

contestación demanda Divisorio No. 11001400301820220028800

Claudia Ramírez <ramirezvillamilabogado@gmail.com>

Vie 27/05/2022 3:39 PM

Para: Juzgado 18 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <j18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.S.D

Envío nuevamente la contestación de la demanda junto con poder y anexos, solicitando se de acuse de recibo a la misma.

Agradezco la atención prestada

----- Forwarded message -----

De: **Claudia Ramírez** <ramirezvillamilabogado@gmail.com>

Date: vie., 27 de mayo de 2022 10:58 a. m.

Subject: contestación demanda Divisorio No. 11001400301820220028800

To: <luzbohorquezabogadosociados@hotmail.com>, <ortegagonzalezfanny@gmail.com>, <j18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Bogotá D.C., Mayo 27 de 2022

Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.S.D.

CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLAMIL, actuando en mi calidad de apoderada de la parte demandada ALVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA, de conformidad con el poder otorgado y que se anexa en este correo, me permito allegar en archivo adjunto contestación de la demanda en 11 folios, así como los anexos respectivos en 5 archivos adjuntos.

Agradezco su atención en el presente asunto.

--

Claudia Ramirez Villamil

Abogada

Universidad Libre

3124781094

Señor
JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO No. 2022 - 00288
DEMANDANTE: FANNY ORTEGA GONZÁLEZ
DEMANDADO: ALVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA

ASUNTO: PODER

ALVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía No. 80.380.786, actuando en mi calidad de demandado dentro del referenciado, manifiesto a su despacho que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLAMIL**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.791.418 de Bogotá y portadora de la tarjeta profesional 145.278 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente mis derechos dentro del presente proceso.

Mi apoderada queda igualmente facultada para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, notificarse, contestar la demanda, interponer toda clase de recursos, interponer incidente de nulidad, solicitar mejoras, así como objetar el dictamen pericial si fuese necesario y todo cuanto en derecho sea indispensable para el cabal desempeño del presente mandato en los términos del art. 77 C.G.P.

Sírvase en consecuencia, reconocerle personería procesal a mi apoderada, quien podrá ser localizada en la CALLE 77 No. 99B - 79 de la ciudad de Bogotá,
TELEFONO No. 312 4781094, correo electrónico:
ramirezvillamilabogado@gmail.com

Atentamente,

Alvaro Alfonso Herrera Tautiva
ALVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA
C.C. No. 80.380.786 de Bogotá

Acepto

CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLAMIL
C.C. 52.791.418 de Bogotá
T.P. 145.278 del C. S. de la Judicatura



NOTARIA 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

PRESENTACIÓN PERSONAL

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

6453-2406b660

El anterior escrito dirigido a JUÉZ 18 fue presentado personalmente ante este despacho por:

HERRERA TAUTIVA ALVARO ALFONSO

Identificado con C.C. 80380786

El compareciente voluntariamente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil
Dado en Bogotá D.C. 2022-05-24 14:18:34

PODER ESPECIAL



ckq3b



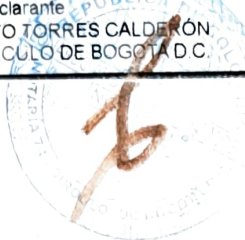
Medio izquierdo

X

Alvaro Alfonso Herrera Tautiva

Firma declarante

LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN
NOTARIO 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.S.D

REFERENCIA: DIVISORIO N° 11001400301820220028800

DEMANDANTE: FANNY ORTEGA GONZÁLEZ

DEMANDADO: ÁLVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLAMIL identificada con cédula de ciudadanía número 52.791.418 de Bogotá, mujer mayor de edad domiciliada en la ciudad de Bogotá, abogada con tarjeta profesional número 145.278 del Consejo Superior de la judicatura, obrando en mi calidad de apoderada del señor **ÁLVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA**, también mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 80.380.786 de Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, dentro del proceso de referencia, comedidamente me permito dar contestación a la presente de la demanda en los siguientes términos.

I. A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto, hubo una convivencia que fue suspendida en el año 2008.

TERCERO: Es parcialmente cierto, por cuanto hace aproximadamente 14 años la demandante decidió irse voluntariamente del inmueble donde habitaba con el hoy demandado y su hijo que para el momento era menor de edad; por lo cual, ante esta situación, mi poderdante tuvo que asumir la totalidad de los gastos del hogar y de su menor hijo, brindándole bienestar y educación de acuerdo con los recursos que logro obtener fruto de su trabajo.

CUARTO: No es cierto, ya que mi poderdante ha estado en disposición de poner en venta el bien inmueble, a pesar de que en el primer diálogo que tuvo con la demandante lo tomó por sorpresa, ya que la señora FANNY ORTEGA no había demostrado interés alguno por más de una década en el inmueble, el demandado dijo en un primer momento que no, pero después analizó la situación y le interesó la posibilidad de vender y así lo hizo saber a ella. Es así como, de común acuerdo entre los copropietarios, hoy extremos procesales dentro del referenciado, dieron el aval a su hijo CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA, para que tomara fotografías del inmueble y publicara la venta en la página web

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/7091541>, así como estuvo publicado en la página web de MercadoLibre. De este evento puede dar testimonio el señor CRISTIAN DUBAN HERRERA y las publicaciones que se hicieron en las páginas web ya mencionadas.

Sumado a lo anterior, según lo expresado por mi poderdante, en múltiples diálogos directos con la copropietaria o por intermedio de sus hijos (antes de abril de 2022), se le manifestó a la hoy demandante, que hasta el momento no había existido una propuesta de compra, por lo que mi poderdante le planteo la posibilidad a la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ de que esta le comprara su parte por un valor de \$140.000.000, frente a la cual, ella asintió en un primer momento, pero luego al querer concretar la venta, nunca más respondió a los llamados telefónicos, ni por vía WhatsApp de mí representado o de sus hijos.

Por otra parte, es de resaltar que el registro fotográfico del inmueble que fue tomado por CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA y publicadas por este en las páginas web que buscan la venta del bien, fueron utilizadas por el perito evaluador CAMILO CADENA en el dictamen pericial que se allegó en el libelo de la demanda, ya que él nunca ingreso al inmueble, con lo cual se puede deducir que la demandante conocía de la existencia de esa venta y por lo tanto no es coherente lo afirmado en la demanda respecto a que el señor ALVARO HERRERA TAUTIVA se negó a la venta del inmueble, ya que él realizó todos los actos tendientes a la venta de conformidad con el pacto verbal que hicieron los copropietarios, solicitándole a su hijo CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA que realizará las publicaciones en las páginas web, ya que él no posee conocimiento ni de internet ni de plataformas.

QUINTO: No es cierto, toda vez que en más de un década de ausencia de la parte actora en el inmueble, solo hasta hace unos tres años aproximadamente, volvió a expresar interés por el mismo, por lo cual, los copropietarios se comunicaron para buscar acuerdos sobre el inmueble, saliendo entre otras, las propuestas de: poner el bien a nombre de sus hijos a fin de que ellos la arreglaran o que ella, la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ, ocupara el primer piso, propuestas que no fueron aceptadas por la hoy demandante ya que expresó que deseaba era la venta del mismo, y que cada uno de ellos buscara posibles compradores; fue así como se buscó poner en las páginas web la publicación del inmueble. Sin embargo, a la fecha solo ha existido un interés de compra, la cual se le puso en conocimiento a la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ a través de comunicaciones con su hijo el día 1 de abril del presente, pero aún no se tiene certeza si la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ se contactó con la persona interesada.

