

URBANOS & RURALES

Bogotá D.C 14 de julio de 2018

Señor

WILMAR VILLARREAL RIVAS

Calle 57R sur No. 62-45

Local Villamercar Express

Club House del Conjunto Residencial Portal De Madelena

Ciudad

Asunto: Respuesta a su solicitud de información.

Con toda atención damos repuesta a su solicitud de información recibida el pasado 23 de abril del año en curso, en la que pide copia íntegra del avalúo del canon de arrendamiento realizado a los locales comerciales del Club House del Conjunto Residencial Portal De Madelena ubicado calle 57R sur No. 62-65, realizado el año pasado, en los siguientes términos:

1. La Ley 1673 de 2013, *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones, y dicha norma fija las condiciones, principios y aspectos sustantivos y procedimentales que deben observarse para realizar la actividad del evaluador autorizado.*
2. Si bien en el mes de julio del año 2017, se realizó la evaluación del local donde funciona el MINIMERCADO "Villamercar Express" ubicado en la calle 57R sur No. 62-65 del Club House que parte del Conjunto Residencial Portal de Madelena dentro de la labor solicitada por la Administración del Conjunto Residencial Portal de Madelena, es de señalar que acorde con lo regulado expresamente por el Legislador en la Ley 1673 de 2013, existe como **Deber del Avaluador**, mantener en secreto y en reserva toda circunstancia relacionada con el trabajo realizado.

Esa condición de secreto impide que se entregue el estudio realizado y es entonces inviable exigir la entrega, la cual para el caso y contexto sólo puede serle suministrada por quien contrato el servicio.

Para claridad, se cita la norma mencionada de la Ley 1673, que dice en su artículo 15, literal b):

"Artículo 15. Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general. Son

Bogotá, 2 de marzo de 2022

Doctor

FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA
JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

Proceso: VERBAL DE REGULACIÓN Y FIJACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Demandante: WILMAR VILLARREAL RIVAS Y OTROS
Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA.

Radicado: 2019-1202

Asunto: **Recurso de Apelación – Anuncio de los Reparos Concretos**

Roberto Castro Quintero, obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte demandante, legalmente reconocido, por medio del presente escrito de manera respetuosa, encontrándome dentro del término legal, me dirijo a su despacho a fin de interponer recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha veinticuatro (24) de febrero del año 2022, notificado por anotación en el estado el día veinticinco (25) del mismo mes y año, por medio del cual el despacho resuelve declarar probada la excepción denominada "*improcedencia de fijación de un nuevo canon de arrendamiento*" y en consecuencia, negar las pretensiones de la demanda.

Tiene como fundamento el presente recurso lo establecido en los artículos 164,165, 167, 169,170, 173,176, 226, al 228, 320 al 328 y siguientes del Código General del Proceso, artículos 2, 29, 228 de la Constitución Política de Colombia, Jurisprudencia de las Honorables Cortes Constitucional, y Suprema de Justicia.

Para lo anterior, me permito anunciar los reparos concretos con sus respectivos argumentos, los cuales serán sustentados en audiencia ante el señor Juez de segunda instancia.

ANTECEDENTES

1. El 4 de septiembre del año 2019, se radicó demanda declarativa de regulación y fijación de canon de arrendamiento promovida por Wilmar Villarreal Rivas contra el Conjunto Residencial Portal de Madelena P.H., siendo admitida el 17 de octubre del mismo año.
2. El día 31 de enero del año 2020, se reformó la demanda, reforma que fue admitida mediante auto del 8 de julio de 2020.
3. El despacho mediante auto del nueve de marzo de 2021 fijó fecha para celebrar la audiencia prevista en el artículo 372 del código procesal civil, decretando las pruebas que encontró conducentes.
4. El 15 de marzo del año 2021, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto que decreto las pruebas, solicitando respetuosamente al despacho entre otras cuestiones, requerir a la parte demandada a fin de que exhiba el peritaje realizado por la empresa Urbanos &

Carrera 8 No 16 -21 oficina 401

rcqabogados@gmail.com

BOGOTA

Rurales el 31 de julio del año 2017 por orden de dicha parte, pero a solicitud de mi mandante.

5. En providencia del 4 de mayo del año 2021, el aquo fija fecha para la realización de la audiencia normada en el artículo 372 del C.G del P., para el 16 de junio del mismo año, y resuelve el recurso ordenando, tanto a la parte demandada, como a la empresa evaluadora Urbanos & Rurales S.A.S., que proceda inmediatamente a hacer llegar el **avalúo realizado en el segundo semestre del año 2017**, orden perfeccionada mediante los oficios 0851 y 0777 obrantes a folios 251 y 250 respectivamente.
6. El 29 de mayo del año 2021, la sociedad evaluadora Urbanos & Rurales S.A.S., mediante correo electrónico allega el peritaje requerido por el aquo, visible a folios 225 al 244 del cuaderno principal.
7. El 16 de junio del año 2021, en desarrollo de la audiencia inicial se interroga a la representante legal de la copropiedad demandada, dejando suficientemente claro con sus respuestas, **que mis poderdantes solicitaron para el mes de julio de 2017**, la realización de un peritaje a fin de calcular el precio justo a pagar por concepto del canon de arrendamiento del bien inmueble objeto de esta litis. (Visto a la 1:27 de grabación).
8. Así mismo, dentro de la misma prueba recepcionada el 16 de junio, se puede afirmar con certeza que el señor Juez de primera instancia, tenía pleno conocimiento que para ese momento obraba al interior del proceso un peritaje realizado por la copropiedad demandada por solicitud del mis representados, pues así se puede extraer de la intervención del aquo cuando afirma (...) "señora administradora, se ha dicho acá y hay vestigios documentales relacionados con la obtención de un dictamen pericial sobre la renta proyectada por un especialista en la materia" (...) (...) ¿sabe usted que tratamiento le dio la administración frente a la obtención **de ese peritazgo**, frente a las diferencias que para entonces surgieron con el demandante, el señor Wilmar Villarreal? (Visto a la 1:26.04 de grabación).
9. Es de vital importancia mencionar que el señor Wilmar Villarreal Rivas, en la referida audiencia ilustro ampliamente al juzgador inicial frente a la solicitud que él eleva al Conjunto Residencial, con el objetivo de que se realice el referido peritaje, contratando el conjunto a la empresa Urbanos & Rurales S.A.S., como también puso en conocimiento del señor Juez, que al administrador de turno para el año 2018, se le exhibió el peritaje que mi mandante había realizado con la empresa Avalúos Certificados, toda vez que no fue posible obtener el resultado del avalúo realizado por Urbanos & Rurales para el año 2017. (visto a la 1:05,59 al 1:12,20 de grabación).
10. La sentencia recurrida del 09 de febrero de esta anualidad, al pronunciarse en el fondo del asunto, niega las súplicas de la demanda al considerar, en síntesis, que *"no existe material probatorio suficiente para regular las diferencias suscitadas en*

el presente asunto" y en consecuencia, me permito respetuosamente plantear los siguientes:

REPAROS CONCRETOS

1. Indebida valoración del Juez de los avalúos oportunamente allegados al proceso, elaborados por peritos certificados, siendo estos aportados por ambas partes.
2. Indebida valoración del aquo de las pruebas documentales allegadas oportunamente al proceso y en especial el no tener en cuenta el interrogatorio de parte practicado a los extremos procesales.
3. La sentencia impugnada vulnera los siguientes principios:
 - a) La necesidad de la prueba y de la prohibición de aplicar el conocimiento privado del juez sobre los hechos.
 - b) Principio de la unidad de la prueba.
 - c) Principio de la comunidad de la prueba, también llamado de la adquisición.
 - d) Principio de la imparcialidad del Juez en la dirección y apreciación de la prueba.
4. Exceso ritual manifiesto y ausencia de aplicación del artículo 228 de la Constitución política, por parte del Juzgador de primera instancia.

