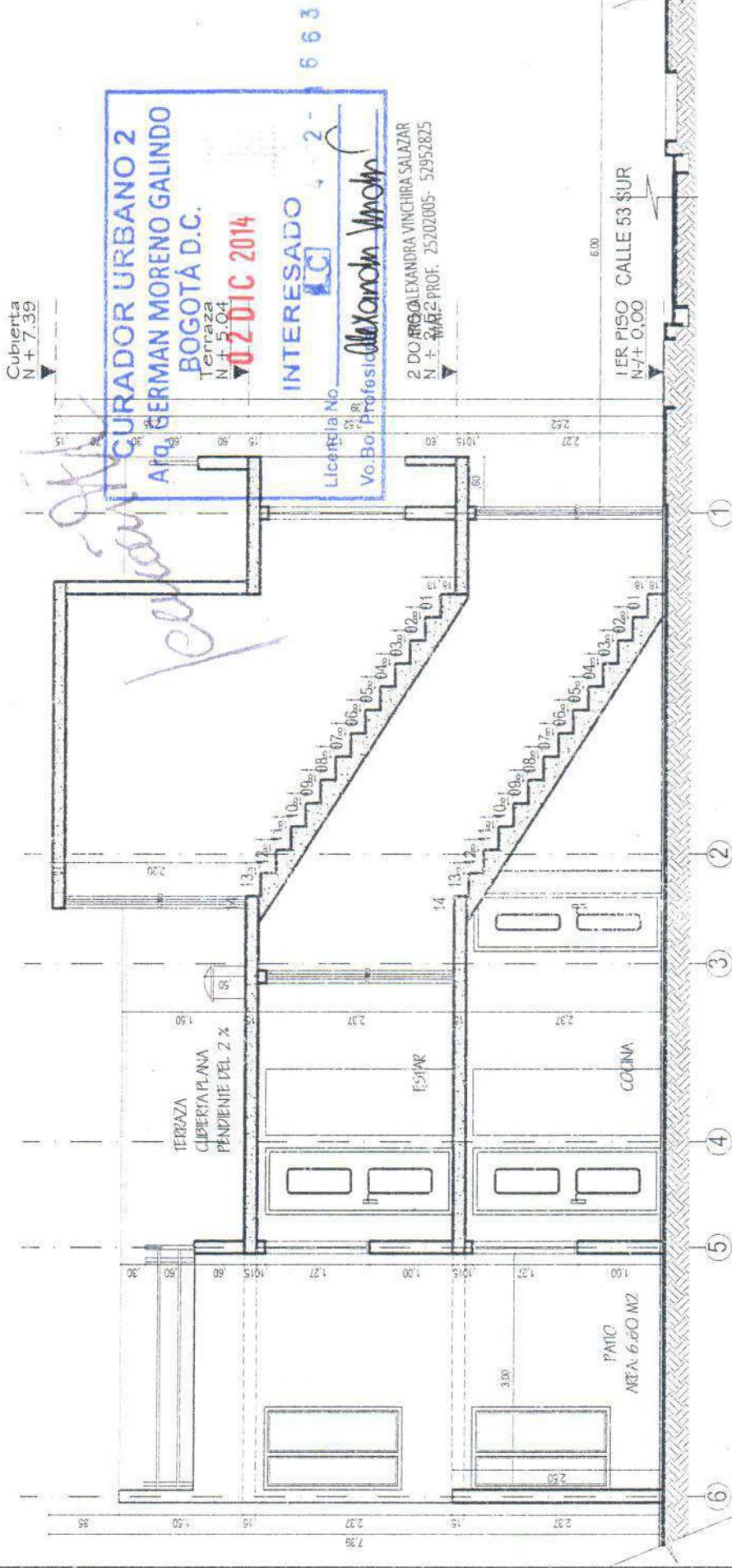
14-2-2590

Andres P.
pollaresondres@hotmail.com



PLANTA TERRAZA
ESC. 1:75

PLANTA CUBIERTA
ESC. 1:75



CORTE LONGITUDINAL A - A
ESC. 1:75

Cubierta
N + 7.39

URBANO 2
GERMAN MORENO GALINDO
BOGOTÁ D.C.
Terraza
N + 5.04
02 DIC 2014

INTERESADO

Licencia No. **42**

Vo. Bo. Profesional **Alexandra Vinchin**

2 DO ARI **ALEXANDRA VINCHIRA SALAZAR**
N + 2.45
M.P.E. PROF. 25202005 - 52952825

6 6 3

TER PISO CALLE 53 SUR
N+7+ 0.00

NUMERO DE PLANOS:
A
2/3

ESCALA:
1:75

FECHA:
SEP - 2014

Vo.Bo. ARQUITECTO: *[Signature]*

Arq. **HECTOR MUTIS V.**
MAT P. M.P. A2570037649

Vo.Bo. PROPIETARIO:

VICTOR JULIO AVILA
C.C.

