



DOCTOR
CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 51 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ
j51ccbto@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Vía correo electrónico

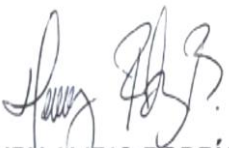
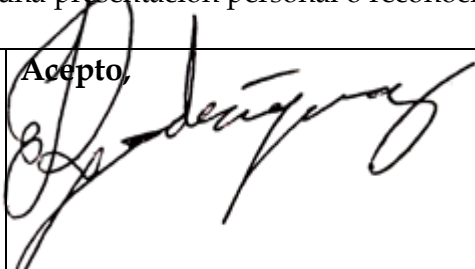
Asunto: Poder especial

El suscrito **Henry Alirio Rodríguez Barrera**, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, como representante legal de MILENIUM ASOCIADOS, por este instrumento confiero poder especial, amplio y suficiente a **Iván Felipe Rodríguez Medina**, identificado con la Cédula de Ciudadanía 1.020.734.739 de Bogotá y tarjeta profesional de abogado 262.318 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la sociedad en el trámite del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, con Radicación: 2020-00201. Donde obra como demandante SCOTIABANK COLPATRIA S.A.S.

Mi apoderado queda investido de todas las facultades enumeradas en el artículo 77 del Código General del Proceso o las normas que lo sustituyan o complementen, así como todas las demás facultades requeridas, implícitas o no, para el cabal cumplimiento del encargo en el entendido de que no falte alguna para el efecto.

Ruego reconocer personería en los términos indicados al mencionado apoderado.

Se firma mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presume auténtico y no requiere de ninguna presentación personal o reconocimiento, en

 HENRY ALIRIO RODRÍGUEZ BARRERA C.C. 79.429.283	Acepto,  Iván Felipe Rodríguez Medina C.C. 1.020.734.739 T.P. 262.318
---	---

aplicación del artículo 5 del Decreto Legislativo Número 806 del 4 de junio de 2020.

DOCTOR
CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 51 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ
j51ccbto@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

<i>Referencia:</i>	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
<i>Radicación:</i>	2020-00201
<i>Demandante:</i>	SCOTIABANK COLPATRIA S.A.S.
<i>Demandados:</i>	MILENIUM ASOCIADOS S.A.S.
<i>Asunto:</i>	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

IVÁN FELIPE RODRÍGUEZ MEDINA, mayor de edad, abogado y ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.020.734.739 expedida en Bogotá, y tarjeta profesional N° 262.318, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; actuando en calidad de apoderado judicial de **MILENIUM ASOCIADOS S.A.S** sociedad demandada en el proceso, con ocasión al Auto del que admitió la demanda de Restitución de bien inmueble, procedo a contestar la misma dentro del término legal, en ejercicio del poder adjunto, así:

I. CONDICIONES CIVILES DE LA PARTES

a. DEMANDANTE

SCOTIABANK COLPATRIA S.A.S., identificada con el NIT 860.034.594-1.

b. DEMANDADO

MILENIUM ASOCIADOS S.A.S, identificada con el NIT 900.567.506-3, sociedad que tiene su domicilio en Bogotá D.C. y recibe notificaciones en el correo electrónico inscrito en el registro mercantil para tal efecto y que corresponde al indicado en la demanda.

El suscrito, previamente identificado, en mi condición de apoderado, para efectos de este proceso recibiré notificaciones en el correo electrónico ivanrodriguez@lazoslegales.com & ivancoachfinanciero@gmail.com

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. Respecto al hecho que indica: “El día 19 de abril de 2018 entre el Banco Colpatria y la Sociedad Milenium Asociados SAS, se suscribió el contrato de leasing financiero o contrato de arrendamiento financiero No. 3654, sobre el bien descrito en la pretensión primera del presente libelo” Es cierto, sin embargo, se

aclara que la edificación que se levanta sobre el lote indicado corresponde a un edificio con un AVALUO CERTIFICADO de \$3.235.000.000, de las siguientes condiciones:

USO: EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS
SECTOR MIXTO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL
ALTURA MAXIMA: 4 PISOS
ANTEJARDIN: 3,5 MTRS
AISLAMIENTO POSTERIOR: 5 MTRS
AISLAMIENTO LATERAL: NO SE EXIGE
FRENTE: 11,15 MTRS APROX/:
FONDO: 22,27 MTRS APROX/:
RELACION FRENTE FONDO: 1:1,99
RELIEVE: PLANO
AREA DE LOTE: 253,105 MTRS
AREA CONSRUIDA ACTUAL: 717,93 MTRS
AREA CONSTRUIDA DE LEGALIZAR: 680 MTRS

Primer piso: Antejardín, dos espacios, sala de espera, batería de baños, hall y auditorio (salón).

Segundo Piso: Oficina, oficina con baño, batería de baños, hall, salón auditorio y balcón.

Tercer Piso: Salón posterior a altura y media, terraza con zona de ductos, depósito, cocineta, hall, tres oficinas sencillas, oficina con baño, ducha y balcón.

Cuarto Piso: Terraza descubierta, cocina, comedor, punto fijo y bodega.

2. Respecto al hecho que indica: *“El bien materia del contrato, lo constituye el descritos (sic) en el numeral 1 de las pretensiones, y el mismo le fue entregado al LOCATARIO materialmente, el día 15 de marzo de 2018.”* No es cierto. Como obra en acta de entrega aportada por el demandante en la demanda la entrega se realizó el 2 de abril de 2018.
3. En la demanda no se incluyó el hecho 3, de manera que se pasa del 2 al 4, de manera que se considera que no están debidamente numerados, como lo señala el artículo 82.5 del código General del Proceso, de manera que se considera que no se cumple completamente con este requisito.
4. Respecto al hecho que indica: *“El valor del canon convenido en el contrato de leasing financiero o contrato de arrendamiento financiero 3654 fue la suma de \$21.274.083.26 (sic), cantidad que debía cancelarse los días 19 de cada mes a partir del 19 de abril de 2018.”* Es cierto, sin embargo, se aclara que la suma era \$21.274.083,26.
5. Respecto al hecho que indica: *“la sociedad demandada incumplió en el pago de cánones de arrendamiento causados, desde el día 19 de diciembre de 2019.”*
6. Respecto al hecho que indica: *“En el contrato de leasing se estableció que el bien objeto de arrendamiento es de propiedad del BANCO y éste los(sic) ha entregado al LOCATARIO a título de arrendamiento con la posibilidad de adquirirlo siempre*

y cuento hubiera cumplido con los términos y condiciones allí pactados constituyendo a aquellos en simple tenedores del bien.”