ARGUMENTOS DE LOS REPAROS CONCRETOS

1. **Indebida valoración del Juez de la prueba pericial, avalúos oportunamente allegados al proceso, elaborados por peritos certificados.**

Sea lo primero señalar, que dentro del expediente no obra uno, si no dos dictámenes periciales que permiten de manera técnica y científica llevar al convencimiento del juzgador para alcanzar la verdad de los hechos y regular y fijar el canon de arrendamiento del local comercial, mismos que no fueron siquiera valorados probatoriamente por el aquo al momento de fallar, máxime cuando los referidos peritajes fueron aportados oportunamente por la parte que represento.

Lo anterior, se verifica en la parte considerativa de la providencia recurrida, pues brillan por su ausencia las consideraciones que hubiese podido tener el aquo respecto del avalúo realizado por la empresa Avalúos Certificados, que obra a folios 24 al 39 del cuaderno principal, lo que denota una apatía absoluta por parte del Juez de primera instancia por dicha prueba pericial, pese a que se allega con la demanda, cumpliendo los postulados del artículo 165 y 226 de Código General Del Proceso, en especial su inciso 2º.

Ahora bien, frente al peritaje realizado por la sociedad Urbanos & Rurales S.A.S., visible a folios 225 al 244 de la misma encuadernación, el aquo simplemente se pronuncia para desconocer la intervención de mi poderdante en la solicitud o

consecución de la mentada prueba técnica, apoyándose erradamente en una valoración que a todas luces es contraria a derecho y que entre líneas se lee:

(...)“Ahora bien no es de buen recibo para esta sede judicial que pretenda tenerse como tal el avalúo comercial de renta realizado el 31 de julio de 2017 por la entidad **URBANOS Y RURALES S.A.S.**, pues tal como se acredita en el documento visto a folio 247 del expediente a través del cual se responde al aquí demandante la petición que elevo ante la entidad evaluadora, **dicho dictamen pericial fue solicitado por la administración del Conjunto Residencial Portal de Madelena, es decir, que dicha labor obedeció a un acto unilateral de la copropiedad demandada y no como resultado de la cláusula 15 del contrato, por lo que mal puede el actor pretender servirse de un experticio con el cual no medió voluntad de su parte**” (...). Subrayado y negrillas del signatario.

De las anteriores consideraciones se advierten dos imprecisiones acogidas por el aquo en su veredicto, partiendo la primera de ellas, en i) tomar como base para alegar el supuesto acto unilateral de la demandada, la respuesta emitida por la empresa Urbanos & Rurales S.A.S., obrante a folio 247, pues desconoce el juzgador originario, que la empresa evaluadora solo puede certificar quien la contrato, más no certifica si medió o no voluntad del arrendatario u ocupante del bien a peritar, olvidando o excluyendo de tajo la respuesta del 30 de octubre de 2017 mostrada por el Conjunto Residencial Portal de Madelena a la petición de mi mandante, visible a folios 12 y 13 del expediente, en la que claramente se extrae como **sí media la voluntad de mi representado** frente consecución de un perito inscrito para la realización del avalúo con ocasión a la cláusula 15 del contrato, a saber:

(...) “Así mismo le informamos **que atendiendo su Petición No 553 del 14 de julio de 2017**, se procedió a contratar la firma URBANOS Y RURALES S.A.S. para la realización de los avalúos” (...).

La segunda imprecisión del despacho radica en ii) no valorar en su conjunto las diferentes pruebas oportunamente aportadas y practicadas durante las etapas procesales, pues se observa en los numerales 7, 8 y 9 del acápite rotulado como antecedentes del actual documento, como la administradora de la copropiedad, el señor Villarreal Rivas y el mismo aquo, en la audiencia inicial dan razón de la existencia de dos peritajes que obran dentro de la presente actuación, como también en la audiencia de instrucción y juzgamiento, el suscrito en sus alegaciones centra su atención precisamente en las reiteradas pruebas periciales y documentales, de tal suerte que, para este representante es muy difícil acoger la tesis esgrimida en providencia del señor Juez 18 Civil Municipal, cuando afirma que “no existe material probatorio suficiente para regular las diferencias suscitadas en el presente asunto”, llevándome a preguntar, si no son suficientes dos peritajes, más de 20 peticiones y respuestas, una tutela y dos interrogatorios de parte, entonces ¿qué tipo de prueba es la que echa de menos el aquo?

Es preciso resaltar, que el aquo prescinde del principio de la comunidad de la aprueba, toda vez que, según la sentencia, el avalúo realizado por la sociedad Urbanos & Rurales no puede ser valorada dentro de la presente actuación, ya que supuestamente fue solicitado unilateralmente por la parte demandada, desconociendo que una vez allegada la prueba al proceso, lo único que interesa es que beneficie el convencimiento del fallador para que se efectivice una verdadera administración de justicia, en búsqueda de la verdad verdadera sin importar quien haya aportado la prueba.

Finalmente, llama la atención lo anotado por el aquo en la parte final de sus consideraciones cuando dice:

*“Hechas las anteriores consideraciones legales y jurisprudenciales, se tiene que le correspondía entonces a los aquí demandantes acreditar que los cánones de arrendamiento a los que están obligados en virtud del contrato celebrado, no son ajustados a la realidad por no encontrarse en concordancia con las circunstancias actuales, pues sobre su cabeza se encontraba la carga de probar a través del correspondiente avalúo de renta los hechos en los cuales se funda sus pretensiones, pues no son suficientes sus meras aseveraciones para determinar el valor real del canon de arrendamiento siendo la prueba idónea se reitera, **un dictamen pericial que soportara el dicho de los reclamantes**”.* Negrillas del texto original, subrayado del signatario.

Del aparte de la sentencia transcrita anteriormente, surge la siguiente pregunta ¿Qué les falta a los dos avalúos allegados a esta actuación para que sean dictámenes periciales?

Con el acostumbrado respeto me permito enfatizar en la postura del Juez de primera instancia al dictar su decisión, ya que es injusto que un ciudadano que acude a la administración de justicia con miras a que un Juez de la República emita una sentencia de fondo frente a una determinada controversia, obtenga como resultado una sentencia prácticamente inhibitoria como aquello que parece el fallo génesis de la presente impugnación. Con lo anterior, es de gran importancia tener presente los dos dictámenes periciales allegados oportunamente al proceso, que de acuerdo con las motivaciones del aquo, dichos avalúos no existen, siendo oportuno traer a colación lo señalado por el doctrinante Hernán Fabio López Blanco en su obra la prueba pericial, revelando en su página 359 lo siguiente: (...) **“6. LA APORTACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL DE PARTE.** Se regula en el art. 227 del CGP que dispone que “deberá aportar en la respectiva oportunidad para pedir pruebas”, es decir en esencia con la demanda, con la respuesta a la misma y dentro de los traslados adicionales en caso de ser presentadas excepciones perentorias” (...) negrillas del texto original.

- 2. Indebida valoración del aquo de las pruebas documentales allegadas oportunamente al proceso y no tener en cuenta el interrogatorio de parte practicado a los extremos procesales.**

Como se expresó en párrafos anteriores, el despacho desconoce palmariamente no solo los dictámenes periciales aportados, sino que también renuncia a darle el valor probatorio que en derecho corresponda a las pruebas documentales oportunamente allegadas al proceso. Cabe aquí mencionar que el fallador inicial excluye la respuesta emitida por el Conjunto residencial Portal De Madelena del 30 de octubre de 2017, por medio de la cual indica esta parte que *“Así mismo le informamos **que atendiendo su Petición No 553 del 14 de julio de 2017**, se procedió a contratar la firma URBANOS Y RURALES S.A.S. para la realización de los avalúos”*, (vista a folio 12 del cp.), desvirtuando lo señalado por el sentenciador, cuando afirma que aquel avalúo fue un acto unilateral de la copropiedad quien contrato a la firma avaluadora para julio de 2017. Igualmente, desconoce las frecuentes solicitudes de mi representado a la administración del Conjunto a fin de obtener el paz y salvo, (visto a folios 39 y 44 del cp.) y la respuesta del Conjunto a la petición de estado de cuenta expedida en febrero de 2019, (visto a folio 41 del cp.).