CONTIENE:
PLANTA TERRAZA
PLANTA CUBIERTA
CORTE LONGI. A - A

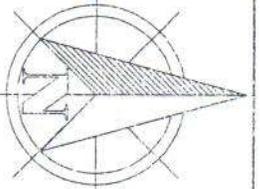
PROYECTO:
VIVIENDA
BIFAMILIAR VIS
DIRECCION:
CL 53 SUR 77 L - 50
CATALINA DOS

EXPEDIENTE:
14-2-2590

DIBUJO:
Andres P.
pulhresandrest@hotmail.com

grupoKasa
PODER INNOVADOR EN FIMCA RAIZ

KR 77 P



CALLE 52 A SUR

CALLE 53 SUR

34	01
33	02
32	03
31	04
30	05
29	05
28	07
12.00	08
5.00	08
12.00	09
26	09
25	10
24	11
23	12
22	13
21	14
20	15

6.00

5.00

5.00



8A

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría de Gobierno de Bogotá D. C.
SECRETARIA GENERAL DE INSPECCIONES DE POLICÍA
Centro Administrativo Alcaldía Local de Kennedy

Bogotá D. C., 10 de de enero 2014
QUERELLA 18901

10 MAR. 2014

CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:

En el Despacho de la Secretaría General de Inspecciones de Policía de Kennedy la querella 18901 en la cual se observa que se imposibilitó la realización de la diligencia de audiencia de conciliación programada para hoy, la cual no se pudo llevar a cabo por inasistencia de la parte querellante, quien no presenta excusa por su inasistencia. Presente la parte querellada señor VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA C. C. # 6772992 se le concede el uso de la palabra y en uso de ella manifiesta: Yo soy el propietario del predio de la calle 53 sur 77 L 50 barrio Catalina 2. Lo compré el 25 de septiembre de 2013 a la señora Sandra Milena Rojas Alvarez quien me hizo la escritura y tengo licencia de construcción para dos pisos para vivienda familiar en la cual estoy actualmente habitando porque es mi casa. Al señor Jaime rincón lo vi en Enero de este año y no me explico como me dice este señor que tenia un patrimonio de familia eso si no se como seria.

Escuchado lo anterior, el despacho dispone el reparto del presente asunto para el trámite que corresponde. En constancia de comparecencia se firma siendo las 9:40 a.m.

NOHORA LÓPEZ DE BERNAL
Secretaria General de Inspecciones de Policía

Compareciente,

VÍCTOR JULIO AVILA PEDRAZA
C. C. # 6772992



nicolás cardozo ruiz <nicolascardozoruiz@gmail.com>

DENUNCIA ESTAFA Y FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO

Johana Catalina Campos Delgado <catapost16@hotmail.com>

19 de octubre de 2020, 14:48

Para: "Atencionusuario.bogota@fiscalia.gov.co" <Atencionusuario.bogota@fiscalia.gov.co>,
"nicolascardozoruiz@gmail.com" <nicolascardozoruiz@gmail.com>

Bogotá D.C., 19 de octubre de 2020

Señores:

Fiscalía General de La Nación

Oficina de Asignaciones

Carrera 33 No. 18 – 33 Edificio Manuel Gaona

E. S. D.

Asunto:	Denuncia
Delitos:	Estafa y falsedad en documento público
Denunciante:	Victor Julio Ávila Pedraza y Lucila Galindo Galindo
Denunciado:	Sandra Milena Rojas Álvarez

Victor Julio Ávila Pedraza, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C No. 6.772.992 de Tunja, obrando a nombre propio, y **Lucila Galindo Galindo**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.868.782 de Bogotá, formulamos denuncia de carácter penal contra la señora **Sandra Milena Rojas Álvarez**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.458.683, por el delito de Estafa, tipificado en el artículo 246 del Código Penal Colombiano, y el delito de Falsedad material en documento público, contenido en el artículo 287 del mismo cuerpo normativo.

