

Contestacion Proceso Nro. 2022-1319

sergio andres perilla rozo <sergioaperilla@hotmail.com>

Mié 15/03/2023 2:01 PM

Para: Juzgado 53 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl53bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

REF. Proceso Verbal de Menor cuantía de MARTHA CECILIA TOVAR HERNANDEZ y OTROS contra JOSE MIGUEL SUSPES VEGA.

Proceso No. 2022-1319

SERGIO ANDRES PERILLA ROZO mayor de edad y vecino de esta ciudad, obrando en mi calidad de apoderado del demandado **JOSE MIGUEL SUSPES VEGA**, conforme poder que al efecto se adjunta, encontrándome dentro de la oportunidad legal correspondiente me permito dar contestación a la demanda lo que hago oportunamente y en los siguientes términos:

I-. A LAS PRETENSIONES:

I-. LAS PRETENSIONES PRINCIPALES.

A LA PRIMERA PRINCIPAL.

Nos oponemos a su declaratoria dado que el incumplimiento que se atribuye al comprador, no se produjo a iniciativa propia sino como consecuencia de la petición verbal del vendedor señor Alfonso Cruz Montaña, de que se debía pagar las cuotas de la compra en sus oficinas, en la localidad de Bosa o en el Barrio Santa Isabel localidad los Mártires, es por ello que no aparecen recibos de consignación al banco relacionado en el contrato. Adicionalmente, también el vendedor incumplió al no acudir a la Notaria a firmar la escritura prometida en venta

A LA SEGUNDA PRINCIPAL.

Me opongo a su declaratoria toda vez que el impuesto predial ya fue pagado en su totalidad por el comprador, sin embargo, si en algún momento hubo demoras en el cumplimiento del pago de dichas obligaciones, estas se debieron a culpa atribuible al vendedor, quien, en su calidad de constructor, no venía cumpliendo con la entrega de las escrituras de otros predios por aparentes problemas familiares del mismo señor Cruz, los cuales se hicieron públicos. Estos problemas minaron la confianza entre los compradores, por lo que, sin culpa de parte del comprador, a este le fue imposible darle cumplimiento al pago de lo acordado, amén a que no hubo claridad en las situaciones mencionadas anteriormente.

A LA TERCERA PRINCIPAL.

Me opongo toda vez que la acción instaurada de resolución de contrato, se encuentra ampliamente prescrita de conformidad a ley 721 de 2002, tal y como lo sustentaremos en el capítulo de excepciones, prescripción a la cual nos acogemos desde ya, amén a que el contrato tuvo un incumpliendo originado en el vendedor al no aportar copia del acta de comparecencia a la notaria a firmar la escritura correspondiente en la fecha acordada en el contrato de promesa de venta, requisito esencial para poder adelantar la presente acción.

A LA CUARTA PRINCIPAL.

En el evento en que se llegare a declarar el incumplimiento contractual mutuo disenso, se deben hacer las restituciones mutuas, de un lado, el vendedor debe devolver los dineros recibidos como pago de la obligación con la debida indexación y reconocer el pago de expensas o mejoras, y de otra parte, el comprador deberá restituir el lote o inmueble, que en la actualidad es una construcción como mas adelante se demuestra .

A LA QUINTA PRINCIPAL.

La consecuencia de declararse el incumplimiento contractual mutuo disenso, se deben hacer las restituciones mutuas, de un lado el vendedor debe devolver los dineros recibidos como pago de la obligación y el comprador restituir el inmueble, sin embargo, cuando hay mejoras (construcción de una casa) como en el presente caso, se deben reconocer las mismas.

AL SEXTA PRINCIPAL.

Las restituciones mutuas son las que determinan como se deben volver las cosas al estado inicial, por lo que eventualmente no nos oponemos a ello, siempre y cuando se reconozcan las mejoras realizadas en los valores que acreditaremos con el peritaje que allegamos con el presente.

A LA SÉPTIMA PRINCIPAL.

Nos oponemos a que se decreten frutos civiles, dado que se presentó un incumplimiento mutuo, amén a que estos no se causaron, así como tampoco los solicitados están probados.

A LA OCTAVA PRINCIPAL.

Nos oponemos a que se decreten frutos civiles, dado que estos no están probados.

A LA NOVENA PRINCIPAL.

Coadyuvamos las compensaciones mutuas en la medida en que estas sean equivalentes entre los frutos civiles que se llegaren a probar y las mejoras.

A LA DECIMA PRINCIPAL.

Si el incumplimiento es declarado mutuo, las condenas en costas y agencias en derecho, deben ser en la misma proporción para ambas partes.

II-. A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.**A LA PRIMERA SUBSIDIARIA.**

Nos oponemos a su declaratoria dado que el incumplimiento que se atribuye al comprador, no se produjo a iniciativa propia sino como consecuencia de la petición verbal del vendedor señor Alfonso Cruz Montaña, de que se le debía pagar en sus oficinas en la localidad de Bosa o en el Barrio Santa Isabel localidad los Mártires, es por ello que no aparecen recibos de consignación al banco relacionado en el contrato.

A LA SEGUNDA SUBSIDIARIA.

Me opongo a su declaratoria toda vez que el impuesto predial ya fue pagado en su totalidad por el comprador, sin embargo, si en algún momento hubo demoras en el cumplimiento del pago de dichas obligaciones, estas se debieron a culpa atribuible al vendedor, quien en su calidad de constructor, no venía cumpliendo con la entrega de las escrituras de otros predios por aparentes problemas familiares del mismo señor Cruz, los cuales se hicieron públicos. Estos problemas minaron la confianza entre los compradores, por lo que sin culpa de parte del comprador, le fue imposible darle cumplimiento al pago de lo acordado, amén a que no hubo claridad en las situaciones mencionadas anteriormente.

A LA TERCERA SUBSIDIARIA.

Me opongo toda vez que la acción instaurada de resolución de contrato, se encuentra ampliamente prescrita de conformidad a ley 721 de 2002, a la cual nos acogemos desde ya, amén a que el contrato tuvo un incumpliendo originado en el vendedor al no aportar copia del acta de comparecencia a la notaria a firmar la escritura correspondiente en la fecha acordada en el contrato de promesa de venta, requisito esencial para poder adelantar la presente acción.

A LA CUARTA SUBSIDIARIA.

En caso de llegarse a declarar resuelto por mutuo disenso tácito el contrato de promesa de venta, se deben hacer las restituciones mutuas, de un lado el vendedor debe devolver los dineros recibidos como pago de la obligación con la debida indexación y el comprador restituir el inmueble, sin embargo, cuando hay mejoras (construcción de una casa) como en el presente caso, se deben reconocer las mismas.

A LA QUINTA SUBSIDIARIA.

La consecuencia de declararse el incumplimiento contractual mutuo, es que se deben hacer las restituciones mutuas, de un lado el vendedor debe devolver los dineros recibidos como pago de la obligación (\$2.000.000 de cuota inicial y \$2.200.000 correspondientes a 9 cuotas de \$200.000 cada una) para un total de \$4.200.000 y el comprador restituir el inmueble, sin embargo, cuando hay mejoras, como la construcción de una casa, se deben reconocer las mismas.

AL SEXTA SUBSIDIARIA.

Las restituciones mutuas son las que determinan como se deben volver las cosas al estado inicial, por lo que eventualmente no nos oponemos siempre y cuando se reconozcan las mejoras realizadas en los valores que acreditaremos con el peritaje que allegamos con el presente.

A LA SÉPTIMA SUBSIDIARIA.

Nos atenemos a lo que se disponga de restituciones mutuas, donde se debe tener en cuenta las expensas o mejoras realizadas al bien inmueble.

A LA OCTAVA SUBSIDIARIA.

Nos oponemos a que se decreten frutos civiles, dado que se presenta un incumplimiento mutuo.

A LA NOVENA SUBSIDIARIA.

Coadyuvamos las compensaciones mutuas en la medida en que estas sean equivalentes entre los frutos civiles que se llegaren a probar y las mejoras.

A LA DECIMA SUBSIDIARIA.

Coadyuvamos las compensaciones mutuas en la medida en que estas sean equivalentes entre los frutos civiles que se llegaren a probar y las mejoras.

A LA DECIMA PRIMERA.

Si el incumplimiento es declarado mutuo, las condenas en costas y agencias en derecho, deben ser de la misma manera.

II-. EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Lo objetamos en cuanto que la parte demandante hasta el momento no ha probado que el bien objeto del contrato de promesa de venta haya generado frutos civiles, pues el lote prometido en venta fue construido por el comprador con una casa de habitación, por lo que la pretensión de reconocer un porcentaje del valor catastral del bien como frutos civiles sin ningún sustento probatorio, se hace nugatoria dicha petición.

II-. A LOS HECHOS

A-. Sobre el contrato de promesa de compraventa y la deuda a favor de Alfonso Cruz.

AL 1-. Es cierto y se aclara que la venta fue sobre el lote de terreno No. 26 de la manzana trece, Urbanización Villa Nhora, Bosa.

AL 2-. Es cierto y se aclara que el comprador entregó al vendedor como cuota inicial la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000), y se pagarían en cuotas mensuales de \$200.000, una suma total de 7 millones de pesos, de lo cual se pagaron cuotas por la suma de \$2.200.000.

AL 3-. SOBRE LAS CLAUSULAS SOMETIDAS A PLAZOS:

AL 3.1 Es cierto, la entrega del predio se hizo el 16 de febrero de 1998.

AL 3.2 Es cierto, el señor José Miguel Suspes, recibió el inmueble en la fecha señalada.

AL 3.3 Es cierto en cuanto al pago de las cuotas, pero se aclara que, por solicitud verbal del Señor Cruz Montaña, los pagos se hacían en su oficina en Bosa, de esta manera el Señor José Miguel realizó los pagos.

AL 3.4 Si bien el contrato de compraventa presenta un número de cuenta al cual se debían consignar las cuotas, lo cierto es que, por petición verbal del señor Alfonso Cruz Montaña los compradores debían acercarse a una de sus oficinas en la localidad de Bosa o en el Barrio Santa Isabel localidad los Mártires para pagar dichas cuotas. Por esta razón, los

recibos de consignación no son del banco Cafetero o Davivienda, son de los bancos Colmena y Bancafé. El señor José Miguel Suspes Vega se acercaba a la oficina, pagaba la cuota allí mismo y le generaban los comprobantes de consignación.

Es importante mencionar para que sea tenido en cuenta que, dichas oficinas fueron el canal oficial por donde se realizaban los pagos como se mencionó anteriormente. Por esta razón, una vez la oficina cierra y el señor Cruz desaparece por aparentes problemas jurídicos, no se tenía contacto directo con él y al no haberse realizado nunca una consignación a la cuenta bancaria que se menciona en el contrato, no se pudo seguir consignando, esto sumado a que no se venían cumpliendo con la entrega de las escrituras de otros predios. Estos incumplimientos a otros compradores, minaron la confianza entre los compradores y por esta razón no se realizaron más pagos de cuotas, dado que no hubo claridad en las situaciones mencionadas anteriormente, lo socavó la confianza frente a que si se cumplía o no el contrato. Esta situación se generalizó en el barrio villa Nohora del cual el señor Cruz fue el urbanizador, con lo que queremos significar que mi cliente no fue el único caso donde sucedían incumplimientos, pues información de la junta de acción comunal de la zona, hay más de 100 predios con la misma demanda.

AL 3.5. De acuerdo a lo mencionado frente al cierre de las oficinas donde recaudaban las cuotas y al no saber del paradero del señor Cruz Montaña, no se consignó más hasta que se tuviera claro si de parte del vendedor se cumpliría con la entrega de las escrituras.

AL 3.6 Es cierto que se pactó la cláusula aclaratoria, pero el incumplimiento obedeció al mismo argumento antes esbozado, no se sabía que había pasado con el señor Cruz Montaña y si se cumpliría o no con la entrega de las escrituras. Tanto así que no se notificó a José Miguel Suspes que se le aplicaría la sanción expuesta en esta cláusula mencionada.