7. Respecto al hecho que indica: *“Además de la propiedad inscrita del bien inmueble objeto de arrendamiento, el BANCO COLPATRIA tiene sobre el mismo, derechos y prerrogativas inherentes a la calidad de PROPIETARIO, salvo las que de manera temporal cede al LOCATARIO en virtud a los(sic) contrato de leasing financieros (sic) suscritos(sic).”*
8. Respecto al hecho que indica: *“El contrato de leasing financiero No. 3654 fue pactado en un valor de \$1.700.000.000.00, el cual tiene como fecha de iniciación el día 19 de abril de 2018 con una duración de 120 meses, lo cual quiere decir que terminaría el 19 de marzo de 2028.”*
9. Respecto al hecho que indica: *“El Locatario ha incumplido con una de sus obligaciones primordiales como es el pago de los cánones de arrendamiento pactados.”*
10. Respecto al hecho que indica: *“En las (sic) cláusulas(sic) décima novena del contrato de leasing No. 3654 se estableció que una de las causales para que operara la terminación del contrato era el no pago de los cánones acordado, y en dicho evento el locatario debería proceder a la restitución de dicho bien.”*
11. Respecto al hecho que indica: *“En las(sic) cláusulas (sic) vigésima quinta del contrato de leasing No. 3654 el LOCATARIO renuncia expresamente a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del presente contrato.”*
12. Respecto al hecho que indica: *“En las cláusulas vigésima sexta, el LOCATARIO renuncia al derecho de retención que a cualquier título o por cualquier motivo, pudieren o llegaren a tener sobre el inmueble entregado en Leasing.”*
13. Respecto al hecho que indica: *“El leasing es un contrato de derecho comercial atípico, aun cuando en la legislación colombiana se encuentre definido por el Art.2º. del Decreto 913 de 1993, en cuyo objeto social se contempla como actividad principal la realización de operaciones de arrendamiento financiero o LEASING. Esta atipicidad obliga a los contratantes de esta clase de negocios jurídicos a atenerse primordialmente a las disposiciones contractuales respectivas.”*
14. Respecto al hecho que indica: *“Como quiera que la causal que se alega es la falta de pago de los cánones pactados, hasta tanto los demandados no acrediten su pago no podrán ser oídos en el presente proceso.”*

III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE PRETENSIONES

Sobre la pretensión *“Declarar terminado el contrato de leasing financiero o contrato de arrendamiento financiero No. 3654, celebrado entre SCOTIABANK COLPATRIA S.A. el cual actúa en su calidad de arrendadora por una parte, y de la otra, la sociedad MILENIUM*

ASOCIADOS SAS, en calidad de LOCATARIO del siguiente bien inmueble: Lote No. 2 A y edificación allí construida, ubicado en la Carrera 51 No. 96-06- de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-359166.” Me opongo,

Sobre la pretensión “Que como consecuencia de las anteriores peticiones se disponga la restitución del bien inmueble por parte del LOCATARIO a la Sociedad arrendadora SCOTIABANK COLPATRIA SA, ordenando la entrega del bien arrendado y relacionado en las pretensiones primera y segunda de esta demanda, comisionando para tal fin al funcionario correspondiente.” Me opongo,

Sobre la pretensión “Que se condene a la parte demandada por las costas y gastos que ocasione el presente proceso” Me opongo,

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

a. Caso fortuito & Fuerza mayor

El negocio de los demandados se vio afectado gravemente por las protestas que se dieron al final del 2019 y que se desarrollaron en varias ciudades en el marco del paro nacional, lo que bloqueó la movilidad de varias ciudades e impidió que se pudieran hacer varias de las actividades económicas planeadas.

Como es de conocimiento público, siendo hechos notorios que no requieren prueba, especialmente porque son antecedentes recogidos en el decreto que declaró el Estado de emergencia económica, social y ecológica en Colombia, el 7 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS), identificó el nuevo coronavirus - COVID-19 y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional. Situación que evolucionó hasta que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus - COVID-19 en el territorio nacional. Posteriormente el 9 de marzo de 2020 la OMS, solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus y el 11 de marzo de 2020 la OMS declaró el coronavirus - COVID-19 como una pandemia, esencialmente por la velocidad de su propagación y la escala de transmisión, toda vez que al 11 de marzo de 2020 a la OMS se habían notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países y que a lo largo de esas últimas dos semanas el número de casos notificados fuera de la República Popular China se había multiplicado en 13 veces, mientras que el número de países afectados se había triplicado.

Estas situaciones aunadas con las medidas de prevención que se dictaron dieron lugar a una parálisis completa de la actividad de orador y entrenador internacional de mi cliente y a la suspensión de actividades económicas de la sociedad demandada, haciendo imposible generar los ingresos suficientes para cubrir los pagos de las obligaciones demandadas. Posteriormente, se han dado reactivaciones paulatinas y parciales, sin que en este momento se tenga un negocio en marcha completamente y haciendo así imposible cumplir con la obligación contenida en el pagaré.

Al momento de suscribir el pagaré se esperaba un desarrollo adecuado de la economía mundial, nacional y local, lo que hacía previsible que se pudieran cumplir las obligaciones allí contenidas.

De esta manera causas externas, extrañas, irresistibles e imprevisibles han hecho que mi cliente se encuentre en incapacidad de pago de sus obligaciones en las condiciones inicialmente pactadas.

Sin embargo, mi cliente mantiene interés de reactivar su actividad en la medida de que las condiciones del mercado lo permitan y de esa manera obtener los recursos suficientes para pagar estas obligaciones.

b. Transacción en desarrollo

Las partes están en desarrollo de negociaciones tendientes a la normalización de las obligaciones de este litigio, situación que está en desarrollo, por lo que se considera pertinente abrir un espacio para la negociación de esta obligación en un marco de conciliación.

c. Enriquecimiento sin causa & Lesión enorme

Como se ha visto el valor del inmueble es sustancialmente mayor al que se pretende con la restitución y con el proceso se despojaría a la sociedad de un importante activo necesario para el desarrollo de sus actividades comerciales, sin que se justifique el valor del inmueble se liquide por el valor pretendió cuando el valor es superior de manera significativa al de la demanda.

En caso de que se de la prosperidad de la acción interpuesta se estaría dando una lesión enorme en el patrimonio del deudor, pues se estaría liquidando el activo por un valor que no corresponde a su valor real y que afectaría con ello de una manera injusta su patrimonio y capacidad de subsistencia económica.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Sin perjuicio de que ese Honorable Despacho en virtud de lo previsto por el artículo 282 del Código General del Proceso, declare en la sentencia las excepciones de mérito cuyos hechos encuentre probados en el expediente, formulo las siguientes:

a. Necesidad previa de agotar transacción en trámite - Solicitud de suspensión

En la medida de que mi cliente está interesado en llegar a un acuerdo directo de pago con el demandante, en atención a que se han podido reactivar de manera gradual las actividades de la sociedad, buscando cumplir con sus obligaciones se solicita que el juez propicie una oportunidad procesal para estudiar este eventual acuerdo.

VI. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de la sociedad demandante, solicito se tengan como tales las siguientes:

1. Oficios

Solicito que se le oficie al demandante para que informe si se han realizado pagos adicionales a los indicados en la demanda.

2. Documentales

Solicito tener como prueba el avalúo que adjunto y que en el desarrollo de este proceso se ordene la realización de uno actualizado.

VII. OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en lo previsto por el artículo 206 del Código General del Proceso, objeto el juramento estimatorio incorporado en la demanda, por cuanto:

Es bien conocido que el artículo 206 del Código General del Proceso consagra la figura del juramento estimatorio, en virtud de la cual quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación, el pago de frutos o mejoras y, en general, quien persiga que mediante sentencia judicial se ordene a su favor el pago de una suma de dinero indemnizatoria, compensatoria o de reparación pecuniaria, tiene la obligación de estimar dicha suma de dinero en forma razonada, discriminada y bajo juramento.

Señala la norma en cita 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”*.

Esto significa que en la demanda es necesario que el demandante en forma detallada, justificada, especificada y bajo juramento, indique el monto exacto de las sumas pedidas y explique con amplitud de dónde salen dichas cifras, todo con el fin de darle seriedad a su petición a efectos de que, si en la contestación el demandado no objeta dicha estimación, ésta haga prueba del monto reclamado.