De la misma forma el despacho se niega a valorar los derechos de petición y acciones de tutela instauradas por el señor Villarreal Rivas en contra de la copropiedad y la empresa avaluadora, con el fin de obtener copia del avalúo realizado en el año 2017, (visto a folio 20, 55 al 61 del cp.), todos estos actos desplegados por el demandante que no pueden ser valorados de manera independiente pues por el contrario cobran relevancia si se analizan conjuntamente con las demás pruebas decretadas y practicadas.

Ahora bien, el despacho exonera de responsabilidad a la parte pasiva, pese a que la representante legal del Conjunto en interrogatorio deja en evidencia que mi representado sí solicito dar aplicación a la cláusula 15 del contrato, igualmente acepta que el señor Villarreal Rivas le puso en conocimiento el avalúo comercial que él había solicitado a la empresa Avalúos Certificados, finalmente, la administradora se contradice en su dicho con los documentos expedidos por el Conjunto y que reposan en este del expediente. En la misma línea el señor Wilmar Villarreal expone al señor Juez las diferentes labores ineficaces que él realiza frente a la administración, a fin de obtener copia de los documentos que sirven como base para el reajuste del canon arrendamiento con aplicación de la cláusula quince del contrato.

3. La sentencia impugnada vulnera los siguientes principios:

Los principios que a continuación se exponen son reseñados por el doctrinante Hernando Devis Echandía, en su obra Teoría General de la Prueba Judicial, tomo primero y segunda, casa editorial Temis.

- a) **“La necesidad de la prueba y de la prohibición de aplicar el conocimiento privado del juez sobre los hechos.** Se refiere este principio a la necesidad de que los hechos sobre los cuales debe fundarse la decisión judicial, estén demostrados con pruebas aportadas al proceso por cualquiera de los interesados o por el juez, si este tiene facultades, sin que dicho funcionario

pueda suplirlas con el conocimiento personal o privado que tenga sobre los hechos, porque sería desconocer la publicidad y la contradicción indispensable para la validez de todo medio probatorio." (...) (Pag 108 Teoría General de la Prueba Judicial, tomo primero)

De conformidad con lo anterior, y de acuerdo con las pruebas allegadas al proceso, se infiere que aquo de violenta el principio cuando excluye varias piezas procesales sin ninguna justificación, máxime que las misma no fueron refutadas o tachadas por la contraparte.

b) "Principio de la unidad de la prueba. Generalmente las pruebas que se aportan a los procesos es múltiple: a veces los medios son diversos (testimonios, indicios y documentos): a veces hay pruebas de una misma clase (varios testimonios o documentos). Significa este principio que el conjunto probatorio del juicio forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado por el juez, para conformar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia y discordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas se forme.

Esa unidad se refleja también en el fin propio de la prueba judicial (cfr., cap. IX) y en la función que desempeña: es decir, que no obstante el interés de cada parte en sacar a delante sus propias pretensiones o excepciones con las pruebas que aporta, en oposición a lo perseguido por la otra con las que por su lado aduzca, existe una unidad de fin y de función en esa prueba: obtener la convicción o certeza del juez y suministrarle "los medios de fallar conforme a la justicia." (Pag 110 Teoría General de la Prueba Judicial, tomo primero)

Es claro el anterior principio al afirmar que debe existir la unidad probatoria, y en el caso en estudio, el señor Juez de instancia inicial con su decisión, desconoce protuberantemente este precepto, como se dijo en párrafos que anteceden, el hecho de no tener en cuenta el dictamen pericial realizado por Urbanos & Rurales S.A.S., como tampoco el realizado por Avalúos Certificados, y las pruebas documentales e interrogatorios, transgrede directamente este postulado, siendo oportuno traer a colación la referencia que hace al respecto el mismo autor Devis Echandía, en el tomo segundo de la teoría general de la prueba judicial en su página 328 cunado dice, (...) al juez le corresponde apreciar los varios dictámenes, para resolver a cuál le da preferencia o si prescinde de ambos, de acuerdo con sus condiciones intrínsecas, la pericia de sus autores y el examen de sus conclusiones y motivaciones." (...)

c) "Principio de la comunidad de la prueba, también llamado de la adquisición. Consecuencia de la unidad de la prueba en su comunidad; esto es, que ella no pertenece a quien la aporta y que es improcedente pretender que solo a este beneficie, puesto que, una vez introducida legalmente al proceso, debe tenerse en cuenta para determinar la existencia o inexistencia del hecho a que se refiere, sea que resulte en

beneficio de quien la adujo o de la parte contraria, que bien puede invocarla." (...) (Pag 110 Teoría General de la Prueba Judicial, tomo primero)

El llamado del presente principio va dirigido al administrador de justicia y a las partes, toda vez que como bien lo expresa el profesor Echandía, una vez aportada la prueba oportuna y legalmente al proceso, la misma no pertenece a ningún extremo de la litis, pues en últimas le pertenece es a la verdad procesal, con miras a llevar al juez a un justo fallo, cosa tal que no ocurre en la providencia impugnada, si se tiene en cuenta las motivaciones del aquo para no introducir el avalúo realizado por Urbanos & Rurales, aduciendo que dicho dictamen fue solicitado supuestamente solo por la demandada.

d) "Principio de la imparcialidad del Juez en la dirección y apreciación de la prueba. (...) *"La dirección del debate probatorio por el juez impone necesariamente su imparcialidad, esto es, el estar siempre orientados por el criterio de averiguar la verdad, tanto cuando decreta pruebas oficiosamente o a solicitud de parte, como cuando valora los medios allegados al proceso"* (...) (Pag 122 Teoría General de la Prueba Judicial, tomo primero)

Cobra gran relevancia el presente principio, ya que como se puede ver en la providencia recurrida, el aquo renuncia a buscar la verdad optando por una sentencia "inhibitoria", a todas luces contraria a derecho.

5. Exceso ritual manifiesto y ausencia de aplicación del artículo 228 de la Constitución política, por parte del Juzgador de primera instancia.

El presente reparo se funda en la forma en que el señor Juez 18 Civil Municipal de esta ciudad, les resta importancia a las pruebas allegadas al proceso, reflejando el riguroso apego a la ley procesal, que en últimas no está mal, siempre y cuando no se desconozca la prevalencia de la ley sustancial, que por cierto se encuentra consagrado de nuestra Carta Política en el art. 228 a saber:

*"La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley **y en ellas prevalecerá el derecho sustancial**" (...)* Subrayado y negrillas del signatario.

A su turno, la Honorable Corte Constitucional el 23 de febrero de 2018, mediante sentencia de unificación SU061/18, rescata la importancia de tener presentes los derechos sustanciales al momento de aplicar la ley procedimental que entre líneas se lee:

*"El defecto procedimental por exceso ritual manifiesto puede entenderse, en términos generales, como el apego estricto a las reglas procesales que obstaculizan la materialización de los derechos sustanciales, la búsqueda de la verdad y la adopción de decisiones judiciales justas. En otras palabras, **por la ciega obediencia al derecho procesal, el funcionario judicial abandona su rol como garante de la normatividad sustancial, para adoptar decisiones desproporcionadas y manifiestamente incompatibles con el ordenamiento jurídico**. Bajo este supuesto, la validez de la decisión*

adoptada judicialmente no solo se determina por el cumplimiento estricto de las reglas procesales, sino que además depende de la protección de los derechos sustanciales. Por ello, ha sostenido la Corte, el sistema procesal moderno no puede utilizarse como una razón válida para negar la satisfacción de tales prerrogativas, en la medida que la existencia de las reglas procesales se justifica a partir del contenido material que propenden. Subrayado y negrillas del signatario

En esa misma línea la **Sentencia T-122/17** de la Honorable Corte Constitucional hace lo propio, cuando enumera los elementos con los que el Juez puede apoyarse para brindar una efectiva seguridad jurídica así:

(...) 6.1. Cuando la aplicación de la norma legal al caso específico provoca una consecuencia jurídica incompatible con los derechos, principios y valores previstos en la Constitución y, por lo mismo, resulta injusta e irrazonable para el juez de tutela, se puede considerar que tal disposición normativa presenta una laguna axiológica frente al caso particular y concreto[76]. Llegado ese punto, el juez cuenta con la discrecionalidad suficiente para fallar el caso utilizando los elementos dispuestos en el ordenamiento jurídico, así como los criterios auxiliares que considera relevantes y pertinentes para adoptar su decisión, la cual, en todo caso, deberá justificarse de forma adecuada y suficiente. Subrayado y negrillas del signatario

En Sentencia de unificación **SU768/14**, la Honorable corte Constitucional nos proporciona una nutrida conferencia frente al anhelo de la Constitución de 1991, de lo que debería ser un Juez, rescatando la importancia de evitar llegar a fallo inhibitorios, fortaleciendo la confianza del administrado por las instituciones. Dijo al respecto:

(...) “Es probable que el imaginario común de la justicia de ojos vendados, como aquel frío e impávido funcionario que se limita a esperar que las partes dispongan sus pretensiones sobre la balanza, no represente a cabalidad el ideal del Juez dentro del Estado social y democrático de derecho. Como se procederá a explicar en el siguiente acápite, la Constitución de 1991 reclama una justicia que se quite la venda y observe la realidad de las partes y del proceso; una justicia que no permanezca inmóvil sino una activa y llamada a ejercer una función directiva del proceso en aras de alcanzar una decisión acorde con el derecho sustancial”. (...) Subrayado y negrillas del signatario.

ANEXOS

1. Respuesta del Conjunto Residencial Portal de Madelena del 30 de octubre de 2017. Vista a folios 12 y 13 del cuaderno principal.
2. Dictamen pericial solicitado por mi mandante el 14 de julio de 2017 a la copropiedad demandada y realizado por la empresa Urbanos & rurales S.A.S., el 31 de julio de 2017.
3. Dictamen pericial solicitado por mi mandante y realizado por la empresa Avalúos Certificados, el 5 de marzo de 2018.

PRETENSIONES

PRIMERA. Se revoque la sentencia de fecha veinticuatro (24) de febrero del año 2022, notificado por anotación en el estado el día veinticinco (25) del mismo mes y año.

SEGUNDA: Como consecuencia de la revocatoria, que su despacho determine el precio de renta justo que mis representados **Wilmar Villarreal Rivas, Emilsen Saiz de Sabogal y Henry Sabogal Céspedes** en su calidad de arrendatarios, deben cubrir a favor del **Conjunto Residencial Madalena** mes a mes.

SEGUNDA: Que la respectiva providencia señale además la prórroga del contrato ya existente de arrendamiento y la fecha en que entrará en vigencia el nuevo precio o canon, tomando como base la fecha en que debió producirse la renovación convencional, es decir, noviembre 29 de 2017.

TERCERA: Que en la respectiva providencia que regula y fija el canon de arrendamiento, se ordene al demandado la devolución del precio que han cancelado en exceso mis representados debidamente indexado, desde el 29 de diciembre de 2017, fecha en la cual se pagó el primer canon en vigencia de la nueva prórroga del contrato o desde la fecha que el despacho considere pertinente.

CUARTA: Que se determine, igualmente la vigencia de las demás cláusulas contractuales.

QUINTA: Que se condene en costas al demandado.

Del Señor Juez, respetuosamente,

ROBERTO CASTRO QUINTERO
C.C. No. 79.994.909 de Bogotá
T.P. No. 297.510 del C.S. de la J.
rcqabogados@gmail.com
310-881-20-12



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA P.H.

NIT. 900.410.431-5

12

CRPM-00249-2017

Bogotá D.C., 30 de Octubre de 2017

Señor

WILMAR VILLAREAL RIVAS

Representante Legal Minimercado

Ciudad

ASUNTO: RESPUESTA PETICIONES 553 Y 964 DE 2017

Estimado señor:

Por medio de la presente le confirmamos que siendo consecuentes con la reunión sostenida con el Consejo de Administración el pasado 17 de Mayo de 2017, el Contrato celebrado entre ustedes y el Conjunto Residencial Portal de Madelena el pasado 29 de Noviembre de 2011 se dará por terminado el próximo 29 de Noviembre de 2017; toda vez que no se realizara prorroga del mismo sino que se realizara un nuevo contrato.

Así mismo le informamos que atendiendo su Petición No. 553 del 14 de Julio de 2017, se procedió a contratar a la firma URBANOS Y RURALES S.A.S. para la realización de los avalúos de los locales que actualmente tiene nuestra Copropiedad, en donde se obtuvo un valor de arrendamiento comercial para el local del minimercado menor al que actualmente se tiene; sin embargo teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento de dicho local hace parte del presupuesto de la Copropiedad y que para la vigencia 2017 se estableció un valor de \$ 4.311.216 mensual, pero que no se incrementó con ustedes teniendo en cuenta lo informado en la reunión del 17 de Mayo de 2017 en donde nos manifestaron que el incremento del canon no se realizaba anual sino cada dos años, por lo que se mantuvo el canon de \$ 4.076.800 el cual vienen cancelando desde Diciembre de 2015.

Por lo anterior en reunión del Consejo de Administración No. 309 del 23 de Octubre de 2017 y teniendo en cuenta su Petición No. 964 del 19 de Octubre de 2017, se tomó la decisión de mantener el mismo valor del canon de arrendamiento que tienen actualmente para el nuevo contrato, es decir por \$ 4.076.800, con el fin de apoyarlo en la actividad que



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA P.H.

NIT. 900.410.431-5

13

viene realizando dentro de nuestra Copropiedad y reiterando que no se puede disminuir más dicho valor por el presupuesto que está actualmente aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

Adicional a ello le informamos que con el fin de que les sea cobrado el servicio de energía que realmente consume el local, se autorizó por parte del Consejo de Administración la instalación de un medidor monofásico (interno), para ello requerimos que nos informe que día hábil de Noviembre de 2017 puede permitírnos realizar dicha instalación con el fin de programarla oportunamente con el técnico, aclarando que por un día no se tendría el servicio continuo de energía eléctrica en el local. Se espera después de dicha instalación verificar el consumo real y poder así ajustar las últimas cuentas de cobro emitidas teniendo en cuenta los incrementos generados por la instalación del ascensor, del cual hemos hablado en diferentes oportunidades.

Aclaremos que en revisión con el Consejo de Administración dentro del nuevo contrato, no se contempla el pago que venía realizando por concepto de cuota de administración, sino que únicamente realizara el pago del canon de arrendamiento y de los servicios públicos de energía y EAAB.

Adjuntamos a la presente comunicación el borrador del nuevo contrato, para su respectiva revisión y quedamos atentos a sus comentarios, para proceder con la respectiva firma.

Adicional a lo anterior, revisando el comportamiento de pago se evidencia que durante los últimos meses no se ha cumplido oportunamente con el pago del canon de arrendamiento y al mes de Octubre de 2017 nos registra un valor pendiente por \$ 7.393.800, por lo que solicitamos nos sea confirmado por usted si está pendiente dicho valor, en caso contrario hacernos llegar los soportes de pago de Agosto, Septiembre y Octubre de 2017.

Cordialmente,

C.R. PORTAL DE
MADELENA
NIT: 900.410.431-5

OSIRIS TATIANA MORALES VARGAS

ADMINISTRACION

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA PH

31 de octubre de 2017.
5:30 pm.