AL 3.7 Se realizaron los pagos conforme a las fechas establecidas por la secretaria de hacienda de Bogotá desde la fecha de realización del contrato de compraventa hasta el año 2015 sin problemas. Después de esto el valor del impuesto subió exageradamente y debido a problemas económicos no se pudo continuar con ese pago. Sin embargo, para conocimiento del despacho, el día 8 de marzo del 2023, José Migue Suspes consciente de su responsabilidad fiscal como dueño del predio, pagó la totalidad de la deuda en la Secretaria de Hacienda, quedando a paz y salvo con los impuestos.

AL 3.8 Si bien es cierto que se pactó la constitución de una hipoteca, el señor José Miguel Suspes estaba al tanto de cómo era el proceso de escrituración del predio, pero la

desconfianza generalizada en el barrio creada por los hechos mencionados anteriormente, de no conocer el paradero del Señor Cruz, y de no saber a quién pagarle y quien entregaría las escrituras, no se continuó pagando.

B. Sobre el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del demandado José Miguel Suspes Vega:

AL 4- Al ver la problemática generalizada en el barrio y la desconfianza de no conocer sobre las firmas y entrega de las escrituras, se decidió no continuar con el pago hasta que se supiera con certeza que iba a pasar. Hay que tener en cuenta que el predio está ubicado en un sector estrato dos, que era un barrio nuevo para personas con ingresos bajos, quienes no podían permitirse arriesgar el poco capital que tenían para pagar un predio.

AL 5- El no cumplimiento de la cláusula sexta obedece al mismo argumento antes esbozado, no se sabía que había pasado con el señor Cruz Montaña, de si se cumpliría o no con la entrega de las escrituras. Tanto es así que, no se notificó a José Miguel Suspes que se le aplicaría la sanción expuesta en esta cláusula.

AL 6- Es cierto en cuanto a las fechas, pero se reitera los anteriores argumentos, de no tener claridad de cómo o a quien realizar los pagos ya que se cerraron las oficinas y no se sabía del paradero del señor Cruz Montaña, por tal razón no se pagaron el total de las cuotas.

AL 7- No se cumplió el cronograma de pago de cuotas como se había acordado, no por culpa del comprador, sino por la ausencia del mismo vendedor, debido a que no se tenía la certeza frente a si se lograría tener las escrituras del predio una vez se terminara de pagar, ya que el señor Cruz Montaña no aparecía y no se escrituraban a quienes ya habían pagado.

AL 7.1 No es cierto, hay errores en el cuadro que no coinciden con los comprobantes de consignación que se tienen y que están sellados por quienes recibían el dinero de las cuotas en las oficinas del vendedor. Se aclara que el último pago fue en año 2001, y no es cierto los pagos que se señalan en los años 2010 y el 2012 como lo afirma la demanda. Adicionalmente, no aparece reseñado el pago de la cuota inicial que se hizo por \$2.000.000.

# de cuotas	Fecha	Cuota pagada
-------------	-------	--------------

1	31/03/98	\$200.000
2	27/04/98	\$200.000
3	29/05/98	\$200.000
4	03/07/98	\$200.000
5	28/07/98	\$200.000
6	31/08/98	\$200.000
7	30/09/98	\$200.000
8	31/03/99	\$200.000
9	21/05/99	\$200.000
10	3/04/2001	\$200.000
11	10/08/2001	\$200.000
	Total	\$2.200.000

AL 8. Es sabido que quien se compromete a comprar un inmueble lo debe pagar, pero las condiciones de pago fueron cambiadas por el mismo vendedor, por lo que no se podía cumplir con las condiciones iniciales, dado que no se sabía qué pasaría con el predio y con el dinero que ya se había cancelado. En consecuencia, quien incumplió el contrato al variar unilateralmente sus condiciones, hizo que se imposibilitara el subsiguiente cumplimiento por parte del señor José Miguel Suspes.

AL 9- No es cierto, el señor José Miguel Suspes Vega no tiene la responsabilidad ni cumple con los requisitos o topes establecidos por la ley para declarar o pagar el impuesto a la renta.

Al 10- No es cierto, a la fecha se cuenta con los pagos al día de impuestos, servicios públicos y demás deberes que tiene el señor José Miguel Suspes Vega como dueño del predio y ciudadano.

AL 10.1. Aunque no es un hecho sino una apreciación de la parte demandante, se anexa como prueba las copias de los recibos de pago del impuesto predial de los años en que se estuvo en mora, incluido el año 2023.

AL 11. No es cierto, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.1. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.2. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.3. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.4. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.5. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.6. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 11.7. No es cierto como ya se indicó, no se tienen deudas pendientes frente a impuesto predial.

AL 12. Desde el año 98 hasta el 2015 se realizaron los pagos correspondientes al predial sin problema, de ahí en adelante no se pagó debido a problemas económicos y al alza de este impuesto en el sector. Sin embargo, estos pagos ya se realizaron como consta en los recibos adjuntos.

AL 13. No es cierto, por cuanto el incumplimiento fue mutuo.

AL 14. No se le notificó al señor José Miguel Suspes Vega para que compareciera a la notaría 38, fecha a la cual el demandante tampoco acudió.

AL 15. Ya se informó que las obligaciones tributarias se encuentran al día.

C. Sobre las manifestaciones hechas por el demandado José Miguel Suspes Vega:

AL 16. La carta si se entregó y con ello se demuestra la voluntad de pago y la buena fe del señor José Miguel Suspes Vega para cancelar las obligaciones suscritas en el contrato. Cabe enfatizar que no se obtuvo respuesta alguna de parte de los demandantes.

D. Sobre el allanamiento de la parte actora para cumplir lo pactado en el CONTRATO y los requerimientos hechos al demandado:

AL 17. No es cierto, mi cliente no asistió a ninguna audiencia de conciliación y no se allanó a cumplir los requerimientos hechos por el demandante.

AL 18. No le consta a mi mandante la intención de la comunicación, por cuanto no la recibió.

AL 18.1 No le consta a mi mandante de la comunicación para acudir a la Notaria, dado que no la recibió.

18.2. El señor José Miguel Suspes Vega no fue notificado de esta citación de conciliación.

18.3. No es cierto por cuanto no recibió comunicación en ese sentido.

AL 19. No le consta a mi mandante sobre la declaración extrajuicio que hizo unilateralmente el demandante para dejar una constancia de comparecencia, pero ya en el año 2017, fecha para el cual ya había incumplido su obligación de acudir a la Notaría el 10 de diciembre de 1999, tal y como se había pactado en la promesa de venta.

AL 20, al 20.1, al 20.2. Como se trata del mismo hecho pero dividido en tres partes, en los cuales se hace alusión a los puntos de una misiva enviada por una de las demandantes a mi mandante, este manifiesta a través del suscrito, que dicha misiva no le consta y no la conoció.

AL 21. El demandado no ha recibido la comunicación a que hace referencia este hecho, situación cierta que es reconocida por la misma demandante en los hechos subsiguientes, cuando menciona que la nueva comunicación que se le allegó del centro de conciliación de la Procuraduría, no fue entrega al destinatario desconocido, tal y como lo certificó la empresa de correos.

AL 21.1. Como el demandado no recibió la comunicación que aquí se menciona, no se pudo enterar de la citación que le habían hecho los demandantes.

AL 22, al 22.1, al 22.2. y al 22.3. Como se trata de los mismos hechos haciendo alusión a la misma citación a conciliar ante el Procuraduría, se responden de la siguiente manera: El demandado no ha recibido la citada comunicación, situación confirmada por la empresa de correos quien certificó que el destinatario era desconocido o no residía en dicho lugar.

E. Sobre los perjuicios sufridos por las demandantes:

AL 23. No le constan a mi mandante los perjuicios causados, los cuales deben demostrarse por quienes los reclaman.

AL 24. Si bien es cierto que el vendedor todavía sigue figurando en el certificado de tradición como titular del derecho de dominio, no es menos cierto que dicha titularidad ya está en tela de juicio, dado que el vendedor ya cumplió con los años para detentar su calidad de poseedor del inmueble.

AL 25. Si bien es cierto en principio, el titular del bien está obligado a pagar impuestos, estos ya fueron pagados por el actual poseedor.

AL 26. Los impuestos ya se pagaron, por tanto, mi mandante se encuentra al día con dicha carga tributaria.

AL 27. Los impuestos ya se pagaron, por tanto, la secretaría de hacienda no puede cobrar impuestos en mora.

AL 28. Los impuestos ya se pagaron, por tanto, la secretaría de hacienda no puede cobrar impuestos en mora

AL 29. Los impuestos ya se pagaron, por tanto, la secretaría de hacienda no puede cobrar impuestos en mora

AL 30. Los impuestos ya se pagaron, por tanto, la secretaría de hacienda no puede cobrar impuestos en mora.

AL 31. El inmueble no solo fue adquirido por el comprador y aquí demandado, sino que también ya tiene la posesión del mismo.

AL 32. No le consta a mi mandante sobre el cobro coactivo de impuestos, pero como lo hemos venido informando, dicho cobro debe cesar en razón a que ya se cancelaron los impuestos pendientes de pago.

AL 32.1. No le consta a mi mandante.

AL 32.2. No le consta a mi mandante

AL 33. No es cierto sobre la supuesta renuencia a recibir la escritura, por el contrario, mi cliente es el más interesado en finiquitar este negocio, sin embargo, es importante aclarar que el impuesto sobre la renta se causa y se paga por ingresos no por patrimonio, y para que el señor Cruz Montaña y sus herederas tuviesen que pagar impuestos sobre la renta, debieron haber recibido ingresos por parte del inmueble, cosa que evidentemente no paso.

AL 34. El impuesto sobre la renta no lo liquida la DIAN, este debe realizarlo un contador público que de acuerdo con los documentos entregados por el declarante determina que conceptos son grabables o no de renta, se recalca que los bienes o patrimonio no son grabados de impuestos sobre la renta a menos que sean vendidos y causen ganancia ocasional, lo cual se paga una única vez. De acuerdo con el monto pagado por la venta del lote este no da la base para ser declarado ni pagado.

AL 35. No le consta a mi mandante y se reitera que, el impuesto sobre la renta se causa y se paga por ingresos no por patrimonio. El estado no asume ni cobra por un bien productivo o no productivo. Para que un bien cause impuestos sobre la renta debe ser soportado por el declarante los ingresos recibidos de este bien inmueble, se deben realizar cálculos de rentas presuntivas, aunque actualmente la tarifa es 0% por la cual el bien no genera impuesto sobre la renta.

AL 36. La renta presuntiva es un cálculo de rendimiento mínimo que el estado espera que produzca el patrimonio líquido que es igual al valor de los bienes menos las deudas, para que este impuesto de un porcentaje a pagar se debe determinar que la renta líquida es menor. Tener presente que en la declaración de renta tanto presuntiva como liquida se deben tomar la totalidad de bienes y la totalidad de deudas, por lo cual determinar que el bien genera impuesto a pagar es poco probable.

AI 37. Con el pago de impuestos efectuado por mi cliente, ya no existe posibilidad de cobro a los herederos del demandante.

AL 38. Con el pago de impuestos efectuado por mi cliente, ya no existe posibilidad de cobro a los herederos del demandante.

AI 39. No es un hecho de la demanda sino un requisito para el traspaso de cualquier bien.

F. Sobre la filiación, el fallecimiento del señor Alfonso Cruz y la legitimación por activa:

AL 40. No le consta a mi mandante y que se pruebe.

AL 41. No le consta a mi mandante y que se pruebe

AL 42. No le consta a mi mandante y que se pruebe.

III. EXCEPCIONES DE MERITO.

1-. PRESCRIPCION DE LA ACCIÓN.

El artículo 1512 del código civil, establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo.

Por su parte la Ley 791 de 2002 en su art. 2 establece que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe invocarla por vía de acción o por vía de excepción, y el tiempo para la prescripción extintiva como en el presente caso, es de 10 años.

