

Señor

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

RADICACION: 2022 - 0055

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: AMPARO MORENO FONSECA

DEMANDADA: LUZ STELLA BOJACA LAVERDE

GLORIA STELLA ARANGO RINCON, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 51.733.508 de Bogotá, y con tarjeta profesional número 145.650 del C.S. de la J., obrando en mi calidad de apoderada de la demandada, LUZ STELLA BOJACA LAVERDE, cordial y respetuosamente me dirijo a su despacho para DESCORRER EL TRASLADO que se le hace a mi mandante, y al respecto manifiesto que me opongo a los hechos y pretensiones.

HECHOS

PRIMERO: es cierto, con una diferencia que la señora AMPARO MORENO FONSECA tiene un porcentaje del 12.945 % sobre el inmueble objeto de Litis, respecto a la descripción del lindero por el Oriente no es cierto, la apoderada de la demandante está manifestando que el lindero es andén de por medio con el lote NO. 10 De la misma manzana en 12.40 metros, estaríamos hablando de otro bien inmueble.

SEGUNDO: es cierto, mi poderdante adquirió una cuota parte por la adjudicación de la sucesión de sus padres.

TERCERO: es cierto le adjudicaron su cuota parte del 12.945% en Dación de pago.

CUARTO: es cierto mi poderdante Luz Stella Bajaca reside en el inmueble.

QUINTO: es cierto, no se ha concretado venta alguna en virtud que la demandante solicita un pago por la venta demasiado alto, sin tener en cuenta que la vivienda está en pésimas condiciones.

PRETENSIONES

Respecto a las pretensiones señor juez, solicito que se DENIEGUEN en virtud que a la demandante se le ha ofrecido de acuerdo al avalúo comercial que presento ante su honorable despacho y la demandante ha manifestado que ese valor no acepta.

PRUEBAS

Me atengo a las pruebas que su honorable despacho tenga en cuenta y las decreta, menos al punto 2. PERITACION en virtud que de acuerdo al código general del proceso, cuando se presenta una demanda es obligación aportar la prueba y para este caso no lo hizo, en consecuencia Solicito señor Juez se DENIEGUE.

CUANTIA

Debo manifestar que no riñe con la verdad procesal.

PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor juez fijar fecha y hora para que comparezca la señora AMPARO MORENO FONSECA a diligencia de interrogatorio el cual le formule de acuerdo a los hechos de la demanda y contestación de la misma, la cual puede ser notificada en la carrera 89 # 22-86 apto. 401 bloque T conjunto residencial Capellanía II de esta ciudad.

Correo electrónico: amofon1963@hotmail.com

PRUEBA DOCUMENTAL

-Allego a su despacho Dictamen pericial con fecha de 3 de Marzo de 2022

El cual informo que el perito ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA identificado con cedula de ciudadanía No.79.187.525, inscrito en el registro Abierto de Avaladores, desde el 29 de Mayo de 2018, con el número de avalador AVAL – 79187525, solicito a su despacho se sirva fijar fecha y hora para que este profesional exponga sobre el avalúo realizado al predio, y rinda un informe técnico del mismo bien inmueble, y quien podrá ser notificado por la suscrita profesional del derecho.

GLORIA STELLA ARANGO RINCON
ABOGADA
ASUNTOS: CIVILES - FAMILIA - LABORALES

=====

ANEXOS

- Poder conferido para actuar**
- Avaluó del inmueble objeto de Litis.**

NOTIFICACIONES

La Demandada: en la calle 86 No.94-04 de esta ciudad

Teléfono: 3005728816 – 6303172

Email: lili.ab@hotmail.com

La suscrita profesional podrá ser notificada en la carrera 5 No.16-14 oficina 806, Edificio El Globo, de esta ciudad.

Teléfono: 3134477363

Email: gloria11juridica@gmail.com

Atentamente,


GLORIA STELLA ARANGO R.

C.C 51.733.508 de Bogotá

T. P 145.650 del C.S. de la J.

Email: gloria11juridica@gmail.com

GLORIA STELLA ARANGO RINCON
ABOGADA



Señor

JUEZ 19 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

PROCESO DIVISORIO de AMPARO MORENO FONSECA contra LUZ STELLA BOJACA DE GONZALEZ.