En el presente caso nos permitimos muy respetuosamente objetar el juramento estimatorio por cuanto desconoce las siguientes condiciones

VIII. ANEXOS

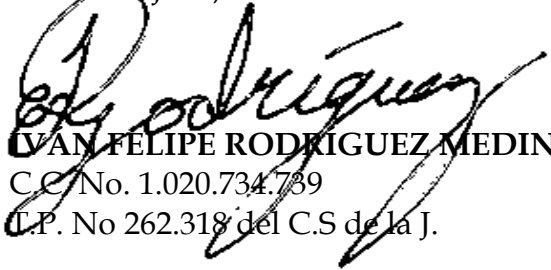
1. Los enunciados en el capítulo de pruebas documentales.

No se remiten las copias de la contestación de la demanda y sus anexos para el traslado al demandante, ni la copia de la contestación de la demanda para el archivo, por enviarse esta contestación por métodos electrónicos atendiendo la emergencia social derivada de la pandemia del CORONAVIRUS-COVID 19.

IX. NOTIFICACIONES

MILENIUM ASOCIADOS S.A.S recibirá notificaciones en el correo electrónico inscrito en el registro mercantil para tal efecto y que corresponde al indicado en la demanda. El suscrito recibirá notificaciones en el correo ivanrodriguez@lazoslegales.com

Del señor Juez,



IVAN FELIPE RODRIGUEZ MEDINA

C.C. No. 1.020.734.739

C.P. No 262.318 del C.S de la J.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. SOLICITANTE:

Milenium Asociados S.A.S., con NIT 900.567.506-3.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un bien inmueble constituido por un edificio de cuatro pisos de altura junto con el lote de terreno de disposición medianera sobre el edificado.

1.3. TIPO DE AVALÚO:

Comercial o de mercado, el cual fue estimado empleando metodologías de valuación internacionalmente admitidas.

DEFINICION: para los propósitos de esta valoración, el valor de mercado se define como el precio más probable en términos de dinero que una propiedad se espera produzca en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Implícito en esta definición está la consumación de la venta en una fecha específica y el paso del título de propiedad de vendedor a comprador bajo las siguientes condiciones:

- Comprador y vendedor están típicamente motivados;
- Ambas partes están bien informados o asesorados, y actúan de acuerdo a lo que consideran como sus mejores intereses;
- Un tiempo razonable de exposición en el mercado antecede la venta;
- El pago es hecho en Pesos Colombianos o en un arreglo financiero en términos comparables; y
- El precio representa la consideración normal para que la propiedad sea vendida y no esté afectada por una estructura de financiación no convencional o concesiones otorgadas por cualquiera de las partes asociadas con la venta.

1.4. LOCALIZACIÓN:

El inmueble se localiza al noroccidente del centro geográfico de la ciudad de Bogotá D.C., área heterogénea en cuanto actividades y dinámica urbana, concretamente en el costado oriental de la Carrera 51 a la altura de la Calle 96; ubicado cerca de corredores viales de carácter metropolitano como la AC 100, la TV 55 y/o Avenida Suba, la AK 30 y/o Avenida Troncal NQS y la AK 45 y/o Autopista Norte.

1.5. DIRECCIÓN:

Carrera 51 No. 96-06.

1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN:

La Castellana Occidental.

1.7. SECTOR CATASTRAL:

La Castellana (cód. 005304).

1.8. ALCALDÍA LOCAL:

(12) Barrios Unidos.

1.9. CIUDAD O MUNICIPIO:

Bogotá, D.C., capital del departamento de Cundinamarca y de la República de Colombia.

1.10. DESTINACIÓN:

Uso dotacional educativo, actualmente ocupado.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Copia simple del recibo de pago de impuesto predial año gravable 2017.
- Copia simple de la Licencia de Construcción LC 08-5-1198 expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C. de fecha 04/07/2008, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total en el predio urbano localizado en la dirección Carrera 51 No. 96-06, concedida a High Training Professional Group Ltda.
- Copia simple de la Resolución No. 161 0550 de fecha 01 de julio de 2016 otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., por medio de la cual se decide una solicitud de reconocimiento de una edificación existente y se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición parcial en el predio urbano localizado en la dirección Carrera 51 No. 96-06/12 de la Urbanización La Castellana Occidental, concedida a High Training Professional Group Ltda.

1.12. FECHA DE INSPECCIÓN:

La visita de inspección y reconocimiento al inmueble y al sector de localización, se realizó el día 13 de febrero de 2018.

1.13. FECHA DE APOORTE DE DOCUMENTOS:

Febrero 13 de 2018.

1.14. FECHA DEL AVALÚO:

Febrero 20 de 2018.

1.15. FECHA DE REVISIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS:

Febrero 21 de 2018. Solamente a esta fecha son válidos las descripciones, análisis y conclusiones presentadas.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. PROPIETARIO:

High Training Professional Group Ltda.

2.2. TÍTULO DE PROPIEDAD:

El actual propietario adquirió el pleno derecho de dominio del bien inmueble en estudio, a través de la Escritura Pública No. 0125 de fecha 28/05/2007, otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo Notarial de Bogotá D.C.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

50C-359166.

2.4. CÓDIGO INMUEBLE:

0053041004.

2.5. CÓDIGO CHIP:

AAA0057HSWW.

2.6. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El predio en estudio no se encuentra sometidos a este régimen.

2.7. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Ninguna en particular.

NOTA: los datos suministrados en este capítulo son una simple información sobre el inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. NOMBRE SECTOR CATASTRAL

La Castellana.

Sector de buena categoría del norte de la ciudad, colindante con los sectores Polo Club, San Martín, Patria, Rionegro, Pasadena y Chicó Norte.

3.2. ESTRATIFICACIÓN:

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto No. 394 de fecha 28/07/2017, de la Secretaría Distrital de Planeación, por el cual se adopta la última actualización de la estratificación en el Distrito Capital y se determina su aplicación, el sector de localización se encuentra clasificado en estrato cinco (5), correspondiente al nivel socioeconómico medio alto de la población. NOTA: la estratificación aplica únicamente para predios con uso residencial, aquellos con usos diferentes a vivienda presentan estratificación comercial e industrial según actividad predominante.

3.3. VIAS DE ACCESO:

El sector en general presenta un adecuado sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran la AK 30 y/o Avenida Troncal NQS, la Transversal 55 y/o Avenida Suba, la AC 100 y/o Avenida España y la AK 45 y/o Autopista Norte, esta última correspondiente a una vía troncal de Transmilenio que hace enlace con la Avenida Caracas a la altura del Monumento a Los Héroes.

3.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Vivienda de estrato medio alto en diversas edificaciones, principalmente en casas unifamiliares de dos pisos buena parte de ellas adecuadas para uso de oficinas y edificios de vivienda multifamiliar de 4 a 6 pisos; oficinas en edificios empresariales la gran mayoría de reciente construcción, comercio de cobertura local y zonal principalmente sobre vías principales y dotacional clase educativo, de salud y de bienestar social de escalas zonal y urbana.

3.5. INFRAESTRUCTURA URBANA :

Completa. El sector dispone de servicios instalados de acueducto, alcantarillado, red de teléfonos, gas y energía eléctrica, como también dispone de un adecuado amoblamiento urbano conformado por elementos básicos como calzadas vehiculares pavimentadas, andenes y áreas de tránsito peatonal, sardineles, zonas verdes y alumbrado público.