Es de advertir que mi cliente se acoge al término de prescripción de los 10 años, por consiguiente, este es el régimen que debe aplicarse al presente caso, puesto que el contrato de promesa de venta se firmó el 16 de febrero de 1998, pero como nos acogemos al término de los 10 años establecidos en la Ley 791 de 2002, los términos de prescripción deben comenzar a contabilizarse a partir del año 2002 y hacia adelante, época en que empieza a regir la nueva decena, puesto que este término fue reducido de 20 a 10 años, en consecuencia, el término que tenía la parte demandante para solicitar la resolución de contrato de compraventa objeto de discusión, vencería en el año 2012, y como la presente demanda solo vino a radicarse hasta el año 2022, salta a la vista que la presente acción está ampliamente prescrita, amén a que ni siquiera alcanzó a ser interrumpida.

Por lo anterior, esta excepción está llamada a prosperar y así deberá declararla el señor Juez de la causa.

2-. INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCION FRENTE A LA RESOLUCION DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO MUTUO.

La resolución de contrato se da precisamente por incumplimiento mutuo, y por ello, el artículo 1546 del código civil señala que sólo la parte cumplida podrá elegir entre resolución del contrato o el cumplimiento del contrato.

En el presente asunto, la parte demandante incumplió con su obligación de acudir a la Notaría a firmar la escritura el 10 de diciembre de 2019, fecha que se había acordado en el contrato de promesa de venta, por lo que al no haber acudido ambas partes, se presenta

un incumplimiento mutuo y la consecuencia para ambas partes es que procede la nulidad del contrato más no la resolución, pues esta predica exclusivamente para los casos en que se ha incumplido por una de las partes.

Al tenor de lo presupuestado por los artículos 1602, 1546 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria son: **a)** la existencia de un contrato bilateral válido; **b)** incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto; y, **c) que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.**

En desarrollo de la tercera de tales premisas, se ha sostenido que, en línea de principio, sólo está legitimado para demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, quien a su vez cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del tiempo y modo acordados.

En cuanto al cumplimiento del contrato por parte de los demandantes, la obligación de concurrir a la Notaría a suscribir la escritura, es tanto para vendedor como comprador y dentro del plenario no obraba por ninguna parte, prueba que diera certeza de que el demandante haya concurrido a la Notaría a dar cumplimiento de lo prometido, y no es excusa, el incumplimiento de la demandada; pues en todo caso, el comprador tenía el deber de cumplir con las obligaciones que le correspondía.

Ante todo, debe recalcarse tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato. La promesa de compraventa allegada, establece claramente la obligación de las partes de comparecer a suscribir la escritura pública para el día 10 de diciembre de 1999 en la Notaría 38 de Bogotá, a las 4 p. m. (Cláusula 19 de la Promesa de venta).

Finalmente, en el evento de decretarse la nulidad de la promesa de venta, porque el demandante no cumplió con su obligación de acudir a la notaria a firmar la escritura, no habrá restituciones mutuas.

3. PRESTACIONES MUTUAS (RECONOCIMIENTO Y ABONO DE MEJORAS).

La principal consecuencia de la resolución de un contrato es que tiene el efecto de volver las cosas a como estaban antes de la celebración del mismo, lo que obligadamente conlleva a que exista las restituciones mutuas como bien lo advierte la sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 con ponencia del magistrado Ariel Salazar Martínez: “El efecto propio de la declaración de resolución del

contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia”.

Como en el presente caso se presenta un incumplimiento mutuo, el comprador en caso de resolución se presume poseedor de buena fe, por lo que en una eventual prueba de incumplimiento, se demostrará que su incumplimiento obedeció a causas ajenas a su voluntad, como lo fue el cambio de las condiciones de pago sin consignación en banco y la ausencia del vendedor sin especificar la forma de pago y el tema relacionado con sus finanzas, las cuales sufrieron menoscabos graves que le hicieron imposible cumplir con la obligación de pago.

Al no ser considerado el comprador poseedor de la mala fe respecto a las expensas, y por tratarse de incumplimiento mutuo, tendrá derecho al abono de las mejoras realizadas como la construcción de la casa sobre el lote prometido en venta, la cual se llevó a cabo mucho tiempo antes de radicarse la presente demanda, lo que significa que, en caso de restituir el lote y la casa construida en él, sin lugar a dudas se tendrá que la obra aumentó el valor venal de la cosa.

Igualmente se debe restituir al comprador por parte del vendedor los dineros pagados en la suma total de \$4.200.000, los cuales deben ser indexados a la fecha de su pago y con el reconocimiento de intereses de mora.

4. RETENCION DEL BIEN.

Como consecuencia de las restituciones mutuas, mi mandante tiene derecho a retener el bien hasta que la parte demandante no se allane a pagar las mejoras realizadas al inmueble, junto con las indexaciones a que haya lugar.

IV-. PRUEBAS.

1-. DOCUMENTALES.

- a. Allego como tales, los recibos de pago o consignación de la cuota inicial de \$2.000.000 y las cuotas mensuales que suman \$2.200.00, para un total de \$4.200.000.
- b. Anexo los recibos de pago de los impuestos prediales del predio, incluido el año 2023.

2-. TESTIMONIOS.

Solicito hacer comparecer a las siguientes personas, todos mayores de edad y con domicilio en Bogotá para que declaren sobre porque el vendedor no pudo seguir pagando las cuotas del contrato y sobre las condiciones que cambió el vendedor para pagar las cuotas cuando se ausentó sin dejar claro cómo se harían los pagos, amen a que como constructor dejó de escriturar y entregar otros predios, lo que implicó generar desconfianza entre los diferentes compradores.

Igualmente para que declaren sobre los problemas económicos del comprador que le imposibilitaron cumplir el contrato.

- Jose Tocarruncho con CC No. 19.148.339 de Bogota Celular 3012445350 el cual se puede citar en la Carrera 2 A No. 40 A – 16 Sur de Bogota.
- Hernando Gonzalez con CC No. 79.467.284 de Bogota Celular 3133210966, el cual se puede citar en la Carrera 78 Bis A No. 58-45 sur (Bosa)
- Edwin Suspues Cel 3124246132 el cual se puede citar en la Carrera 78 No. 15-80 sur de Bogota

3-. PERITAJE.

Solicito al despacho se tenga como prueba de las mejoras realizadas por el comprador al lote objeto del contrato de promesa de venta, el peritaje elaborado por ALVARO SANCHEZ MOSQUERA donde establece que las mejoras al lote representadas en un casa asciende a la suma de \$176.640.000

Allego el peritaje en 25 folios

4-. OFICIOS:**-. A LA DIAN:**

En razón a que el suscrito ni mi cliente no tenemos acceso a los documentos que requerimos de los demandantes, solicito comedidamente al despacho, se sirva oficiar a la Dian, para que envíen con destino a este proceso, copia de los siguientes documentos: Recibos de pago donde se muestre el pago del impuesto de renta presuntiva, donde se evidencie que el bien inmueble objeto del presente contrato, causó algún tipo de impuesto diferente al predial.

V-. ANEXOS.

Anexo lo enunciado en el capítulo de pruebas y poder especial para actuar.

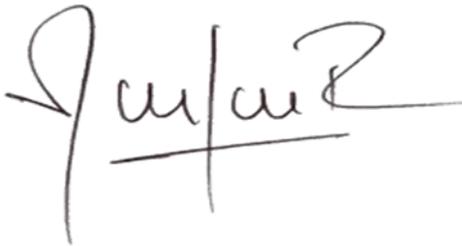
VI-. NOTIFICACIONES.

Mi mandante en la carrera 6 No. 26B-85 piso 13 de Bogotá correo electrónico: profesuspes@gmail.com

El demandante en la dirección y correos suministrados en la demanda.

El suscrito apoderado en la 6 No. 26B-85 piso 13 de Bogotá correo electrónico sergioaperilla@hotmail.com

Cordialmente,



SERGIO ANDRES PERILLA ROZO
C.C. 79.786.783 de Bogota
T.P. 134.253 del CSJ
Correo electrónico sergioaperilla@hotmail.com

Señor
JUEZ 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.

REF. Proceso Verbal No. 2022-1319

DEMANDANTES: MARTHA CECILIA TOVAR HERNANDEZ, LORENA CRUZ TOVAR y ANNY CRUZ TOVAR.

DEMANDADO: JOSE MIGUEL SUSPES VEGA

JOSE MIGUEL SUSPES VEGA mayor de edad y vecino de esta ciudad, en mi calidad de demandado dentro del asunto de la referencia, atentamente manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente en cabeza del abogado SERGIO ANDRES PERILLA ROZO identificado con la C.C. No. 79.786.783 de Bogotá, portador de la T.P. No. 134.253 del C.S.J. para que me represente dentro del presente proceso hasta su culminación.

Mi apoderado queda facultado para recibir, sustituir, conciliar, transigir, renunciar, reasumir y en general para ejercer todos los actos necesarios para el buen cumplimiento del mandato conferido.

Correo electrónico apoderado sergioaperilla@hotmail.com

Correo electrónico demandado profesuspes@gmail.com

Atentamente



JOSE MIGUEL SUSPES
C.C. 396.790

Acepto,

SERGIO ANDRES PERILLA ROZO
C.C. No. 79.786.783 de Bogota
T.P. No. 134.253 del C.S.J.



ALFONSO CRUZ MONTAÑA, titular de la cédula de ciudadanía N°50.181 expedida en Bogotá, y JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, titular de la cédula de ciudadanía N°396.790 expedida en Suba, celebramos un contrato regido por las siguientes cláusulas:*****

PRIMERA (1ª): ALFONSO CRUZ MONTAÑA promete vender como cuerpo cierto a favor de JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, quien promete comprar, el lote de terreno número veintiseis (26) manzana trece (13) URBANIZACION VILLA NHORA, situado en la Carrera Quinta número diecisiete cuarenta y tres (Cra.5ª #17-43) Bosa Santafé de Bogotá, Distrito Capital, con área de SESENTA METROS CUADRADOS (60.00 M2) alinderado así: NORTE en cinco metros (5.00m) con el lote número diez (10), SUR en cinco metros (5.00m) con la Carrera Quinta (Cra.5ª) que es su frente, ORIENTE en doce metros (12.00m) con el lote número veintisiete (27), y OCCIDENTE en doce metros (12.00m) con el lote número veinticinco (25); Los lotes citados son de la misma manzana y urbanización; Lote con Matrícula Inmobiliaria número cero cincuenta, guión, cuarenta millones cincuenta y nuevemil setecientos noventa y siete (050-40059797) y Registro Catastral de ese de diecisiete cinco veintiseis (BS D17 5 26).*****

SEGUNDA (2ª): El precio de el lote es SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000,00), que el prometiende comprador consignará en dinero efectivo en la cuenta corriente número cero cincuenta y siete, guión, cero cuatromil novecientos sesenta, guión, tres (057-04960-3) Banco Cafetero Sucursal Santa Isabel, Santafé de Bogotá, D.C. a favor del señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA, en cuotas mensuales de DOSCIENTOSMIL PESOS (\$200.000,00), debiendo consignar la primera cuota dentro del mes de Marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998), la segunda cuota dentro del mes de Abril de mil novecientos noventa y ocho (1998), la tercera cuota dentro del mes de Mayo de mil novecientos noventa y ocho (1998), y así sucesivamente dentro de cada mes deberá ser consignada una cuota hasta cancelar la deuda y su financiación.*****

TERCERA (3ª): En caso de retraso en consignar una (1) o más cuotas se causarán intereses moratorios del cuatro por ciento (4%) mensual sobre los valores en mora de pago, los cuales deberán consignarse conjuntamente con los valores en mora de pago, los que se liquidarán a partir del día en que

suceda la mora y hasta cuando persista la mora.*****

CUARTA (4ª): De los abonos se descontarán los intereses al dos por ciento (2%) mensual sobre saldos de capital, los que se liquidarán a partir del primero (1º) de Marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) y con el sobrante se amortizará capital.*****

QUINTA (5ª): El prometiente comprador tiene como plazo del primero (1º) al último día hábil de cada mes para consignar las cuotas; consecuentemente se entenderá como un mes de atraso el consignar la cuota después a cuando debió consignarse acorde a lo pactado, y así sucesivamente se contarán los meses de atraso para efecto de causación y liquidación de los intereses moratorios, los que se liquidarán dentro de cada mes. Los intereses que no sean pagados oportunamente, se cargarán a la deuda, para liquidar mensualmente junto con la deuda. Para la liquidación se tendrá en cuenta únicamente los comprobantes de consignaciones que tengan la firma del cajero, el sello y timbre de la registradora del Banco.*****

SEXTA (6ª): Acumulado en mora de pago el equivalente a cinco (5) cuotas se entenderá vencido el plazo para el pago de la deuda y el prometiente comprador deberá cancelar el saldo del precio del lote y sus intereses inmediatamente so pena de adelantar las acciones legales para exigir el cumplimiento del contrato, con las consecuencias legales, para lo cual el prometiente comprador renuncia al derecho de aviso previo y constitución en mora.*****

SEPTIMA (7ª): El lote que se promete en venta por medio de este documento lo adquirió el prometiente vendedor junto con mayor extensión por compra al Doctor RAFAEL MONTOYA MEJIA mediante Escritura Pública número siete mil quinientos sesenta y siete (7.567) del cinco (5) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaría Séptima (7ª) del Círculo de Bogotá e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Matrícula inmobiliaria número cero cincuenta, guión, cero ciento veintidós mil seiscientos noventa y seis (050-0122696) y Registro Catastral de ese u tres mil novecientos cuatro (BS U 3904 y por cesión que le hicieron sus hijos NOHORA CRUZ RUIZ Y ALFONSO CRUZ RUIZ, por los derechos que les pertenecieran o pudieran pertenecer sobre el inmueble de mayor extensión.