RADICADO: 2022-0055

LUZ STELLA BOJACA de GONZALEZ mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 35.315.856 de Bogotá, cordial y respetuosamente me dirijo a usted señor juez para manifestar que otorgo poder especial amplio y suficiente a la Doctora GLORIA STELLA ARANGO RINCON quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 51.733.508 de Bogotá y T.P.No.145.650 del C.S. de la J. Para que CONTESTE DEMANDA, PRESENTE EXEPCIONES y ALLEGUE PRUEBAS en el proceso de la referencia.

Mí apoderada queda facultada para recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, interponer recursos, solicitar conciliaciones, solicitar nulidades, formular tachas de falsedad, y todo lo inherente a este mandato, en concordancia con el art. 77 del C.G. del P.

Otorgo Poder,

Luz Stella Bojaca

LUZ STELLA BOJACA DE GONZALEZ

C.C. No.35.315.856 de Bogotá

Acepto,

Gloria Stella Arango Rincon
GLORIA STELLA ARANGO RINCON

C.C.No.51.733.508 de Bogotá

T.P.No.145.650 del C.S. de la J.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



9791703

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el seis (6) de abril de dos mil veintidos (2022), en la
oficina Setenta Y Seis (76) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: LUZ STELLA BOJACA DE GONZALEZ,
identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 35315856, presentó el documento dirigido a JUEZ 19 CIVIL
CIRCUITO DE BOGOTA , SE REALIZA BIOMETRIA A SOLICITUD DEL INTERESADO y manifestó que la firma que
aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Luz Stella Bojaca



v3m3064759mr
06/04/2022 - 11:33:48

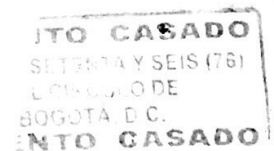
----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos
personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado
Civil.



Notario Setenta Y Seis (76) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v3m3064759mr



Acta 4 Acta 4



**AVALUO COMERCIAL
CALLE 86 # 94A - 4
LOCALIDAD ENGATIVÁ
BOGOTÁ D.C.**

**SOLICITANTE
LUZ STELLA BOJACA DE GONZALEZ.**

BOGOTÁ, MARZO 18 DEL 2022.

Alberto Echeverry Marulanda.
Avaluador profesional
R.N.A 3661 FEDELONJAS

Tels: 301-640-6132
301-701-4317



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. INFORMACIÓN JURÍDICA
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
5. METODOLOGÍA
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL
8. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
11. MARCO LEGAL



I. TIPO DE AVALUO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, de los inmuebles que a continuación se identifican y describen.

II. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| 1.1 DIRECCIÓN | : | Calle 86 # 94A-4 |
| 1.2 TIPO DE INMUEBLE | : | Casa |
| 1.3 LOCALIZACIÓN GENERAL | : | El predio objeto de avalúo se localiza en el Nor-occidente de la ciudad de Bogota |
| 1.4 BARRIO | : | Quirigua |
| 1.5 LOCALIDAD | : | Engativá |
| 1.6 U.P.Z | : | Minuto de Dios |
| 1.7 DESTINACIÓN ACTUAL | : | Vivienda |
| 1.8 SOLICITANTE | : | Luz Estella Bojaca de González. |
| 1.9 FECHA DE LA VISITA | : | Marzo 9 de 2022 |
| 1.10 FECHA DEL INFORME | : | Marzo 17 de 2022. |
| 1.11 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: | | |
| | | <ul style="list-style-type: none">• Recibo de impuesto predial unificado año 2022• Certificado de tradición y libertad número 50C- 1196862 impreso el 31 de enero de 2022 |



2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capítulo no constituye un Estudio Jurídico de Títulos.

2.1 PROPIETARIO

De acuerdo con los documentos suministrados los propietarios son:

- José Ignacio Bojaca Laverde
- Luz Stella Bojaca Laverde.

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

- Escritura Publica Número 4203 del 17 de agosto del 1990 Notaria 21 de Bogotá.
- Escritura Publica Número 3069 del 1 de octubre del 1997 Notaria 41A de Bogotá.
- Escritura Publica Número 3672 del 22 de noviembre del 2014 Notaria Quinta de Bogotá

2.3 LINDEROS

- **NORTE:** En seis punto veinte metros (6,20 mts) linda con muro divisorio de por medio con el lote número ocho (8) de la misma manzana; **SUR:** En seis punto veinte metros (6,20 mts) con frente andén de por medio con la calle 86; **ORIENTE:** En doce punto cuarenta metros (12,40 mts); andén de por medio con el lote número diez (10) de la misma manzana; **OCCIDENTE:** Muro divisorio de por medio con el lote número diez (10) de la misma manzana

2.4 MODO DE ADQUISICIÓN

- Adjudicación en sucesión derecho de cuota
- Compraventa derecha de cuota

2.5 MATRICULA INMOBILIARIA

- Certificado de tradición y libertad número 50C - 1196862
FUENTE: Certificado de tradición y libertad documentos suministrados.