AVALUOS CERTIFICADOS



Bogotá D.C. 5 de MARZO de 2018

Respetado

WILMAR VILLAREAL

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado **CALLE 57 R SUR # 63 45**, barrio **PORTAL DE MADELENA** de la ciudad de **BOGOTÁ**

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor comercial total de **DOS MILLONES, OCHOCIENTOS MIL PESOS MDA/CTE (2.800.000,00)**

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Atentamente


Ing. Christian German Díaz

Registro Nacional Avaluador

RNA 3455

Bogotá D.C. Código Postal 110831
Calle 8ª No. 69D - 17
300 3089799 - 3914992
Contacto@avalúoscertificados.com

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD **BOGOTA D.C.**

DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
5	MARZO	2018	DNGKJH567

SOLICITANTE DEL AVALÚO

WILMAR VILLAREAL

DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)

CALLE 57 R SUR Nro. 63-45

PROPIETARIOS

NO SUMINISTRADO

TIPO DE INMUEBLE

☐ APARTAMENTO
 ☐ CASA
 ☐ OFICINA
 ☐ LOCAL
 ☐ PARQUEADERO
 ☐ DEPOSITO

DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO	BOGOTA	BARRIO	PORTAL DE MADELENA
--------------	--------------	-----------	--------	--------	--------------------

RRIOS ALEDAÑOS	VILLA DEL RIO, EL PERDOMO, VENECIA, GUADALUPE
----------------	---

VIAS DE ACCESO	AUTOPISTA SUR, AVENIDA BOYACA
----------------	-------------------------------

TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL, SITP, TRANSMILENIO
------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

☒ ACUEDUCTO
 ☒ ENERGÍA
 ☒ ALCANTARILLADO
 ☐ TELÉFONO
 ☒ GAS

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	NO SUMINISTRADO						
ESCRITURA PÚBLICA	N/S	FECHA	N/S	NOTARIA	N/S	DE	N/S

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL	GARAJE No.1	GARAJE No.2	GARAJE No.3	DEPOSITO		
	NO SUMINISTRADO						
CEDS. CATASTRALES	NO SUMINISTRADO						
CHIP (BOGOTÁ)	NO SUMINISTRADO						
COEF. COPROPIEDAD	NO SUMINISTRADO						
CRITURA DE P.H.	N/S	FECHA	N/S	NOTARIA	N/S	DE	N/S

2.1 NORMAS URBANAS

DE ACUERDO AL AUTO DEL CONSEJO DE ESTADO 624 DEL 27-03-2014. SE DECRETO LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS EFECTOS DEL DECRETO 364 DEL 26-08-2013. RAZON POR LA CUAL SE RETOMA LO CONTENIDO EN EL DECRETO 190. DEL ANTIGUO POT.

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☒ SI ☐ NO

26

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES

NO SUMINISTRADO

TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	IRREGULAR	FRENTE	N/A	FONDO	N/A
------------	-------	------------------	-----------	--------	-----	-------	-----

AREA DE LOTE	N/A	M ²
AREA CONSTRUÍDA	50	M ²
AREA PRIVADA	50	M ²

GARAJE No. 1	M ²
GARAJE No. 2	M ²
GARAJE No. 3	M ²
DEPOSITO	M ²

TOTAL CONSTRUIDO

50

INFORMACIÓN EXTRAÍDA DE VISITA DE INSPECCIÓN

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

O INMUEBLE

LOCAL

ESTRATO N/S

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/> TRADICIONAL	<input type="checkbox"/> MUROS DE CARGA	<input type="checkbox"/> PREFABRICADA MIXTA	<input checked="" type="checkbox"/> MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	<input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> BIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	<input checked="" type="checkbox"/> CONTEMPORANEO	<input type="checkbox"/> MODERNO	<input type="checkbox"/> REPUBLICANO	<input type="checkbox"/> INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	-	VETUSTEZ	-	REMANENTE	-	ALTURA INMUEBLE	1
------------------------	---	----------	---	-----------	---	-----------------	---

ESTADO DE CONSERVACIÓN

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA
FACHADA
ESTRUCTURA
PAREDES
PISOS
CIELO RASOS
ESCALERAS
VENTANAS
PUERTAS
CLOSETS
COCINA
BAÑOS

PLACA IMPERMEABILIZADA
GRANIPLAST PINTADO A LA VISTA
CONFINADA EN COLUMNAS Y VIGAS
PAÑETADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS
BALDOSA TRADICIONAL
PLACA PAÑETADA, ESTUCADA Y PINTADA
N/A
PERFILERÍA METALICA
METALICA DE SEGURIDAD
N/A
N/A
ENCHAPADO, LAVAMANOS

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS			
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
SALA					ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO				
COMEDOR					ALCOBAS					HALL ALCOBAS				
COCINA					BAÑO DE SERVICIO	1				GARAJE CUBIERTO				
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO				
BODÉGAS	1				BAÑO SOCIAL					OFICINA				
PATIO					ESTAR TV					TERRAZA				
DEPÓSITO					ESTUDIO					LOCAL	1			

4.1 SERVICIOS COMUNALES

BBY	<input type="checkbox"/>	GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	C.C. DE TELEVISION	<input type="checkbox"/>
RECEPCIÓN	<input type="checkbox"/>	ZONAS HUMEDAS	<input type="checkbox"/>	EQUIPOS DE PRESION	<input type="checkbox"/>
SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	PISCINA	<input type="checkbox"/>	PARQUEADERO VISITANTES	<input type="checkbox"/>
ZONAS VERDES	<input type="checkbox"/>	CANCHA DE TENIS	<input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS	<input type="checkbox"/>
ADMINISTRACION	<input type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	SUBESTACION	<input type="checkbox"/>
CENSOR	<input type="checkbox"/>	SQUASH	<input type="checkbox"/>	TERRAZA COMUNAL	<input type="checkbox"/>
TELEFONO	<input type="checkbox"/>	PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	CUARTO DE BOMBAS	<input type="checkbox"/>

5. ASPECTO ECONOMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE RESIDENCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACOREDE A LA DINAMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. METODOS APLICADOS

☒ Método comparativo o de mercado ☐ Método de costo o Reposición ☐ Metodo de capitalización de rentas ☐ Metodo Residual

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

28

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR M ²	TOTAL
LOCAL CLUB HOUSE	50 M ²	\$ 56.000,00	\$ 2.800.000,00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 2.800.000,00
---------------------------------	-----------------

DOS MILLONES, OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Lady C

Lady Catherine Tavera
Valuador Certificado
R.N.A/C-01-3068



Ing. Christian German Díaz

Ing. Christian German Díaz
Valuador Certificado
Registro Nacional de Avaluadores

RNA: 3455



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial. El valuador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA



MEMORIAS DE CALCULO



MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M²	VALOR HOMOLOGADO
-----------	--------	------	------	----------------	------	---------------------	------------------	-----------------------	--------------	--------------------	----------	---------------------

SUR	3102875783	1	17	0	5	1	1	1	0	952.000	56.000	56.000
SUR	6000555	1	30	0	5	1	1	1	0	1.430.000	47.667	52.433
SUR	3114687751	1	52	0	5	1	1	1	0	2.500.000	48.077	52.885
SUR	6460400	1	20	0	5	1	1	1	0	1.350.000	67.500	60.750
SUR	3142867602	1	48	0	5	1	1	1	0	2.600.000	54.167	54.167

INMUEBLE OBLETO DE
ESTUDIO

1	50	0	5
---	----	---	---

PROMEDIO M²	54.682,1
PROMEDIO M² HOMOL.	55.246,9
DESVIACIÓN ESTANDAR	3.373,2
COEFICIENTE VARIACIÓN	6,11%

Para determinar el valor aproximado de renta se ha tenido en cuenta los valores encontrados en diferentes conjuntos de estrato 3 se hace claridad que los locales de la muestras tomadas corresponden a locales pertenecientes a los conjuntos.