3.6. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que

además del Servicio de Transporte Masivo de Pasajeros Transmilenio que transita por la AK 30 y/o Avenida Troncal NQS, la Tv 55 y/o Avenida Suba y la AK 45 y/o Autopista Norte, también se sirve de diferentes rutas del SITP, tradicionales de buses, busetas, colectivos y taxis, teniendo como principales corredores de circulación la AK 30 y la AC 100.

Cubrimiento

Las vías de acceso al sector que definen la malla vial de la zona, permiten la prestación del servicio de transporte público a través de diversas rutas que conectan el sector de localización con otros sectores de la ciudad. El cubrimiento es permanente hasta altas horas de la noche.

3.7. ACTIVIDAD EDIFICADORA :

Es común encontrar en la zona proyectos en altura, debido a la tendencia de cambio de la tipología de edificaciones. Se trata de un sector que presenta una importante actividad edificadora, con varios proyectos en ejecución y en etapa inicial de ventas, destinados para vivienda, oficinas y consultorios principalmente.

3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se consideran favorables en un escenario moderado. Puntualmente, la consolidación de actividades económicas en esta parte de la ciudad, genera amplias expectativas asociadas al mejoramiento y especialización de las edificaciones.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

4.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

Decreto 190 de Junio 22 de 2004, por el cual se compilan las disposiciones establecidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003, reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación.

Decreto 188 del 21 de Junio de 2005, por el cual se reglamenta la UPZ No. 21 Los Andes de la Localidad de Barrios Unidos, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación.

4.2. ZONIFICACIÓN

De acuerdo con las fichas normativas que hacen parte del documento oficial, el inmueble en estudio pertenece al sector Normativo No. 12, Subsector de usos I y Subsector de edificabilidad A, clasificado en Área de Actividad comercio y servicios; Zona de Servicios Empresariales con tratamiento de Renovación Urbana.



Esquema ficha normativa UPZ - usos

4.3. ANTECEDENTES

El bien inmueble en estudio cuenta con la Resolución No. 161 0550 de fecha 01 de julio de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., por medio de la cual se decide una solicitud de reconocimiento de una edificación existente y se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición parcial en el predio urbano localizado en la dirección Carrera 51 No. 96-06/12 de la Urbanización

La Castellana Occidental, concedida a High Training Professional Group Ltda. A continuación se presenta un resumen normativo de la mencionada licencia.

4.3.1. DEL RECONOCIMIENTO

Reconocer la existencia de la edificación con uso dotacional Equipamiento Colectivo Educativo a Escala Zonal desarrollado en una edificación de cuatro (4) pisos en el predio ubicado en la Carrera 51 No. 96-06/12 de la Urbanización La Castellana Occidental.

4.3.2. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OTORGADA

Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición parcial para la edificación reconocida.

4.3.3. NUMERO DE PREDIOS

La licencia otorgada recae sobre el predio urbano localizado en la Carrera 51 No. 96-06/12 de la Urbanización La Castellana Occidental, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-359166.

4.3.4. ÁREA DE TERRENO

255,00 M2.

4.3.5. ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ITEM	ÁREAS RECONOCIDAS	ÁREAS NO RECONOCIDAS A DEMOLER	ÁREAS MODIFICADAS
ÁREA LOTE		255,00	
ÁREA LIBRE			
ÁREA PRIMER PISO	210,23	15,85	37,66
ÁREA SEGUNDO PISO	221,40	2,14	44,47
ÁREA TERCER PISO	221,40	2,14	30,52
ÁREA CUARTO PISO	26,97	17,80	47,50
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	680,00	37,93	160,15
CERRAMIENTO		16,75 ml	

4.3.6. USO APROBADO Y VOLUMETRÍA

USO: DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO EDUCATIVO ESCALA ZONAL (Educación No Formal)

ALTURA: CUATRO (4) PISOS

ESTACIONAMIENTOS: NO

SÓTANOS: NO

SEMISOTANOS: NO

Nº DE EDIFICIOS: 1

1ER PISO EQUIPAM Y/O ESTACIONAMIENTOS: NO

AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA: NO

INDICE DE OCUPACIÓN: 0,82

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2,67

AISLAMIENTO POSTERIOR: NO EMPATES Y PATIOS: NO

ANTEJARDÍN: 3,62 MTS VOLADIZO: 0,80 MTS X KR 51

EQUIPAMIENTO COMUNAL: NO

4.4. MARCO NORMATIVO

La solicitud de reconocimiento de la edificación existente y el otorgamiento de la licencia de construcción fueron estudiadas con base en la normas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá compilado por el Decreto 190 de 2004 y el por el Decreto 562 de 2014 el que en su momento fue el reglamentario del tratamiento de renovación urbana en la ciudad de Bogotá D.C.

4.5. OTRAS DISPOSICIONES

Las demás disposiciones y obligaciones a cargo del propietario del inmueble especialmente aquellas relacionadas con la aplicación de las normas de sismo resistencia NRS -10, están consignadas en la Resolución No. 161 0550 de fecha 01 de julio de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

5.1. INFORMACIÓN GENERAL:

Corresponde a un lote de terreno de disposición medianera y un edificio de cuatro pisos de altura sobre él edificado. Catastralmente identificado como KR 51 No. 96-06/12 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C.

5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

5.2.1. GENERALIDADES:

Lote de terreno de configuración levemente irregular y de disposición medianera.

5.2.2. ÁREA:

Cuenta con una cabida superficiaria de 255,00 M2.

Fuente: Resolución No. 161 0550 de fecha 01 de julio de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

5.2.3. FORMA GEOMÉTRICA:

El terreno constituye un polígono de forma similar a un trapecio con frente aproximado de 11,15 metros sobre la Carrera 51 y fondo promedio de 22,27 metros.

5.2.4. TOPOGRAFÍA:

Topografía plana.

5.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.3.1. GENERALIDADES:

Se trata de un edificio conformado internamente por espacios abiertos por piso, con áreas complementarias de oficinas y servicios.

5.3.2. NÚMERO DE PISOS:

Se desarrolla en cuatro (4) pisos de altura.

5.3.3. ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:

680,00 M2.

Fuente: Resolución No. 161 0550 de fecha 01 de julio de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Nota: físicamente el inmueble cuenta con un área construida de aproximadamente 717,93 M2 distribuida en los cuatro (4) pisos de altura; no obstante lo anterior, para efectos de liquidación del presente avalúo se adopta el área definida en la resolución por la cual se realiza el reconocimiento de la edificación y se otorga licencia de construcción, es decir 680,00 M2.

5.3.4. DISTRIBUCIÓN INTERIOR:

Interiamente presenta la siguiente distribución:

Primer piso: área libre de antejardín ocupada como sitio de estacionamiento; área interna de recibo con amplia zona de recepción y sala de espera, una oficina independiente, una batería de baños y un amplio salón para conferencias.

Segundo piso: hall de reparto, un balcón, dos oficinas independientes una de ellas con baño privado, una batería de baños y un amplio salón para conferencias.

Tercer piso: hall de reparto, un balcón, cuatro oficinas independientes, dos de ellas comunicadas entre sí y con baño privado, un salón mediano para reuniones con salida a una terraza donde se aprecian dos cuartos útiles y una cocineta deshabilitada.