SEXTO: No es cierto, tal como se ha esbozado frente a los anteriores hechos, mi poderdante ha estado dispuesto al diálogo, así como a proponer estrategias de solución y ejecutar los acuerdos a los que se ha llegado como lo es el de hacer la publicación del inmueble a través de sus hijos, ya que él no tiene el conocimiento y manejo de estos medios.

Sumado a lo anterior, mi apoderado también está interesado en la venta, más aún cuando requiere una intervención quirúrgica que debe ser cubierta en su totalidad por el señor HERRERA TÁUTIVA y en el momento carece de recursos suficientes para soportar este gasto que permitirá mejorar su salud y calidad de vida, pero lamentablemente no se ha logrado vender. Así es que, carece de veracidad afirmar que quien desgasta el aparato judicial es mi poderdante, ya que por el contrario la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ es quien acude a él y hasta el momento no se conoce si ella ha realizado acciones tendientes a poner en venta la vivienda como fue el acuerdo verbal entre las partes.

SÉPTIMO: Es cierto, por las características del inmueble físicas y jurídicas en el momento no es posible de ser susceptible de división material, a pesar de que en el dictamen pericial allegado con la demanda no hace referencia alguna frente a la clase de división que es susceptible de realizar sobre el inmueble.

Es necesario aclarar que el acápite de los hechos del libelo de la demanda, presenta error en la enumeración de los mismos, lo cual genera confusión puesto que luego de correr el séptimo hecho, reinicia el conteo a partir del QUINTO, por lo tanto, la suscrita a fin de dar respuesta a cada uno de ellos aclara que utilizará la misma forma de enumeración adjuntando un literal para identificarlos de los anteriores hechos ya contestados.

QUINTO B: Es cierto, estos son los linderos que se encuentran descritos en la escritura pública 2343 de fecha 15 de Julio de 1997 de la Notaria 38 del Círculo de Bogotá.

SEXTO B: Es cierto, el inmueble se identifica bajo el folio de matrícula N° 50S - 40173256 y cédula catastral 67S 110 6.

SÉPTIMO B: No es un hecho, es un precepto legal; Sin embargo, se debe aclarar que la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ no había generado interés alguno sobre el inmueble por más de 12 años, y hasta ahora demuestra su interés de venderlo, ante lo cual mi poderdante no se opone como ya lo he mencionado en los hechos anteriores, y se encuentra interesado en dividir el bien que tienen en común y pro indiviso y a que cada uno reciba la parte que le corresponda, siempre y cuando, se tenga presente que mi poderdante ejecutó mejoras sobre el bien, luego de que la parte actora se desentendiera totalmente del mismo, por lo que le

debe ser reconocidas dentro del presente proceso, ya que el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA, continuo construyendo el inmueble hasta que lo dejo con un segundo piso tal como se encuentra actualmente, tema que será tratado en un acápite más adelante.

OCTAVO: no se considera este numeral como un hecho, ya que es una prueba que pretende hacer valer la demandante, sin embargo, realizando el análisis del mismo no cumple con los requisitos que establece el art. 406 C.G.P., por cuanto no contempla el tipo de división que es procedente realizar, además de presentar varios errores, entre los cuales está, el que se encuentre alejado de la realidad del inmueble, por cuanto no tiene la descripción completa del este para realizar el avalúo, en consideración a que el perito nunca ingreso al bien, además de estar desactualizado para la fecha en que se presentó la demanda, entre otros, los cuales discriminaré en acápite independiente más adelante

II. EXCEPCIONES

TEMERIDAD O MALA FE

La parte actora en el libelo demandatorio ha realizado manifestaciones contrarias a la realidad, por cuanto de conformidad con los hechos cuarto, quinto y sexto, indica que el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA se negó a la venta del inmueble, y que lo hizo de forma intransigente y tajante, cuando esto no es cierto y prueba de ello, son las publicaciones que hizo el señor CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA a nombre de su padre desde aproximadamente el mes de Septiembre de 2021, la cual es anexada a esta contestación, así como, la declaración que este da, junto con la manifestación de la señora ADRIANA MILENA HERRERA ORTEGA, quienes son testigos de las actuaciones que ha desplegado el demandado para llegar a un acuerdo con la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ.

Adicional a los anterior, los señores ADRIANA MILENA y CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA, han servido de intermediarios en la comunicación y negociaciones que llevaban a cabo los copropietarios con el fin de no continuar con la indivisión del bien, por lo que la demandante incurre en un acto de temeridad y mala fe, al iniciar una actuación judicial con manifestaciones carentes de sustento probatorio, más aun cambiando la realidad de las circunstancias, excusándose en que mi poderdante es quien desgasta la Administración de Justicia, cuando es ella quien acude al aparato judicial, sumando un proceso más que lleva a la congestión de los juzgados, pretendiendo hacer incurrir en error a la autoridad judicial con el fin de llegar a su objetivo, en un asunto que ya había sido conciliado.

Asunto diferente es que, hasta el mes de Abril del año en curso, no han llegado propuestas para la compra del inmueble y la única propuesta que llegó en dicho mes, el señor CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA se lo informó a la parte actora a través de WhatsApp, situaciones ampliamente conocidas por la demandante, por lo que no se entiende las afirmaciones que realiza el abogado a nombre de su poderdante, en que siempre el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA se opuso a la venta del inmueble y por eso tuvo que acudir a la Jurisdicción Ordinaria para terminar con la indivisión del inmueble.

Por otra parte, no se entiende si ya entre los copropietarios habían llegado al acuerdo de vender el inmueble, y dividir entre ellos, el producto de esa venta, porque la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ, decidió acudir a la autoridad judicial y poner en funcionamiento el aparato judicial aduciendo una causal que no corresponde en ningún momento a lo que sucedió, tal como se puede apreciar en las pruebas que se allegan con esta contestación.

III. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

A nombre de mí representado, el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA, en consideración a la contestación de los hechos que se realiza en este escrito, y a las actuaciones que ha desplegado el demandado, en las cuales se demuestra que siempre ha tenido interés en vender el inmueble, mi poderdante se encuentra de acuerdo en que se realice la venta del bien en subasta pública, aunque reconoce que sería una pérdida en el patrimonio de los extremos procesales, más aun cuando habían llegado a un acuerdo para realizar la venta sin tener que acudir a la instancia judicial, sino buscando la mejor oferta en el mercado para los extremos procesales, por lo tanto, no hay oposición a la **PRIMERA PRETENSIÓN**.