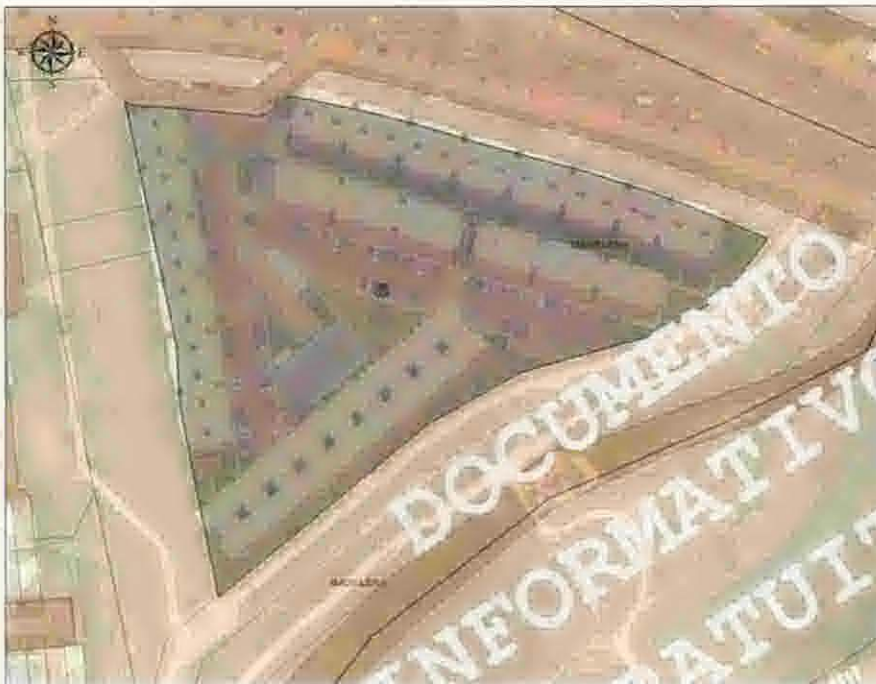
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AC 57 R SUR 63 45

31

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

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad 19-CIUDAD BOLIVAR

Barrio Catastral 002415-MADELENA



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AC 57 R SUR 63 45

32

Manzana Catastral 00241567
Lote Catastral 0024156704
UPZ 65-ARBORIZADORA

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

Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 2 Sector Demanda: V Decreto: 241-19/07/2005 (Gaceta 375/2005); Res 1265-28/10/2015
Acuerdo 6 de 1990 Actividad6: RG Tratamiento6: D Decretos: 734 y 737 de 1993 Tipología:
Subsector Uso III
Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector C
Edificabilidad

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

Inmuebles de Interés Cultural

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

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

Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

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

Urbanismo

Urbanístico Código: 190456B001 Tipo plano: URBA



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO AC 57 R SUR 63 45

33

Topográfico Código: 190137D001

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

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

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

Amenazas

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

Amenaza Inundación Nivel Amenaza: baja

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

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

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

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 3 Acto Administrativo: DEC394 de 28-JUL-17

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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

35



VIAS DE ACCESO



VIAS DE ACCESO



FACHADA CONJUNTO



FACHADA LOCALES



LOCAL



LOCAL



LOCAL



LOCAL

36

LOCAL



BODEGA



BAÑO



LOCAL



BODEGA



BAÑO



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO
C.C. 79924586

R.N.A. 3455

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	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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: 01/04/2015

Fecha de vencimiento: 30/04/2019

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.



PIN de Validación: af320a89



38

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) LADY CATHERINE TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128424447, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128424447.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LADY CATHERINE TAVERA TORO 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 Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 12 de Junio de 2021.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 10 No. 80 F 40 Torre 1 Apto 1401

Teléfono: 3227852669

Correo Electrónico: info@avaluoscapital.com

Certificación de experiencia y gremio al que pertenece:

Perfil académico:

Meses de experiencia:

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) LADY CATHERINE TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128424447.

El(la) señor(a) LADY CATHERINE TAVERA TORO 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

af320a89

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 un (01) días del mes de Agosto del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez

39
Bogotá 24 De Febrero de 2018

Señora.

OLGA LUCIA SANCHEZ PAEZ

Administradora

Conjunto Residencial PORTAL DE MADELENA


Asunto: Estado de cuenta y paz y salvo a la fecha de esta solicitud

Por medio de la presente me dirijo a usted como Representante Legal del Conjunto Residencial PORTAL DE MADELENA para solicitarle de manera muy formal, se me expida un estado de cuenta y paz y salvo sobre canon de arrendamiento y servicios públicos LOCAL MINIMERCADO al 24 de febrero del presente año, este con el fin de verificar los pagos realizados de los servicios públicos cancelados por concepto de las cuentas de cobro recibidas de manera retrasada por la administración, pagos que ya cancele y ustedes han recibido de manera tácita.

Agradezco su colaboración y espero se me dé una pronta respuesta a esta solicitud.

Copia Consejo Administración.

Cordialmente,


Wilmar Villarreal Rivas
Representante Legal Minimercado


24/02/18
11:57 am
PORTAL DE MADELENA
NIT. 900.410.431-5
ADMINISTRACIÓN

URBANOS & RURALES

AVALUO COMERCIAL DE RENTA
INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO PORTAL DE MADELENA
Calle 57R – Sur 62-45 de Bogotá
LOCAL 02

BARRIO MADELENA
LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR
BOGOTA D.C.