Cuarto piso: cafetería, cuarto útil y terraza.

5.3.5. ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y ACABADOS:

Especificaciones constructivas:

Cimentación	:	Se considera que es en zapatas y vigas de amarre.
Estructura	:	Metálica complementada con pórticos y vigas de concreto reforzado.
Fachada	:	Tipo flotante con acabados en perfiles de aluminio y vidrio plano.
Cubierta	:	En placa impermeabilizada y teja termo acústica en policarbonato.

Acabados interiores:

Muros Interiores	:	Predominan en pañete y pintura; cerámica en baños.
Pisos Interiores	:	Pisos en concreto con acabados en cerámica, porcelanato y alfombra; pizarra color oscuro en zonas exteriores.
Cielo Raso	:	En estuco y vinilo, partes en cubierta a la vista y algunas en láminas de deck Steel.
Baños	:	Enchape en baldosa cerámica en muros y pisos, lavamanos y sanitarios en porcelana sanitaria.
Cocinas	:	Mesón en granito con poceta en acero inoxidable.
Carpintería Metálica	:	Ventanería en aluminio, puertas interiores y de acceso en lámina metálica.

5.3.6. EDAD DE LA EDIFICACIÓN:

Nueve (9) años aproximadamente.

5.3.7. CATEGORÍA DE LOS ACABADOS:

Se consideran de buena categoría y acordes al uso actual.

5.3.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El estado actual de la edificación, con el antecedente de la edad de la misma y su diseño, generan una buena conservación.

5.3.9. SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble cuenta con la prestación de los servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y red de teléfonos.

6. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a 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 octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios:

6.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y/o en alguna medida comparables con el bien que es objeto de avalúo.

Conforme lo requiere la aplicación de la metodología valuatoria, los datos que conforman la muestra del mercado, fueron previamente clasificados, analizados e interpretados. Se realizó una investigación dentro del mismo sector, para estimar de forma aproximada el valor por metro cuadrado de terreno partiendo de la información de oferta de algunas casas que podrían ser susceptibles de demolición para dar paso a nuevas edificaciones.

A continuación se muestran los datos:

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO											
COMPARACIÓN DE MERCADO											
DIRECCIÓN Y TIPO		ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	VETUSTEZ APROXIMADA EDIFICACIÓN (años)	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO (descuento del 8%)	FUENTE Y/O TELEFONO	VR CONST. (c/m2)	VR M2 TERRENO (Resultante)	OBSERVACIONES	VR M2 INTEGRAL SOBRE LOTE
KR 48 No. 95-38	Casa	240,00	330,00	40,00	\$ 1.500.000.000	\$ 1.380.000.000	Gabriel Pérez. CEL 3158508614	\$ 650.000	\$ 4.856.250	CASA ORIGINAL DE HABITACIÓN DE 2 PISOS SOBRE LOTE MEDIANERO DE 12 MTS DE FRENTE X 20 MTS DE FONDO.	\$ 5.750.000
KR 48 No.96-01	Casa	264,00	250,00	35,00	\$ 1.450.000.000	\$ 1.334.000.000	Beatriz. Cel 3174033024	\$ 650.000	\$ 4.437.500	CASA ORIGINAL DE HABITACIÓN DE 2 PISOS SOBRE LOTE MEDIANERO DE 12 MTS DE FRENTE X 22 MTS DE FONDO. (Lo ofrecen como lote de terreno)	\$ 5.053.030
KR 45A No. 95-90	Casa	253,00	320,00	30,00	\$ 1.500.000.000	\$ 1.380.000.000	Antonio Saavedra. Cel 3143445024	\$ 800.000	\$ 4.442.688	CASA DE DOS PISOS PARCIALMENTE ADECUADA PARA OFICINAS, LOTE MEDIANERO DE 11 MTS DE FRENTE X 23 MTS DE FONDO.	\$ 5.454.545
		PROMEDIO 3 DATOS							\$ 5.419.192		
		DESVIACIÓN 3 DATOS							\$ 349.827		
		COEFICIENTE DE VARIACIÓN							6,46%		
		NÚMERO DE DATOS							3		
		RAÍZ N							1,732		
		T-STUDENT							1,996		
		LÍMITE SUPERIOR							\$ 5.822.330		
		LÍMITE INFERIOR							\$ 5.016.054		
		VR M2 ADOPTADO							\$ 5.500.000		
Se adopta el valor promedio obtenido.											

Teniendo en cuenta que el predio que nos ocupa se encuentra en su mayor y mejor uso, para efectos de la estimación del valor por M2 de terreno no se toma el resultante de descontar el valor de la construcción (datos color rojo) sino que por el contrario se

toman los datos de valor integral del terreno (datos en color azul), esto en el sentido de que para poder desarrollar un edificio parecido se debe adquirir una casa a su valor comercial, que como se ve en el anterior cuadro el valor de pedido oscila entre 1.450 y 1.500 millones de pesos.

Así las cosas, el valor adoptado para el terreno del predio en estudio es de \$5.500.000 por M2 para un valor unitario del componente terreno de \$1.402.500.000 m/cte.

6.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor comercial de la edificación existente, se ha empleado el Método de Costo de Reposición, el cual consiste en establecer el valor de las edificaciones 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.

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. El sistema de depreciación aplicado es el de la tabla de los autores Fitto y Corvini, que combina la edad con el estado de conservación y mantenimiento del bien avaluado.

Acatando las disposiciones de la Resolución 620, se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Se adopta un valor de costo total (directo + indirectos) a nuevo de \$2.560.000 por M2, valor que se toma en apoyo a la información obtenida de la Revista Construdata Edición No. 185 (Diciembre 2017 – Febrero 2018).

Con el ánimo de apoyar el valor de costo total propuesto, también se realizaron consultas a algunos constructores en donde se establece que el valor costo directo por M2 de un prototipo convencional de oficinas similar a la edificación como la del avalúo, puede oscilar entre \$1.950.000 a \$2.200.000 por M2 más una incidencia de costo indirecto que se puede ajustar entre el 20% y el 35%.

Es importante señalar que el valor adoptado se considera en términos generales el más apropiado, ya que el hecho de no tener ascensor se compensa en cierta medida con la dotación de equipos de sonido y aire acondicionado instalado en los dos salones para conferencias del edificio.

COSTOS	Vr UN (m2)
Costo directo	\$ 2.097.000
Costo indirecto	\$ 461.340
Costo Total	\$ 2.558.340
VR M2 Definitivo	\$ 2.560.000

A continuación se muestra la aplicación metodológica:

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno.

Parágrafo. Depreciación. Como ya se indicó es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de la construcción objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

Dentro del análisis de la construcción se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Tipo de construcción – edificio.
- Sótanos – no.
- Sistema constructivo – estructura metálica predominante.
- Tipo de acabados – convencionales de buena categoría.
- Valor a nuevo – se estableció en \$2.560.000 por M2.
- Estado de conservación - bueno.
- Edad cronológica – 9 años.
- Vida útil estimada – 100 años.
- Vida útil remanente – 91 años.
- Obsolescencia funcional y económica – no.
- Valor residual – no solicitado.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste.

Diversas son las tablas y expresiones matemáticas que se pueden encontrar en la bibliografía sobre tasación de activos para el cálculo de la depreciación. Incluso, algunos autores plantean que dentro de una misma construcción no todos los elementos se deprecian al mismo ritmo y proponen métodos de depreciación más complejos, entre estos existen un método continuo y que consideran la edad y el estado de conservación un sistema se conoce como el de Fitto y Corvini.