2.6 CHIP

- AAA0064LSKC

FUENTE: Recibo de impuesto predial unificado y certificado de tradición documentos suministrados.



3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Catastral Quirigua I, en el Noroccidente de la Ciudad de Bogotá D.C, el cual se caracteriza por ser un sector donde predomina el uso de vivienda, comercio y dotacionales en diversas edificaciones con altas especificaciones técnicas.

3.2 ACTIVIDADES DEL COSTADO DE MANZANA

Sobre el costado de manzana se desarrolla el uso residencial y dotacionales el cual se encuentra consolidado.

3.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN

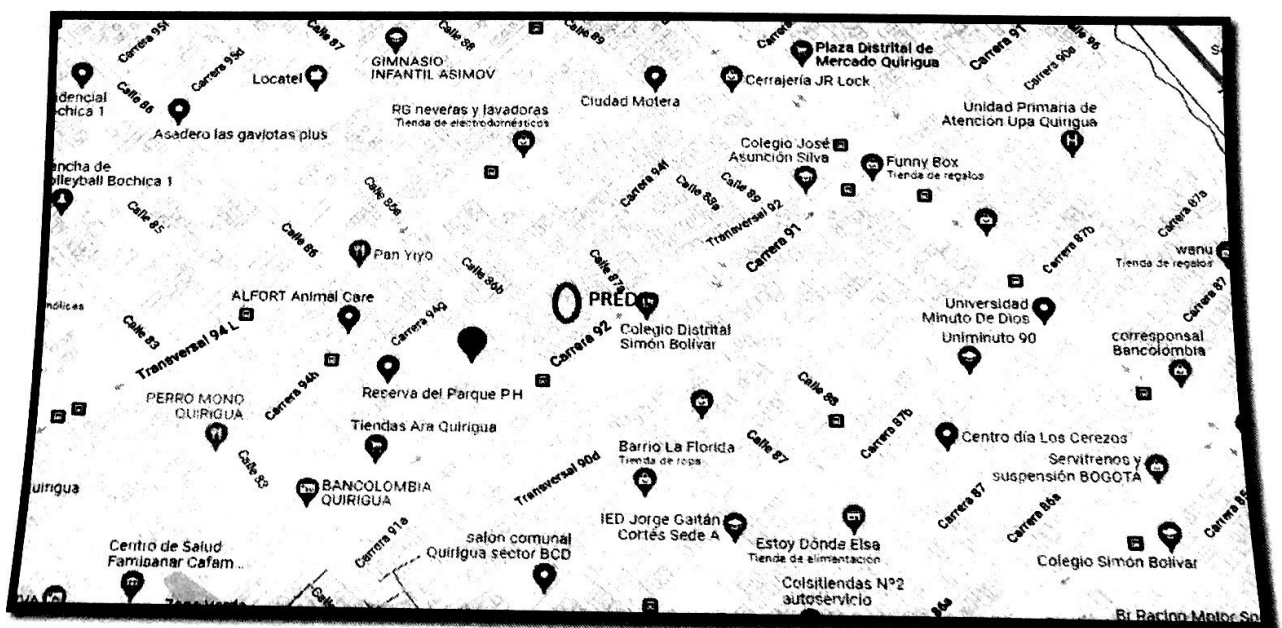
Predominan las edificaciones destinadas al uso residencial, comercio, servicios y dotacionales en diferentes edificaciones y especificaciones técnicas.

3.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Plaza Distrital de Mercado Quirigua, Colegio José Asunción Silva, Hospital Engativá, Parroquia de todos los Santos, entre otras.

3.5 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA

La zona se inscribe en un completo sistema vial, formado por ejes conformantes de la Malla Arterial: Avenida Carrera 94, Calle 86, Calle 87, Calle 85, Diagonal 95, Carrera 94B, Entre Otras..



Alberto Echeverry Marulanda.
Avaluador profesional
R.N.A 3661 FEDELONJAS

Tels: 301-640-6132
301-701-4317



3.7 INFRAESTRUCTURA.

Gracias a la importancia del sector dentro de la Ciudad de Bogota, la zona goza de todas las garantías de infraestructura , necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta; completas redes de servicios públicos básicos mas complementarios, alumbrado público, estructurada malla vial y por ende rutas de transporte de servicio público, inmuebles institucionales, administrativos y dotacionales suplementarios al uso principal.

Tratamiento	: Consolidación
Modalidad	: Urbanística
Área de actividad	: Comercio y servicios
Zona	: Zona de comercio aglomerado
U.P.Z	: 29 Minuto de Dios.
Localidad	: 10 Engativá
Sector	: Minuto de Dios
Barrio	: Quirigua I.
No decreto	: 348 de 2002

3.8 TRANSPORTE PUBLICO

La cobertura de los ejes que definen la malla vial de la zona, permite la ubicación de rutas de servicio público que conectan todos los sectores de la Ciudad con esta zona especifica. Se encuentra un gran número de rutas de servicio publico, busetas, alimentadores, servicio sitp y taxis que funcionan hasta altas horas de la noche.

3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector se encuentra consolidado para el uso , comercial sin embargo se observa el desarrollo de importantes proyectos.

3.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La consolidación del sector dentro de la Ciudad hace que se considere una valorización estable.



4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 UBICACIÓN

El predio objeto de avalúo se localiza en el Nor-occidente de la Ciudad de Bogotá Distrito Capital, en el barrio Quirigua I, correspondiente a la U.P.Z 29 Minuto de Dios

4.2 COORDENADAS DE GEORREFERENCIA.

COORDENADAS GD (GRADOS DECIMALES)

LATITUD	4.644844845616603
LONGITUD	-74.07139568200472

COORDENADAS GMS (GRADOS, MINUTOS, SEGUNDOS)

	P CARDINAL	GRADOS °	MINUTOS	SEGUNDOS
LATITUD	N	4°	39'	41.441"
LONGITUD	S	74°	3'	17.024"

ALTITUD

ALTITUD SOBRE EL NIVEL DEL MAR	2564m
--------------------------------	-------

4.2.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN.



Alberto Echeverry Marulanda.
Avaluator profesional
R.N.A 3661 FEDELONJAS

Tels: 301-640-6132
301-701-4317



4.2.2 TOPOGRAFÍA

0%- 3%

4.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción de dos pisos, ubicación esquinera, condiciones de iluminación y ventilación óptimas, en regular estado de conservación buena distribución espacial.

4.3.1 GENERALIDADES

4.3.2 CUADRO DE ÁREAS

Área construcción	131
Área terreno	76,88

FUENTE: Medidas tomadas de los documentos suministrados.

4.3.3 NÚMERO DE PISOS Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	NIVELES	DISTRIBUCIÓN ESPACIAL
Construcción	2	Primer Piso: Sala comedor, un baño, cocina y patio de ropas. Segundo piso: cinco habitaciones

4.3.4 EDAD DE LA EDIFICACIÓN

INMUEBLE	EDAD (AÑOS)
Construcción	52

FUENTE: Constitución de propiedad horizontal.

4.3.5 INFORMACIÓN SÍSMICA

DETALLE SÍSMICO	TIPO	DESCRIPCIÓN
ZONA SÍSMICA	Zona uno (1)	Cundinamarca
USO DE RIESGO	(2) comercial	Comercial

FUENTE: Decreto 2272 de (1993).



4.3.6 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.

DETALLE	TIPO / RANGO	DESCRIPCIÓN
RANGO DE CONSTRUCCIÓN	Rango 3 (tres)	(1963-1977)
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y TIPO ESTRUCTURAL	Tipo 9 (nueve)	Mampostería no reforzada.
IRREGULARIDADES DE LA PLANTA	Tipo 2 (dos)	Sin irregularidad
IRREGULARIDADES DE ALTURA	Tipo 2 (dos)	Sin irregularidad
DAÑOS PREVIOS	Tipo 2 (dos)	Sin daños previos
REPARADOS	Tipo 2 (dos)	No reparados
ESTRUCTURA REFORZADA	Tipo 1 (uno)	Trabes coladas en sitio

FUENTE: súper intendencia financiera de Colombia, Circular externa 011 de 2013 (abril 2).

PAREDES	Estuco y pintura.
PISOS	Cerámica, baldosa de mármol, madera y pvc
ESTRUCTURA	Tradicional
CUBIERTA	Fibrocemento
CIELO RASO	Madera, pañete y pintura
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas y ventanas exteriores.
BAÑOS	Estándar
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores
COCINA	Sencilla
ESTRUCTURA	Tradicional

FUENTE: Datos suministrado durante la visita técnica.

4.3.7 CATEGORÍA Y CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS

El inmueble cuenta con acabados en mal estado, la edad de la edificación permiten clasificar la conservación como regular necesita reparaciones en pisos y en lo referente al enlucimiento.

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	:	Si
ALCANTARILLADO	:	Si
ENERGÍA ELÉCTRICA	:	Si
REDES DE TELECOMUNICACIONES	:	Si
GAS NATURAL	:	Si



5. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó:

El **Método de Comparación o de Mercado**. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo.

En tal condición se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: características de los conjuntos, distancia a ejes viales, características arquitectónicas y de construcción, equipamiento comunal disponible, área de las unidades privadas estudiadas, localización específica y funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, disponibilidad de garaje(s), entre otros.

El valor de referencia para la liquidación del local comercial fue el resultado del análisis de **(4)** ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas en el mismo barrio del inmueble objeto de avalúo. El valor medio arrojado por el estudio estadístico homogenizado es de \$ **2.721.768,89** por metro cuadrado; teniendo en cuenta el área y la ubicación el valor adoptado de \$ **2.700.000,00** por metro cuadrado.

Para determinar el valor del componente la construcción, se ha empleado **las tablas de FITTO Y CORVINI**, Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir del estado de conservación del inmueble en particular.

La depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien por el tiempo de uso, teniendo en cuenta además aspectos como el estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica si es el caso.

La construcción presenta un estado de conservación 3,5 ya que el inmueble está en regular estado de conservación



Para la aplicación de este método se utilizó la siguiente fórmula:

$$V_c = V_n - (V_n * Y), \text{ Donde:}$$

CASA

A	Avalúo del bien
Vc	Valor de la construcción
Vn	Valor a nuevo de la construcción
Y	Valor porcentual que descontar en la construcción original
Clase 3,5	Las construcciones presentan un estado de conservación regular, necesitan reparaciones en pisos y en lo que se refiere al enlucimiento. Por lo tanto, su porcentaje de depreciación es de (76,21 %).

De acuerdo con lo anterior se utilizaron los siguientes datos:

CONSTRUCCIÓN

ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	131,00
VIDA ÚTIL (Años)	70
EDAD ACTUAL (Años)	52
CLASE	3,5
PORCENTAJE DEPRECIACION	76,21%
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	\$ 1.696.015
VALOR DEPRECIADO	\$ 1.292.533
VALOR CONSTRUCCION	\$ 403.482
VALOR ADOPTADO	\$ 400.000



6. CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con lo determinado en el capítulo II del Decreto 564 de febrero 24 de 2006 por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones entre otras cosas para efectos del presente avalúo no se considerarán las áreas construidas por fuera de la normatividad vigente.

Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía avaluadora, así como el avaluador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto de avalúo al momento de la realización de este.

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

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas anteriormente, se ha tenido en cuenta para la determinación del justo precio del bien objeto de avalúo, las siguientes particularidades del sector en general y al inmueble en particular:

- La localización del predio en el Nor-occidente de la Ciudad de Bogotá D.C.
- La zona se inscribe en un completo sistema vial, formado por ejes conformantes de la Malla Arterial: Avenida Carrera 86, Calle 65, Calle 55, Carrera 94A, Carrera 94, Carrera 95, entre otras
- El área de la construcción fue tomada de los documentos suministrados
- Localización dentro del sector.
- Reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Las condiciones actuales de la oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comprables con el que es objeto de avalúo.
- Tener una valoración estable.
- El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.



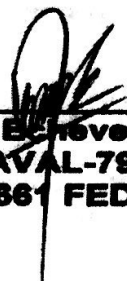
7.

LIQUIDACIÓN AVALUO COMERCIAL
CALLE 86 # 94A - 4
LOCALIDAD ENGATIVÁ
BOGOTÁ D.C.

LIQUIDACIÓN AVALUO COMERCIAL			
LOCAL COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR M2	VALOR TOTAL (\$)
Area Construida	131	\$ 400.000,00	\$ 52.400.000,00
Terreno	76,88	\$ 2.700.000,00	\$ 207.576.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 259.976.000

**SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA
Y SEIS MIL PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE.**
(\$259.976.000,00MCTE)

Atentamente:


Alberto Echeverry Marulanda
R.A.A- AVAL-79187525
R.N.A 3661 FEDELONJAS

Marzo 18 de 2022

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que a puedan afectar el valor se conserve.

Alberto Echeverry Marulanda.
Avaluador profesional
R.N.A 3661 FEDELONJAS

Tels: 301-640-6132
301-701-4317



8. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre y afiliaciones profesionales del valuador, sin consentimiento escrito de la misma.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto del avalúo.
- Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

10. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de La persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización de ésta salvo en el caso que el informe



11. MARCO LEGAL DEL AVALÚO

- Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:
- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- Decreto 466 del 2000

CIUDAD
BARRIO
FECHA

BOGOTÁ
QUIRIGUA
17/03/2022

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO

1	QUIRIGUA	7275425	CASA CON 6 CUARTOS 3 BAÑOS SALA, COMEDOR, COCINA	78	180,0	\$ 350.000.000,00	10,0%	\$ 315.000.000,00	\$ 101.628.000,00	\$ 2.735.538,46
2	QUIRIGUA	3041325085	CASA CON 5 CUARTOS 3 BAÑOS SALA, COMEDOR, COCINA	78	129	\$ 500.000.000,00	10,0%	\$ 450.000.000,00	\$ 150.000.000,00	\$ 3.846.153,85
3	QUIRIGUA	3156786103	CASA CON 4 APARTAMENTOS	72	260	\$ 510.000.000,00	10,0%	\$ 459.000.000,00	\$ 200.000.000,00	\$ 3.597.222,22
4	QUIRIGUA	3108391870	LOTE	372	0	\$ 970.000.000,00	10,0%	\$ 873.000.000,00	\$ -	\$ 2.346.774,19

• LAS OFERTAS TIENEN EL MISMO USO AL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO

\$ 3.131.422,18
\$ 707.155,67
22,583%
\$ 2.424.266,51
\$ 3.838.577,85

ESTUDIO DE MERCADO HOMOGENIZADO

CIUDAD
BARRIO
FECHA

BOGOTA
QUIRIGUA
17/03/2022

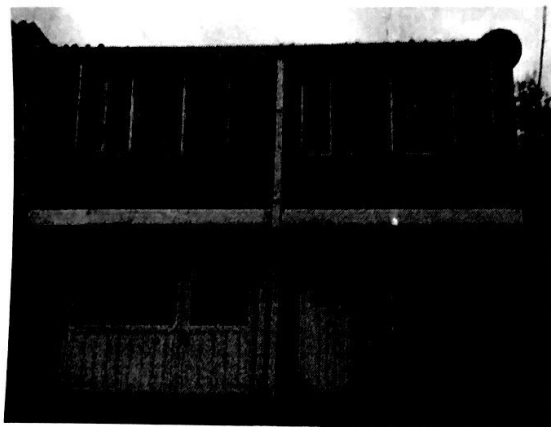
QUIRIGUA	7275425	78	\$ 2.735.538,46	1	1	\$ 2.735.538,46
QUIRIGUA	3041325085	78	\$ 3.846.153,85	0,7	1	\$ 2.692.307,69
QUIRIGUA	3156786103	72	\$ 3.597.222,22	0,8	1	\$ 2.877.777,78
QUIRIGUA	3108391870	372	\$ 2.346.774,19	1,1	1	\$ 2.581.451,61

* SE TUVO EN CUENTA EL FACTOR DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS DE MERCADO

* LOS TAMAÑOS DE TERRENO DE LAS MUESTRAS SE TUVIERON EN CUENTA PARA LA HOMOGENIZACIÓN DEL ESTUDIO ESTADÍSTICO

	\$ 2.721.768,89
	\$ 122.590,48
	4,504%
	\$ 2.844.359,36
	\$ 2.599.178,41

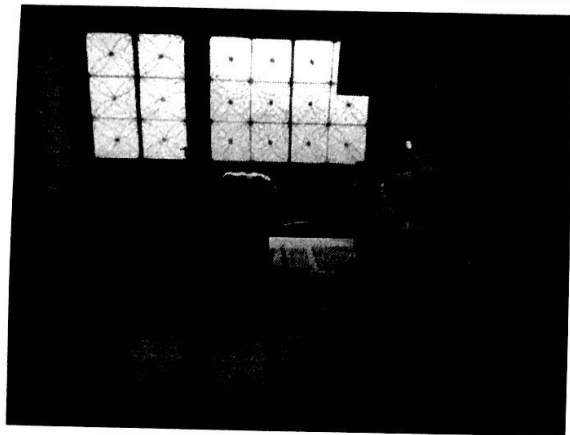
ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA PREDIO



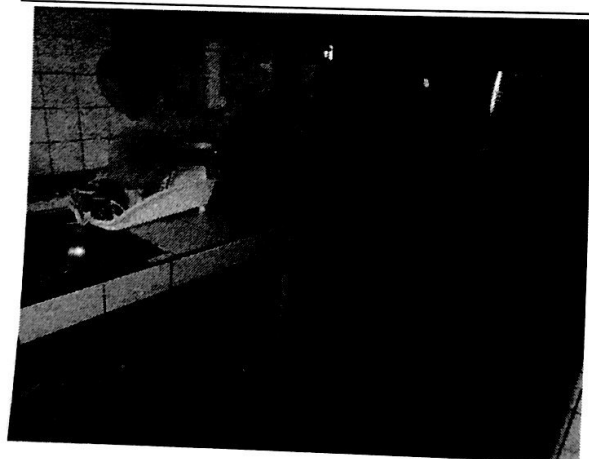
NOMENCLATURA



SALA



COMEDOR



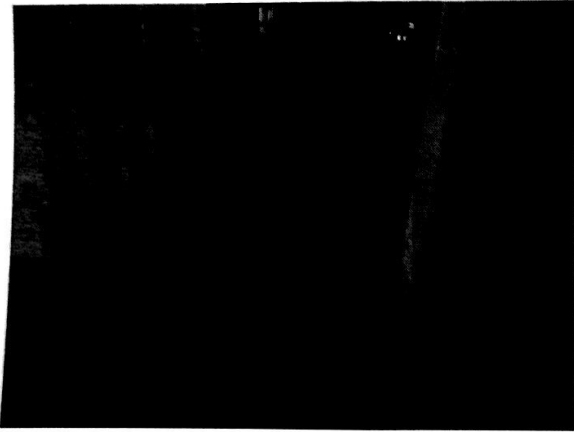
COCINA



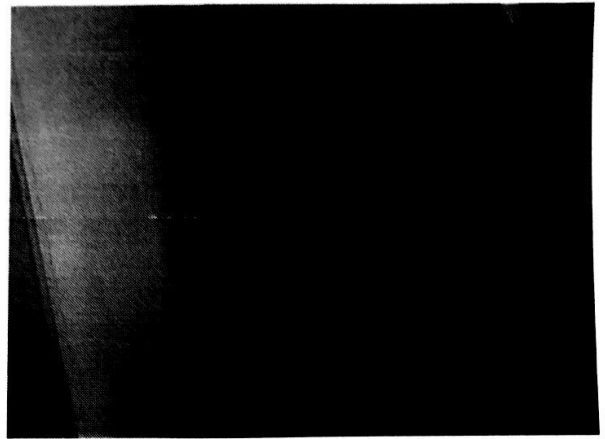
PATIO



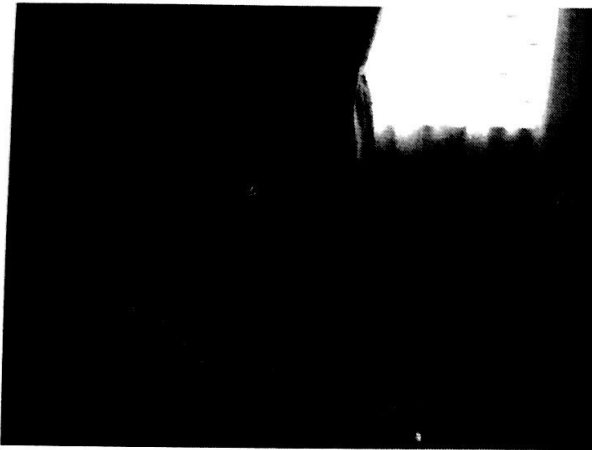
ANEXO FOTOGRÁFICO



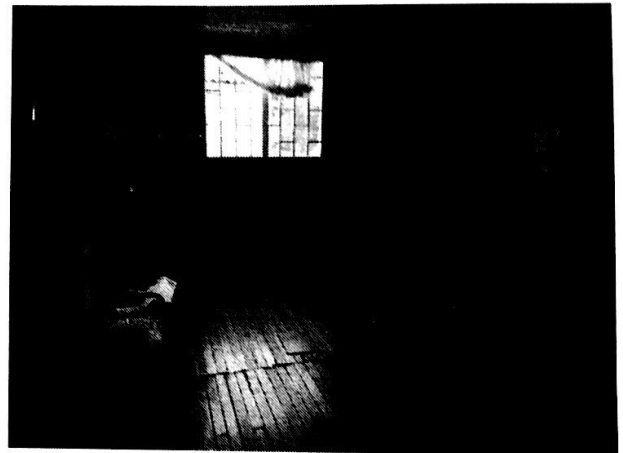
BAÑO



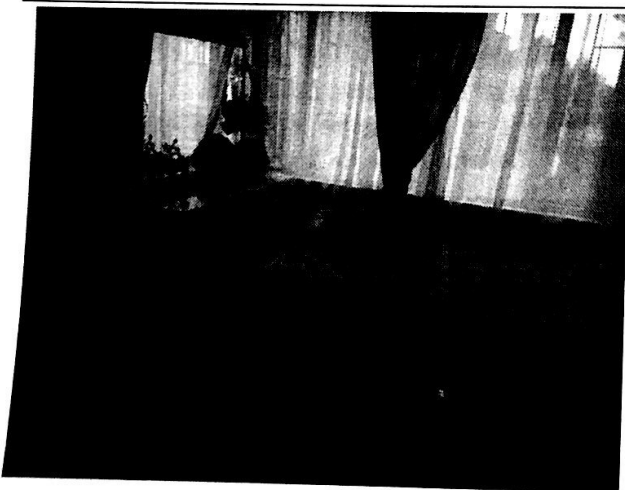
ACCESO SEGUNDO PISO



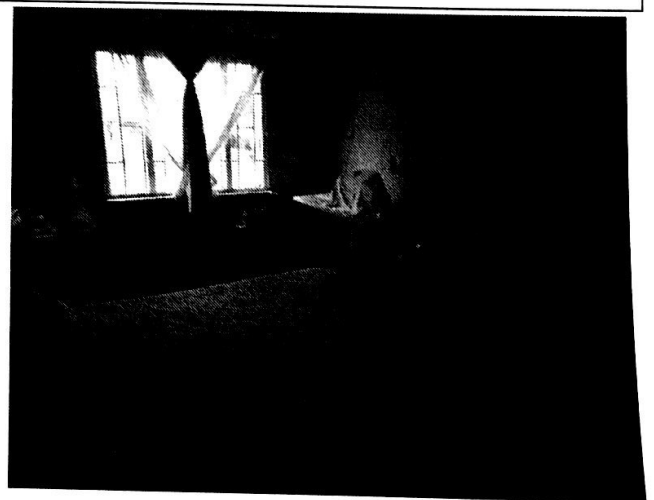
HABITACIÓN UNO



HABITACIÓN DOS



HABITACIÓN TRES



HABITACIÓN CUATRO



PIN de Validación: 9a440979



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



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) **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79187525, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79187525**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** 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
29 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
29 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: 9a440979



<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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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-0402, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2022, 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-0264, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2022, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0185, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAJICÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CLL.2 #5-22

Teléfono: 3016406132

Correo Electrónico: avaluosfincaraizcajica@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79187525. El(la) señor(a) ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA 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

Página 2 de 3



PIN de Validación: 9a440979



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

9a440979

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

contestación Demanda radicado 2022-0055

GLORIA ARANGO <gloria11juridica@gmail.com>

Mar 19/04/2022 3:06 PM

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Libre de virus. www.avast.com

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO: 110013103019202200 055 00 00

Hoy 21 de ABRIL de 2022 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO DE CONTESTACION por el término de CINCO (5) días, en cumplimiento al artículo 370 Y 110 del C.G.P.

Inicia:	22 ABRIL de 2022
Finaliza:	28 ABRIL de 2022

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