FECHA DE INFORME

JULIO 31 DE 2017

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

SOLICITANTE

ADMINISTRACIÓN EDIFICIO PORTAL DE MADALENA

CONTENIDO

1. INTRODUCCION 3

2. ASPECTOS JURIDICOS..... 5

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR..... 6

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE 7

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES 8

6. METODOLOGIA VALUATORIA 9

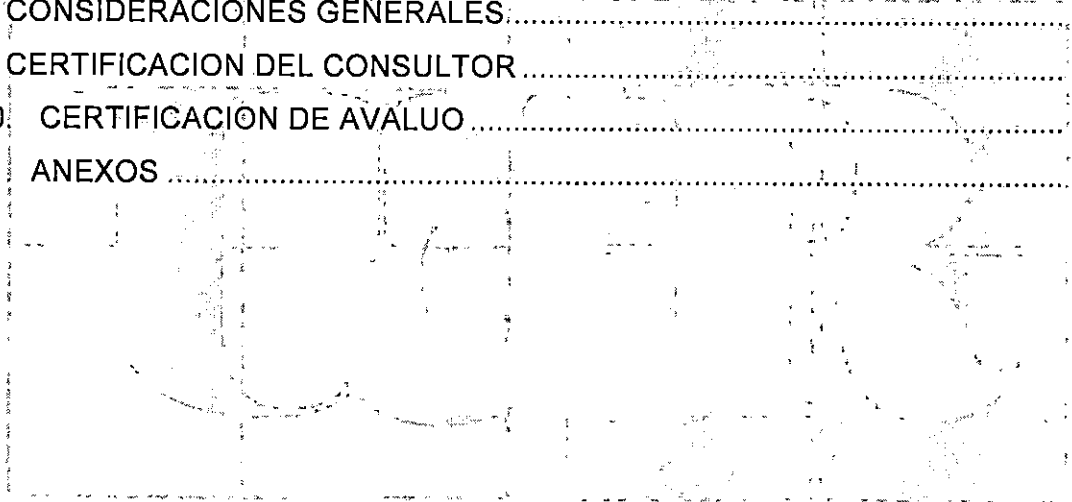
7. AVALUO COMERCIAL..... 12

8. CONSIDERACIONES GENERALES..... 13

9. CERTIFICACION DEL CONSULTOR..... 14

10. CERTIFICACIÓN DE AVALUO 15

11. ANEXOS 16



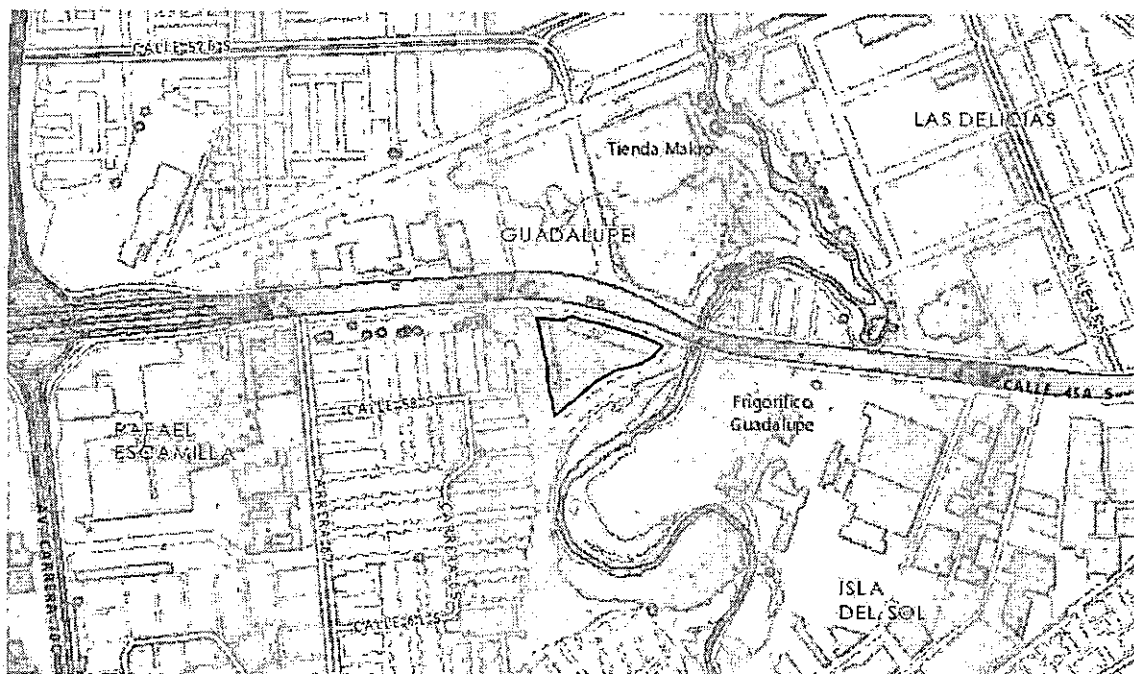
URBANOS & RURALES

1. INTRODUCCION

- 1.1 SOLICITANTE : Administración Conjunto Residencial Portal De Madelena P.H.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Local (Bien común).
- 1.3 TIPO DE AVALUO : Comercial.
- 1.4 DIRECCION : Calle 57 R Sur No 62 - 45 Local 02.
- 1.5 LOCALIZACION : El Local objeto del presente avalúo comercial hace parte de la copropiedad PORTAL DE MADELENA, el cual se encuentra ubicado en el barrio Madelena, al norte de la localidad de Ciudad Bolívar.
- 1.6 DESTINACION ACTUAL : Local comerciales.
- 1.7 FECHA DE INSPECCION : Julio 31 de 2017. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

URBANOS & RURALES

1.8. MAPA DE REFERENCIA:



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2017). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta: 31 de Julio de 2017, <http://mapas.bogota.gov.co/>

1.9. IMAGEN SATELITAL:



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2017). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta: 31 de Julio de 2017, <http://mapas.bogota.gov.co/>
Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 PROPIETARIO : Coopropiedad Conjunto Residencial Portal De Madelena P.H.

2.2 TITULO DE

ADQUISICION : Escritura Pública No. 2136 del 23 de Abril de 2010, protocolizada en la Notaria setenta y dos (72) de Bogotá D.C.

2.3 MATRICULA

INMOBILIARIA : 50S-40545117

2.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte del conjunto residencial portal de Madelena, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública número 5495 del 10 de Junio del 2010 protocolizada en la Notaria 72 de Bogotá D.C. y se aclara la mediante Escritura Publica N° 7512 del 28 de Julio de 2010, para aclarar la razón social del compareciente.

2.5 AVALÚO CATASTRAL :

Por tratarse de una edificación comunal dentro de un predio en régimen de propiedad horizontal debidamente constituido, donde se encuentra el local objeto de avalúo no cuenta con avalúo catastral por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2.6 DOCUMENTOS CONSULTADOS:

A continuación se relaciona la documentación consultada:

- Certificado de tradición y libertad consultada en la Ventanilla Única de Registro para los folios de matrícula No. 50S-40545117.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de títulos.

URBANOS & RURALES

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector denominado Madelena, de la Localidad de Ciudad Bolívar de la jurisdicción de la ciudad de Bogotá, se caracteriza por ser una zona donde predomina el uso residencial, comercial e industrial. Este se caracteriza por estar conformado por edificaciones de tipo multifamiliares de uno a 8 pisos, el uso comercial se localiza a lo largo de las vías principales y secundarias que lo circundan, está conformado por variedad de restaurantes, papelerías, cafeterías, establecimientos de comidas rápidas, entre otros. Y el uso industrial del parque industrial de la autopista norte.

3.2 DELIMITACION DEL SECTOR

POR EL NORTE	Autopista sur
POR EL SUR	Calle 66 sur
POR EL ORIENTE	Río Tunjuelo
POR EL OCCIDENTE	Carrera 70 C

3.3 SECTORES PROXIMOS

POR EL NORTE	Guadalupe
POR EL SUR	La isla del sol
POR EL ORIENTE	Zona industrial
POR EL OCCIDENTE	La Balvanera

3.4 ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.5 VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se pueden considerar favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad.

Dentro de las avenidas importantes podemos citar la Autopista sur, Av. Boyacá y Av. Carrera 70C.

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
 TEL: 2494159 -2551662
 Urbanosrurales@gmail.com
 Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

3.6 TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público es bueno y circula por las vías principales y secundarias del sector.

3.7 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basuras, alumbrado público y telefonía.

En cuanto al sistema vial, el sector cuenta con diversas vías secundarias, las cuales comunican las avenidas importantes en sentido longitudinal y transversal respectivamente.

3.8. AMOBLAMIENTO URBANO:

La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y mobiliario urbano.

3.9. TOPOGRAFIA:

Es un sector plano con pendientes entre 0 y 12%.

3.8 REGLAMENTACION URBANISTICA DEL SECTOR:

De conformidad con el Decreto 734 y 737 de 1993 y 325 de 1992, la reglamentación urbanística del predio donde se localizan los inmuebles objeto de avalúo corresponde a:

Área de Actividad	Residencial General
Tratamiento	Desarrollo

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

El local objeto de avalúo comercial hace parte del conjunto residencial Portal de Madelena, el cual se encuentra construido sobre un lote de terreno medianero de forma irregular y topografía plana a ligeramente plana, el cual tiene características particulares establecidas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, según Escritura Publica número 5495, del 10 de Junio del 2010 protocolizada en la Notaria 72 de Bogotá D.C. Para efectos del presente avalúo solo se considerara el área privada de los

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

inmuebles objetos del avalúo por su condición de pertenencia al régimen de propiedad horizontal.

4.2 DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

El Club House donde se encuentra el local objeto de avaluo comercial, se trata de un edificio levantado en tres pisos de altura, el cual tiene una edad de 7 años aproximadamente, los tres pisos son bienes comunes pertenecientes a la copropiedad PORTAL DE MADELENA, donde encontramos el local 02 en el primer nivel. La construcción principal se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.3 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA	:	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	:	Placa de concreto impermeabilizado.
FACHADA	:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERIA	:	Ladrillo
PUERTAS	:	Puerta de Acceso al Edificio Metálica con marcos metálicos y puertas de acceso a las unidades en marco metálico.
VENTANERIA	:	Vidrio plano con perfilaría metálica.
ESTADO DE CONSERVACION	:	Bueno.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES

5.1 AREA

- El local objeto de avalúo cuenta con la siguiente área de conformidad con los planos arquitectónicos suministrados por la administración del edificio Portal de Madelena:

DEPENDENCIA	AREA M ²
Local 02	59,0161

Fuente: Plano arquitectónico, Edificio comunal – Portal de Madalena.

URBANOS & RURALES

5.2 DEPENDENCIAS

LOCAL 02

Se encuentra distribuido de la siguiente manera:

- Local 2: se encuentra ocupado por un supermercado, el cual cuenta con un sistema de seguridad con cámaras conectadas a un computador de registro, tiene un baño y una bodega.

5.3 ACABADOS INTERIORES

PISOS	:	Laminado y Tableta Cerámica.
MUROS	:	Pañete, estuco y pintura.
CIELOS RASOS	:	Pañete, estuco, pintura
BAÑOS	:	Baños con mobiliario bueno, enchapados en cerámica, con divisiones en láminas.
COCINA	:	Cocina integral, con muros enchapados, lavaplatos en acero inoxidable, muebles en madera, mesón en mármol.
CATEGORIA DE LOS ACABADOS	:	Buena.