Este método se basa en cuatro (4) curvas en las cuales se tabulan los coeficientes de depreciación para edificaciones con vida útil determinada en años. Tienen la particularidad de que no son aplicables cuando la edad de la edificación se encuentra en el entorno del 70% de su vida útil, ya que las curvas para las clasificaciones de los estados de conservación bueno y regular tienden a converger, y la del estado malo mantiene un desarrollo que da como resultado coeficientes inferiores a los de los estados anteriores. (Es decir, son confiables para las edades tempranas, pero no lo son para edades mayores).

La Expresión para usar este método es: $A = V_n$

$(V_n * Y) + V_t$

Dónde: A = avalúo del bien.

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

$Y = 0.0052 X^2 + 0.47 X + 0.1603$.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

$Y = 0.0051 X^2 + 0.4581 X + 2.3666$.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

$Y = 0.0043 X^2 + 0.385 X + 17.968$.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. $Y = 0.0025 X^2 + 0.02216 X + 52.556$.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, 1,5, 2,5, 3,5 y 4,5.

Además X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

DATOS DE ENTRADA (INPUTS)

A continuación se resumen los datos de entrada en la aplicación del método del costo de reposición para la edificación:

VARIABLE	EDIFICIO
Edad	9
Vida útil	100
Vida útil remanente	91
Estado	Bueno (1,5)
Valor a nuevo c/m2	\$2.560.000
Depreciación	4,93%

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

FITTO Y CORVINI			EDAD	9	AÑOS						
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS						
			COSTO	\$ 2.560.000							
1	9,00	81,00	4,90%	\$	2.434.591						
1,5	9,00	81,00	4,93%	\$	2.433.807						
2	9,00	81,00	7,31%	\$	2.372.800						
2,5	9,00	81,00	12,60%	\$	2.237.381						
3	9,00	81,00	22,12%	\$	1.993.754						
3,5	9,00	81,00	36,47%	\$	1.626.286						
4	9,00	81,00	54,87%	\$	1.155.233						
4,5	9,00	81,00	76,40%	\$	604.219						
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA (M2)	VALOR CONSTRUCCIÓN
Construcción	9	100	9,00%	1,5	4,93%	\$ 2.560.000	\$126.193	\$2.433.807	\$ 2.435.000	680	\$ 1.655.800.000

Conforme a lo anterior, el valor adoptado para la construcción del predio en estudio es de \$2.435.000 por M2 para un valor unitario del componente construcción de \$1.655.800.000 m/cte.

CONCILIACIÓN MÉTODOS VALUATORIOS

Conforme a la aplicación de los métodos de comparación o de mercado para definir el valor del terreno y de costo de reposición para establecer el valor del componente construcción, el valor total del edificio sería como se muestra a continuación:

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	255,00	\$ 5.500.000	\$ 1.402.500.000
CONSTRUCCIÓN	680,00	\$ 2.435.000	\$ 1.655.800.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 3.058.300.000

RESULTADO

Es importante revisar el resultado obtenido respecto del valor unitario de oficinas en el sector, para el efecto se incorpora al estudio un ejercicio hipotético en el sentido de analizar el edificio como si estuviera sometido al régimen de propiedad horizontal.

Lo más utilizado es establecer la posible área privada del edificio, para lo cual se descuenta del área total construida un porcentaje de asignación de puntos fijos y áreas de circulación.

Para el caso que nos ocupa y en consideración a que la mayoría de dependencias son espacios abiertos, se establece un porcentaje de circulaciones a descontar en un rango del 15% al 18%, ya que para uso de oficinas incluyendo áreas de recibo generalmente puede ser superior al 20%.

El siguiente cuadro nos muestra los valores unitarios por M2 de oficinas, resultantes de la aplicación de los porcentajes propuestos de 15% y 18%, incluso sobre área total construida solo para efectos de información.

<u>Descripción</u>	<u>% de circulaciones</u>	<u>Posible Area Privada (M2)</u>	<u>Vr UT Resultante</u>
Resultante sobre área total	0%	680,00	\$ 4.497.500
Resultante sobre posible área privada	15%	578,00	\$ 5.291.176
Resultante sobre posible área privada	18%	557,60	\$ 5.484.756

CONCLUSIÓN

En el sector las oficinas en edificios convencionales con una apropiada dotación comunal referenciada a salones, salas de reuniones, baterías de baños, ascensores y planta eléctrica de emergencia, registran valores por M2 que oscilan entre \$5.500.000 y \$6.000.000, valores que no incluyen garajes.

Por tal razón, si el edificio en estudio con valores unitarios de posible área privada de oficinas en un rango de \$5.291.176 a \$5.484.756 se considera un valor justo, razón por la cual los valores unitarios propuestos de terreno y construcción se consideran los más apropiados.

7. CONSIDERACIONES FINALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- 7.1.** La localización general del inmueble objeto de avalúo, en una zona con una importante consolidación de actividades económicas con una ubicación estratégica en la ciudad de Bogotá D.C., en el en el área de influencia de las centralidades Rionegro Polo – Calle 100, concretamente en el sector catastral La Castellana de la localidad de Barrios Unidos, clasificado en estrato cinco (5) correspondiente al nivel socioeconómico medio alto de la población.
- 7.2.** La localización específica del predio con frente sobre vía local de la urbanización, ubicado muy cerca de importantes corredores de carácter arterial.
- 7.3.** El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos públicos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios domiciliarios instalados.
- 7.4.** Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas bastante favorables debido a que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte de la ciudad, entre las que se destacan la AC 100, la AK 30 y/o Avenida Ciudad de Quito, la Transversal 55 y/o Avenida Suba y la AK 45 y/o Autopista Norte.
- 7.5.** En cuanto a las características del terreno, se tuvieron en cuenta su disposición medianera al interior de la manzana, su cabida superficiaria, su configuración regular, considerando además la infraestructura de servicios públicos que en él está instalada
- 7.6.** En cuanto a las especificaciones constructivas y arquitectónicas de la edificación se han considerado aspectos inherentes a edad, categoría de acabados y materiales utilizados y estado de conservación. Un aspecto que es importante considerar pese a que la licencia así lo aprobó, es el hecho de no contar con estacionamientos, situación que puede presentar una difícil comercialización.
- 7.7.** Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.
- 7.8.** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 7.9.** En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

- 7.10. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- 7.11. Los datos consignados en el capítulo 2 del presente informe son una simple información sobre el inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- 7.12. El valor presentado corresponde al valor comercial o de mercado del viene inmueble en estudio expresado en dinero, entendiendo por valor comercial aquel **valor más probable** que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir **de contado** o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- 7.13. Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede un valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever.
- 7.14. En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción de este como garantía.
- 7.15. Por último, se señala que RV Inmobiliaria S.A., sus directivos y el profesional valuador no tienen ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada.
- 7.16. **OBSERVACIONES ESPECIALES**
- Vetustez: la edificación posee una vetustez de 9 años.
 - El bien inmueble en estudio cuenta con la Resolución No. 161 0550 de fecha 01 de julio de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., por medio de la cual se decide una solicitud de reconocimiento de una edificación existente y se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición parcial, con uso aprobado de equipamiento colectivo educativo escala zonal y un área de construcción reconocida y aprobada de 680,00 M2 en cuatro pisos de altura.
 - El valor destructible o asegurable se ha estimado en \$1.655.800.000 m/cte.
 - La calificación de la garantía se considera favorable.