Atentamente

VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA
TELEFONO 3145476631**DENUNCIA ESTAFA Y FALSEDAD DOCUMENTO PUBLICO .pdf**

1978K

Bogotá D.C., 14 de octubre de 2020

Señores:

Fiscalía General de La Nación

Oficina de Asignaciones

Carrera 33 No. 18 – 33 Edificio Manuel Gaona

E. S. D.

Asunto: Denuncia

Delitos: Estafa y falsedad en documento público

Denunciante: Victor Julio Ávila Pedraza y Lucila Galindo Galindo

Denunciado: Sandra Milena Rojas Álvarez

Victor Julio Ávila Pedraza, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C No. 6.772.992 de Tunja, obrando a nombre propio, y **Lucila Galindo Galindo**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.868.782 de Bogotá, formulamos denuncia de carácter penal contra la señora **Sandra Milena Rojas Álvarez**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.458.683, por el delito de Estafa, tipificado en el artículo 246 del Código Penal Colombiano, y el delito de Falsedad material en documento público, contenido en el artículo 287 del mismo cuerpo normativo, con fundamento en los siguientes:

1. Hechos:

- 1.1 A mediados del año 2013 contábamos con el dinero de nuestros ahorros para adquirir un bien inmueble para construir nuestra vivienda propia. En esas circunstancias, nos fue presentada la señora Sandra Milena Rojas Álvarez, propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40001775, lote que nos interesó por su ubicación y características.

- 1.2 La señora Sandra Milena Rojas Álvarez se presentó como propietaria, exhibiendo para tal efecto el certificado de tradición y libertad del bien inmueble en comento y la escritura pública mediante la cual adquirió dicho predio, instrumento identificado con el número 0939 del 25 de octubre de 2012, extendida ante la Notaría Primera del Circulo de Villavicencio. La citada escritura pública aparentemente estaba revestida de todos los requisitos de validez exigidos por la ley colombiana y figuraba en la anotación No. 10 del certificado de tradición y libertad.
- 1.3 Con base en los citados documentos y al constatar que la denunciada ostentaba la posesión el bien, procedimos el día 23 de septiembre de 2013 a celebrar promesa de compraventa sobre el bien inmueble en comento, fijando como precio el valor de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) y fecha de firma de la escritura pública de compraventa el día 25 de septiembre de 2013.
- 1.4 El día fijado acudimos a la notaría sesenta y ocho (68) de Bogotá y extendimos la escritura pública de compraventa No. 5485 del 25-09-2013, cumpliendo los requisitos exigidos por la ley y por el notario a cargo.
- 1.5 A partir de ese momento, entramos en posesión pacífica del bien inmueble y con el esfuerzo de nuestro trabajo logramos construir en el año 2014 una vivienda en la que actualmente habitamos junto con nuestra familia, previa expedición de la licencia de construcción.
- 1.6 Con posterioridad a la construcción de nuestra vivienda, conocimos que la señora Sandra Milena Rojas Álvarez había sido requerida ante la Fiscalía General de la Nación por la presunta comisión de varios delitos, entre ellos diversas estafas, falsedades y en el marco de dicha investigación se determinó la denunciada había falsificado la escritura No. 0939 del 25 de octubre de 2012 de la Notaría Primera del Circulo de Villavicencio en virtud de la cual fungía como propietaria del bien inmueble No. 50S-40001775 hasta que nos transfirió la propiedad.
- 1.7 Como corolario de lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro inició la investigación administrativa No. A.A. 2016 de 2016, procedimiento en el que profirió la resolución No. 00000409 del 23 de octubre de 2017 “por la

cual se corrige el registro de anotaciones diez, once y doce del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40001775 y establece la real situación jurídica del folio”. En dicha actuación administrativa, la Superintendencia determinó que al ser falsificada la escritura No. 0939 del 25 de octubre de 2012 e inscrita fraudulentamente por parte de la señora Sandra Milena Rojas Álvarez, debía invalidar la anotación No. 10, es decir, la relativa a su tradición y las anotaciones subsiguientes, dentro de las cuales se encontraba la anotación No. 12 en virtud del cual nos transfirió el derecho de dominio.

- 1.8 Es claro que la señora Sandra Milena Rojas Álvarez, a través de artificios nos hizo incurrir en el error de tenerla como propietaria del bien inmueble identificado con matrícula No. 50S-40001775, todo con el propósito de extraer fraudulentamente cuarenta millones de pesos de nuestro patrimonio, dinero que era fruto de nuestro trabajo honesto y cuya transferencia no nos permitió engendrar el dominio del bien, dado que a la postre fue invalidada la notación contenida en el certificado de tradición y libertad que nos otorgaba la calidad de propietarios.