5.4 SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente el local objeto de avalúo dispone de los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, líneas telefónicas, recolección de basuras y alumbrado público.

6. METODOLOGIA VALUATORIA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último,

URBANOS & RURALES

elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

Para la determinación del valor comercial del inmueble se adoptó el método de Comparación de Mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es una técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para determinar el valor de renta del área privada se tomaron un total de cinco ofertas de las cuales se depuraron cuatro comparables al bien avaluado, se realizó el procesamiento estadístico de las mismas encontrando

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

que los valores oscilan entre \$ 17.538,13 y \$ 20.022,50; se adopta el valor de \$ 20.022,55 pesos por metro cuadrado de área privada dadas las condiciones del bien objeto de avalúo.

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTA - MADELENA						
ITEM	TEL CONTACTO	BARRIO-DIRECCION	VALOR OFERTA RENTA	VALOR AJUSTADO	AREA PRIVADA	VALOR RENTA M²
1	3134239926	MADELENA - AUTOPISTA SUR -CRA 64B	\$ 55.000.000	\$ 52.250.000	2700	\$ 19.352
2	6460469	MADELENA - CRA 69B NO 61	\$ 1.586.250	\$ 1.570.388	90	\$ 17.449
3	6460457	VILLA DEL RIO - CRA 64 NO 57B SUR	\$ 1.269.000	\$ 1.230.930	68	\$ 18.102
4	3002250506	BARRIO ISLA DEL SOL - CRA 62 NO 64S	\$ 1.000.000	\$ 970.500	48	\$ 20.219
MEDIA ARITMETICA			\$ 18.780,32			
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 1.242,18	LIMITE SUPERIOR	\$ 20.022,50	
COEFICIENTE DE VARIACION			6,61%	LIMITE INFERIOR	\$ 17.538,13	
Nota: SE ADOPTA EL VALOR DE \$18.780,00 POR METRO CUADRADO DE ARRIENDO EN LOCALES						

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES**7. AVALUO COMERCIAL DE RENTA.**

Para el cálculo del avalúo de renta para el local 02, se adopta el límite superior ya que el local cuenta con beneficios de localización y acceso obteniendo:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M2	VALOR ARRIENDO AREA PRIVADA M2	VALOR TOTAL
LOCAL 02	59,0161	\$ 20.022,50	\$ 1.181.650
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 1.181.650

SON: UN MILLON CIENTO OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.181.650, 00).

URBANOS & RURALES

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y de los inmuebles relacionados en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- a) La localización general del inmueble en la ciudad, específicamente en el sector Madelena zona caracterizada por presentar usos residenciales y comerciales.
- b) La ubicación específica de la unidad inmobiliaria privada dentro de la copropiedad, en comparación con otras áreas privadas ofertas en el mismo conjunto o en otros cercanos con similares condiciones.
- c) Las condiciones de acceso del sector, que cuenta con importantes avenidas pertenecientes a la malla vial de la ciudad, que a su vez comunican con cualquier punto de ésta.
- d) La infraestructura urbanística de la zona en relación con vías internas, su estado de iluminación, zonas verdes, arborización, así como de la prestación de todos los servicios públicos.
- e) Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del edificio donde se encuentra la unidad privada, así como la calidad y cantidad de bienes comunes de la copropiedad para el uso y goce de los bienes de dominio particular.
- f) El valor asignado está relacionado con el área privada consignada en los documentos públicos suministrados por el solicitante.
- g) El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- h) El valor asignado por la URBANOS Y RURALES S.A.S, corresponde al valor comercial, entendiéndolo como aquel 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.
- i) De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

URBANOS & RURALES

9. CERTIFICACION DEL CONSULTOR

- Que LA EMPRESA URBANOS Y RURALES S.A.S, sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

URBANOS & RURALES**10. CERTIFICACION DE AVALUO**

Por medio del presente certificamos que:

1. No tenemos ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este repórt de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Julio de 2017 es como está estipulada según tabla de avalúos es de **UN MILLON CIENTO OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.181.650, 00).**

Bogotá D. C., Julio 31 de 2017

Cordialmente,

FELIX ZAMORA
Avaluador
R.N.A.P. 0385-10
R.N.A. 04016511
AVAL-80095537

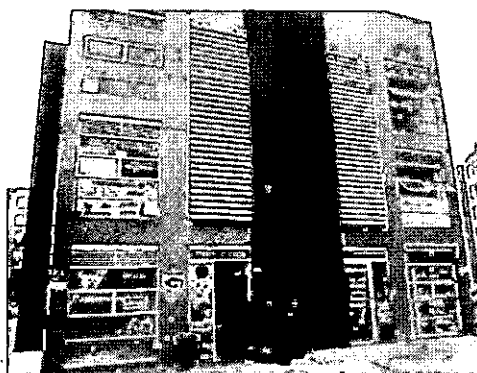
Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

11. ANEXOS

11.1 REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA



LOCAL 02

LOCAL 02



LOCAL 02



LOCAL 02



BODEGA



Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
 TEL: 2494159 -2551662
 Urbanosrurales@gmail.com
 Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

BAÑO



Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

11.2 CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD

• DATOS JURIDICOS

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 31/07/2017
Hora: 12:04 PM
No. Consulta: 83238308
No. Matricula Inmobiliaria: 60S-40545117
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol	Lista	ANOTACION: Nro 1 Fecha: 23-04-2010 Radicación: 2010-35929 Doc: ESCRITURA 2136 del 2010-03-24 00:00:00 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (DIVISION MATERIAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto) A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MADELENA NIT 830.053.700-6 X	
		ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-04-2010 Radicación: 2010-35929 Doc: ESCRITURA 2136 del 2010-03-24 00:00:00 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MADELENA NIT 830.053.700-6 X A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909038388	
		ANOTACION: Nro 3 Fecha: 11-05-2010 Radicación: 2010-53507 Doc: ESCRITURA 5495 del 2010-06-10 00:00:00 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA P.H.LC 09-3-0555 CURAD 3 DE BGT.DEL 22-09-09 MODIF EL 19-02-10 CURAD 3 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de	

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'
TEL: 2494159 -2551662
Urbanosrurales@gmail.com
Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

31/07/2017

-VUR

dominio Incompleto)

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MADELENA
VIS NIT 830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-03-2010 Radicación: 2010-53807

Doc: ESCRITURA 5495 del 2010-06-10 00:00:00 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (ACTUALIZACION DE
NOMENCLATURA)PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de
dominio Incompleto)A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MADELENA VIS NIT
830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 28-07-2010 Radicación: 2010-76831

Doc: ESCRITURA 7512 del 2010-07-28 00:00:00 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESC 5495 DEL 10-06-10 R.P.H.ACLARAR LA RAZON
SOCIAL DEL COMPARECIENTE. LO CORRECTO ES FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VO CERA DEL
FIDEICOMISO PORTAL DEL MADELENA NIT 830.053.700-6 (ACLARACION)PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de
dominio Incompleto)A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MADELENA
NIT 830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 04-08-2011 Radicación: 2011-70900

Doc: ESCRITURA 03258 del 2011-05-05 00:00:00 NOTARI 72 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (SERVIDUMBRE DE
ENERGIA ELECTRICA)PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de
dominio Incompleto)

A: COGENSA S.A. ESP NIT. 8300372480

Calle 73 No. 10 – 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'

TEL: 2494159 -2551662

Urbanosrurales@gmail.com

Bogotá D.C.

URBANOS & RURALES

11.3. CERTIFICACION AVALUADOR



PIN de Validación: bbcf0b0d



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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80095537.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: BOGOTÁ - CL 104 B 54 - 07 APTO 402

Teléfono: 3112561346

Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la No. 80095537.

El(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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

bbc0b0d

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 veintiséis (26) días del mes de Enero del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Calle 73 No. 10 - 10 Oficina 511, Edificio 'El Dorado'

TEL: 2494159 -2551662

Urbanosrurales@gmail.com

Bogotá D.C.