8. AVALÚO COMERCIAL O DE MERCADO
EDIFICIO DE CUATRO PISOS DE ALTURA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DE
DISPOSICIÓN MEDIANERA SOBRE EL EDIFICADO

CARRERA 51 No. 96-06/12
SECTOR CATASTRAL LA CASTELLANA
LOCALIDAD BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ, D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA

SOLICITADO POR:
MILENIUM ASOCIADOS SAS

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	255,00	\$ 5.500.000	\$ 1.402.500.000
CONSTRUCCIÓN	680,00	\$ 2.435.000	\$ 1.655.800.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 3.058.300.000
VALOR ASEGURABLE			\$ 1.655.800.000

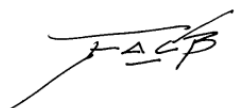
VALOR COMERCIAL EN LETRAS, SON: TRES MIL CINCUENTA Y OCHO MILLONES
TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

Vigencia del avalúo: así como lo establece el Decreto 1420 de 1998, el cual tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición.

Nota 1: físicamente el inmueble cuenta con un área construida de 717,93 M2 distribuida en cuatro (4) pisos de altura; no obstante lo anterior, para efectos de liquidación del presente avalúo se adopta el área definida en la resolución por la cual se otorgó licencia de construcción y que fue aportada para el avalúo, es decir 680,00 M2.

Nota 2: concepto de la garantía: **FAVORABLE.**

Bogotá, D.C., febrero 21 de 2018



JOSÉ ALEXANDER GÓMEZ BENAVIDES

Director de Avalúos

R.N.A.: 3055 Fedelonjas

R.A.A.: AVAL-79656240

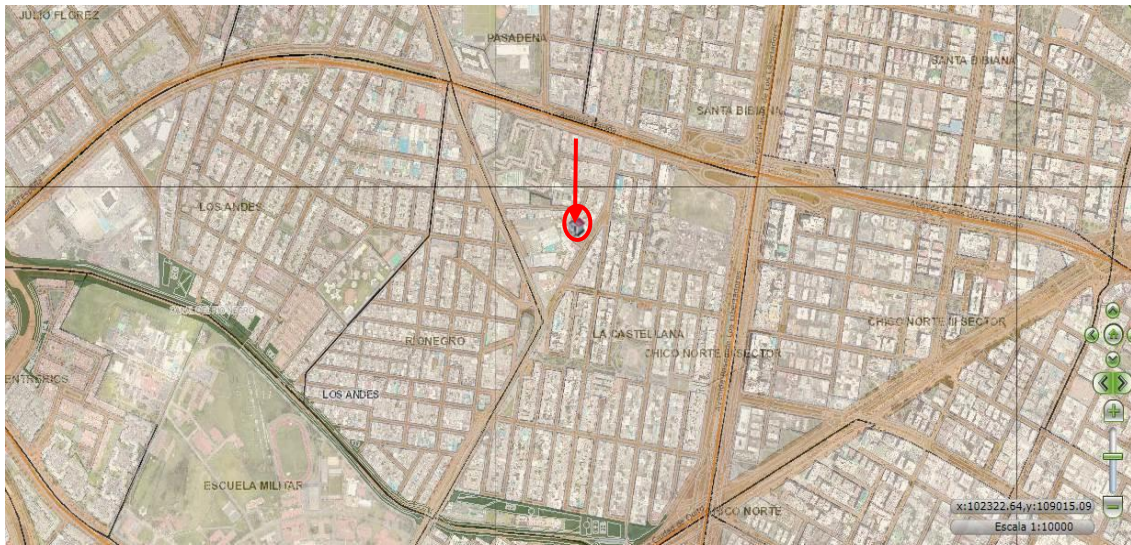
AVALÚO COMERCIAL O DE MERCADO

**EDIFICIO DE CUATRO PISOS DE ALTURA JUNTO CON EL LOTE DE
TERRENO DE DISPOSICIÓN MEDIANERA SOBRE EL EDIFICADO**

**CARRERA 51 No. 96-06/12
SECTOR CATASTRAL LA CASTELLANA
LOCALIDAD BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ, D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**SOLICITADO POR:
MILENIUM ASOCIADOS SAS**