SEGUNDA: Me opongo a reconocer el avalúo presentado por la parte demandante, objetando el peritaje que se presentó, en consideración a que contiene yerros, por lo que se allega un nuevo peritaje, el cual solicito sea reconocido y aprobado para el avalúo del bien dentro del proceso, donde se establece un avalúo comercial siguiendo los parámetros técnicos, el cual establece el valor comercial del inmueble en **DOSCIENTOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$205.473.569)** puesto que éste cumple con todos los requisitos establecidos en el art. 406 y 409 del C.G.P., refleja la realidad del predio y se encuentra ajustado a la vigencia 2022. Adicional a lo anterior, solicito el reconocimiento y pago de mejoras por valor de **CINCUENTA Y UN MILLON CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DOS PESOS (\$51.058.902)**, las cuales realizó el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA sobre el inmueble objeto de división, suma que es independiente a la que le corresponde

por su 50% de la copropiedad, y las cuales se trataran en el capítulo V de esta contestación.

TERCERA: De realizarse la venta en pública subasta, solicito se ordene la inscripción de la sentencia aprobatoria en el folio de matrícula No. 50S - 40173256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona – Sur.

CUARTA: Me opongo de forma parcial a esta pretensión en consideración a que, si bien es cierto a cada uno de los propietarios del inmueble, le corresponde el 50% del producto de la venta en pública subasta del bien, también es cierto que de conformidad con la petición de reconocimiento de mejoras que se realiza en este escrito, solicito Señor Juez sean decretadas, ordenando la retención de dicho monto de la suma que le corresponda a la parte actora en la distribución, y se ordene su entrega a mi poderdante, el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA

QUINTA: No condenar en costas al señor ÁLVARO ALFONSO HERRERA TÁUTIVA, ya que está de acuerdo con la venta del inmueble, tal como se manifiesta en el escrito de contestación, así como con sus actuaciones, las cuales se prueban con los testimonios y los documentos que se allegan.

IV. OBJECCIÓN DICTAMEN

Me permito objetar el dictamen presentado por la parte demandante, en consideración a que presenta los siguientes errores:

1. En el aparte de información general, indica que San Antonio es el barrio o urbanización en el cual se encuentra el inmueble, lo cual no es correcto ya que este se encuentra ubicado es en el barrio Villa Natalia.
2. En el título de información jurídica, así como en la descripción del inmueble, se hace mención que el título de adquisición de bien es la escritura No. 2343 del 27 de Julio de 2007 de la Notaria 38 de Bogotá, lo cual no corresponde a la realidad, ya que como se puede apreciar en la escritura que se allega con la demanda, así como en el certificado de tradición del inmueble, el título de adquisición correcto es la escritura No. 2343 del 15 de Junio de 1997 de la Notaria 38 de Bogotá.

Los anteriores errores, influyen en la ubicación e identificación del bien, así como, en la certeza de la información frente al documento que perfeccionó la tradición del mismo y que prueba la calidad de propietarios en que se encuentra el demandante y el demandado.

3. El perito en el numeral 5.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN – DISTRIBUCIÓN: indica que la edificación cuenta con: “dos pisos con tres habitaciones, dos baños, cocina con patio de ropas y área social” lo cual está alejado a la realidad física de la construcción por cuanto, la edificación está compuesta de la siguiente manera:
 - a. Primer Piso: Dos Habitaciones, Un área de Comedor, Un Área de Sala, área de Cocina, Un Baño Social, Zona de Ropas y Escalera que conduce al Segundo Piso.
 - b. Segundo Piso: Tres Habitaciones, Área de Sala-Comedor, área de Cocina, área de Baño y Vacío que da al patio de ropas.

Con esto se corrobora que el perito no ingresó al inmueble, tal como lo manifiesta mi poderdante, llegando a concluir que el dictamen no es fidedigno, ni refleja la situación real del inmueble, razón por la cual no puede ser tenido en cuenta con estos errores dentro del presente proceso, así como con los que se siguen relacionando a continuación.

4. Lo anterior, repercute directamente en el avalúo comercial que se realiza dentro del dictamen, por cuanto no está teniendo en cuenta que existe un total de 5 habitaciones en el inmueble, 2 áreas de cocina y 2 áreas de sala comedor, lo cual hace que se modifique de forma notoria la distribución de las áreas, alejándose de la realidad física del inmueble.
5. El dictamen pericial que objeto, carece del concepto del tipo de división que puede ser procedente en el inmueble objeto de este proceso, lo cual es un requisito fundamental, tal como lo expresa el art. 406 del C.G.P., que indica que: *“En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”*, como se puede ver, esta exigencia o carga procesal le corresponde a la parte actora, la cual no fue cumplida, ya que se observa que el dictamen no tuvo en cuenta todos los requisitos que la ley establece para que este sea tenido en cuenta como prueba válida dentro del proceso que nos ocupa.
6. El avalúo se encuentra desactualizado para la fecha de presentación de la demanda, por lo que no cuenta con un valor vigente del inmueble.
7. Reitero la manifestación que hace mi poderdante, en lo concerniente a que el perito nunca ingresó al inmueble tal como se desglosó en la contestación que se hizo Del numeral cuarto de los hechos, lo cual llevo a que se

presenten yerros en la descripción de la edificación, razón por la que no se tiene un criterio claro de como realizo el dictamen, sin haber realizado la visita respectiva al inmueble.

V. RECONOCIMIENTO DE MEJORAS

Mi mandante, a sus expensas, realizó mejoras en el bien común, después de que la señora FANNY ORTEGA GONZÁLEZ decidió mudarse porque no tenía interés alguno en el inmueble. Dichas mejoras se relacionan a continuación y su valor se sustenta en el dictamen pericial que se acompaña a este petitorio.

Las mejoras realizadas por mi poderdante, corresponden a la construcción del Segundo Piso del inmueble ubicado en la actual Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa de la Ciudad de Bogotá, gasto que fue asumido en su totalidad por el señor ALFONSO HERRERA, segundo piso que consta de Tres Habitaciones, Área de Sala-Comedor, área de Cocina, área de Baño y el Vacío que da al patio de ropas. El Maestro de obra contratado por el demandando se encargó de terminar de levantar los muros que hacían falta de ese segundo piso, hizo la instalación del tejado en Asbesto Fibrocemento y teja Plástica, se encargó de empañetar, pintar, realizo la adecuación del baño con su respectivo enchape, contrató el trabajo de ornamentación (ventanas, puertas y estructuras para tejado), indistintamente también realizó arreglos en el primer piso como fue el enchape del mesón de la cocina, así como el cambio de inodoro.

De conformidad con las facturas que mi poderdante todavía tiene en su poder, por cuanto por el paso del tiempo no se tiene toda la documentación, y de conformidad con la declaración extra juicio que realizó el señor MIGUEL ANTONIO PARDO VARELA, quien fue el maestro que realizó dicha obra, y quien puede ser citado para que rinda declaración al respecto, la misma tuvo un costo aproximado de \$ 26.734.000, valor que se discrimina de la siguiente manera:

1. Ventanas por la suma de \$1.234.000
2. Estructura para tejado por valor de \$4.000.000
3. Puertas por el valor de \$1.500.000
4. Subida de muros, construcción de columnas, pañete, pintura, enchape de baño, arreglo de tejado por la suma de \$20.000.000.