2. Adecuación típica:

Dadas las situaciones de hecho expuestas en precedencia, nos encontramos ante la existencia de un delito de estafa dado que se presentan los elementos estructurales del mismo, a saber, el despliegue de artificios o engaños sobre un tercero, que por causa directa y consecuencial de esos artificios este incurra en un error, que a raíz del error la víctima voluntariamente se desprenda de su patrimonio o de parte de este y que quien desplegó la maquinación artificiosa o fraudulenta logre para sí, o para otro, un beneficio económico correlativo. Conviene traer a colación el artículo 246 del Código Penal que sirve de fundamento a las presentes consideraciones:

“ARTÍCULO 246. ESTAFA. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses y multa de sesenta y seis

puntos sesenta y seis (66.66) a mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado.

La pena será de prisión de dieciséis (16) a treinta y seis (36) meses y multa hasta de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.”

Igualmente, los hechos narrados previamente, encuadran dentro de la descripción típica a la que hace alusión 287 del Código Penal, cuyo tenor literal reza:

“ARTÍCULO 287. FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO. El que falsifique documento público que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses.

Si la conducta fuere realizada por un servidor público en ejercicio de sus funciones, la pena será de sesenta y cuatro (64) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de ochenta (80) a ciento ochenta (180) meses”.

En consecuencia, solicito con el debido respeto al Funcionario Judicial que por reparto asuma esta denuncia, agotar los esfuerzos judiciales necesarios tendientes a determinar la responsabilidad del presunto autor de las conductas delictivas puesta en su conocimiento.

3. Pruebas:

Aporto como pruebas documentales las siguientes:

- 3.1 Promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40001775.
- 3.2 Certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40001775.
- 3.3 Escritura Pública de Compraventa No. escritura pública de compraventa No. 5485 del 25 de septiembre de 2013 extendida ante la Notaria 68 de Bogotá.

- 3.4 Resolución No. 00000409 del 23 de octubre de 2017 “por la cual se corrige el registro de anotaciones diez, once y doce del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40001775 y establece la real situación jurídica del folio.
- 3.5 Solicito además que la Fiscalía tenga como pruebas las obrantes en el proceso penal No. 11001600004920140290800, en el cual se profirió sentencia contra la denunciada por delitos similares a los acá denunciados, las cuales se relacionan con los hechos descritos en la presente denuncia.

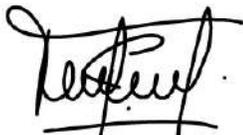
4. Notificaciones:

Recibiremos notificaciones en la calle 53 sur # 77 L 50

Igualmente, estaremos presto a la citación para ampliar la presente denuncia y a comparecer a cualquier llamado que su Honorable Despacho me haga para efectos del impulso de la actuación que se adelante con origen en esta.

Agradeciendo, la atención y diligencia que se preste a esta denuncia.

Atentamente,



VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA
C.C No. 6.772.992 de Tunja



LUCILA GALINDO GALINDO
C.C. No. 51.868.782 de Bogotá

Bogotá, DC

Señores
FISCALIA 238
UNIDAD DE FE PÚBLICA Y ORDEN ECONOMICO
Ciudad.
E.S.D.

Referencia: **PODER ESPECIAL - 110016000050202021388**

VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA y **LUCILA GALINDO GALINDO**, identificados con cédula de ciudadanía número 6.772.992 de Tunja y 51.868.782 de Bogotá respectivamente, manifestamos a usted que otorgamos poder especial, amplio y suficiente, al abogado **NICOLÁS CARDOZO RUIZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.030.581.929 de Bogotá y T. P. No. 250.415 del Consejo Superior de la Judicatura, para que, en nuestro nombre nos represente como apoderado de víctimas dentro del proceso penal de la referencia adelantado en contra de Sandra Milena Rojas Álvarez.

Nuestro apoderado cuenta con las facultades necesarias para el ejercicio de la protección y defensa de nuestros derechos especiales, las de conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, realizar todas las facultades necesarias para el ejercicio cabal del presente mandato.

Atentamente:

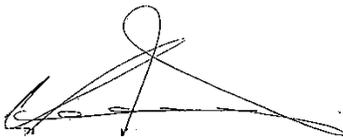


VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA
CC. 6.772.992 de Tunja



LUCILA GALINDO GALINDO
CC. 51.868.782 de Bogotá

Acepto



NICOLÁS CARDOZO RUIZ
CC. 1.030.581.929
T.P. 250.415 del C.S. de la J.
nicolascardozoruiz@gmail.com
(correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados)

Bogotá, D.C

Señores

FISCALIA DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238)
UNIDAD DE FE PÚBLICA Y ORDEN ECONOMICO

Ciudad.

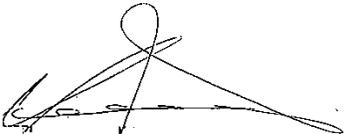
E.S.D.