HOJA DOS (2) DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA ENTRE ALFONSO CRUZ MONTAÑA y JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, POR EL LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTI-SEIS (26) MANZANA TRECE (13) URBANIZACION VILLA NHORA, INICIADA EN LAS HOJAS DE PAPEL DOCUMENTARIO CA-5648148 y CA-5648147 ORIGINAL Y COPIA RESPECTIVAMENTE

de donde se segrega el lote que aquí se vende, según documento que los cesionarios protocolizaron con la Escritura Pública número unmil setecientos cincuenta y cuatro (1754) del nueve (9) de agosto de mil novecientos noventa (1990) otorgada en la Notaría Veintidos (22) del Círculo de Bogotá.*****

OCTAVA (8ª): El prometiende vendedor garantiza que el lote que aquí promete en venta está libre de hipotecas, anticresis, limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, demandas judiciales, embargos, censos, administraciones y arrendamientos por escritura pública y no ha sido constituido en patrimonio de familia y que saldrá al saneamiento de la venta conforme a la Ley, por evicción o vicios redhibitorios.*****

NOVENA (9ª): La URBANIZACION VILLA NHORA fué aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante Resolución número doscientos setenta y siete (277) del treinta y uno (31) de mayo de mil novecientos noventa (1990), conforme al plano B.333/4-00, documentos cuyas copias se protocolizaron con la Escritura Pública número cuatromil setecientos (4.700), del treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos noventa (1990), otorgada en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá.*****

DECIMA (10ª): Las obras de urbanismo y saneamiento, acorde a los términos de la mencionada Resolución son a cargo del prometiende vendedor.*****

DECIMAPRIMERA (11ª): Dentro del precio del lote prometido en venta está incluido proporcionalmente el derecho a las redes de alcantarillado de aguas negras, alcantarillado de aguas lluvias, acueductos, energía eléctrica, canalización telefónica, andenes, sardineles, vías vehiculares pavimentadas, vías peatonales, zonas de parqueo y de uso público con las mejoras exigidas conforme a la citada Resolución.*****

DECIMASEGUNDA (12ª): El impuesto predial y contribuciones a la EDIS por concepto del lote prometido en venta serán pagados por el prometiende vendedor hasta la fecha de esta promesa.*****

DECIMATERCERA (13ª): El sistema de alcantarillado de la URBANIZACION VILLA NHORA "es separado y por consiguiente las construcciones que allí se levanten deberán contemplar dos sistemas interiores de desagüe, uno para aguas lluvias irá por el andén a la cuneta de la calzada y en lo posible debe desaguar en las redes de alcantarillado pluvial de la ciudad y el otro para aguas negras irá en la forma usual al colector de aguas servidas", según el literal A, artículo noveno, de la citada Resolución número doscientos setenta y siete (277).*****

DECIMACUARTA (14ª): El prometiende vendedor le entregó a el prometiende comprador el inmueble, acto en el cual verificaron sus medidas y linderos, quedando en consecuencia de exclusiva responsabilidad de el prometiende comprador el cuidado de el lote y mantenimiento de su posesión.*****

DECIMAQUINTA (15ª): El precio de las acometidas e instalaciones internas de los servicios públicos serán a cargo de el prometiende comprador, quien pagará directamente a las correspondientes empresas suministradoras de los servicios los derechos respectivos.*****

DECIMASEXTA (16ª): A partir de hoy las contribuciones por valorización, impuestos y complementarios que sean cobrados y grave el lote que aquí se promete en venta serán a cargo de el prometiende comprador, lo mismo que en su parte proporcional a dicho lote los valores que sean cobrados y graven la URBANIZACION VILLA NHORA.*****

DECIMASEPTIMA (17ª): Con anterioridad a la negociación JOSE MIGUEL SUSPES VEGA recibió de ALFONSO CRUZ MONTAÑA una copia de la Resolución número doscientos setenta y siete (277) del treinta y uno (31) de mayo de mil novecientos noventa (1990) promulgada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el prometiende comprador conoce su contenido y él "como sus causahabientes a cualquier título" se obligan a cumplirla de conformidad al acápite tres (3) del artículo veintidos (22) de la citada Resolución.*****

DECIMAOCTAVA (18ª): Los derechos notariales por la escritura mediante la cual se solemnice el presente contrato, en relación con la venta, serán a cargo de los contratantes por partes iguales; los demás gastos que ocasione la



HOJA TRES (3) DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA ENTRE ALFONSO CRUZ MONTAÑA Y JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, POR EL LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTISEIS (26) MANZANA TRECE (13) URBANIZACION VILLA MORIA, INICIADA EN LAS HOJAS DE PAPEL DOCUMENTARIO CA-5648147, CA-5648148, CA-5648149 y CA-5648150 ORIGINALES Y COPIAS RESPECTIVAMENTE.***** escritura y los costos de la cancelación de hipoteca que se constituirá para respaldar el saldo del precio de el lote serán a cargo de el prome- tiente comprador.*****

DECIMANOVENA (19ª): La escritura de venta por el lote aquí prometido en venta se otorgará el diez (10) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá a las cuatro de la tarde (4.p.m.) ó antes por acuerdo de las partes, instrumento en el que se constituirá hipoteca de primer grado a favor del señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA garantizando el saldo del precio de el lote. En consecuencia de lo expresado se firma en Santafé de Bogotá, a los dieciseis (16) días del mes de Febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998).*****

[Handwritten Signature]
 ALFONSO CRUZ MONTAÑA
 C.C. # 50181 Bogotá

[Handwritten Signature]
 JOSE MIGUEL SUSPES VEGA.
 C.C. # 396-790 S.BA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículo 34 decreto 2148/83
Ante el suscrito ALVARO ALMANZA PRADILLA
Notario Cincuenta y Ocho del Circuito de Bogotá
COMPARECERON:

Jose Miguel
Suspes Vega
C.C. No. 396798

de Jose Cruz
y declararon que las firmas que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.

Firma declarante [Firma]

Fecha: **17 FEB 1998**

Lo solicito _____

EL NOTARIO ANTECIBIÓ Y OJEO
ALVARO ALMANZA PRADILLA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículo 34 decreto 2148/83
Ante el suscrito ALVARO ALMANZA PRADILLA
Notario Cincuenta y Ocho del Circuito de Bogotá
COMPARECERON:

Alfonso Cruz
Montaña
C.C. Nos. 50181

de Jose Cruz
y declararon que las firmas que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.

Firma declarante [Firma]

Fecha: **18 FEB 1998**

Lo solicito _____

EL NOTARIO ANTECIBIÓ Y OJEO
ALVARO ALMANZA PRADILLA



Santafé de Bogotá, D.C. 27 de agosto de 1998

A solicitud del señor JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, como prometiente comprador del lote de terreno número veintiseis (26) manzana trece (13) Urbanización Villa Nhora, situada en Bosa, el prometiente vendedor ALFONSO CRUZ MONTAÑA le cambia el mencionado lote por el lote número veintisiete (27) manzana trece (13) Urbanización Villa Nhora. Linderos: Norte en cinco metros (5.00m) con el lote número nueve (9), Sur en cinco metros (5,00m) con la carrera quinta (5ª), Oriente en doce metros (12,00m) con el lote número veintiocho (28) y Occidente en doce metros (12,00m) con el lote número veintiseis (26). Matrícula Inmobiliaria N° 050-40059798 y Registro Catastral BS D17 5 27. lo estipulado en cada una de las cláusulas consignadas en la promesa de venta para el lote veintiseis (26) manzana trece (13) Urbanización Villa Nhora, tienen pleno valor para el lote número veintisiete (27) manzana trece (13)

ALFONSO CRUZ MONTAÑA
C.C.# _____

JOSE MIGUEL SUSPES VEGA
C.C.# Jose M. Suspes
396798



BANCAFE

NIT. 860.002.962-1

CUENTA CORRIENTE 2 6351311

NUMERO DE LA CUENTA

AÑO	MES	DIA
9 8 0 3	3	1

0	5	7	0	4	9	6	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---

NOMBRE DE LA CUENTA
ALFONSO CRUZ MONTAÑA

CONSIGNADO POR
JOSE MIGUEL SUSPES

TOTAL CHEQUES
-0-

EFFECTIVO
CHEQUES LOCALES
TOTAL

\$200.000.00
-0-
\$ 200.000.00

BANCO	No. CHEQUE	VALOR

Los cheques consignados son recibidos sujetos a verificación posterior en lo que respecta a los datos de los mismos, su imputación y suma en la consignación y no podrá girarse sobre su valor hasta tanto no hayan sido pagados por los bancos girados. Si fuere necesario el banco hará los ajustes del caso en la respectiva cuenta corriente. "Si acepta el pago parcial anote al respaldo del (los) cheque (s) ACEPTO PAGO PARCIAL". Todo cheque recibido en consignación se entiende "Salvo buen cobro". Este recibo para ser válido debe llevar la firma y sello del cajero receptor y/o el timbre de la máquina registradora.

LOTE No: 26 MANZANA: 13.

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO 510220-7 REV 08-95

- CLIENTE -

EST. 84  **ESTADO**
Central de Abastos de Camerún
N.º 1
31 MAR. 1998 COD.
CAJERO REZIBIDOR DSC



BANCAFÉ

NIT. 860.002.962-1

CUENTA CORRIENTE

4428548

NUMERO DE LA CUENTA

AÑO	MES	DÍA
18	04	27

0	5	7
---	---	---

0	4	9	6	0
---	---	---	---	---

3

NOMBRE DE LA CUENTA
ALFONSO CRUZ MONTAÑA

CONSIGNADO POR
JOSE MIGUEL SUSPES VEGA

TOTAL CHEQUES

EFFECTIVO

\$200.000,00

CHEQUES LOCALES

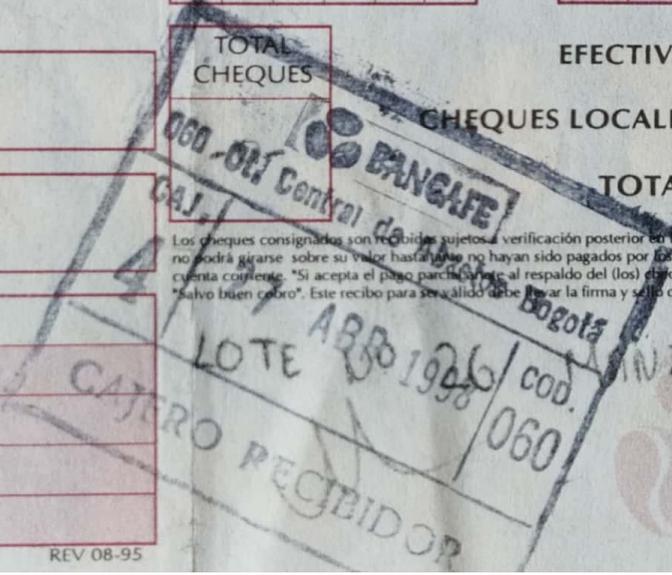
- 0 -

TOTAL

\$ \$200.000,00

BANCO	No. CHEQUE	VALOR

Los cheques consignados son recibidos sujetos a verificación posterior en lo que respecta a los datos de los mismos, su imputación y suma en la consignación y no podrá girarse sobre su valor hasta que no hayan sido pagados por los bancos girados. Si fuere necesario el banco hará los ajustes del caso en la respectiva cuenta corriente. "Si acepta el pago parcial sobre el respaldo del (los) cheque (s) ACEPTO PAGO PARCIAL". Todo cheque recibido en consignación se entiende "Salvo buen cobro". Este recibo para ser válido debe llevar la firma y sello del cajero receptor y/o el timbre de la máquina registradora.