A pesar de la relación que se hace, se aclara que no se tiene de forma completa todos los recibos de las sumas de dinero que se invirtieron en la construcción y terminación del segundo piso, que son las mejoras que mi poderdante reclama, razón por la que se acudió a que fueran valuadas por el perito UBER RUBEN

BALAMBA BOHORQUEZ, en el dictamen que se allega con este escrito, teniendo en cuenta los métodos técnicos que se utilizan para este tipo de valoraciones, quien estableció el valor comercial de dichas mejoras de la siguiente manera: “Las mejoras construidas en el Segundo piso del ya referido inmueble, corresponde a Las Tres Habitaciones, Área de Sala-Comedor, área de Cocina, área de Baño y el Vacío que da al patio de ropas. Para el caso que nos ocupa, tenemos que el valor adoptado por metro cuadrado de construcción es de Ochocientos Doce Mil Setecientos Ochenta y Un Pesos Moneda Corriente (\$812.781,00 M/cte), suma ésta, que se multiplica por el área construida, la cual es de 62.82m², arrojando un valor comercial para la construcción de Cincuenta y Un Millones Cincuenta y Ocho Mil Novecientos Dos Pesos Moneda Corriente (\$51.058.902.00 M/cte). Suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector”.

De acuerdo con el dictamen pericial realizado por el profesional UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ dichas mejoras sometidas a los cálculos técnicos realizados, dan un valor comercial de las mismas de CINCUENTA Y UN MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$51.058.902.00) M/CTE., ante lo cual me permito realizar el JURAMENTO ESTIMATORIO de conformidad con el art. 206 del C.G.P., con base en el estudio técnico del profesional evaluador, por la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$51.058.902.00 M/CTE).

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Invoco como fundamento lo normado por el artículo 96, 206, 406 y s.s. del C.G.P.

VII. PRUEBAS.

1. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se le realice interrogatorio de parte a la demandante con el fin de establecer la verdad respecto de los hechos narrados en el libelo demandatorio.

2. PRUEBA TESTIMONIAL:

Solicito se tome el testimonio de las siguientes personas

- a. **CRISTIAN DUBAN HERRERA ORTEGA**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.022.378.103 de Bogotá, quien puede dar fe de la no

oposición el señor ÁLVARO ALFONSO HERRERA para querer la venta del inmueble, la publicación de los avisos que buscaban la venta del inmueble y la comunicación de un posible comprador del bien. El señor HERRERA ORTEGA se domicilia en la Carrera 89 Bis A No. 63 – 49 Sur Barrio Villa Natalia – Bosa de la ciudad de Bogotá, número de móvil 3112209576, correo electrónico: cdherrera3@gmail.com.

- b. **ADRIANA MILENA HERRERA ORTEGA**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.073.230.509 de Bogotá, quien puede dar fe de la no oposición del señor ÁLVARO ALFONSO HERRERA para querer la venta del inmueble, la publicación de los avisos que buscaban la venta del inmueble y la comunicación de un posible comprador del bien. La señora ADRIANA se domicilia en la Carrera 89 Bis A No. 63 – 49 Sur Barrio Villa Natalia – Bosa de la ciudad de Bogotá, número de móvil 3184954420 – 6013920494, correo electrónico: adriana.mherrera@hotmail.com, adrianamilenaherrera.ortega@gmail.com.
- c. **ARMANDO RUIZ** identificado con cédula de ciudadanía número 5.657.585, quien puede dar fe de que el señor ÁLVARO ALFONSO HERRERA hizo mejoras sobre el inmueble, en los últimos 14 años, ya que conoce a la familia Herrera Ortega desde hace más de 30 años. El señor RUIZ se domicilia en la Carrera 89 Bis A No. 63 – 73 Sur Barrio Villa Natalia - Bosa de la ciudad de Bogotá, número de móvil 3214110592.
- d. **MIGUEL ANTONIO PARDO VARELA** identificado con cédula de ciudadanía número 11.375.438 de Fusagasugá, quien puede dar fe de los trabajos realizados que el señor ÁLVARO ALFONSO HERRERA hizo mejoras sobre el inmueble, en los últimos 14 años, ya que conoce a la familia Herrera Ortega desde hace más de 30 años. El señor RUIZ se domicilia en la Calle 71 No. 91B – 08 Sur Barrio Santa Inés de la ciudad de Bogotá, número de móvil 3142222286.

3. PRUEBA DOCUMENTAL:

Sírvase señor Juez tener en cuenta las siguiente:

- a. Los pantallazos de las publicaciones del inmueble en la página web de finca raíz.
- b. Declaración extra juicio del señor **MIGUEL ANTONIO PARDO VARELA**
- c. Facturas emitidas por Industrias Metálicas ACMA con NIT. 19.366.577 - 8.
- d. Recibo de impuesto predial vigencia 2022

4. DICTAMEN PERICIAL

Elaborado por el profesional UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía. 79.365.548 inscrito al Registro Abierto de Avaluadores desde el 15 de Febrero de 2019, con número de avaluador AVAL – 79365548, dictamen que contiene el avalúo comercial del inmueble, el valor comercial de las mejoras y concepto de división.

VIII. NOTIFICACIONES

- La demandante en la dirección aportada en la demanda principal.
- El demandado en la Carrera 89 Bis A No. 63 – 49 Sur Barrio Villa Natalia – Bosa, Celular: 3134653913.
- La suscrita en la Calle 77 No. 99B – 79 de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: ramirezvillamilabogado@gmail.com, Celular: 3124781094.

Señor Juez,

Atentamente,



CLAUDIA PATRICIA RAMIREZ VILLAMIL

C.C. N° 52.791.418 de Bogotá

T.P. 145.278 del C. S. de la Judicatura.



PIN de Validación: b6410a8e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79365548, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79365548**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6410a8e



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6410a8e



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 68B # 1-39SUR BARRIO FLORESTA SUR

Teléfono: 3138874128

Correo Electrónico: huberth.04@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79365548.

El(la) señor(a) UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6410a8e

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 cinco (05) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CONTENIDO

INFORMACIÓN BÁSICA

INFORMACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

INFORMACIÓN JURÍDICA

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

LINDEROS

ANEXOS

UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi Calidad de Perito adscrito a ANAV Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio, procedo a llevar a cabo la pericia encomendada, en los siguientes términos:

Objeto del dictamen.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuará una operación de compra o venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

Inicialmente se procederá a describir y delimitar geográficamente y en forma general el sector donde se encuentra el inmueble objeto del trabajo encomendado, en donde se incluye localización, desarrollo del sector, vías, servicios Públicos entre otros datos y posteriormente su identificación, características generales y especiales.

Información Básica.