Referencia: 110016000050202021388

Delito: Estafa y falsedad en documento público

NICOLÁS CARDOZO RUIZ, mayor de edad y de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado de **VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA** y **LUCILA GALINDO GALINDO**, me permito solicitar, información del proceso de referencia, con el fin de conocer las actuaciones que se han surtido.

Atentamente:



NICOLÁS CARDOZO RUIZ

CC. 1.030.581.929

T.P. 250.415 del C.S. de la J.



Nicolás Cardozo Ruiz <nicolas.cardozo@cardozoestebanabogados.com>

50202021388

Nicolás Cardozo Ruiz <nicolas.cardozo@cardozoestebanabogados.com>
Para: martha.gomezca@fiscalia.gov.co

16 de marzo de 2023, 16:18

Bogotá, D.C

Señores

FISCALÍA DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238)
UNIDAD DE FE PÚBLICA Y ORDEN ECONÓMICO

Ciudad.

E.S.D.

Referencia: 110016000050202021388

Delito: Estafa y falsedad en documento público

NICOLÁS CARDOZO RUIZ, mayor de edad y de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado de **VÍCTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA** y **LUCILA GALINDO GALINDO**, me permito solicitar en pdf.

NICOLÁS CARDOZO RUIZ

CC. 1.030.581.929

T.P. 250.415 del C.S. de la J.



Cardozo & Esteban Abogados Asociados Calle 85 No. 12 – 10, Oficina 304
Teléfonos: 5305854 - 3124817764

Correo electrónico: catalina.campos@cardozoestebanabogados.com

Bogotá - Colombia

2 archivos adjuntos

 **PODER VICTOR AVILA- LUCILA GALINDO.pdf**
181K

 **SOLICITUD INFO FISCALIA VICTOR JULIO PEDRAZA.pdf**
342K

AVALÚO DE INMUEBLE
CALLE 53 SUR No. 77 L – 50
CATALINA 2 – BOGOTÁ D.C.



SOLICITADO POR:
VICTOR JULIO ÁVILA PEDRAZA
C.C. 6.772.992
10 de abril de 2023
Bogotá D.C.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL _____	3
2. INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE _____	4
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR _____	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE _____	8
5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO _____	10
6. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO _____	13

1. INFORMACIÓN GENERAL

- FECHA DE INSPECCIÓN : 3 de abril de 2023.
- RAZÓN DEL ESTUDIO : Se lleva a cabo en cumplimiento de la solicitud del señor VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA identificado con C.C. 6.772.992 con el fin de conocer su valor comercial.
- OBJETO DE ESTUDIO : El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial actual de una casa de dos niveles y terraza, ubicada al suroccidente de la ciudad de Bogotá D.C. al cual le corresponde la nomenclatura actual calle 53 Sur No. 77 L – 50.

A dicho valor se ha llegado mediante la aplicación de métodos tradicionales de investigación como son: el método de mercado, el método de costo, etc., sustentados en informaciones obtenidas de publicaciones como: "Metrocuadrado", "La Guía Segunda Mano", "Finca Raíz", "Construdata", etc.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son importantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad, y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

2. INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO (S)	:	LOZADA MERCEDES C.C. 41.478.704 RINCON LOZADA JAIME C.C. 19.305.204
ADQUISICIÓN	:	Según consta en la escritura pública No. 199 del 24 de enero de 1992, otorgada por la notaría 8 del círculo de Bogotá D.C.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	:	50S-40001775.
CÓDIGO CATASTRAL	:	AAA0049NTCN.
CEDULA CATASTRAL	:	56 BS 78D 27.
VETUSTEZ	:	7 años aproximadamente.
ÁREA	:	60,00 m ² de lote. 122,00 m ² construidos aproximadamente.
GRAVÁMENES	:	Presenta en proceso reivindicatorio y afectación patrimonio de familia.
LINDEROS	:	Por el Norte: en extensión de 12,00 m. linda con el lote número 28 de la misma manzana. Por el Sur: en extensión de 12,00 m. linda con el lote número 26 de la misma manzana. Por el Oriente: en extensión de 5,00 m. linda con el lote número 8 B de la misma manzana. Por el Occidente: en extensión de 5,00 m. con la carrera 78 F.

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

CIUDAD O MUNICIPIO : Bogotá D.C.

UPZ : 48 – Timiza

LOCALIDAD : 8 - Kennedy

DECRETO : 467 del 20 de Noviembre 2007.