ANZANA: 13.

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

510220-7

REV 08-95



BANCAFE

NIT. 860.002.962-1

CUENTA CORRIENTE

4428558

NUMERO DE LA CUENTA

AÑO	MES	DIA
98	5	23

0	5	7
---	---	---

0	4	9	6	0
---	---	---	---	---

3

NOMBRE DE LA CUENTA
ALFONSO CRUZ MONTAÑA

CONSIGNADO POR
JOSE MIGUEL SUSPES VEGA

TOTAL CHEQUES

EFFECTIVO
CHEQUES LOCALES

\$200.000,00
\$200.000,00

Los cheques consignados son recibidos sujetos a verificación posterior en lo que respecta a los datos de los mismos, su imputación y suma en la consignación y no podrá girarse sobre su valor hasta tanto no hayan sido pagados por los bancos girados. Si fuere necesario el banco hará los ajustes del caso en la respectiva cuenta corriente. Si acepta el pago parcial anotará el respaldo de (los) cheque (s) ACEPTO PAGO PARCIAL*. Todo cheque recibido en consignación se entiende "salvo buen cobro". Este recibo para ser válido debe llevar la firma y sello del cajero receptor y/o el timbre de la máquina registradora.

BANCO	No. CHEQUE	VALOR

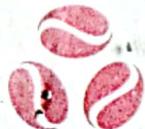
Latte No. Manzana: 73

CAJERO REGISTRADOR

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

510220-7

REV 08-95



BANCAFE

NIT. 860.002.962-1

CUENTA CORRIENTE

4428550

NUMERO DE LA CUENTA

AÑO	MES	DIA
98	07	02

0	5	7	0	4	9	6	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---

NOMBRE DE LA CUENTA
ALFONSO CRUZ MONTAÑA

CONSIGNADO POR
JOSE MIGUEL SUSPES VEGA

TOTAL CHEQUES

EFFECTIVO	\$200.000,00
CHEQUES LOCALES	
TOTAL	\$ \$200.000,00

BANCO	No. CHEQUE	VALOR

Los cheques consignados son recibidos sujetos a verificación posterior en lo que respecta a los datos de los mismos, su imputación y suma en la consignación y no podrá girarse sobre su valor hasta tanto no hayan sido pagados por los bancos girados. Si fuere necesario el banco hará los ajustes del caso en la respectiva cuenta corriente. "Si acepta el pago parcial anote al respaldo del (los) cheque (s) ACEPTO PAGO PARCIAL". Todo cheque recibido en consignación se entiende "Salvo buen cobro". Este recibo para ser válido debe llevar la firma y sello del cajero receptor y/o el timbre de la máquina registradora.

Lote No: 26 Manzano: 13

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

510220-7

REV 08-95



BANCAFE

NIT. 860.002.962-1

CUENTA CORRIENTE

4428549

NUMERO DE LA CUENTA

ANO	MES	DIA
98	07	28

0	5	7	0	4	9	6	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---

NOMBRE DE LA CUENTA

ALFONSO CRUZ MONTAÑA

CONSIGNADO POR

JOSE MIGUEL SUSPES VEGA

TOTAL CHEQUES

EFFECTIVO

\$200.000,00

CHEQUES LOCALES

TOTAL

\$ \$200.000,00

BANCO	No. CHEQUE	VALOR

Los cheques consignados son recibidos sujetos a verificación posterior en lo que respecta a los datos de los mismos, su imputación y suma en la consignación y no podrá girarse sobre su valor hasta tanto no hayan sido pagados por los bancos girados. Si fuere necesario el banco hará los ajustes del caso en la respectiva cuenta corriente. Si se realiza el pago parcial anote al respaldo del (los) cheque (s) "ACEPTO PAGO PARCIAL". Todo cheque recibido en consignación se entiende "Salvo burocracia". Es efectivo para ser válido debe llevar la firma y sello del cajero receptor y/o el timbre de la máquina registradora.

Lote: 26 Manzana: 13

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

510220-7

REV 08-95

- CLIENTE -

Lote 27 Mza. 13 V.N.
COLOMBIA

COMPROBANTE UNICO
 DE CONSIGNACION **56635316**

NIT. 860.038.717-7

UNICAMENTE PARA CREDITO:
 Si desea hacer abonos a cuotas anticipadas, marque con una "X" el siguiente recuadro.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA		
CTA. AHORROS O TARJETA DEBITO	CREDITO HIPOTEC O CONSUMO	TARJETA DE CREDITO	AÑO	MES	DIA
			98	08	31
NUMERO 0137500117362					
NOMBRE DEL TITULAR ALFONSO CRUZ MONTAÑA					

ESPACIO PARA TIMBRE FINANCIERO

COD. BCO.	No. DE CHEQUE	VALOR
	19980831	200.000.00
No. DE CHEQUES		TOTAL \$
DEPOSITANTE:		

F:04-005 Rev. 10-97

JOSÉ MIGUEL SUSPES

COPIA CLIENTE

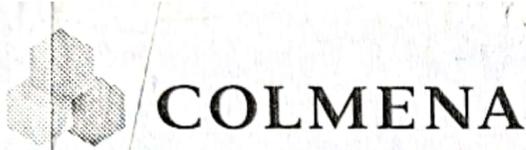
EFFECTIVO	\$	200.000.00
CHEQUE	\$	
TOTAL	\$	200.000.00

NOTA: PARA EL CASO DE CREDITO, ESTE COMPROBANTE DEBE SER VALIDADO POR EL ASESOR COMERCIAL ANTES DEL PAGO

NOTA: ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO. VERIFIQUE QUE EL VALOR TIMBRADO SEA IGUAL AL CONSIGNADO.

1121007 19981001 0000137500117362 09L113
DEF 200,000.00 DCH 0.00

ESPACIO PARA TIMBRE FINANCIERO



COLMENA

NIT. 860.038.717-7

UNICAMENTE PARA CREDITO:
Si desea hacer abonos a cuotas anticipadas, marque con una "X" el siguiente recuadro.

2

COMPROBANTE UNICO DE CONSIGNACION

49936062

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA
CTA. AHORROS O TARJETA DEBITO	CREDITO HIPOTEC O CONSUMO	TARJETA DE CREDITO	AÑO MES DIA
			78 9 30
NUMERO			
0137500117362			
NOMBRE DEL TITULAR			
ALFONSO CRUZ MONTAÑA			

COD. BCO.	No. DE CHEQUE	VALOR
No. DE CHEQUES		TOTAL \$
DEPOSITANTE:		
JOSE MIGUEL SUSPES V.		

EFFECTIVO	\$ 200.000
CHEQUE	\$
TOTAL	\$ 200.000

F:04-005 Rev. 10-97

COPIA CLIENTE

I.#27-13-V.N.

NOTA: PARA EL CASO DE CREDITO, ESTE COMPROBANTE DEBE SER VALIDADO POR EL ASESOR COMERCIAL ANTES DEL PAGO

NOTA: ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO. VERIFIQUE QUE EL VALOR TIMBRADO SEA IGUAL AL CONSIGNADO.

1002 19990331 0000137500117362 04.030
200,000.00 DCH

ESPACIO PARA TIMBRE FINANCIERO



COLMENA

NIT. 860.038.717-7

UNICAMENTE PARA CREDITO
Si desea hacer abonos a cuotas anticipadas, marque con una "X" el siguiente recuadro.

2

COD. BCO.	No. DE CHEQUE	VALOR
No. DE CHEQUES	<input type="text"/>	TOTAL \$
DEPOSITANTE: JOSE MIGUEL SUSPES V.		

F:04-005 Rev. 10-97

L#27-13-V.N.

COMPROBANTE UNICO DE CONSIGNACION

49936054

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA		
CTA. AHORROS O TARJETA DEBITO	CREDITO HIPOTEC O CONSUMO	TARJETA DE CREDITO	AÑO	MES	DIA
NUMERO			19	03	31
NOMBRE DEL TITULAR			0137500117362		
ALFONSO CRUZ MONTANA					

EFFECTIVO	\$ 200.000
CHEQUE	\$
TOTAL	\$ 200.000

COPIA CLIENTE

NOTA: PARA EL CASO DE CREDITO ESTE COMPROBANTE DEBE SER VALIDADO POR EL ASESOR COMERCIAL ANTES DEL PAGO

NOTA: ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO. VERIFIQUE QUE EL VALOR TIMBRADO SEA IGUAL AL CONSIGNADO.

0142001 19990521 0000137500117362 04L132
DEF 200,000.00 DCH 0.00

ESPACIO PARA TIMBRE FINANCIERO



COLMENA

NIT. 860.038.717-7

UNICAMENTE PARA CREDITO:
Si desea hacer abonos a cuotas anticipadas, marque con una "X" el siguiente recuadro.

2

COD. BCO.	No. DE CHEQUE	VALOR
No. DE CHEQUES	<input type="text"/>	TOTAL \$

DEPOSITANTE: **JOSE MIGUEL SUSPES V.**

F:04-005 Rev. 10-97

L#27-13-V.N.

COMPROBANTE UNICO DE CONSIGNACION

49936053

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA		
CTA. AHORROS O TARJETA DEBITO	CREDITO HIPOTEC O CONSUMO	TARJETA DE CREDITO	AÑO	MES	DIAS
NUMERO			99	5	21
NOMBRE DEL TITULAR			ALFONSO CRUZ MONTAÑA		
			0137500117362		

EFFECTIVO	\$ 200.000
CHEQUE	\$
TOTAL	\$ 200.000

COPIA CLIENTE

NOTA: PARA EL CASO DE CREDITO ESTE COMPROBANTE DEBE SER VALIDADO POR EL ASesor COMERCIAL ANTES DEL PAGO

NOTA: ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO. VERIFIQUE QUE EL VALOR TIMBRADO SEA IGUAL AL CONSIGNADO.

ESPACIO PARA TIMBRE FINANCIERO



COLMENA

NIT. 860.038.717-7

UNICAMENTE PARA CREDITO:
 Si desea hacer abonos a cuotas anticipadas, marque con una "X" el siguiente recuadro.

2

COMPROBANTE UNICO DE CONSIGNACION

49936047

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA		
CTA. AHORROS O TARJETA DEBITO	CREDITO HIPOTEC O CONSUMO	TARJETA DE CREDITO	AÑO	MES	DIA
			2014	13	
NUMERO					
0137500117362					
NOMBRE DEL TITULAR					
ALFONSO CRUZ MONTAÑA					

COD. BCO.	No. DE CHEQUE	VALOR
No. DE CHEQUES <input style="width: 40px;" type="text"/>		TOTAL \$
DEPOSITANTE: JOSE MIGUEL SUSPES V.		

EFFECTIVO	\$ 200.000
CHEQUE	\$
TOTAL	\$ 200.000

F:04-005 Rev. 10-97

COPIA CLIENTE

I.#27-13-V.N.