<i>Dirección del Predio</i>	<i>Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur.</i>
<i>Predio</i>	<i>Urbano.</i>
<i>Barrio</i>	<i>Villa Natalia de Bosa.</i>
<i>Ciudad</i>	<i>Bogotá D.C.</i>
<i>Departamento</i>	<i>Cundinamarca.</i>
<i>Folio de Matrícula No.</i>	<i>50S-40173256.</i>
<i>Chip</i>	<i>AAA0149OORU.</i>
<i>Altura:</i>	<i>2.640msnm.</i>
<i>Superficie Urbana:</i>	<i>307.36 Km2.</i>
<i>Población aprox 2020</i>	<i>7.743.955 habitantes.</i>
<i>Temperatura:</i>	<i>7 a 19º C.</i>
<i>Humedad</i>	<i>60 al 80%.</i>

SOLICITANTE

Este trabajo de Avalúo fue solicitado por el Sr. ÁLVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA

TIPO DE AVALÚO *Se trata de un avalúo comercial.*

TIPO DE INMUEBLE *Urbano.*

Ciudad: *Bogotá.*

BARRIO

Villa Natalia - Zona de Bosa.

DIRECCIÓN ACTUAL

Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa.

FECHA DE VISITA.

Mayo 19 de 2022, llevado a cabo por UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ.

En el Inmueble objeto de Avalúo, fui atendido por el Señor Álvaro Alfonso Herrera Tautiva.

Este trabajo de avalúo tiene como finalidad obtener el valor Comercial del Inmueble.

Fecha de elaboración del presente informe Mayo 23 de 2022.

De conformidad con lo normado en el Decreto 422 de Marzo 08 de 2000, Art.2, Numeral 7, la Vigencia del Avalúo será de un (1) año, contado a partir de la fecha Mayo 23 de 2022.

Objeto del Avalúo: Obtener el valor comercial del Inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra o venta entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz y en que ninguna de las partes tenga ventaja sobre la otra dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

Información Predial

CHIP	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE AÑO 2021
AAA0149OORU.	57.12m2	119.94m2	\$107.980.000.00

Documentos Suministrados

Certificado de Tradición y Libertad No. 50S-40173256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Copia de la Escritura Pública No.2.343 fechada a Julio 15 de 1.997 de la Notaría Treinta y Ocho del Círculo Notarial de Bogotá.

Información Jurídica

Certificado de Tradición y Libertad No. 50S-40173256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Copia de la Escritura Pública No.2.343 fechada a Julio 15 de 1.997 de la Notaría Treinta y Ocho del Círculo Notarial de Bogotá.

Título de Adquisición

La anotación No.2 del Certificado de Tradición y Libertad No.50S-40173256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, nos dice que el predio tiene como Titular de Derecho Real de Dominio a Fanny Ortega González y Álvaro Alfonso Herrera Tautiva.

Propietarios

Fanny Ortega González y Álvaro Alfonso Herrera Tautiva.

Nota.- *La información anterior no constituye un estudio de títulos de propiedad, por lo tanto no se asume responsabilidad al respecto.*

Actividad Predominante.

En el sector se tiene un uso Residencial.

Estratificación Socioeconómica

De acuerdo con la información obtenida, en el departamento administrativo de Catastro al predio objeto de este trabajo, se le asignó el estrato Dos (2).

Vías de Acceso al Sector

La principal vía de acceso es la Carrera 89 Bis y la Calle 63.

Valorización

La valorización está dada por la ubicación del inmueble, y es un gravamen real sobre las propiedades sujetas a registro, destinada a la construcción de una obra de interés público, la cual se impone a los propietarios y/o poseedores de aquellos bienes que se benefician con la construcción de la misma, para el caso que nos ocupa no encontré cobros por valorización sobre este inmueble.

Descripción del Predio**Ubicación.**

Se trata de una Casa de Dos Pisos, ubicada en la actual Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa de la Ciudad de Bogotá, la cual se encuentra distribuida interiormente así:

Primer Piso: Dos Habitaciones, Un área de Comedor, Un Área de Sala, área de Cocina, Un Baño Social, Zona de Ropas y Escalera que conduce al Segundo Piso.

Segundo Piso: Tres Habitaciones, Área de Sala-Comedor, área de Cocina, área de Baño y Vacío que da al patio de ropas.

Terminados:

Los Pisos Generales del Inmueble se encuentran terminados en Baldosa de Cerámica y las Escaleras se encuentran terminadas Cemento y en Obra negra.

Muros Estructurales: Los muros estructurales de este inmueble son en Bloque, con terminados en pañete liso y pintura, otros pañete liso, estuco y pintura.

Los techos del primer piso: son en placa maciza de concreto, con terminados en pañete liso y pintura.

Cubierta: La Cubierta se encuentra en teja de Asbesto Fibrocemento y Plástica, soportada sobre estructura de madera.

Servicios Públicos: Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Natural.

LINDEROS

Los linderos que a continuación se transcriben fueron tomados de la copia de la Escritura Pública No.2.343 de fecha Julio 15 de 1.997 de la Notaría Treinta y Ocho del Círculo Notarial de Bogotá.

Se trata de Un lote de terreno y las construcciones en él levantadas, ubicado en la actual Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa, alinderado especialmente así:

Por el Oriente: En longitud de 6.00 metros lineales, colindando con el Lote 7 de la manzana D.

Por el Occidente: En longitud de 6.00 metros lineales, colindando con el Lote 5 de la manzana D.

Por el Sur: En longitud de 9.52 metros lineales colindando con la Carrera 110 (Ciento Diez).

Por el Norte: En longitud de 9.52 metros lineales colindando con el Barrio Las Margaritas.

Topografía.

El terreno del predio objeto de Avalúo es de una topografía Plana, con rango de pendiente de 0-3%. Aproximado.

Forma Geométrica

Tiene forma Rectangular.

Frente

El predio tiene frente sobre Vía Secundaria

Vías, Clasificación y Estado

Con frente sobre vía Secundaria, en buen estado.

Servicios Públicos

Tiene los servicios de energía eléctrica - acueducto y alcantarillado – Gas Natural. –

Relación Frente Fondo:

El terreno cuenta con una relación frente fondo (A:B) de 1:2, la cual se considera aceptable.

Número De Pisos

Se trata de una construcción Dos (2) Pisos.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<i>ÍTEM</i>	<i>DESCRIPCIÓN</i>
<i>Estructura</i>	<i>Muros de Carga.</i>
<i>Mampostería</i>	<i>Bloque.</i>
<i>Fachada</i>	<i>Pañete liso y pintura</i>
<i>Techos</i>	<i>1er Piso Placa Maciza, pañete liso y pintura.</i> <i>2do piso Teja Asbesto Fibrocemento y Plástica a la vista.</i>
<i>Pisos</i>	<i>En Cerámica</i>
<i>Puertas de Ingreso</i>	<i>Portón Metálico.</i>
<i>Ventanas</i>	<i>Carpintería Metálica -Vidrio Plano.</i>
<i>Cubierta</i>	<i>Teja Asbesto, Plástica y de Zinc.</i>
<i>Acabados</i>	<i>Pañete liso, Estuco y pintura, otros Bloque a la vista.</i>
<i>Baños</i>	<i>Se encuentran terminados con enchape parcial en cerámica.</i>
<i>Cocina</i>	<i>Se encuentran terminados con enchape parcial en cerámica.</i>
<i>Estado de conservación</i>	<i>Es Bueno</i>
<i>Vetustez</i>	<i>25 años de haberse empezado a construir.</i>

Área de Terreno:

<i>ITEM</i>	<i>ÁREA EN M2</i>
<i>Área de terreno</i>	<i>57.12m2</i>

Áreas Construidas:

<i>ITEM</i>	<i>ÁREA EN M2</i>
<i>Construcción vivienda.</i>	<i>119.94m2</i>

Fuente: Para efectos del avalúo se tiene en cuenta el área que aparece en la documental aportada, el trabajo de campo y el estudio realizado por el suscrito perito, esto es, 57.12m² de terreno y 119.94m² de Construcción ya que la misma se considera ajustada a la realidad.