BARRIO : Catalina II

PLANO DE LOCALIZACIÓN :



VECINDARIO Y NORMATIVIDAD:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	DECRETO
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral	467 del 20 de Noviembre de 2006

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

En 1961 Alberto Lleras Camargo, presidente de Colombia, y John F. Kennedy, presidente de Estados Unidos, hicieron entrega a Argenil Plazas de la primera casa del plan de vivienda conocido denominado Techo. Luego del asesinato del Presidente norteamericano (1963) el barrio se denominó Ciudad Kennedy, en su memoria. Actualmente en este sector, que cuenta con unos 650 mil habitantes, existe un sinnúmero de urbanizaciones, barrios y conjuntos residenciales populares que cuentan con toda clase de servicios. En Kennedy está ubicada Corabastos, que es la central de abastos más grande de Bogotá.

PERFIL INMOBILIARIO

Allí existe todo tipo de vivienda: casas de una, dos y tres plantas, apartamentos ubicados tanto en edificios de conjuntos residenciales como en construcciones independientes. En los lugares adyacentes a Ciudad Kennedy y Mandalay existe cierta armonía en el desarrollo urbanístico. En cambio en las áreas aledañas al borde occidental (entre la avenida Ciudad de Cali y los límites con Bosa) la heterogeneidad arquitectónica y la falta de orden estructural en el desarrollo de los barrios y construcción de las viviendas es el factor predominante.

PRINCIPALES BARRIOS:

Alcalá, Alquería, Alquería La Fragua, Alquería La Fragua Norte, Autopista Muzú, Autopista Muzú Oriental, Autopista Sur, Bertha Hernández de Ospina (etapas I y III), Boita, Bombay, Carimagua I Sector, Carvajal, Catalina II, Delicias, El Porvenir II, El Porvenir Manzana A, El Progreso II, Floralia I, Guadalupe, Jacqueline, Jardín del Apogeo, Juan Pablo, La Alejandra, La Paz Bosa, La Unidad, Lago Timiza (etapas I y II), Las Luces, Las Torres, Las Vegas de Santa Ana, Los Cristales, Milenta II, Morabia (etapas I y II), Multifamiliar Carimagua, Nueva Roma, Nueva York, Olarte, Ospina Pérez, Ospina Pérez Sur, Palenque, Pastrana, Pastrana II, Pastranita, Prados del Kennedy, Remanso Sur, Salvador Allende, San Andrés, San Andrés II, San Martín de Pares, Santa Yolanda, Talavera, Tejar, Timiza, Timiza A,

Tundama, Urbanización Class, Urbanización El Parque, Urbanización Renanía, Urbanización Santa Luisa, Urbanización Timiza Célula B, Villa de los Sauces, Villa del Río, Villa Nueva, Villa Ríos.

DATOS GENERALES DEL SECTOR:

Estratos en este Sector:

3.....35%
4.....65%

Tipo de Actividad Urbanística:

Residencial.....34%
Comercial.....31%
Industrial.....19%
De servicios.....16%

ESTRATO SOCIO ECONÓMICO : El inmueble se encuentra dentro de una zona de estratificación socio – económico dos (2).

VÍAS : El sector presenta vías asfaltadas de acceso y alumbrado público con andenes en concreto, en regular estado de conservación.

Las principales vías de acceso son:

Vías	Tipo
Avenida 68	Periférica
Avenida Boyacá	Anillar
Avenida Ciudad de Cali	Anillar
Avenida Primero de Mayo	Transversal principal
Autopista Sur	Vía de salida al sur
Carrera 50	Transversal principal
Carrera 62	Transversal principal
Diagonal 22 A	Transversal principal
Calle 33 Sur	Arterial complementaria
Carrera 43	Transversal complementaria
Carrera 50	Transversal principal

TRANSPORTE : Las condiciones de acceso son favorables por las vías que sirven este sector ya que dispone de servicio de transporte público urbano inmediato, por las vías principales mencionadas, realizado por el S.I.T.P. taxis y alimentadores de Transmilenio.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- DESCRIPCIÓN : El inmueble es una casa de dos niveles y terraza, construida en un lote de ubicación medianera, edificado en un lote de topografía plana y forma rectangular, ubicada al suroccidente de la ciudad de Bogotá D.C. al cual le corresponde la nomenclatura actual calle 53 Sur No. 77 L – 50.
- CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN : ESTRUCTURA: Mampostería estructural.
FACHADA: En ladrillo prensado a la vista, puerta y portón en lámina metálica.
CUBIERTA: placa de concreto.
- DISTRIBUCIÓN : PRIMER PISO:
- Garaje:** Piso en porcelanato, paredes en estuco pintado al vinilo, cielo raso en estuco pintado al vinilo.
- Cocina:** Piso en tableta cerámica, paredes en tableta cerámica, cenefas, cielo raso en pañete pintado al vinilo, mesón en tableta cerámica y acero inoxidable, estufa de empotrar.
- Patio de ropas:** Piso en tableta cerámica, paredes en baldosa cerámica y pañete al vinilo, cubierta en teja plástica sobre estructura metálica.
- Baño:** Piso en tableta cerámica, paredes en tableta cerámica, cenefas, cielo raso en pañete pintado al vinilo.
- Dos habitaciones:** Piso en madera laminada, paredes en estuco al vinilo, cielo raso en pañete pintado al vinilo.
- SEGUNDO PISO:
- Sala comedor:** Piso en porcelanato, paredes en estuco pintado al vinilo, cielo raso en estuco pintado al vinilo.
- Cocina:** Tipo abierta con piso en porcelanato, pared en tableta cerámica, cenefas, cielo raso

en estuco pintado al vinilo, mueble en granito y madera, estufa de empotrar.

Baño: Piso en tableta tipo pizarra, paredes en tableta cerámica, cenefas, cielo raso en estuco pintado al vinilo.

Dos habitaciones: Piso en porcelanato, paredes en estuco al vinilo, cielo raso en estuco pintado al vinilo.

TERRAZA:

Piso en concreto, paredes en bloque en dos costados, cubierta parcial en teja plástica.

PUERTAS : Las de acceso al inmueble son en lámina metálica, las internas en madeflex con chapa sencilla.

VENTANERÍA : La ventanería es metálica.

SERVICIOS : El inmueble cuenta con todos los servicios instalados como son:
Acueducto y alcantarillado: prestado por la Empresa de acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.
Energía eléctrica: dos contadores prestado por ENEL CODENSA S.A. E.S.P.
Gas natural: dos contadores prestado por Vanti.
El inmueble se ubica en un sector con vías vehiculares pavimentadas, andenes en concreto y alumbrado público, en su frente vía sin pavimentar.

CONCEPTO DEL INMUEBLE : El inmueble en estudio se encuentra en una de las zonas donde predomina el uso residencial, a poca distancia de vía principal con comercio de tipo zonal.
Estimamos que este inmueble al presentar un coeficiente de comercialización del 95% es buena prenda de garantía.

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

FACTORES DE VALUACIÓN:

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial, se enumeran los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, aledaños de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía de áreas comerciales locales y zonales, y cercanía a las vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación de los desarrollos habitacionales de los alrededores.
- Grado de realización, lo estimamos en **0,95** (favorable).
- Servicios públicos presentes y futuros en el área.
- Las condiciones actuales de construcción en la zona de inmuebles comparables en áreas y dotación.
- Nivel socio – económico del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Vetustez del inmueble, características de la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, estado, calidad y mejoría en la calidad de los acabados, ampliaciones, remodelaciones, y deterioros en el inmueble.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad por arrendamiento de inmuebles que presentan características similares en dotación y amplitud, y análisis del potencial de desarrollo que le compete al inmueble.
- Consulta en publicaciones especializadas como “El Valor del Metro Cuadrado en Bogotá” de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y la Guía inmobiliaria, además de estudios de mercado en la zona inmediata y aledaña.

MÉTODOS UTILIZADOS:

En este avalúo se utilizaron dos métodos distintos, que a continuación explicaremos.

Método de mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, así:

UBICACIÓN	ÁREA	CARACTERÍSTICAS	VALOR / M ²
Catalina	120 M ²	\$260.000.000 – Casa 3 pisos, 4 habitaciones, 2 baños, 3 cocinas. Tel. 3214773513.	\$2.166.000
Catalina	125 M ²	\$300.000.000 – Casa 3 pisos, 4 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. Tel. 3008494243.	\$2.400.000
Catalina	126 M ²	\$350.000.000 – Casa 2 pisos, 5 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas, garaje. Tel. 3123934358.	\$2.777.000
Miraflores	144 M ²	\$380.000.000 – Casa 3 pisos, 5 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. Tel. 3132032051.	\$2.638.000
Roma	144 M ²	\$330.000.000 – Casa 4 pisos, 6 habitaciones, 3 baños, cocina. Tel. 6015705390.	\$2.291.000
Kennedy	179 M ²	\$430.000.000 – Casa 3 pisos, 6 habitaciones, 3 baños, cocina, local. Tel. 6013579793	\$2.402.000
Roma	180 M ²	\$365.000.000 – Casa 2 pisos, 6 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. Tel. 3116332142.	\$2.027.000
Catalina	186 M ²	\$350.000.000 – Casa 2 pisos, 6 habitaciones, 3 baños, 3 cocinas. Tel. 3182541023.	\$1.877.000
Catalina	172 M ²	\$280.000.000 – Casa 3 pisos, 5 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. Tel. 6016167840.	\$1.627.000
Catalina	180 M ²	\$400.000.000 – Casa 2 pisos, 6 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. Tel. 3212818265.	\$2.222.000

Oferta inmobiliaria en el sector.

Para el análisis en el método comparativo del mercado se tuvo en cuenta, para la determinación del m², anexos, la localización del inmueble, la aplicación de la que es objeto, el tamaño del mismo, el entorno, la accesibilidad, márgenes de negociación del oferente y/o de la inmobiliaria. Algunos de los inmuebles descritos anteriormente se encuentran dentro del sector del edificio y son valores de oferta al día actual, no se consideran márgenes de negociación posible. El resultado final fue de \$2.242.000 m² por este método.

Promedio: \$2.242.700
Desviación estándar: \$343.164
Coeficiente de variación: 15,3%

Homogenizando

Promedio: \$2.296.200
Desviación estándar: \$105.419
Coeficiente de variación: 4,59%

Método de costo:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, especialmente para la construcción, a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Dentro de este proceso de depreciación se utilizan en nuestro medio las conocidas tablas de Fitto-Corvini, que tienen en cuenta no solo la edad de la edificación, sino también su estado de conservación.

Tomamos como valor de reposición del inmueble \$1.400.000 m² y aplicamos el método de depreciación de línea recta generándonos un valor final de avalúo de \$1.300.000 por metro cuadrado.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000 por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999, específicamente en el artículo No. 2, en su numeral No 7.

6. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

AVALÚO INMUEBLE
CALLE 53 SUR No. 77 L – 50
CATALINA II - BOGOTÁ D.C.
10 DE ABRIL DE 2023

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VR. M ²	VR. TOTAL.
TERRENO	60,00	\$ 2.100.000	\$ 126.000.000
CONSTRUCCIÓN	122,00	\$ 1.300.000	\$ 158.600.000
		TOTAL	\$ 284.600.000

SON: DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L.

Cordialmente,



CÉSAR A. POMAR BARÓN.

Registro Nacional de Avalúadores

R.N.A.3912

A.N.A. AVAL-79421799



VECINDARIO



FACHADA



GARAJE



ALCOBA



ÁREA DE LAVADO



COCINA



BAÑO



COMEDOR SEGUNDO PISO



SALA SEGUNDO PISO



COCINA SEGUNDO PISO



BAÑO SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



TERRAZA

Bogotá D.C., 10 de abril de 2023

Señores.

JUZGADO

Ciudad

Yo CÉSAR AUGUSTO POMAR BARÓN identificado con la cédula de ciudadanía número 79.421.799 de Bogotá D.C. como figuro al pie de mi firma, declaro bajo la gravedad de juramento que fui contratado como valuador el día 3 de abril de 2023 por parte del señor VICTOR JULIO AVILA PEDRAZA identificado con C.C. 6.772.992, y, además, aseguro que mi trabajo fue realizado de forma independiente y corresponde a mi real convicción para la actividad encomendada.

Los datos de contacto son: mi dirección calle 75 # 89B – 09 T1 Apto. 204, teléfono 3002092119 y correo electrónico cpomar1@hotmail.com. Se anexa certificación ANA y tarjeta del R.N.A.

Declaro que no he participado en los últimos 10 años en publicaciones en materia de peritaje, que no he sido designado como perito en los casos de elaboración de dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años, No he sido designado como perito en procesos anteriores y o en curso por la misma parte. No me encuentro incurso en los causales contenidos en el artículo 50, no he realizado métodos diferentes a los que se hace en el ejercicio regular como valuador.

Se anexa los documentos con la información utilizada para elaborar el dictamen para el que fui contratado.

El objeto del estudio contratado era determinar el avalúo comercial del siguiente inmueble:

Casa de dos niveles y terraza ubicada en el barrio Catalina 2 de la ciudad de Bogotá D.C. en la calle 53 Sur No. 77 L – 50.



PIN de Validación: aña10a17



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **CESAR AUGUSTO POMAR BARON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79421799, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-79421799**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CESAR AUGUSTO POMAR BARON** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de



PIN de Validación: aña10a17



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



telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0912, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 31 de Marzo de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0655, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 31 de Enero de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 75 # 89B - 09
Teléfono: 3002092119
Correo Electrónico: cpomar1@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Mecánico - La Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación
Página 2 de 3



PIN de Validación: a8a10a17



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR AUGUSTO POMAR BARON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79421799.

El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO POMAR BARON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8a10a17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