NOTA: PARA EL CASO DE CREDITO, ESTE COMPROBANTE DEBE SER VALIDADO POR EL ASESOR COMERCIAL ANTES DEL PAGO

79.575.410
COLMENA
03 ABR 2001 AG.
INFINITADO



COLMENA

NIT. 860.038.717-7

COMPROBANTE UNICO DE CONSIGNACION

83141849

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA			CIUDAD	AGENCIA
CTA. AHORROS O TARJETA DEBITO	CREDITO HIPOTEC O CONSUMO	TARJETA DE CREDITO	AÑO	MES	DIA	BOGOTÁ	
UNICAMENTE PARA CREDITO:			NUMERO				
Si desea hacer abonos a cuotas anticipadas, marque con una "X" el siguiente recuadro			0137500117362				
<input checked="" type="checkbox"/>			NOMBRE DEL TITULAR				
			ALFONSO CRUZ MONTAÑA				

COD. BCO.	No. DE CHEQUE	VALOR

No. DE CHEQUES TOTAL \$

DEPOSITANTE
JOSE MIGUEL SUSPES V

EFFECTIVO	\$ 200.000
CHEQUE	\$
TOTAL	\$ 200.000

COLMENA ENTIDAD BANCARIA

T.# 27 - 13 - V. N.

COPIA CLIENTE

NOTA: PARA EL CASO DE CREDITO, ESTE COMPROBANTE DEBE SER VALIDADO POR EL ASESOR COMERCIAL ANTES DEL PAGO ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

F:04-005 Rev.12-1999

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

396790

NUMERO

SUSPES VEGA

APELLIDOS

JOSE MIGUEL

NOMBRES

Jose Miguel Suspes

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

13-JUN-1955

COMBITA
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.66

ESTATURA

O+

G.S. RH

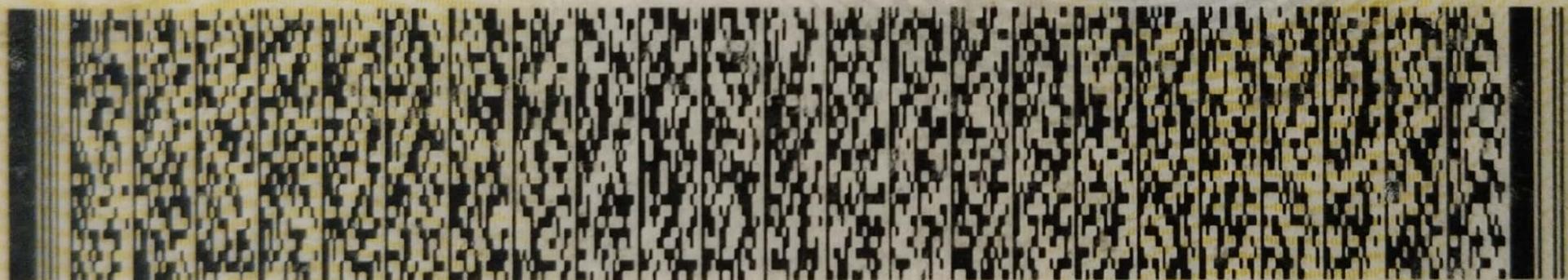
M

SEXO

17-ENE-1976 SUBA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500115-47103651-M-0000396790-20020716

0107602197A 01 113792873

REGISTRO CIVIL

Señor
ALFONSO CRUZ MONTAÑA

Respetado Señor Cruz

Teniendo en cuenta que desde el mes de enero de 1999 no me ha sido posible pagar las mensualidades convenidas en la promesa de compraventa fechada el dieciséis (16) de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1998), por el lote de terreno número veintisiete (27) manzana trece (13) situado en la Carrera 5 No.17-49 URBANIZACION VILLA NHORA, Bosa, Santafé de Bogotá, Distrito Capital.

Por lo expuesto le solicito que me conceda plazo adicional para cancelar las mensualidades atrasadas suscribiré la documentación necesaria para ampliar el plazo.

125 cels. Suspes
JOSE MIGUEL SUSPES VEGA *meo*
C.C.# 396-790 SUBA

DECLARACION DE RECONOCIMIENTO
Ante el Notario Cincuenta del Circulo de Santafé de Bogotá compareció Jose Miguel Suspes Vega
quien exhibió la C.C. 396 796
expedida en Suba (Cra)
y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son tuyas y que el contenido del mismo es cierto.
Jose Miguel Suspes
Firma del Declarante

EL NOTARIO DEL CIRCULO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ D.C.
CERTIFICA
QUE LA PRESENTE HUELLA FUE IMPUESTA POR:
Jose Miguel Suspes Vega
Santafé de Bogotá, D.C.



03 NOV 1999



*Avalúo Comercial “Mejoras de construcción”
Carrera 78BisA No. 58I-39 Sur
Barrio “Villa Nohora”
Localidad Siete (7) Bosa
Bogotá, D. C.
Cundinamarca
República de Colombia*

2022



*Alvaro Sánchez Mosquera
Perito Avaluador Profesional
RAA Aval 19259740*

Señores
JUEZ 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
Carrera 10 No. 14-33 Piso 9
Ciudad.

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL MEJORAS-CONSTRUCCION

PROCESO: RESOLUCION DE CONTRATO No. 11001400305320220131900

DEMANDANTE(S): MARTHA CECILIA TOVAR HERNANDEZ C. C. No. 52.817.058
LORENA CRUZ TOVAR C. C. No. 1.020.720.854

DEMANDADO(S): JOSE MIGUEL SUSPES VEGA C. C. No. 396.790

I. OBJETO:

El objeto del presente documento tiene como objeto presentar experticia de las Mejoras del Bien Inmueble objeto que al ser sometido al mercado de Oferta y Demanda en condiciones de tiempo y lugar, se obtenga por el mismo una negociación justa y razonable de la Bien Inmueble casa ubicada ubicada en la Carrera 80I No. 41G-23 Sur del Barrio El Olivo, de la Localidad Octava (8) Kennedy, Bogotá, D. C., República de Colombia.

II. AVALUADOR

ALVARO SANCHEZ MOSQUERA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.259.740 expedida en Bogotá Superintendencia de Industria y Comercio No. 1221-5642, inscrito en el Libro de Auxiliares de la Justicia del Consejo Superior de la Judicatura, y Registro RAA AVAL 191259740, Afiliado a la Lonja de Colombia, por medio de la presente y de conformidad con solicitud efectuada por el Señor JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. No. 396.790, en calidad de propietario de la construcción la cual se encuentra dentro de un lote de 60 metros cuadrados en la dirección carrera 78Bis A No. 58I-39 Sur Barrio Villa Nohora" construcción de 120 metros cuadrados levantados con materiales estructurales con buena cimentación bases para levantamiento de seis (6) plantas.

- **LOGISTICA:** El suscrito Perito Avaluador hizo visita al predio para la respectiva inspección ocular de manera interna y externa del Bien Inmueble, tratándose de un predio con construcción de dos (2) plantas como se aprecia en las fotografías.

1.0 INFORMACION BASICA: Se trata de un Bien Inmueble con nomenclatura Urbana de la Ciudad de Bogotá, la cual figura como Carrera 78Bis A No. 58I-39 Sur, Barrio "Villa Nohora", Localidad Siete (7) Bosa, Bogotá, D. C., República de Colombia, Bien Inmueble de dos (2) plantas con una fachada sin pañetar el primer piso y ladrillo a la vista el segundo piso. Dicha construcción tiene una cimentación con bases para cuatro plantas aproximadamente con un piso donde se le han aplicado gravilla cemento, arena y concremalla con un grosor de aproximadamente 12 centímetros, paredes con bloque No. 5 y ladrillo, sus instalaciones hidráulicas, neumáticas, ductos de electricidad, desagües. No existe exactitudes específicas de la cantidad de material por no poseer soportes desde el año 1998 aproximadamente que fue levantada dicha construcción.

SOLICITANTE: JOSE MIGUEL SUSPES VEGA C. C. No. 396.790

PROPIETARIO(S): JOSE MIGUEL SUSPES VEGA C. C. No. 396.790

TITULO DE ADQUISICION: COMPRA DEL LOTE

TIPO DE AVALUO: AVALUO COMERCIAL-MEJORAS

TIPO DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ACTUAL: VIVIENDA FAMILIAR

NOMENCLATURA: CARRERA 78 BIS A No. 58I-39 SUR

CEDULA CATASTRAL: BS D17 5 27

CODIGO CATASTRAL MATRIZ: BS 57021

CODIGO CATASTRAL: 004 553 452500000000

CODIGO DEL LOTE: 0045534525

MATRICULA INMOBILIARIA: 050S-40059798

CHIP: AAA0051WWNN

DESTINO CATASTRAL: 01 RESIDENCIAL

BARRIO CATASTRAL: VILLA NOHORA

LOCALIDAD: LOCALIDAD SIETE (7) BOSA

USOS: COMERCIO PUNTUAL NPH (NO PROPIEDAD HORIZONTAL)

ESTRATO: 2 ACTO ADMINISTRATIVO: DEC 551 DE SEP/2019

UPZ: 80-CORABASTOS

CIUDAD: BOGOTA, D. C.

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

PAIS: REPUBLICA DE COLOMBIA

DOCUMENTOS REVISADOS: CERTIFICADO DE TRADICION DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR.

1.1 ADQUISICION DEL BIEN INMUEBLE: El Bien Inmueble (Lote-Terreno) con área de 5x12, equivalente a 60 metros cuadrados, el cual fue adquirido por compra hecha por el Señor JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 396.790 al Señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA, prometiente vendedor, con fecha Febrero de 1998, donde en la actualidad

existe una construcción de 120 metros cuadrados de propiedad del Señor JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, contrato firmado por las partes en Papel Documentario No.CA 5648148 y 5648147

2. ASPECTOS JURIDICOS DEL BIEN INMUEBLE: No es objeto de mi competencia dictaminar el estado jurídico del Bien Inmueble solamente Avalúo Comercial.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION DEL BIEN INMUEBLE

3.1 TOPOGRAFIA DEL TERRENO: PLANA

3.2 ACTIVIDADES DEL SECTOR: La zona se distingue por ser un sector Residencial y comercio formal.

3.3 SITIOS RELEVANTES: Cercanos al sector se encuentran diversos negocios comerciales formales, Parque Recreacional, Centro Educativo Liceo Falan, etc.

4. ESTRATO ECONOMICO: El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00462020 a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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.

4.1 SERVICIOS PUBLICOS: El predio cuenta en la actualidad con acometida de los servicios domiciliarios Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas domiciliario.

4.2 TRANSPORTE PUBLICO: Al sector se puede acceder mediante diferentes rutas de transporte público para varios sectores de la ciudad, SITP por las calles aledañas al sector.

5. NORMATIVIDAD URBANISTICA

Sector Normativo:

Área de actividad: Residencial.

Tratamiento: Mejoramiento Integral.

Subsector de uso:

Uso Principal: Zona Residencial con zonas delimitadas.

Usos complementarios: Dotacional, Comercio, Vivienda, Centro Educativo.

Usos restringidos: Seguridad Ciudadana.

5.1 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Según el movimiento del Mercado Inmobiliario del Sector se puede considerar que las perspectivas de valorización son buenas, debido a usos permitidos en el sector, con la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura como predio de vivienda familiar, mejoramiento de vías, las cuales se están haciendo refacciones en las vías de entrada al barrio y a su alrededor.

5.2 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO: El predio tiene su forma geométrica rectangular.

5.3 LINDEROS GENERALES DEL BIEN INMEBLE

El Bien Inmueble objeto de esta experticia colinda así:

NORTE: Colinda con el Bien Inmueble demarcado con la nomenclatura urbana No.58I-33 de la Carrera 78Bis A de la misma manzana.

SUR: Colinda con el Bien Inmueble demarcado con la nomenclatura urbana No. 58I-45 Sur de la Carrera 78Bis A, misma manzana.

ORIENTE: Colinda en 6.00 metros con vía pública vehicular y peatonal carrera 78Bis A, su frente y fachada del Bien objeto de la experticia.

OCCIDENTE: Colinda en 6.00 metros con pared divisoria del inmueble ubicado en la Carrera 78Bis B No. 58I-34 Sur.