Vetustez: De acuerdo a lo observado por el suscrito perito, como a lo indagado, este predio se comenzó a Construir en el año 1997 (Edad 25 años aproximadamente).

La Resolución 620 de 2008 (23 de Septiembre de 2008).

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Art. 2º. Parágrafo:

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el mismo. Para los 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.

Comerciabilidad:

Teniendo en cuenta la ubicación del Inmueble, las Características del mismo y el precio, este predio se comercializa fácilmente.

Futuro desarrollo del Sector:

Está muy lejos de iniciarse un proceso de densificación urbana en el que se necesite construir hacia arriba.

Investigación de mercado:

Se buscaron ofertas en el sector aledaño al predio objeto de avalúo con características similares, tanto físicas como económicas, las cuales fueron analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ANALISIS DE LAS OFERTAS EN VENTA						
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	TIPO DE PREDIO	PRECIO EN VENTA	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	AREA DEL TERRENO m ²	PROMEDIO POR m ² TERRENO (\$)
1	Calle 57C Sur # 88-64	Lote	\$ 270.000.000	\$ 270.000.000	120	2250000
2	Calle 57C Sur # 88-84	Lote	\$ 250.000.000	\$ 250.000.000	120	2083333
3	Carrera 89 # 57A- 23 Sur	Casa	\$ 220.000.000	\$ 130.000.000	54	2407407
4	Calle 56G Sur # 88H-24	Casa	\$ 260.000.000	\$ 150.000.000	72	2083333
5	Carrera 88G # 57A- 89 Sur	Casa	\$ 270.000.000	\$ 150.000.000	72	2083333
PROMEDIO LOTE POR m ² (\$)						2181481
# DE DATOS						5
DESVIACIÓN ESTANDAR						145462
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,67%

ANALISIS DE LAS OFERTAS EN VENTA				
AREA CONSTRIDA m ²	# PISOS Y/O NIVELES	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m ² DE CONSTRUCCIÓN	CONTACTO
0,00	-	\$ 0	0	Adan Garcia 3044038349
0,00	-	\$ 0	0	Adan Garcia 3044038349
107,00	2 PISOS	\$ 90.000.000	841121	Alan Lancheros 3112190059
144,00	2 PISOS	\$ 110.000.000	763889	Alvaro Jimenez 3115750666
144,00	2 PISOS	\$ 120.000.000	833333	Ivan Agudelo 3188565663
PROMEDIO CONSTRUCCIÓN			812781	
# DE DATOS			3	
DESVIACIÓN ESTANDAR			42521	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,23%	

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. Tales ofertas o transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para fijar el valor comercial de venta del metro cuadrado de terreno se utilizó el Método de Comparación o de Mercado, en donde las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

El valor comercial de venta de lote adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de lote adoptado por m² es de \$1.890.557.00, el cual se multiplica por el área del lote que es de 57.12m², arrojando un valor comercial para el lote de Ciento Siete Millones Novecientos Ochenta y Ocho Mil Seiscientos Dieciséis Pesos Moneda Corriente (\$107.988.616.00M/cte).

El valor comercial de venta de construcción adoptado por m² de \$812.781.00, el cual se multiplica por el área construida de 119.94m², arrojando un valor comercial para la construcción de Noventa y Siete Millones Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Novecientos Cincuenta y Tres Pesos Moneda Corriente (\$97.484.953.00 M/cte).

CONSIDERACIONES GENERALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble.

El Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Convergencia entre Valor de Mercado y Valor Razonable:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

Área Promedio del Lote:

Cincuenta y Siete punto Doce metros Cuadrados (57.12m²), Valor Metro Cuadrado Un Millón Ochocientos Noventa Mil Quinientos Cincuenta y Siete Pesos Moneda Corriente (\$1.890.557.00M/cte), suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Área Promedio de la Construcción:

Ciento Diecinueve punto Noventa y Cuatro metros Cuadrados aproximadamente (119.94m²) Valor metro Cuadrado de Construcción Ochocientos Doce Mil Setecientos Ochenta y Un Peso Moneda Corriente (\$812.781.00M/cte) suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

El Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo. Los terrenos más las construcciones en él levantadas.

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

a.- El presente Avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del Avalúo.

b.- En la elaboración de este informe se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universalmente establecidas de manera clara, precisa y objetiva.

c.- El Avalúo se fundamentó sobre el área privada, las áreas reportadas se tomaron de la documental aportada.

d.- El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona; sin embargo este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan notoriamente en dicho valor.

e.- El evaluador advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto omitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que se integran su experiencia y el conocimiento pleno de la labor desarrollada.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles. Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").

Decreto reglamentario 556 de 2014 por el cual se establece las categorías de inscripción del evaluador en RAA.

Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.

Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.

Se declara que:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto.

Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.

El Avaluador está adquiriendo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

RESULTADO DEL AVALÚO

TIPO DE PROPIEDAD: *Se trata de una Casa de Dos Pisos, ubicada en la actual Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa de la Ciudad de Bogotá.*

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:

Área 57.12m²: V/m² \$1.890.557.00 Valor Total \$107.988.616.00

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Área 119.94m²: V/m² \$812.781.00 Valor Total \$97.484.953.00

TOTAL: *Doscientos Cinco Millones Cuatrocientos Setenta y Tres Mil Quinientos Sesenta y Nueve Pesos Moneda Corriente. (\$205.473.569.00 M/cte).*

Nota: Como este trabajo pericial tiene como destinación proceso Divisorio, es importante que el Señor Juez y las partes tengan pleno conocimiento que el Inmueble ubicado en la actual Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa de la Ciudad de Bogotá, por su área y diseño y demás características, NO es susceptible de División material.

Avalúo de las mejoras construidas en el Segundo Piso.

El Contratante para este trabajo de Avalúo Señor Álvaro Alfonso Herrera Tautiva, solicitó al suscrito Perito, que se le Avalúe por separado las mejoras construidas en el Segundo Piso del inmueble ubicado en la actual Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa de la Ciudad de Bogotá.

Seguidamente y teniendo en cuenta la solicitud del Señor Álvaro Alfonso Herrera Tautiva, se procede por parte del suscrito perito a Avaluar las mejoras construidas en el Segundo piso del ya referido inmueble, esto es, Las Tres Habitaciones, Área de Sala-Comedor, área de Cocina, área de Baño y el Vacío que da al patio de ropas.