**BOGOTÁ D.C.,
FEBRERO 21 DE 2018**



Localización general



Conformación predial



Vista general del sector – Carrera 51





Fachada del edificio



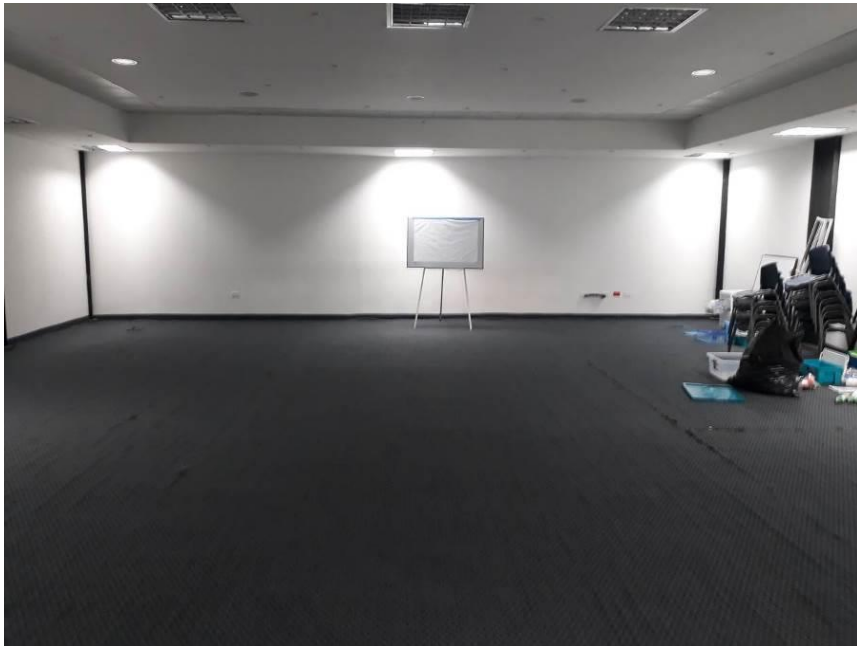
Cerramiento antejardín



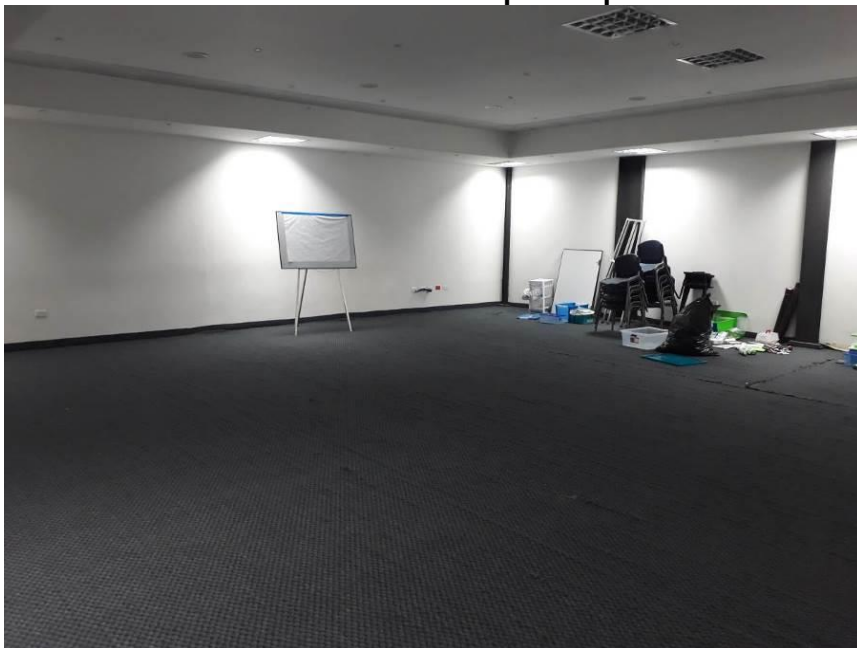
Área de antejardín



Detalle interior acceso y zona de recepción del edificio

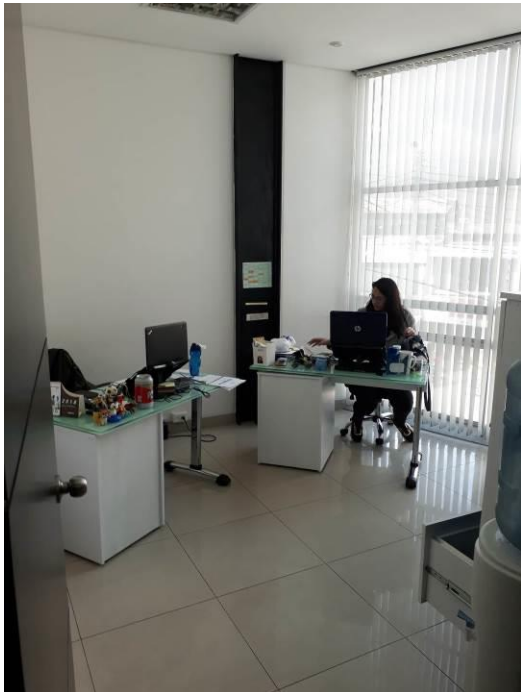


Detalle interior salón primer piso





Detalle interior oficinas



Detalle interior oficinas y escaleras



Detalle interior salón segundo piso





Detalle áreas en tercer piso



Detalle interior baño privado



Detalle interior salón en tercer piso

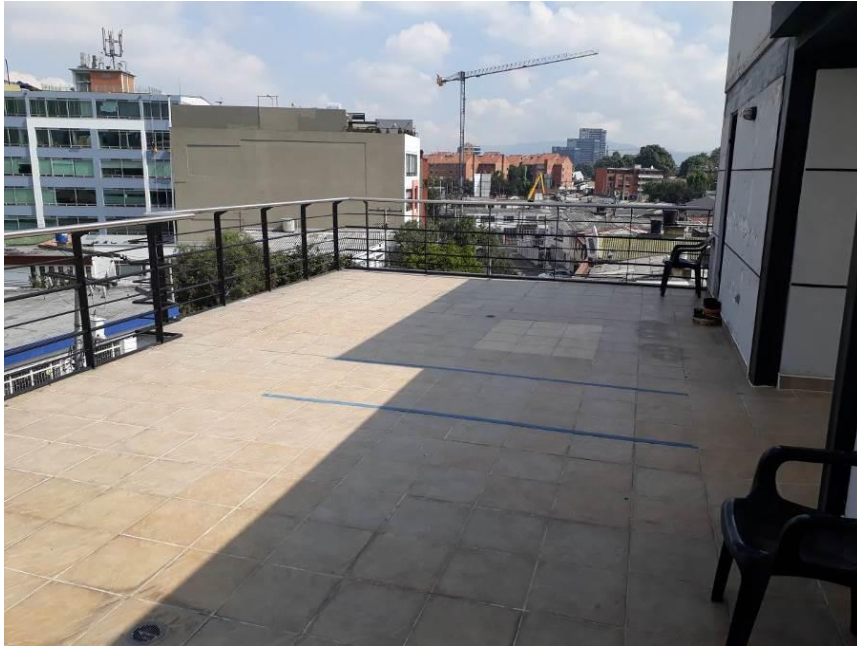




Detalle terraza en tercer piso



Detalle interior batería de baños



Terraza en cuarto piso





Detalle comedor en cuarto piso



Otros detalles de corredores

CERTIFICACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES – R.N.A.

INAI Instituto Nacional de Avaluadores		
CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS		Nº URB-0628
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.		
CERTIFICA QUE:		
JOSE ALEXANDER GOMEZ BENAVIDES C.C. 79656240		
R.N.A. 3055		
Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:		
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	210502001 VR5 2 Aplicar las metodologías valoratorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano
	210502002 VR5 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valoratorio.	
Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.		
 LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO DIRECTOR EJECUTIVO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.		
Fecha de aprobación: 1/10/2016 Fecha de vencimiento: 31/10/2020		
Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.		
Código: R0TR/03 Versión: 2	Página 1 de 1	ACREDITADO ONAC ISO 9001:2015 14-OCF-308

CERTIFICACIÓN REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – R.A.A.



PIN de Validación: ad590aa5



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) José Alexander Gómez Benavides, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79656240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79656240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) José Alexander Gómez Benavides se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Bogotá D.C., KR 97A # 75 - 16

Teléfono: 3133945617

Correo Electrónico: alexgobe1@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) José Alexander Gómez Benavides, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79656240.

El(la) señor(a) José Alexander Gómez Benavides 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. 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

ad590aa5

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 veintiuno (21) días del mes de Abril del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Fwd: Radicación: 2020 00201 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

ivanrodriguez@lazoslegales.com <ivanrodriguez@lazoslegales.com>

Vie 18/12/2020 2:35 PM

Para: Juzgado 51 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j51cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co> 3 archivos adjuntos (3 MB)

201210 poder HENRY A RODRÍGUEZ B.pdf; 201217 contestación de la demanda VF.pdf; Avalúo RECIENTE -11268 Milenium Asociados, Edificio La Castellana-RV Inmobiliaria.pdf;

----- Mensaje Original -----

Asunto:Fwd: Radicación: 2020 00201 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**Fecha:**2020-12-18 14:34**De:**ivanrodriguez@lazoslegales.com**Destinatario:**litigios@escobaryvega.com, j51ccbto@cendoj.ramajudicial.gov.co,
henryarodriguez@gmail.com

----- Mensaje Original -----

Asunto:Radicación: 2020 00201 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**Fecha:**2020-12-18 14:32**De:**ivanrodriguez@lazoslegales.com**Destinatario:**j51ccbto@cendoj.ramajudicial.gov.co

DOCTOR
CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 51 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ
j51ccbto@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Referencia RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Radicación: 2020 00201

Demandante

: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.S.

Demandados

: MILENIUM ASOCIADOS S.A.S.

Asunto:

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

--

Iván Rodríguez

Lazos legales

Socio - Gerente

www.lazoslegales.com

ivanrodriguez@lazoslegales.com

+57 1 6 46 66 00

--

Iván Rodríguez

Lazos legales

Socio - Gerente

www.lazoslegales.com

ivanrodriguez@lazoslegales.com

+57 1 6 46 66 00

--

Iván Rodríguez

Lazos legales

Socio - Gerente

www.lazoslegales.com

ivanrodriguez@lazoslegales.com

+57 1 6 46 66 00