5.3.1 NOTA: El presente Informe Técnico se lleva a cabo según el relato bajo la gravedad del juramento por parte del Señor JOSE MIGUEL SUSPES VEGA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. No. 396.790, en calidad de propietario, hace el relato de que no posee soporte alguno de los materiales con lo que fue construido, con capacidad para aproximadamente 6 pisos, esto según el material estructural aplicado e inicio del levantamiento del predio aproximadamente el año 1998.

5.4 CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE: Se trata de un Bien Inmueble con construcción de dos (2) plantas con fachada del primer en obra gris y segunda planta en ladrillo a la vista como se puede apreciar en la fotografía, con sus ventanas respectivas, portón grande entrada hacia garaje y portón pequeño entrada hacia la escalera que va hacia la segunda planta por la Carrera 78Bis A.



5.5 CARACTERISTICAS INTERNAS DEL BIEN INMUEBLE:

➤ **PRIMER PISO:**

Un portón grande en material metálico con su chapa de seguridad ventanas con rejas de seguridad y vidrio, con chapa de seguridad con reja y vidrio, entrada hacia el garaje el cual se encuentra con paredes en bloque No. 5 a la vista, piso en cemento obra gris, se hizo el ingreso por la entrada hacia la escalera habiendo internamente una entrada en material metálico corrediza, apreciándose que sus paredes no se encuentran pañetadas internamente del garaje sus paredes pañetadas y pintadas, piso en tableta, tiene una puerta entrada principal al predio en material metálico con ventanales, chapa de seguridad y vidrio, existe una escalera que conduce hacia los niveles segundo y tercero, una reja de seguridad con cadena y candado por el cual fue uno de los inconvenientes para no poder ingresar al interior del predio. Las bases de la construcción objeto de esta experticia se encuentra regida bajo la NSR10 (Normativa Sismo Resistencia 10), las cuales sus pisos se encuentran contruidos en concremalla, igualmente las estructuras de las columnas que son 8 y sus paredes en bloque No.5 sin pañetar igual que el piso en obra gris.



➤ **SEGUNDO PISO.**

Una escalera de entrada hacia la segunda planta en obra gris, paredes pañetadas sin pintura, es decir en obra gris, el piso de la segunda planta se encuentra construido en una buena estructura y muy firme concremalla, una sala-comedor con paredes pañetadas y pintadas, una (1) habitación pequeña en piso obra gris, cielorraso en PVC, paredes pañetadas y pintadas, puerta entamborada con chapa de seguridad, marco metálico, una cocina su piso en obra gris, paredes con pañete y ladrillo a la vista, techo en teja de zinc y teja plástica, cerchas en madera que sostiene las tejas, un pequeño mesón adecuado, una pequeña zona de lavadero y tendedero de ropas, un pasillo que va hacia el lado oriental, donde existen un baño con sus accesorios, puerta entamborada con marco metálico y su chapa sus paredes obra gris, sin cielorraso una alcoba doble con ventanas al lado oriental vacío vía pública su fachada principal con marco metálico y vidrio, paredes pañetadas y pintadas.





En general el Bien Inmueble se encuentra en obra gris sus paredes como lo son el garaje, escalera hacia la segunda planta, sus pisos en obra gris, su techo se encuentra con tejas en zinc como también en teja plástica sostenido con cerchas en madera, una alcoba tiene PVC en su cielorraso.

Lo apreciado sobre la construcción en general se aprecia que fue levantada con buenos materiales como son: las columnas son levantadas en varilla de 1/8" concreto (cemento, arena, gravilla), sus paredes con bloque No. 5, y ladrillo, tiene una base aproximadamente de 30 centímetros de espesor con concremalla para darle más firmeza esto también contemplado en la plancha divisoria del segundo piso en planchas en concreto, sus ductos de energía y sus unidades de luz, griferías de los baños, sus enchapes de buena calidad paredes pañetadas con arena y cemento, dentro de ello se encuentra las acometidas del agua, energía eléctrica como también el gas natural domiciliario.

5.6 AREA DEL BIEN INMUEBLE: *El Bien Inmueble tiene una construcción de 120,00 metros cuadrados, sobre un lote de terreno de 60 metros cuadrados.*

5.7 TOPOGRAFIA Y FORMA DEL TERRENO: *Según la ubicación bloque donde se encuentra la construcción del Bien Inmueble su topografía es plana con una forma rectangular.*

6 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION: *El predio Bien Inmueble, tiene una construcción convencional, construido con ladrillo a la vista a su alrededor del Bien Inmueble, con buenas bases estructurales.*

7 AREA DE CONSTRUCCION: *El Bien Inmueble tiene un área de construcción 120.00 metros cuadrados.*

DESCRIPCION	AREA M2
Área construida	120,00
TOTAL	120,00

7.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION: La construcción se aprecia fue hecha en ladrillo cubierta con pañete, con buenas bases estructurales con dos puertas metálicas entrada al predio del primer piso y en la otra entrada hacia garaje, con chapas de seguridad, tiene ventanas en el primero y segundo piso en material metálico con vidrio.

MAMPOSTERIA: Construcción en ladrillo interna y externamente, en la parte interna en general con pañete y pintura. Tiene buena estructura y columnas, sus pisos son contruidos con concremalla, concreto, arena, gravilla y cemento con una cimentación aproximada de 12 centímetros aproximadamente, sus paredes en bloque No. 5, columnas (6) estructura industrial, en general su construcción basada sobre NSR10.

CUBIERTA (TECHO): Ubicado en la segunda planta donde se encuentran ubicadas habitaciones, techo en teja zinc y teja plástica transparente.

FACHADA: Bloque con pañete y pintura, ladrillo a la vista en la segunda planta.

VENTANERIA: Tiene ventanería al frente de la fachada en material metálico con vidrio en el primer piso y segundo piso, como también interiormente dentro de cada piso en las habitaciones.

CARPINTERIA METALICA: Puertas madera entamborada en las habitaciones y baños del primero y segundo piso, portón grande del garaje metálico con sus chapas de seguridad y portón de entrada al inmueble en material metálico con su chapa de seguridad.

PISOS: Las bases de todos los pisos en general se encuentran en cemento sin enchapes.

MUROS: Con pañete sin pintura.

BAÑOS: Baño del primer piso con enchape y sus accesorios necesarios, en el segundo piso sin enchape con sus accesorios.

COCINA: La cocina se encuentra sin enchape, muro en ladrillo con enchape regular sus paredes pañete sin pintura se encuentran en obra gris.

ESTADO DE CONSERVACION: El Bien Inmueble se encuentra en buen estado de conservación a pesar de su vetustez, según apreciación visual desde la parte exterior y apreciación dada se encuentra bien, internamente se encuentra sin terminar, es decir en obra gris.

7.2 SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta con acometida de los servicios públicos domiciliarios de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Gas Domiciliario.

7.3 VETUSTEZ: Aproximadamente 28 años.

7.4 ESTADO GENERAL: Dicha construcción se encuentra en buen estado de conservación.

8. METODOLOGIA EMPLEADA: Para determinar el valor comercial del Bien Inmueble objeto de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 de 24 de Julio de 1998, expedido por Presidencia de la República y Resolución Número 620 de septiembre de 2008, del "IGAC", utilizando el método comparativo de mercado.

8.1 Método de Fitto y Corvinni: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, con depreciación del objeto de esta experticia aplicado a las mejoras del Bien inmueble con una vetustez de 25 de años y con precios actualizados a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial de las mejoras.

8.2 Investigación: a base de este método se hizo investigación de calidades de material y precios actuales, en Construdata, Constructores haciendo énfasis en la calidad de su vetustez, materiales aplicados constructores, aplicando la depreciación respectiva al Bien inmueble, esto sin tener en cuenta el lote en el cual se encuentra ubicada dichas mejoras o construcción con las siguientes clases de materiales utilizados:

Varillas las colinas
varillas en la placa
concremalla
Cemento
Cemento para pañete
Viajes de mixto (arena y gravilla)
Tubo para energía eléctrica
Cable para energía eléctrica
Tejas de 1,20 sin planchines
Arena para pañete y pegar ladrillo
4 Puertas entamborada con marco metálico
1 Portón metálico corredizo-garaje
1 Puerta metálica entrada principal con chapa
1 Puerta entrada al garaje metálica con marco metálico
Tubos de ½ para agua tráfico pesado
Acometida instalación de gas domiciliario
Acometida de energía eléctrica
Acometida de Acueducto y alcantarillado.

Se ha tomado un valor por metro cuadrado de construcción presente multiplicado por los 120 metros cuadrados construidos aplicando los factores observados para poder determinar el valor total del predio construido los cuales son:

Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:

- Ubicación.
- Uso permitido y actual.
- Área construida
- Calidad de los materiales empleados y acabados.
- Vetustez y estado de conservación.

CALCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN MEJORAS		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Perito Alvaro Sánchez M.		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA HABITACIONAL	
VETUSTEZ	25	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
% DE EDAD		25%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		4
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones		
•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.		
•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.		
•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.		
•Clase 5: Sin valor.		
VALOR M2 CONST. NUEVA	Revista Construdata 2023, constructores particulares, valores actualizados	\$3.200.000
% RESIDUO (Salvamento)	10%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	60,00	60,00%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$1.472.000

8.3 Aplicando las tablas correspondientes da un valor por metro cuadrado de construcción por metro cuadrado del predio la suma de \$1.472.000.00 aplicando la depreciación sobre la vetustez o edad de la construcción en vista de que no existen soportes, el cual se encuentra dentro de un lote ubicado en la Carrera 78Bis A No.581-39 Sur Barrio Villa Nohora, haciendo énfasis sobre la clase de construcción de 120 metros cuadrados, con su buena estructura y cimientos, estando en la actualidad en obra gris, es decir sin hacerle los terminados correspondientes, según investigación hecha en Construdata, como también con Arquitectos de la construcción de vivienda familiar, esto en el sector donde se encuentra ubicado el predio que es la Localidad Séptima de Bosa, siendo reparaciones de clase 4, este es un valor para reparaciones de importancia al Bien Inmueble.

9 CONSIDERACIONES DETERMINANTES

9.1 RESPECTO AL SECTOR: Este sector se encuentra ubicado en una zona de la ciudad, la cual tiene buen acceso y buena infraestructura de servicios, con buenas vías para el desplazamiento y equipamiento comunal.

9.2 RESPECTO AL BIEN INMUEBLE: Dicha construcción del Bien Inmueble, su diseño en que fue construido, considerando la buena calidad utilizada de los materiales los cuales fueron empleados y que se encuentra en obra gris, es decir sin la aplicación de terminados respectivos como también presenta desgaste alguno por su buen uso.

10. CUANTIFICACION DEL INMUEBLE: Para este avalúo no se consideran aspectos de orden Jurídico de ninguna índole tales como servidumbres activas y en general aspectos de tipo legal.

Para certificar el avalúo del inmueble y dar criterio en el análisis cualitativo y cuantitativo a que dio lugar la inspección ocular teniendo en cuenta el estado del inmueble objeto de esta Experticia y ubicación del predio se ha tasado el valor así:

AVALUO COMERCIAL CARRERA 78BIS A No. 58I-39 SUR			
ITEM	ÁREA	VLOR MT^2	AVALUO
CONSTRUCCION MEJORAS	120	\$ 1.472.000	\$ 176.640.000
TOTAL AVALUO MEJORAS			\$ 176.640.000

11. RESULTADO DEL AVALUO: Según el análisis que dio lugar a la inspección ocular de dicho predio, tratándose de un Bien Inmueble casa de no propiedad horizontal aplicado a las mejoras hechas, cuyo **AVALUO COMERCIAL** conforme se describe en la suma de **CIENTO SETENTA Y SEISS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$176.640.000.00)**.

En los términos anteriores se rinde dicha experticia y se pone a disposición de la parte quien ha solicitado dicha experticia para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

ALVARO SANCHEZ MOSQUERA

C. C. No. 19.259.740 Bogotá

Perito Avaluador Profesional

RAA- AVAL 19259740

R. N. A. No. 1221-5642 S. I. C.

Marzo 13 de 2023

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

- ❖ *El presente Informe Técnico, correspondiente a la real convicción Profesional e Independiente, así esperando haber dado cumplimiento cabalmente con la labor encomendada y encontrando una solución adecuada a las partes del presente proceso.*
- ❖ *Dicho Informe Técnico se enmarca bajo la Norma Técnica Sectorial NTS S 04 (Código de Conducta del valuador) y así se deja constancia que quien ha desarrollado y firma el presente informe no tiene ningún tipo de relación con quien lo ha solicitado y que implique cualquier tipo de conflicto de interés. Se aclara que el mismo es de carácter confidencial y se dirige exclusivamente hacia las partes interesadas dentro del contexto y propósito específico del encargo, por lo tanto, no se acepta responsabilidad alguna ante tercero ni responsabilidad por el uso inadecuado del mismo.*
- ❖ *Responsabilidad: El Perito Avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el Bien Inmueble, las acciones sobre este aplicadas a la propiedad raíz, como tampoco revelará ninguna clase de información respecto al Bien Inmueble y el informe presentado a nadie diferente la persona natural o jurídica quien solicita el encargo y solo se hará con la autorización escrita por la misma persona, salvo en el caso en que el informe se solicitado por una autoridad competente.*

ARTICULO 226 DEL C.G.P.

- (Numeral 1)-** *Dicho Dictamen Pericial se encuentra firmado por el suscrito **ALVARO SANCHEZ MOSQUERA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.259.740 expedida en Bogotá.*
- Numeral 2)-** *El autor del presente Dictamen Pericial, tiene su identificación de Cedula de Ciudadanía No. 19.259.740, teniendo su sitio de oficina en la Diagonal 48 Sur No. 53-57 con abonado telefónico celular 310 874 79 94 en la Ciudad de Bogotá.*
- Numeral 3)-** *Allego credencial como Auxiliar de la Justicia con vigencia 06/07/2021, carné de la Lonja de Colombia vigente, y Registro en la ERA, RAA AVAL 19259740, vigente.*
- Numeral 4)-** *Hasta la presente no he realizado ninguna clase de publicaciones.*
- Numeral 5)-** *Lista de los casos en los que he sido asignado en calidad de PERITO AVALUADOR, por parte de los Despachos Judiciales como también casos particulares en los últimos cuatro (4) años.*

JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D. C.

POCESO: EJECUTIVO No. 2000-00374

DEMANDANTE: CREDISOCIAL-ACTUAL CESIONARIO CONFIAMERICA S.A.

DEMANDADA: LUZ YANIRA CONTREAS.

PROCESO DE PERTENECIA

DEMANDANTE: BLANCA LUCILA CHAVARRO CARRERA

INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12G No.22B-77 SUR.

DICTAMEN SOLICITADO POR: DRA. NUBIA STELLA CHUQUEN COBOS APODERADA

JUZGADO CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO EJECUTIVO: RADICACION No. 2007-0084

DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO ARANGO GUTIERREZ

DEMANDADO(A): MARIA DIVA FIERRO DE SAID.

ABOGADO SOLICITANTE: DR. PEDRO RIVERA

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D. C.

PROCESO PERTENENCIA

POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA: 11001-40-03-036-2017-00475-00

DEMANDANTE: JOSE IBARDO SUAREZ MARROQUIN

DEMANDADO: JOSE SERVERANDO RODRIGUEZ FORIGUA Y DEMAS PERSONAS INDETERM.

ABOGADO SOLICITANTE: DRA. SANDRA PATRICIA GOMEZ MALAGON

JUZGADO CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO EJECUTIVO No. 2007 - 0084

DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO ARANGO GUTIERREZ

DEMANDADO: MARIA DIVA FIERRO DE SAID

SOLICITANTE: DR. PEDRO RIVERA

JUZGADO DECIMO (10) CIVIL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR: No. 10-1995-00073

DEMANDANTE: EDIFICIO PANORAMICO PH

DEMANDADA: WILMA EUGENIA STRAUSS DE CADAVID

SOLICITANTE: DR. MIGUEL ANGEL CHAVES GARCIA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL UNE CUNDINAMARCA

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: EDGAR ELIECER ROMERO

DEMANDADA: MARIA LEONOR SANABRIA GUZMAN.

SOLICITANTE: MARIA LEONOR SANABRIA GUZMAN

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA-SALA CIVIL

PROCESO: POSESION

MAGISTRADA: DRA. ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

DEMANDANTE: JOSE GABRIEL GONZALEZ ROMERO

DEMANDADO: WILLIAM ALFREDO VARGAS

ABOGADO: DR. HERNANDO BARRAGAN L.

PROCESO: PERTENENCIA.

DEMANDANTE: CONCEPCION LOPEZ DE SANCHEZ

DEMANDADO: NUBIA ALCIRA CANARIA BECERRA, GILMA PULIDO ARTUNDUAGA, LAURA M. RENGIFO CASTRO.

SOLICITANTE: DR. GUSTAVO PABON

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA

PROCESO VERBAL: No. 2014 - 036

PREDIO CALLE 43 SUR No. 6-02 ESTE B. LA VICTORIA

DR. DAMASO DE LA CRUZ

JUZGADO DIECINUEVE (19) DE FAMILIA DE BOGOTA

PROCESO: SUCESION No. 2015 - 0679

DEMANDANTE: LUIS HERNANDO CORREA REYES

DEMANDADO: ANA ESTHER COCUNUBO GRANADOS, MYRIAM ZORAIDA CORREZ COCUNUBO,
FABIO AUGUSTO CORREA C.

ABOGADO: DR. LUIS HERNANDO CORREA REYES

DETERMINAR AVALUO COMERCIAL PARA VENTA

CRA. 20 No. 185 - 58 APTO 107, GARAJE 185 Y DEPÓSITO 270.

CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES

SOLICITANTE: JULIAN PARRA

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL PARA VENTA

CARRERA 69K No. 66- 42 - BARRIO ESTRADA, BOGOTA. D. C.

SOLICITANTE: SRA. HAIDY MUÑOZ LOPEZ

JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO: EXPROPIACION No. 2015 - 00063

DEMANDANTE: JENIFER ALEXANDRA ROMERO ALDANA

DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.

JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO: EXPROPIACION No. 2015 - 00063

DEMANDANTE: ANA ISABEL ANGARITA GOMEZ Y ROBERTO RINCON RAMIREZ

DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.

JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO: EXPROPIACION No. 2015 - 00063

DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO MARTINEZ MONGUI Y LILIANA PINEDA TORRES

DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.

JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO: EXPROPIACION No. 2015 - 00063

DEMANDANTE: JAIRO WILMAR GOMEZ ORMAZA

DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.

JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO: EXPROPIACION No. 2015 - 00063

DEMANDANTE: ROQUE ARMANDO ARIZA CAMACHO Y CARMEN AIR ALARCON

DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.

JUZGADO OCTAVO CIVIL CIRCUITO DEDESCONGESTION DE BOGOTA

PROCESO: No. 41-2014 - 0201

DEMANDANTE: ANA ELISA OSPINA DE TIRADO

DEMANDADO: JAIME ENRIQUE OSPINA PIÑEROS, LUCILA OSPINA DE RUGGIERO Y GLORIA
OSPINA DE BERTRAND

AVALÚO COMERCIAL CASA LOTE-POSESION

Carrera 80H No. 57A -53 Sur, CATASTRAL

Carrera 88 No. 57A -53 Sur ANTIGUA

SOLICITANTE: SR. EVELIO CELEITA HERRERA C. C. No. 429.847

ABOGADO: DR. HILARIO TORRES

PROCESO DE PERTENECIA – DRA. NUBIA STELLA CHUQUEN COBOS

DEMANDANTE: BLANCA LUCILA CHAVARRO CARRERA

INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12G No.22B-77 SUR.

- (Numeral 6)-** He sido designado por el interesado en el Dictamen Valuatorio y por lo tanto las presentes gozan de su plena objetividad, he sido asignado directamente por el interesado del proceso.
- (Numeral 7)-** **NO**, me encuentro incurso en ninguna clase de causales de exclusión de lista de los Auxiliares de la Justicia.
- (Numeral 8)-** Los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones (NO) difieren sustancialmente de peritajes que se han llevado a cabo en temas de Avalúos de Bienes Inmuebles, (Resolución 620 de 2008 IGAC), y el informe cumple con las normas establecidas, a saber, Decreto 556 de 2014, Decreto 1074 (Compilación) de 2015 como también de la Resolución 620 de 2008 Art. 1, a saber, cálculo matemático para avalúos urbanos según dicha Resolución.
- (Numeral 9)-** Declaro que los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones, son **(HOMOGENEOS)** y son empleados en el ejercicio usualmente Profesional de Perito Avaluador de Bienes Inmuebles. (Ver Resolución 620 de 2008 IGAC, Ley 1673 de 2013)
- (Numeral 10)-** Dentro del desarrollo de cada dictamen figuran los formatos de investigación y análisis para cada experticia.

Atentamente,



ALVARO SANCHEZ MOSQUERA

C. C. No. 19.259.740 Bogotá

Perito Avaluador Profesional

RAA AVAL 19259740

R. N. A. No. 1221-5642 S. I. C.







PIN de Validación: ac400a04



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) ALVARO SANCHEZ MOSQUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19259740, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19259740.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO SANCHEZ MOSQUERA 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
08 Jun 2018

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
04 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
04 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ao400a04



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

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
04 Oct 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, cuátrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac400a04



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
09 Dic 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
04 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

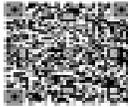
Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: ac400a04


Categoría 13 Intangibles Especiales
Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

 Fecha de inscripción
 09 Dic 2019

 Régimen
 Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 23 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: DIAGONAL 40A SUR # 34C - 40 INT 12 BARRIO NUEVA VILLA MAYOR

Teléfono: 3108747994

Correo Electrónico: alvaro4253@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Sep 2019

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) ALVARO SANCHEZ MOSQUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19259740.

El(la) señor(a) ALVARO SANCHEZ MOSQUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro,

Página 4 de 5



PIN de Validación: ac400a04



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

ac400a04

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 doce (12) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



República de Colombia
Departamento de Antioquia
y en su nombre el



**INSTITUTO
POLITÉCNICO
INTERNACIONAL**
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento según resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Concede a:

ALVARO SÁNCHEZ MOSQUERA

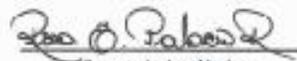
Identificada con D.I. 19.259.740 de Bogotá

El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

**Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz,
Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales**

Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.


Rector (a)


Secretaria Académica

Registrado en el Acta General de Certificación N° 003, Folio 005
Dado en Medellín a los 6 días del mes de junio de 2019



Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, con Licencia de Funcionamiento según Resolución No. 201730015235 de noviembre 16 de 2017 y Registro de Programas según Resolución No. 20180013472 de febrero 12 de 2018. Bajo el decreto 1073 del 26 de mayo de 2015. Vigilada y Supervisada por la Secretaría de Educación de Medellín.

ACTA INDIVIDUAL DE CERTIFICACIÓN No. 59

En el acta de certificación No. 7003, del día 6 de Junio del año 2019, folio No. 005, Numeral 1, libro No. 01, le fue otorgado a **ALVARO SANCHEZ MOSQUERA**, Identificado(a) con documento de identidad No. 19259740 de BOGOTÁ, el **CERTIFICADO DE APTITUD OCUPACIONAL COMO TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN: AUXILIAR DE AVALÚOS, PERITO DE PROPIEDAD RAÍZ, PLANTAS, EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES**

Para constancia se firma en Medellín a los 6 días del mes de Junio del año 2019



SECTOR(A)

Cédula 42.878.264 de Envigado



SECRETARÍA ACADÉMICA

Cédula 43.073.025 de Medellín



ALVARO SANCHEZ MOSQUERA

C. C. No. 19.259.740 Bogotá

Perito Avaluador Profesional

RAA AVAL 19259740

R. N. A. No. 1221-5642 S. I. C