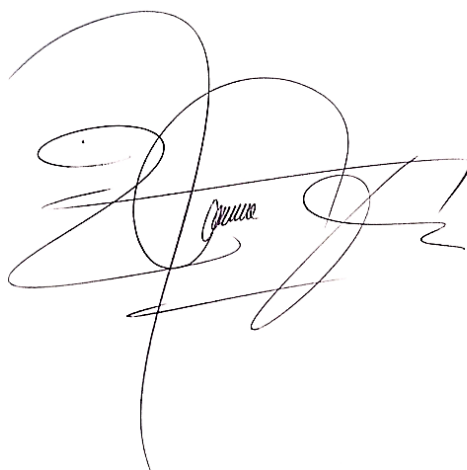
Para el caso que nos ocupa, tenemos que el valor adoptado por metro cuadrado de construcción es de Ochocientos Doce Mil Setecientos Ochenta y Un Pesos Moneda Corriente (\$812.781.00M/cte), suma ésta, que se multiplica por el área construida, la cual es de 62.82m², arrojando un valor comercial para la construcción de Cincuenta y Un Millones Cincuenta y Ocho Mil Novecientos Dos Pesos Moneda Corriente (\$51.058.902.00 M/cte). Suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, las mejoras encontradas en el Segundo piso de la casa de habitación ubicada en la Carrera 89 Bis A No.63-49 Sur, Lote No.6 de la Manzana D, Barrio Villa Natalia de Bosa de la Ciudad de Bogotá, se AVALUAN comercialmente en la suma de **Cincuenta y Un Millones Cincuenta y Ocho Mil Novecientos Dos Pesos Moneda Corriente (\$51.058.902.00 M/cte).**

De acuerdo a lo indagado con los vecinos del inmueble objeto de este trabajo pericial y la afirmación del Señor Álvaro Alfonso Herrera Tautiva, estas mejoras datan de haberse realizado hace aproximadamente unos 12 años.

En los anteriores términos presento el trabajo encomendado y estaré atento a aclararlo, adicionarlo y/o complementarlo si así lo solicitan.

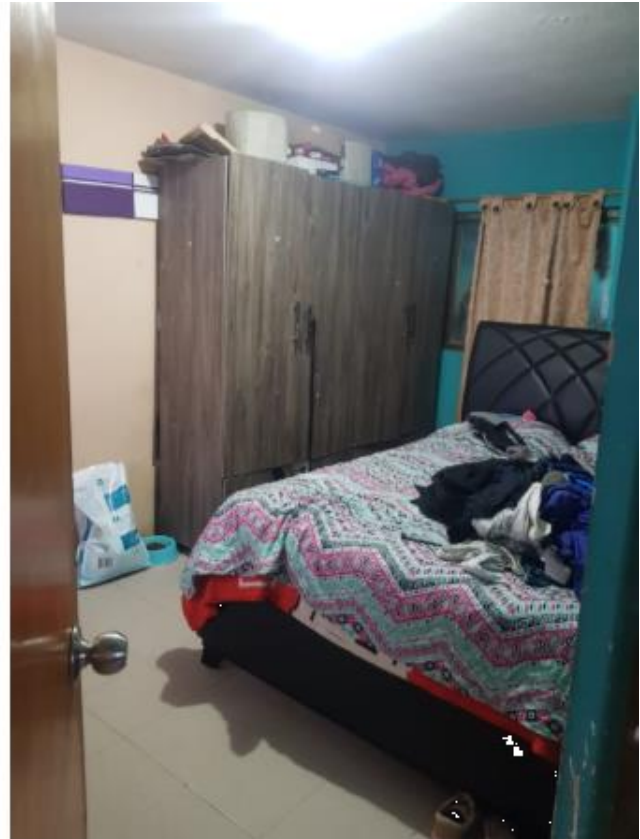
Atentamente,

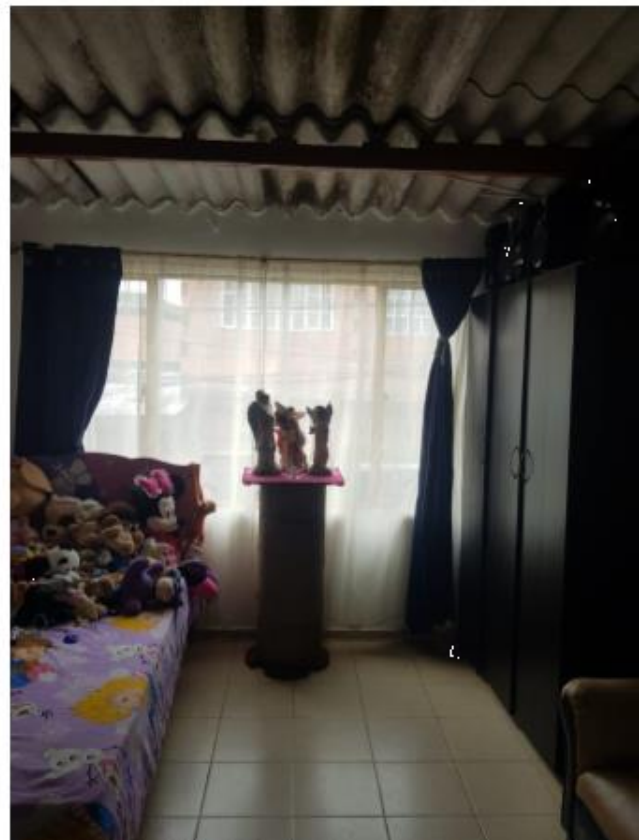
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

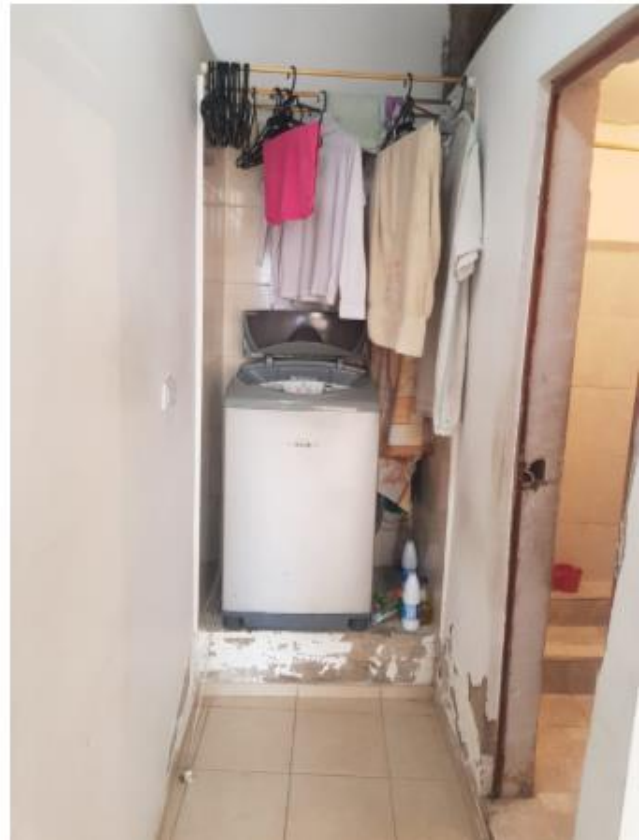
UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ
C.C.No.79.365.548 de Bogotá
Perito – RAA - AVAL-79365548











- 1.- *Mi nombre es UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ*
- 2.- *Me identifico con la Cédula de Ciudadanía No.79.365.548 de Bogotá*
- 3.- *Perito adscrito a ANAV Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio*
- 4.- *Trabajo como Perito adscrito a la lista de Auxiliares de la Justicia desde hace aproximadamente 25 años.*
- 5.- *Adjunto al final de este documento una lista de casos en los que he sido designado como perito en diferentes Juzgados Civiles del Circuito y Civiles Municipales.*
- 6.- *No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
- 7.- *No me encuentro incurso en las causales contenidas en el art.50 en lo pertinente.*
- 8.- *Respecto de si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. No, Siempre he utilizado los mismos métodos.*
- 9.- *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. No, Siempre he utilizado los mismos métodos.*
10. *Los Documentos e información utilizados en la elaboración del dictamen, se encuentran adjuntos al peritaje.*

Doctor

JAVIER ANDRES CHAPARRO GUEVARA

Juez Civil del Circuito de Chocontá Cundinamarca.

E. S. D.

Proceso: Divisorio.

Radicación No. 2011-0481

Demandante: CARLOS HERNAN QUINTERO LEGUIZAMON.

Demandados: OLGA LUCIA GOMEZ

Doctor

JAVIER ANDRES CHAPARRO GUEVARA

Juez Civil del Circuito de Chocontá Cundinamarca.

E. S. D.

Proceso: Divisorio.

Radicación No. 2013-0314

Demandante: ANA MARIA ARANGO DOMINQUEZ y OTROS

Demandados: SAMUEL LOZANO BARON

Doctora

PAULA ANDREA GIRALDO HERNANDEZ

Juez Segundo Civil del Circuito Soacha Cund.

E. S. D.

Ref: Proceso Divisorio No.164-2013

Demandante: JOSE ALVARO MARTINEZ BARRERA

Demandado: ANA DALI ALONSO BERNAL

Doctor

RAFAEL NUÑEZ ARIAS

Juez Segundo Civil Municipal de Soacha Cund.

E. S. D.

Ref: Declarativo Especial Divisorio No.2018-00251

Demandante: Eduardo Castillo Jiménez

Demandado: José Enrique Castillo Jiménez y Otros.



NOTARÍA 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

DECRETO 1557 DE 1989

DECLARACIÓN EXTRAJUICIO CON FINES
EXTRAPROCESALES

No.3513 SB

En la ciudad de Bogotá, Departamento Cundinamarca, República de Colombia, a los 19 días de mayo de 2022, ante mí **CLARA LILIANA OLARTE GARZÓN, NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, mediante resolución número 05230 del 10 de mayo del 2022 SNR, COMPARECIO: **PARDÓ VARELA MIGUEL ANTONIO**, con cédula de ciudadanía número 11375438 expedida en Fusagasuga, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., en la Calle 71 No.91b-08 sur barrio Santa Ines cel.3142222286, estado civil Soltero(a), ocupación independiente , quien hizo la siguiente manifestación: -----

PRIMERO: Que la declaración aquí rendida es bajo la gravedad del juramento.-----

SEGUNDO: Que como declarante no tiene ninguna clase de impedimento para rendirla y lo hace bajo su única y entera responsabilidad.-----

TERCERO: Que conoce la responsabilidad que implica jurar en falso, de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Constitución y 442 del Código Penal.-----

CUARTO: "Manifiesto que certifico que le hice un trabajo de construcción que consta de subida de muros, construcción de columnas, pañete, pintura, enchape de baño, arreglo de tejado, al domicilio ubicada en la carrera 89 bis a No.63-49 sur barrio Villa Natalia de bosa donde el propietario es el señor ALVARO ALFONSO HERRERA TAUTIVA identificado con cédula de ciudadanía número 80380786 expedida en Bogotá, por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) m/c, (mano de obra y materiales)."-----

EXENTA.-----

DESTINO: A QUIEN INTERESE. -----

PARA: TRÁMITES PERTINENTES. -----

IMPORTANTE: LEA BIEN SU DECLARACIÓN, retirada de la Notaría no se aceptan cambios ni reclamos. -----

COMPARECE:

Huella Índice Derecho



PARDÓ VARELA MIGUEL ANTONIO
C.C. 11375438

Marcela Chila.

CLARA LILIANA OLARTE GARZÓN
NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C

E-mail: setentaycuatrobogota@supernotariado.gov.co tel. 7776405 - 3016483131
Dirección: Carrera 80 I # 61-15 Sur (Parque principal de Bosa)



INDUSTRIAS METÁLICAS

Nit. 19366577-8

Carrera 89BIS A No. 83 - 26 Bosa, Bogotá D. C.

571 47 75 Cel: 311 543 57 57

06

07

2000

-3218

CUENTA DE COBRO

PEDIDO

COTIZACION

REMISION

SEÑOR(ES): ALVARO ALFONSO HERRERA

DIRECCION: C/ 89 BIS A # 83 - 26 BOSA

C.C. / NIT. FORMA DE PAGO

CANT.	DESCRIPCION	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
3	UNIDADES DE 2.10 MTS.		\$1.134.00
1	UNIDAD DE 0.60 X 1.00 MTS.		\$160.00
<div> <div>ANALADO</div> <div>NEGATIVO</div> </div>			
<div>ESTA FACTURA DE VENTA ES UN TITULO VALOR DE ACUERDO CON LA LEY 1231 DEL 17 DE JULIO DE 2008</div>		<div>TOTAL \$1.294.00</div>	

[illegible]

Fincaraiz

Buscador

Ingresar

Publica gratis

Casa en venta

Bosa La Libertad - Bogotá

Usado

Compartir



1 / 15



Descripción general

Venta de casa en barrio Bosa la Libertad diámetro 10 de frente por 6 de fondo cuenta con dos niveles en el primer

Precio total (COP)

\$ 280.000.000



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia22014045336401

Factura Número:2022001041843503361CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0149OORU		2. DIRECCIÓN KR 89 BIS A 63 49 SUR		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40173256		
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	80380786	ALVARO HERRERA TAUTIVA	50,00 %	PROPIETARIO	KR 89 BIS A 63 49 SUR	BOGOTA, D.C.
CC	39765212	FANNY ORTEGA GONZALEZ	50,00 %	PROPIETARIO	KR 89 BIS A 63 49 SUR	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 107.980.000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 324.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 231.000		19. IMPUESTO AJUSTADO 93.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	24/06/2022	HASTA	29/07/2022
20. VALOR A PAGAR	VP		93.000		93.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		9.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		84.000		93.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		9.000		9.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		93.000		102.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 24/06/2022

☐ BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 29/07/2022

☐ BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)22014045336198425976(3900)0000000093000(96)20220624

(415)7707202600856(8020)22014045336160993991(3900)0000000102000(96)20220729

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 24/06/2022

☐

HASTA 29/07/2022

☐

(415)7707202600856(8020)22014045336058967116(3900)0000000084000(96)20220624

(415)7707202600856(8020)22014045336028008513(3900)0000000093000(96)20220729

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE