

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Magistrada Ponente:	CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA
Radicación:	110013103018 2015 00046 01
Proceso:	Pertenencia
Demandante:	Germán Darío Castillo Cuestas
Demandado:	Diego Fernando Sánchez Rodríguez
Asunto:	Recurso de Súplica

Discutido y Aprobado en Sala Dual de Decisión del 31 de marzo de 2022. Acta 12.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se resuelve el recurso de súplica interpuesto contra la providencia emitida el 16 de julio de 2021, por el Magistrado Henry de Jesús Calderón Raudales, dentro del proceso declarativo promovido por **GERMÁN DARÍO CASTILLO CUESTAS** contra **DIEGO FERNANDO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**.

3. ANTECEDENTES

3.1. Mediante el pronunciamiento objeto de censura, el Funcionario declaró inadmisibile la alzada interpuesta frente a la sentencia, por el

tercero interviniente Pedro Edgar Gutiérrez, porque quien era su apoderado para entonces, no sustentó los reparos concretos en la audiencia, ni dentro de los 3 días siguientes a la finalización de la misma¹.

3.2. El nuevo abogado de aquel sujeto procesal formuló recurso de súplica, con sustento en que los derechos de defensa y acceso a la administración de justicia de su prohijado fueron trasgredidos, debido a la falta de conocimientos jurídicos y poca pericia del mandatario judicial que lo asistía para el momento de formular el remedio vertical, cuya omisión en manifestar los reparos concretos le ocasionó la pérdida de la posibilidad de discutir las inconformidades ante esta instancia.

Añadió que su poderdante no está obligado a soportar la incuria del anterior togado, por lo que implora a esta Sala hacer uso de la facultad de inaplicar una norma formal ante el posible compromiso de garantías supralegales.

Deprecó se le permita sustentar la alzada ante esta sede, con el fin de evitar un perjuicio irremediable, y en consideración a que la regla de la ignorancia de la ley no es excusa no le es imputable, así como a la prevalencia de las normas sustanciales sobre las procesales.

Esgrimió con estribo en los argumentos expresados en las sentencias T-018 de 2017, T-024 de 2017, T-385 de 2018 y T-366 de 2021 que no deben verse afectadas las prerrogativas constitucionales y el derecho a la propiedad por una indebida defensa técnica; estimar lo contrario constituye un exceso ritual manifiesto².

4. CONSIDERACIONES

4.1. El recurso de súplica previsto en el artículo 331 del Código

¹ Archivo 05AutoInadmiteApelación.

² Archivo 34RecursoSúplica.

General de Proceso se justifica porque existiendo autos dictados por el Magistrado sustanciador que, por su naturaleza son apelables, no resulta viable su conocimiento por parte de la honorable Corte Suprema de Justicia. El Legislador con miras a preservar los derechos de los litigantes dejó entonces abierta la posibilidad de impugnar ante el Magistrado que sigue en turno, garantizando la legalidad de las decisiones que profiera.

Así las cosas, resulta fácilmente apreciable que son dos los presupuestos que deben concurrir para la procedencia del mismo: que el proveído frente al cual se interpone corresponda a aquéllos que por su naturaleza serían apelables; y, que se haya dictado en el curso de la segunda o única instancia, o durante el trámite de la apelación de un auto, siempre que en cualquiera de tales eventos traduzca una decisión del Magistrado sustanciador.

El mismo texto normativo la admite contra la providencia que resuelve sobre la admisión del recurso de apelación o casación, y por vía de excepción contra los autos en el trámite de los recursos extraordinarios de casación o revisión proferidos por el Magistrado sustanciador, siempre que por su naturaleza hubieran sido susceptibles de alzada.

4.2. De otra parte, como es bien sabido, constituye una carga para el apelante manifestar los reparos concretos contra la sentencia apelada proferida en audiencia en ese mismo acto o dentro los tres días posteriores a su celebración, so pena, de declararse desierta la alzada, por el Juez de primera instancia , tal como lo prevén los incisos 2º y 4º del numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso, que en su tenor literal rezan:

“...Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella,

o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.

Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.

Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. *La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral. El juez de segunda instancia declarara desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado...”. - resalta la sala-*

En línea con la anterior normatividad, el momento propicio para indicar los reproches contra el veredicto dictado en desarrollo de una vista pública es dentro de la diligencia o en los tres días siguientes, cuya omisión conduce a declarar desierta la apelación.

En consonancia con tal hermenéutica, la Alta Corporación Civil precisó:

“...para la presentación de esos concretos y determinados reparos que deben realizarse para habilitar la apelación de una sentencia dictada en audiencia, se establecen dos oportunidades: (i) al momento de interponer el recurso, que como se sabe debe realizarse de manera inmediata a su pronunciamiento y (ii) dentro de los tres (3) días siguientes a la finalización de dicha audiencia.

Este entendimiento lo expresó la Sala al señalar que:

«4.5.2.- Respecto al momento en que el memorialista debe “precisar

de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior”, la ley hace la misma diferenciación dependiendo de si tal resolución se dictó en forma oral o escrita.

Así, determina que, si la providencia “se profirió en audiencia”, el interesado podrá cumplir la referida carga i) bien “al momento de interponer el recurso” o ii) “dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización”. Empero, de haberse emitido «por fuera de audiencia”, deberá hacerlo “dentro de los tres (3) días siguientes a [...] la notificación” ...”³.

También dijo el memorado Colegiado que, como resultado de la interpretación dada al memorado precepto, “...de su secuencia lógica surge lo preceptuado en el inciso final del numeral 3º, el cual dispone “Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral...”, y para afianzar indica que “El juez de segunda instancia declarará desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado”⁴.

Así las cosas, en el *sub lite*, al haber preterido el abogado del tercero interviniente señalar en forma clara y sucinta cuáles son las razones por las que considera que el fallo recurrido debe ser revocado, dentro de las oportunidades procesales pertinentes ante la primera instancia, acertó el Magistrado Ponente al declarar la inadmisión de la alzada planteada por aquél, máxime cuando el *a quo* omitió pronunciarse sobre su deserción, pese a que así se lo imponía el referido canon 322 *ejúsdem*.

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC10557 del 3 de agosto de 2016, expediente 2016-00608-01.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC16001-2017.

Ahora, no es dable estimar que tal carga puede cumplirla ante esta Sede, como lo pretende el impugnante, pues como lo contempla la disposición mencionada, es ineludible esbozar los reparos concretos efectuados frente a la decisión ante el juez de primer grado, para que sobre ellos verse la sustentación ante el superior.

Por demás, conviene relieves que la sanción aplicada por el incumplimiento de tal deber en manera alguna constituye un excesivo rigorismo, que conculque derechos fundamentales, si en cuenta se tiene que la misma se hizo efectiva en acatamiento de lo consagrado en la ley procesal.

Por último, tampoco son de recibo las manifestaciones del actor respecto a la falta de defensa técnica atribuida al profesional que agenciaba su defensa para el momento de interposición de la impugnación vertical, porque, a voces de la jurisprudencia vigente de la Corte Suprema de Justicia, *“...el derecho de postulación no puede llevar aparejada la consecuencia de que las omisiones o negligencias de ‘(...) los apoderados judiciales deban reportarse en contra de la seguridad que se predica del orden jurídico procesal (...)’, ya que eso sería opuesto a la ordenación del proceso y a los principios de eventualidad y preclusión...”*⁵.

En consecuencia, de acuerdo con los argumentos esgrimidos, se impone ratificar el pronunciamiento.

5. DECISIÓN

5.1. CONFIRMAR la providencia calendada 16 de julio de 2021, por la que el señor Magistrado declaró inadmisibile el recurso de apelación anunciado por Pedro Edgar Gutiérrez, contra la sentencia del 26 de

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC9510 del 13 de julio de 2016, expediente 11001-02-04-000-2016-00905-01, reiterada en STC997-2021.

febrero de 2021.

5.2. CONDENAR en costas al recurrente. Liquidar por secretaría en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso.

5.3. ORDENAR que en firme esta decisión, regresen las diligencias al Despacho de la Doctora Aida Victoria Lozano Rico para lo de su cargo.

La Ponente señala como agencias en derecho la suma de \$ 1'000.000.00.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

Clara Ines Marquez Bulla
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Flor Margoth Gonzalez Florez
Magistrada
Sala Despacho 12 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con

plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el
decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**5c5b9c129a4eb5c0a237ab97b0be8989fb87285c5a28f305774d643
8742f373c**

Documento generado en 19/04/2022 12:15:19 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL**

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Bogotá, D.C., diecinueve de abril de dos mil veintidós

Proceso:	Verbal ¹ .
Demandante:	Due Capital and Services S.A.S.
Demandada:	Hotwell Colombia Ltda. y personas indeterminadas.
Radicación:	110013103028201600546 01.
Procedencia:	Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá.
Asunto:	Apelación de sentencia
AI-047/22.	

Sería del caso resolver sobre la admisibilidad del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia que se emitió en audiencia del 19 de enero de 2022, por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, de no ser porque se observa una causal de nulidad, tal como pasa a exponerse.

Antecedentes

1. La sociedad demandante promovió acción tendiente a que por el modo de la prescripción ordinaria se le declare dueña de los bienes muebles (herramientas y maquinaria) que se describieron en el libelo introductorio.
2. El 12 de octubre de 2017 se llevó a cabo la audiencia de que trata el canon 372 de la Ley 1564 de 2012², estadio procesal en el que las partes y la directora del juicio acordaron dar apertura al decreto de pruebas mediante auto.
3. En providencia del 16 de noviembre de 2017³, se decretaron las pruebas y en cuanto a las pedidas por la actora se denegó la inspección judicial y en su lugar se dispuso que un experto en contaduría pública rindiera dictamen pericial; adicionalmente de oficio se decretó prueba pericial “*para que se determine la identificación de los*

¹ Pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

² Folios 899 a 901 Archivo digital “02CuadernoPrincipalTomol” y archivo “03Audiencia20171012”.

³ Folios 911 a 912 Archivo digital “02CuadernoPrincipalTomol”.

muebles objeto de pertenencia y se acredite si los mismos corresponden a los enlistados en las pretensiones de la demanda”, designando para el efecto al Ingeniero de petróleos Fernando Torres Suárez.

4. El desarrollo de la audiencia de instrucción y juzgamiento, se prolongó desde el 17 al 19 de enero de 2022, a cuya finalización se emitió la respectiva sentencia.

5. Impone el numeral 9º del artículo 375 de la ley 1564 de 2012 en los procesos de pertenencia:

“9. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble, además de la inspección judicial, las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.”

6. Como *ut supra* se indicó, la funcionaria judicial se sustrajo de realizar la inspección judicial sobre los bienes a usucapir, reemplazando la probanza en tal sentido deprecada por dos experticias, una de un contador y otra de un ingeniero de petróleos, lo que si bien es cierto es factible ordinariamente, la regla especial para procesos como el que nos ocupa impone al funcionario judicial el deber de practicar inspección judicial, “como prueba obligatoria en procesos de pertenencia, vino a ser adoptada desde la Ley 15 de 1943, en la que se conminaba al juez a no fallar si no había practicado la inspección ocular, diligencia dentro de la cual eran citados los colindantes y en la que el juez recibía sus declaraciones así como la de las demás personas que estimare necesario, todo con la finalidad de buscar que quedasen acreditados la continuidad, efectividad, publicidad y tranquilidad de la posesión invocada por el demandante, así como la explotación económica del predio por parte del poseedor. Asuntos todos que aún hoy puede una inspección dilucidar.”⁴

7. De cara a la anterior narrativa, y ante la ausencia del cumplimiento del deber legal que le asistía a la *a quo*, se configura la causal de nulidad prevista en el numeral 5 del artículo 133 *ídem*, que vicia la sentencia del 19 de enero de 2022 proferida por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, actuación que para su renovación exige que con antelación a su nueva resolución, se realice la inspección judicial de los bienes materia de la usucapición perseguida por parte de la Juzgadora, de forma personal y directa, tal como lo precisa el numeral 9º del artículo 375 citado.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC6652-2015 de 28 de mayo de 2015. MP. Jesús Vall de Rutén Ruiz. Radicación n.º 11001-31-03-037-2006-00335-01

Decisión

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C. Sala Civil, **RESUELVE:**

1. Declarar la nulidad de la sentencia emitida el 19 de enero de 2022 por parte del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, para que previa la nueva decisión, se proceda a materializar la inspección judicial de que trata el ordinal 9º del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

2. Devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE.

RUTH ELENA GALVIS VERGARA
Magistrada

Firmado Por:

Ruth Elena Galvis Vergara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2a9a4346e3ccf6917ecc55b32aecf13ee037c139d293c16b97a81058312e0d67**

Documento generado en 19/04/2022 07:09:01 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Rad. 110013131005199714302 07

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ingresadas, las diligencias al despacho, se pone en conocimiento de las partes el dictamen pericial allegado al expediente¹, conforme lo impera el artículo 228 del Código General del Proceso.

Una vez en firme la presente decisión, por secretaría ingrese nuevamente las diligencias al Despacho para continuar con el trámite correspondiente.

Notifíquese y Cúmplase,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado

¹ Archivos 73 y 74 de la carpeta "04. Memoriales" del expediente digital.

Firmado Por:

**Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **654fe4bbdb9a0d7922446a8f1b867ab19d6bb7a3d82bbe13a8283b915b3b6da9**

Documento generado en 19/04/2022 06:35:44 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ RV: ENTREGA DE INFORME DE DICTAMEN PERICIAL- AVALÚO COMERCIAL AL PROCESO: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 08/04/2022 14:13

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: info@jorgegaitanconsultoria.com <info@jorgegaitanconsultoria.com>

Enviado: viernes, 8 de abril de 2022 1:12 p. m.

Para: Despacho 14 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <des14ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

Yady Eslendy Rivero Castañeda <yriveroc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: ENTREGA DE INFORME DE DICTAMEN PERICIAL- AVALÚO COMERCIAL AL PROCESO: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207

Cordial saludo,

Por medio del presente, me permito realizar entrega del informe de Dictamen Pericial Avalúo Comercial al Proceso: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ LOTE DE TERRENO # 2 (CASA No. 14) UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LA LOMITA SECTOR CATASTRAL LA LOMITA LOCALIDAD ONCE (11) – SUBA BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA.

Solicito respetuosamente se confirme recibido del mismo.

Cualquier información adicional con gusto será suministrada

Atentamente,



Yadira Moreno

Departamento Técnico

**JORGE ELIECER GAITAN -
INGENIERIA CONSULTORIA Y
VALORACION SAS**

Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1,
Oficina 219 · Parque Central Bavaria -
Buffetes

Telf: **(571) 210 73**

53 info@jorgegaitanconsultoria.com

---- ADVERTENCIA ---- La información contenida en este correo electrónico, y en su caso, cualquier fichero anexo al mismo, son de carácter privado y confidencial siendo para uso exclusivo de su destinatario. Si usted no es el destinatario correcto, el empleado o agente responsable de entregar el mensaje al destinatario, o ha recibido esta comunicación por error, le informamos que está totalmente prohibida cualquier divulgación, distribución o reproducción de esta comunicación según la legislación vigente y le rogamos que nos lo notifique inmediatamente, procediendo a su destrucción sin continuar su lectura.

De: Despacho 14 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <des14ctsbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado el: miércoles, 30 de marzo de 2022 4:33 p. m.

Para: info@jorgegaitanconsultoria.com

Asunto: Correo Despacho Tribunal

Importancia: Alta

Ingeniero este es el correo del despacho.

Atentamente,

Juan Sebastián Beltrán Cardozo

Auxiliar Judicial

Despacho del Magistrado Dr. Carlos Augusto Zuluaga Ramírez

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



Ingeniería • Consultoría • Valoración

www.jorgegaitanconsultoria.com



Ingeniería • Consultoría • Valoración

DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL

No. 869 - 2022.

PROCESO: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207

de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO

HERNÁNDEZ

LOTE DE TERRENO # 2 (CASA No. 14)

UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LA LOMITA

SECTOR CATASTRAL LA LOMITA

LOCALIDAD ONCE (11) – SUBA

BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA



BOGOTÁ, ABRIL DE 2022

www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL
PROCESO: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO
COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

2

LOTE DE TERRENO # 2 (CASA No. 14)
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LA LOMITA
SECTOR CATASTRAL LA LOMITA
LOCALIDAD ONCE (11) – SUBA
BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

SOLICITADO POR:

Dr. CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMIREZ
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA
secscribbsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

BIEN A AVALUAR:

Lote de terreno y las construcciones que sobre él se levantan, al interior de la unidad inmobiliaria cerrada “La Lomita”.

FECHA:

08 de abril de 2022.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	4
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	10
3. ASPECTOS JURÍDICOS.....	14
4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR.....	15
5. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO Y/O URBANIZACION.....	20
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN.....	23
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.....	31
7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	32
8. CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	33
9. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	35
10. AVALÚO COMERCIAL.....	41
11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	43

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

1. INFORMACIÓN BÁSICA

4

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Dr. CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMIREZ
MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
PROCESO: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207

1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno y las construcciones que sobre él se levantan, al interior de la unidad inmobiliaria cerrada “La Lomita”.

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.3.1. Objeto de la Valuación

Establecer el valor comercial del bien objeto de estudio. Conforme a comunicación emitida por el Sr Magistrado Dr. Carlos Augusto Salazar Ramírez, el día primero de diciembre de 2021, en la cual dispone:

- 1.- El avalúo del bien debe ser a la fecha de realización.
- 2.- Para determinar el área total del bien y sus mejores, es deber del perito revisar la totalidad del expediente, en el evento de considerar que la información es insuficiente, las partes del proceso deben estar prestas a brindar la información y demás documental para su realización, en el evento de necesitar apoyo, infórmese de esto a las partes para su apoyo.

1.3.2. Destinatario de la Valuación

Dr. CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMIREZ
MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

1.4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

5

- 1.4.1.** Jorge Eliecer Gaitán, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad del mismos.
- 1.4.2.** Jorge Eliecer Gaitán no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 1.4.3.** Los datos consignados en este capítulo se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia, no tiene ningún carácter jurídico y no constituye un estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.
- 1.4.4.** Se deja expresa constancia que la práctica e inspección de la prueba pericial fue adelantada por el ingeniero Jorge Eliecer Gaitán con apoyo de la ingeniera Laura Jimena Najar, profesionales que cuentan con Registro Abierto Avaluador en las mismas categorías y con el mismo grado de idoneidad.

1.5. FECHAS DEL ESTUDIO

- 1.5.1** Fechas de Aporte de Documentos
Entregas parciales desde el 11 de noviembre de 2021 al 04 de abril de 2022.
- 1.5.2** Fecha de Visita Técnica
25 de marzo de 2022.
- 1.5.3** Fecha del Informe Valuatorio
08 de abril de 2022.
- 1.5.4** Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio
08 de abril de 2022.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

6

1.6.1 Bases de la Valuación.

El presente avalúo fue realizado con base en la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial de venta del inmueble que aquí nos ocupa.

Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN

1.7.1 Tipo de Propiedad

Título de derecho real de dominio.

1.7.2 Identificación del propietario

ALVAREZ HERNANDEZ ASTRID.
MORENO TIBAVISCO OSCAR.

1.7.3 Título de Adquisición

Escritura pública 3697 del 02 de septiembre de 2003 de la notaría 31 de Bogotá D.C.

Fuente: Anotación No. 15 del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50N-1033452 emitido el día 22 de marzo de 2022.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7

- 1.8.1** País de Ubicación
Colombia.
- 1.8.2** Departamento
Cundinamarca.
- 1.8.3** Ciudad
Bogotá D.C.
- 1.8.4** Dirección
El Porvenir LT 2 PTE LA LOMITA (Dirección catastral)
Fuente: Certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No.
50N-1033452 emitido el día 22 de marzo de 2022.
- 1.8.5** Nombre del Barrio o Sector
La Lomita.
- 1.8.6** Localidad
Localidad Once (11) de Suba.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

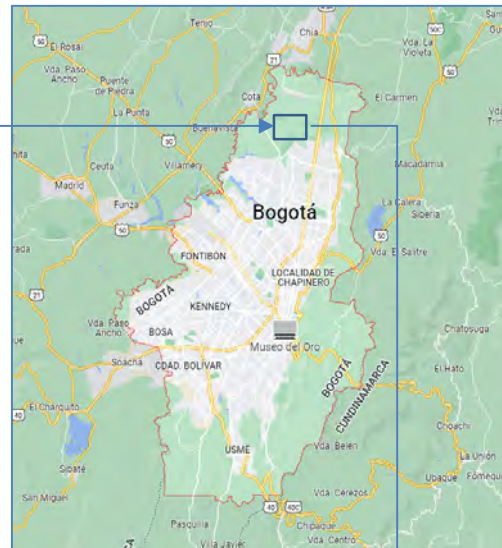
Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

UBICACIÓN GENERAL DEL PREDIO

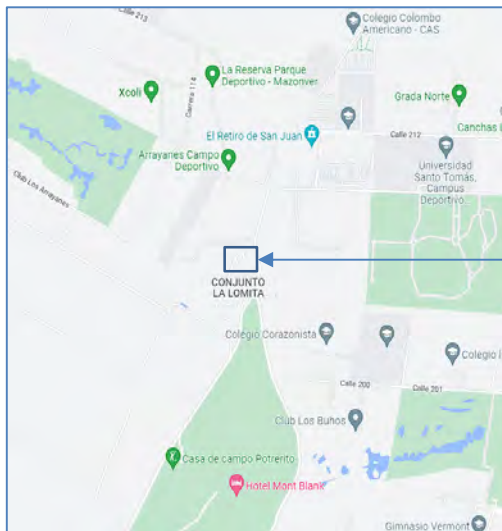
8



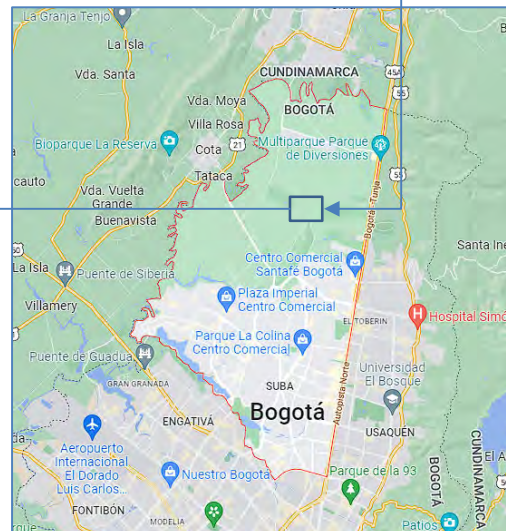
COLOMBIA



BOGOTÁ



UBICACIÓN ESPECIFICA



LOCALIDAD DE SUBA – (11)

Fuente: <https://www.google.com/maps/>.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

1.8.7 Documentos suministrados para el avalúo.

Para la elaboración del presente estudio se contó con la siguiente información:

- Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 50N-1033452 emitido el día 22 de marzo del año 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
- Copia Escritura Pública No. 3697 (tres mil seiscientos noventa y siete), otorgada en la notaría 31 del circuito de Bogotá, del 02 de septiembre de 2.003, la cual corresponde a la transferencia de título de venta real y material del Lote 2 – El Porvenir.
- Copia Escritura Publica No. 5985 (cincuenta y nueve ochenta y cinco), otorgada en la notaría 9 de Bogotá D.C., del 18 de agosto de 2011, la cual corresponde a la constitución de la unidad inmobiliaria cerrada “La Lomita”.
- Copia de Cuaderno incidente de liquidación de perjuicios. Referencia: 11001-01-03-005-1997-14302-00.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

10

2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Mapas Bogotá – Mapa Base Híbrido. <https://mapas.bogota.gov.co>

El sector de localización corresponde a una zona de tipo residencial campestre, donde se localizan urbanizaciones (sometidas al régimen de propiedad horizontal) tales como Unidad Inmobiliaria Cerrada La Lomita (donde se ubica el bien objeto de avalúo) y Camino de Arrayanes, siendo estas urbanizaciones de nivel socio económico alto con tipologías constructivas unifamiliares con alturas promedio de 2 niveles y edificaciones multifamiliares con altura no mayor a 5 pisos (urbanización Camino de Arrayanes), en donde, los entornos más próximos a estas, se observa presencia de inmuebles de carácter institucional (colegios campestres) y clubes deportivos, al igual que actividades agropecuarias por encontrarse dentro del perímetro rural de la capital. Es importante indicar que la unidad inmobiliaria cerrada La Lomita se encuentra inmersa al interior de la zona clasificada como suelo rural de la ciudad, por lo tanto, la consolidación de usos residenciales es baja.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL

NORTE: Avenida Calle 221.
SUR: Vía Club los Arrayanes.
ORIENTE: Colegio Bilingüe Clermont.
OCCIDENTE: Río Bogotá.

BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

NORTE: Guaymaral, Conejera y La Candelaria.
SUR: Barajas Norte y Nuestra Señora del Rosario.
ORIENTE: Casablanca Suba y Casablanca Suba I.
OCCIDENTE: Municipio de Cota.

2.2 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector de localización del inmueble presenta dotación de redes de servicios públicos (Energía Eléctrica, Gas Natural), sin embargo, al corresponder a una zona clasificada como suelo rural, no cuenta con infraestructura completa en cuanto a redes de acueducto (servicio prestado por la empresa Cojardin S.A.) y alcantarillado (no presenta este servicio el sector inmediato de localización).

2.3 VÍAS DE ACCESO

2.3.1 Equipamiento de la red vial

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta de manera directa con:

CALLE 209 (Avenida Los Arrayanes):

Vía de la malla vial arterial que conecta de manera directa con la Autopista Norte (Carrera 45), cuenta con única calzada con doble carril de uso mixto, con sentido de circulación oriente – occidente y viceversa, se encuentra pavimentada y en aceptable estado de conservación.

CARRERA 45 (Avenida Autopista Norte):

Vía de la malla vial Arterial Tipo 1 (De integración regional), cuenta con dos calzadas de uso mixto de tres carriles en cada uno de los sentidos (Norte –

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

Sur), se encuentra pavimentada y en aceptable estado de conservación. Sobre la cual se moviliza el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) en la franja horaria establecida por la entidad.

12

2.3.2 Estado de conservación

Las vías del plan arterial se encuentran pavimentadas y en aceptable estado de conservación.

2.4 AMOBLAMIENTO

2.4.1 Andenes y Sardineles

El sector presenta una baja dotación de andenes y sardineles en concreto – con áreas en adoquín.

2.4.2 Zonas verdes

El sector presenta dotación de zonas verdes (de carácter privado).

- Club Campestre Los Arrayanes.
- Xcoli.
- La Reserva Parque Deportivo.

2.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector de localización no presenta estrato socioeconómico asignado según consulta en portal SinuPOT.

2.6 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

2.6.1 Tipo de transporte publico

El sector no dispone de manera directa con la de oferta de transporte público, puesto que el mismo transita principalmente sobre la Autopista Norte (Carrera 45), sobre la cual se destaca el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y el servicio de transporte tradicional de tipo colectivo que transita en dirección a la ciudad o Municipios colindantes.

2.6.2 Cubrimiento

En general se cuenta con una frecuencia de servicio permanente, y disponibilidad de casi las 24 horas del día.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

2.6.3 Frecuencia Permanente.

13

2.7 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Entre las edificaciones importantes del sector y colindantes, se encuentra:

- GCB Bilingüe Internacional.
- Knightsbridge Schools International Bogotá.
- Universidad Santo Tomas, Campus Deportivo San Alberto Magno.
- Colegio San Viator.
- Colegio Los Nogales.
- Club Los Buhos.
- Colegio Corazonista.
- Gimnasio Fontana.
- Gimnasio Campestre Beth Shalom.
- Club Campestre Los Arrayanes.
- Sede Deportiva Millonarios FC.
- Arrayanes Campo Deportivo.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

3. ASPECTOS JURÍDICOS

14

3.1 PROPIETARIO

ALVAREZ HERNANDEZ ASTRID
MORENO TIBAVISCO OSCAR

Fuente: Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 50N-1033452 emitido el día 22 de marzo del año 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

3.2 ESCRITURA PÚBLICA

Escritura pública No. 3697, otorgada el día 02 de septiembre de 2003, por la notaría 31 de Bogotá D.C.

3.3 MATRICULAS INMOBILIARIAS Y COEFICIENTES DE LAS COPROPIEDADES

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
EL PORVENIR LT 2 PTE LA LOMITA (DIRECCION CATASTRAL)	50N-1033452	2,2222%

Fuente: Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 50N-1033452 emitido el día 22 de marzo del año 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

3.4 CHIP CATASTRAL

UNIDAD	CHIP CATASTRAL
EL PORVENIR LT 2 PTE LA LOMITA (DIRECCION CATASTRAL)	AAA0141CSCX

Fuente: Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 50N-1033452 emitido el día 22 de marzo del año 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

3.5 OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

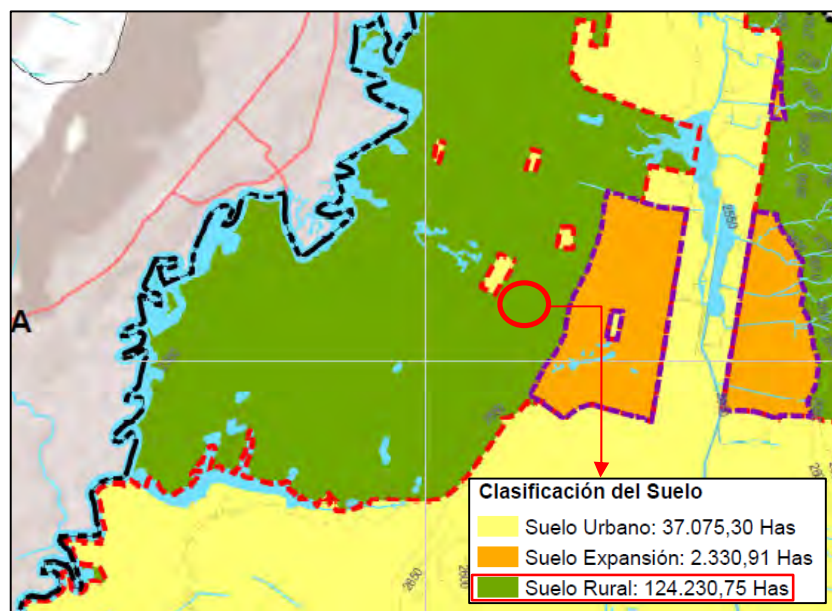
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

15

La reglamentación urbanística que cubija la Ciudad de Bogotá D.C., en general está contenida actualmente en el Decreto 555 de diciembre 29 de 2.021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C”. Una vez consultada la cartografía que da soporte al plan de ordenamiento de la ciudad, la unidad inmobiliaria cerrada La Lomita, se encuentra al interior de la clase de suelo rural en la zona norte de la ciudad de Bogotá. De acuerdo con la normatividad indicada anteriormente, la unidad inmobiliaria cerrada La Lomita contaría con la siguiente normatividad:

CLASE DE SUELO:	Rural.
CATEGORIA DE SUELO:	Suelo de protección del suelo rural.
AREA DE ACTIVIDAD:	Áreas de conservación y protección ambiental.
UNIDAD DE PLANIFICACION	
RURAL:	Torca.



Fuente: Clasificación del suelo. Mapa CG – 2.1

Miembro y Afiliaciones:



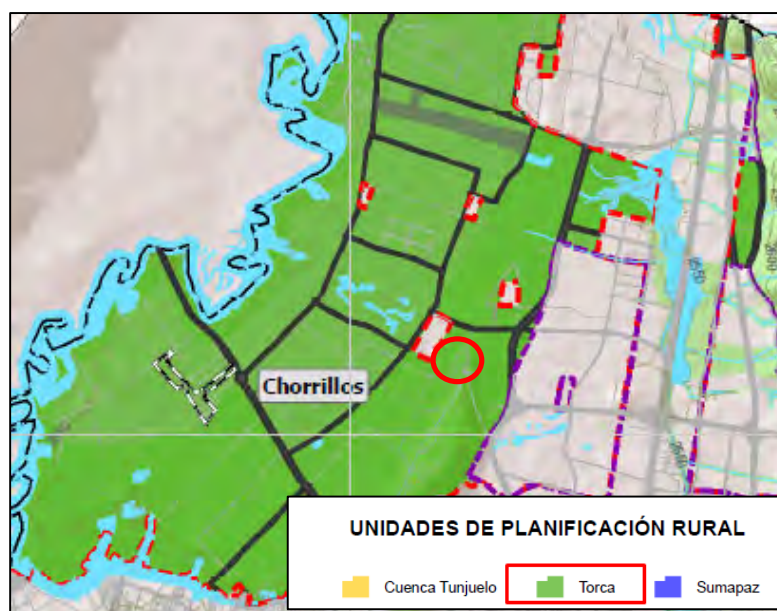
Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

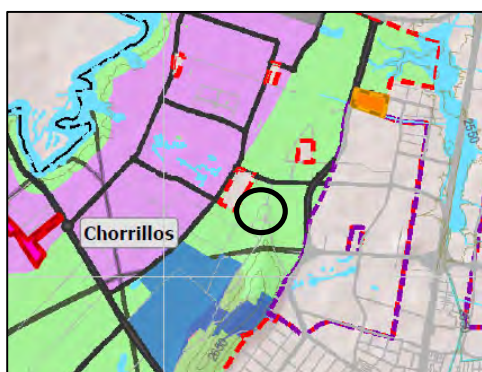
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

16



Fuente: Unidades de planificación rural. Mapa CR – 6



CATEGORÍA DEL SUELO RURAL	SUBCATEGORÍA DEL SUELO RURAL	CONVENCIÓN
Suelo de Protección del suelo rural	Áreas de conservación y protección ambiental	
	Áreas de producción agrícolas y ganaderas y explotación de recursos naturales	
	Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural	
	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	
	Áreas de amenaza y riesgo no mitigable	
Desarrollo Restringido	Centros Poblados	
	Nodos de Equipamientos	
	Vivienda Campesina	

Fuente: Usos del suelo rural. Mapa CR - 5

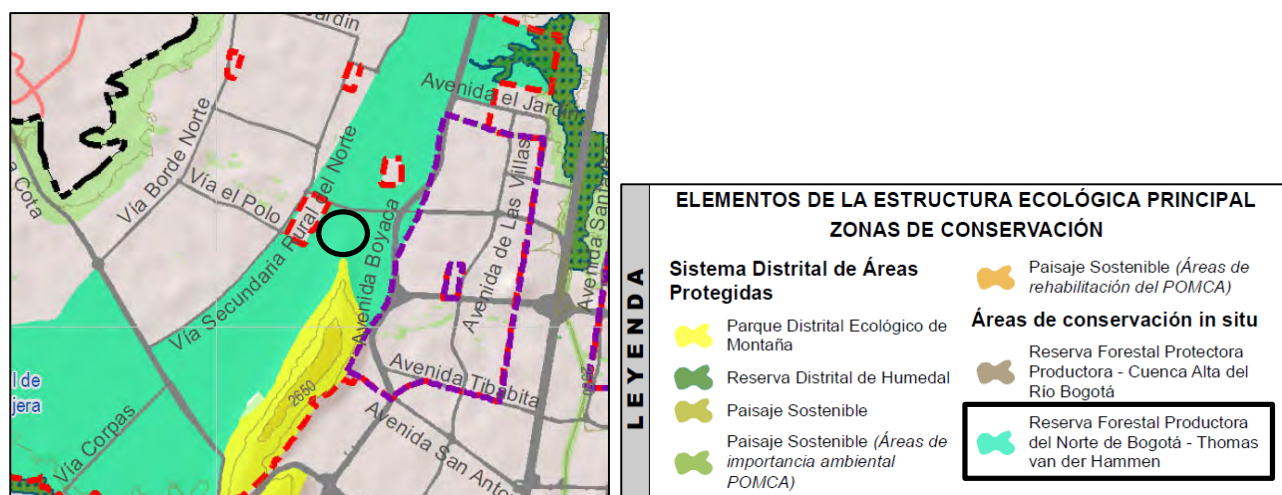
Miembro y Afiliaciones:



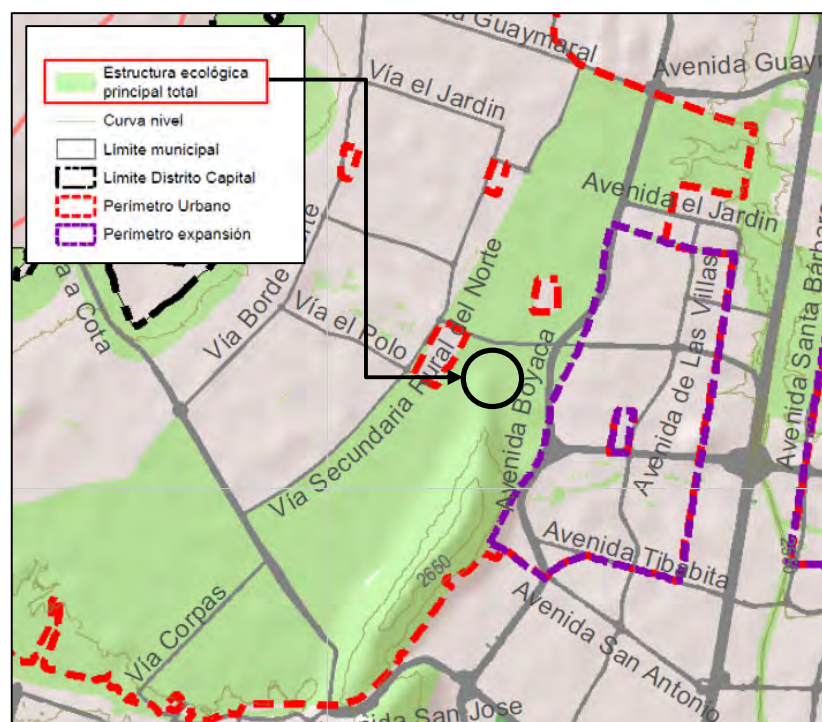
Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

17



Fuente: Zonas de conservación. Mapa No. CG – 3.2.3. POT vigente.



Fuente: Áreas Protegidas SINAP. Mapa No. CG – 3.2.2. POT vigente.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

No obstante, de manera concreta, el Acuerdo 11 de 2011 “Por medio del cual se declara la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D.C., “Thomas Van der Hammen”, se adoptan unas determinantes ambientales para su manejo, y se dictan otras disposiciones.” indica en su artículo 4 y 6:

18

Artículo 4º. *Régimen de usos.* Hasta tanto se adopte el Plan de Manejo Ambiental de la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá “Thomas van der Hammen”, la zona declarada como tal se sujetará al siguiente régimen de usos:

a) Uso principal: Forestal y demás actividades asociadas a la conservación.

b) Usos compatibles: Investigación científica y recreación pasiva.

c) Usos condicionados: Recreación activa, infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructura de servicios de seguridad ciudadana, dotacional, residencial y agropecuario.

d) Usos prohibidos: Sin perjuicio de lo que se determine en el Plan de Manejo Ambiental, se consideran prohibidos aquellos usos no previstos como principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo 1º. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º de la Resolución número 621 de 2000, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, la permanencia de los usos residenciales y dotacionales se sujetará a su preexistencia a la fecha de publicación de dicho acto; al cumplimiento de las normas específicas mediante las cuales fueron aprobados dichos desarrollos; y a que se garantice la función ecológica de la propiedad, la prioridad en la preservación del suelo, la conservación de la vegetación protectora y la continuidad de los sistemas hídricos y corredores ecológicos.

Artículo 6º. *Lineamientos ambientales.* Hasta tanto se adopte el Plan de Manejo Ambiental de la reserva forestal, las áreas localizadas en el artículo 1º del presente Acuerdo, se sujetarán, además, a los siguientes lineamientos ambientales:

1. Prohibir la tala de la vegetación existente en la reserva, salvo autorización expresa por parte de la CAR.

2. No se podrán extender las áreas destinadas a actividades agropecuarias y demás usos distintos al forestal.

3. Se prohíbe la expedición de licencias de urbanismo y construcción al interior de la reserva forestal. No obstante lo anterior, y de conformidad con la situación jurídica de cada predio, las construcciones existentes podrán ser objeto de modificación, adecuación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, u obra nueva que sustituya las construcciones preexistentes, sin que ello implique el aumento de los índices de ocupación y construcción, ni violación al régimen de usos establecido en el artículo 4º del presente acuerdo, para las cuales se podrán adelantar los respectivos trámites de licenciamiento urbanístico.

Y a su vez la unidad inmobiliaria cerrada “La Lomita” fue constituida en los términos de la Ley 675 de 2001 a través de la Escritura Publica No. 5985 del 18

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

de agosto de 2011 de la notaría 9 de Bogotá, asignando coeficientes para cada unidad privada y estableciendo las áreas comunes de la copropiedad.

19

CONCLUSION NORMATIVA:

Las referencias anteriores son de carácter informativo, toda vez que el bien inmueble objeto de estudio hace parte de un desarrollo denominado Unidad Inmobiliaria Cerrada “La Lomita”, el cual se encuentra protocolizado mediante la Escritura Publica No. 5985 otorgada el día 18 de agosto del año 2011, por la Notaria Nueve (09), del Círculo Notarial de Bogotá D.C.; elemento complementado con las disposiciones del Acuerdo 011 de 2011 (*Por medio del cual se declara la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D.C., “Thomas Van der Hammen”, se adoptan unas determinantes ambientales para su manejo, y se dictan otras disposiciones.*) el cual señala, que la preexistencia de construcciones antes a su entrada en vigencia (Acuerdo 011) está amparada, pero sin posibilidades de aumentar volumetría o incorporar elementos constructivos adicionales en cada unidad privada; adicionalmente menciona, el deber de garantizar la función ecológica de la propiedad por cuanto dichos inmuebles hacen parte de la Reserva Forestal Productora del Norte de Bogotá Thomas Van Der Hammen.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

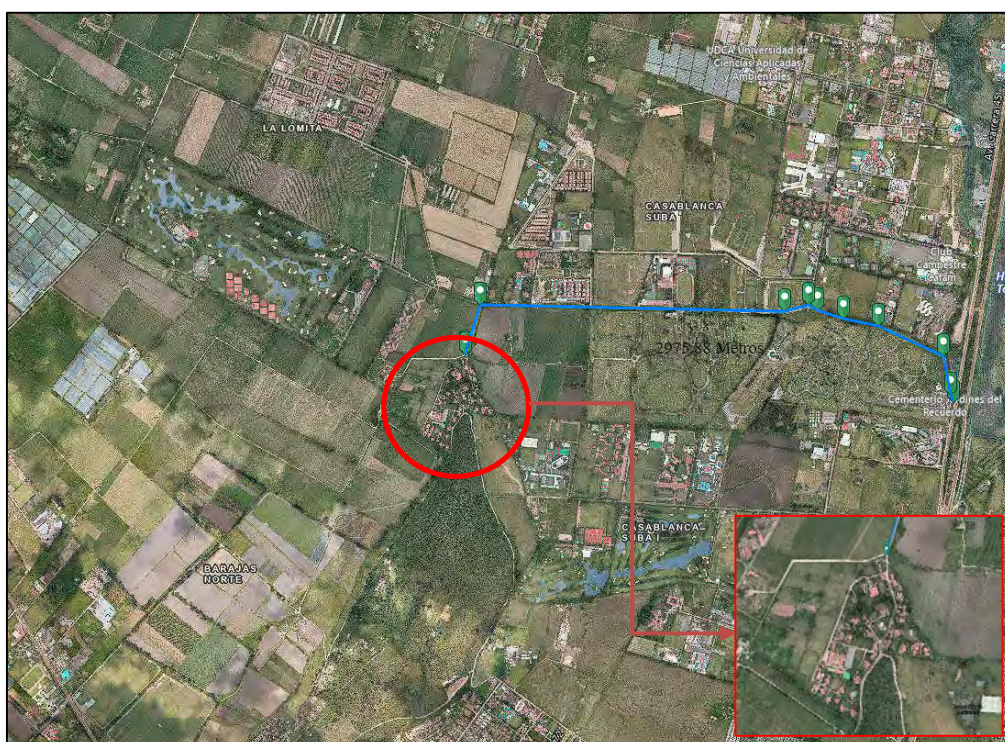
Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

5. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO Y/O URBANIZACION

20

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO DONDE SE LOCALIZA LA UNIDAD EN ESTUDIO

UBICACIÓN: La unidad inmobiliaria cerrada “LA LOMITA” de la cual forma parte la unidad objeto de avalúo se encuentra localizada sobre el costado norte del Cerro La Conejera, aproximadamente a unos 2.980 metros al occidente la Autopista Norte (Carrera 45) y a 2.930 metros al norte de la calle 170.



Fuente: Mapas Bogotá. <https://mapas.bogota.gov.co/>

ACCESOS: La unidad inmobiliaria cerrada “La Lomita” cuenta con dos (2) accesos vehiculares, uno al costado norte del conjunto, mediante una vía vehicular sin

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

pavimentar que se accede mediante la calle 209, y otro al costado sur, vehicular sin pavimentar a la cual se accede mediante el eje vial calle 170.

21



Fuente: Mapas Bogotá. <https://mapas.bogota.gov.co/>

FORMA: La unidad inmobiliaria cerrada “La Lomita” se desarrolla sobre un lote de terreno de forma irregular.

5.2. CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO

Corresponde a una unidad inmobiliaria cerrada de aproximadamente 45 unidades inmobiliarias las cuales en su interior existe presencia de construcciones de carácter unifamiliar con tipologías de buenas especificaciones constructivas con altura promedio de dos niveles. Donde no existe un único patrón constructivo y los desarrollos edificatorios son superiores a los 15 años.

5.2.1. EQUIPAMIENTO COMUNAL

La unidad inmobiliaria cerrada La Lomita cuenta con el siguiente equipamiento comunal:

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

- Cancha de tenis.
- Caballeriza
- Salones comunales

22

Por tratarse de unidades inmobiliarias que cuentan con áreas verdes en sus zonas privadas, el conjunto no cuenta con estos espacios comunales.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN

23

5.1. ÁREA DE LA UNIDAD

UNIDAD	ÁREA LOTE EN M ²	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
EL PORVENIR LT 2 PTE LA LOMITA (CASA No. 14)	830,70	2,2222%

Fuente: Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1033452, emitido el día 22 de marzo del año 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

5.2. LINDEROS

POR EL NORTE: Partiendo del punto cuatro (4) y continuando hasta el punto uno (1), con rumbo 62 grados 14' 29", en distancia de cuarenta y seis metros (46,00 mts).

POR EL ORIENTE: Del punto uno (1) hasta el punto cinco (5), con rumbo ciento doce (112) grados 18' 10" en distancia de veinte metros con doscientos noventa y cinco milímetros (20,295 mts).

POR EL SUR: Del punto cinco (5), con rumbo de 234 grados 01' 12", en distancia de treinta y nueve metros con cincuenta centímetros (39,50 mts).

POR EL OCCIDENTE: Del punto seis (6) al punto cuatro (4) cerrando el perímetro con rumbo de 290 grados 16' 42", en distancia de veintinueve metros con diez centímetros (29,10 mts).

Fuente: Escritura pública 3697 del 02 de septiembre de 2003 de la notaría 31 de Bogotá D.C.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

5.3. DISPOSICIÓN, FORMA, UBICACIÓN y DISTRIBUCIÓN

5.3.1. UNIDAD: LOTE DE TERRENO # 2 (CASA 14).



Fuente: Consulta en portal: <https://mapas.bogota.gov.co>

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

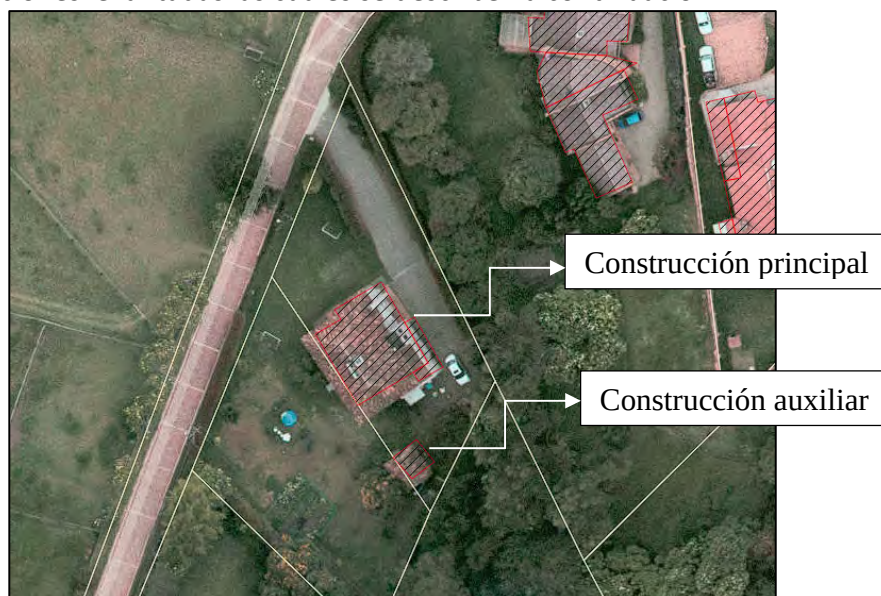
25

Unidad de uso residencial de disposición medianera con forma similar a un rectángulo, la cual se encuentra localizada aproximadamente a 170 metros de la portería localizada al norte del conjunto.

Cuenta con dos construcciones en su interior (construcción principal y auxiliar).

5.4. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

Es importante mencionar que sobre el lote de terreno se encuentran dos construcciones levantadas las cuales se describen a continuación:



Fuente: Consulta en portal: <https://mapas.bogota.gov.co>

5.4.1. CUADRO DE AREAS

UNIDAD	ÁREA CONSTRUCCION EN M ²
CONSTRUCCION PRINCIPAL	294,47
CONSTRUCCION AUXILIAR	13,68

Fuente: Mediciones realizadas en la inspección técnica, sujetas a verificación por parte del solicitante.

Miembro y Afiliaciones:



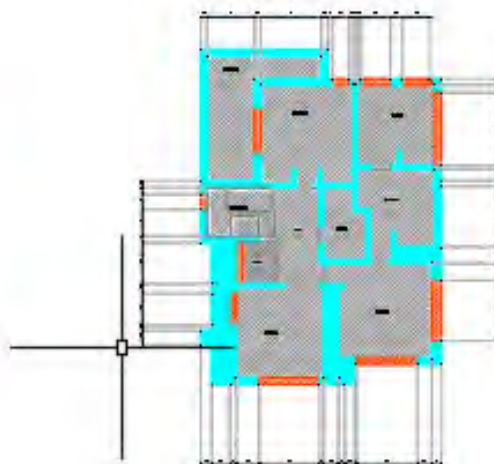
Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

26



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

5.4.2. CONSTRUCCION PRINCIPAL:



Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

5.4.2.1. DISTRIBUCIÓN:

Primer piso: Hall de acceso, baño social, cocina integral, zona de lavado, alcoba de servicio con baño, sala con chimenea, comedor.

Segundo piso: Habitación principal (con área de estudio) con baño, walking closet, dos habitaciones y balcón.

5.4.2.2. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

CIMENTACIÓN:	Se supone zapatas en concreto.
ESTRUCTURA:	Estructura de columnas en concreto, vigas y viguetas de amarre.
NUMERO DE PISOS:	Dos (2) pisos.
CUBIERTA:	Teja de barro soportada sobre estructura en madera.
FACHADA:	Ladrillo con revestimiento en pañete y pintura.
PISOS:	Mixtos, madera en sala - comedor, corredor de alcobas, alcobas y estudio, tableta de cerámica decorada en cocina y baños y alcoba de servicio con tableta de cerámica. Tableta de gres en balcón.
MUROS:	En general pañete, estuco y pintura (área social con zonas parciales en ladrillo a la vista o con revestimiento en pintura y bloques de concreto); las zonas húmedas de baños y cocina en baldosa de cerámica y cristanac principalmente.
CIELO RASOS:	Drywall.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

PUERTAS:	Exterior: Madera. Interiores: Madera.
VENTANERIA:	Lamina de aluminio con vidrio plano.
COCINA:	Integral con mesón en granito, con gabinetes superiores e inferiores en madera con revestimiento en formica blanca, horno y extractor. Muros enchapados de piso a techo.
BAÑOS:	Aparatos sanitarios cerámicos de buena especificación, lavamanos cerámico, en habitación principal lavamanos en policuarzo sobrepuesto en gabinete de madera y baño de servicio con lavamanos convencional. Los baños cuentan con división en vidrio templado con herrajes en acero para los que cuentan con ducha. El baño principal cuenta con jacuzzi.
VETUSTEZ:	La edificación presenta una edad aproximada de treinta y dos años (32 años).
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Presenta un buen estado de conservación.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

5.4.3. CONSTRUCCION AUXILIAR:

29



5.4.3.1. DISTRIBUCIÓN:

Espacio dispuesto para depósito en un solo ambiente.

5.4.3.2. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

CIMENTACIÓN:	Se supone ciclópea.
ESTRUCTURA:	Mampostería.
NUMERO DE PISOS:	Un (1) piso.
CUBIERTA:	Teja de barro soportada sobre esterilla de guadua y estructura en madera.
FACHADA:	Pañete rustico con revestimiento en pintura.
PISOS:	Cemento esmaltado.
MUROS:	Bahareque embutido con revestimiento en pintura.
CIELO RASOS:	Pañete rustico con revestimiento en pintura.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

PUERTAS:	Metálicas.
VENTANERIA:	En estructura metálica con vidrio plano.
COCINA:	No presenta.
BAÑOS:	No presenta.
VETUSTEZ:	La edificación presenta una edad aproximada de treinta y dos años (32 años).
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Presenta un regular estado de conservación.

30

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL

31

6.1. BIENES INMUEBLES

El bien inmueble objeto del presente estudio, corresponde de manera concreta a un lote de terreno y las construcciones que sobre él se encuentran levantadas, localizado al interior del área rural de la ciudad de Bogotá, identificado como LOTE DE TERRENO # 2 (CASA No. 14) perteneciente a la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LA LOMITA, en el SECTOR CATASTRAL LA LOMITA de la LOCALIDAD ONCE (11) – SUBA, BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA. Que en atención a lo indicado por el Sr Magistado Dr. Carlos Augusto Salazar Ramírez, el día primero de diciembre de 2021, en la cual dispone: 1.- El avalúo del bien debe ser a la fecha de realización.

6.2. BIENES MUEBLES

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, mueble o enser.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

32

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad en el predio objeto de estudio.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

La unidad inmobiliaria cerrada de la cual hace parte el inmueble objeto de estudio presenta condiciones ambientales aceptables. Que normativamente el conjunto del cual hace parte la unidad de estudio y el entorno de localización, están contenidos en la zona de reserva forestal Tomas Van der Hammen, conforme al Acuerdo 011 de 2011, pero donde el mismo acuerdo indica que la preexistencia de usos y edificaciones con anterioridad a su expedición del mismo, son permitidas siempre y cuando no se desarrollen nuevas obras o se modifique su ocupación.

7.3. SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que se presentan la Ciudad de Bogotá D.C. en general.

7.4. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

En el sector no se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización de los inmuebles.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

8. CONSIDERACIONES DETERMINANTES

33

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La condición del encargo valuatorio, enfocado en la determinación de valor comercial del bien bajo las condiciones físicas, jurídicas y económicas actuales, en concordancia por lo ordenado por el Sr Magistado Dr. Carlos Augusto Salazar Ramírez, el día primero de diciembre de 2021, en la cual dispone: 1.- El avalúo del bien debe ser a la fecha de realización.

La localización general del bien objeto de estudio al interior de la unidad inmobiliaria cerrada “LA LOMITA”, en la zona norte de la Ciudad de Bogotá D.C., siendo parte integrante del sector La Lomita, zona rural - Jurisdicción de la Localidad Once (11) de Suba.

El encontrarse la unidad inmobiliaria cerrada “LA LOMITA” sobre el costado norte del Cerro La Conejera, aproximadamente a unos 2.980 metros al occidente la Autopista Norte (Carrera 45) y a 2.930 metros al norte de la calle 170.

El corresponder la unidad inmobiliaria cerrada “LA LOMITA” a un conjunto de aproximadamente 45 unidades inmobiliarias con edificaciones aisladas de buenas especificaciones constructivas con alturas promedio de dos niveles.

El presentar el sector con baja presencia de agrupaciones destinadas a vivienda, dada su localización específica en suelo rural de la ciudad de Bogotá; contando la agrupación con un entorno de tipo agropecuario y dotacional (este último, en las modalidades de educativo y clubes deportivos).

La normatividad urbanística que regula el sector de localización contenida en el Decreto 555 de diciembre 29 de 2.021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C” en el suelo rural, bajo la categoría de suelo de protección, en área de conservación y protección ambiental, normatividad de carácter informativo toda vez que el conjunto donde se encuentra

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

34

la unidad en estudio, fue objeto de reglamentación bajo la escritura pública No. 5985 otorgada el día 18 de agosto del año 2011 donde se reglamentó la unidad inmobiliaria cerrada “LA LOMITA”. Es de indicar que adicional a lo antes expuesto si bien el conjunto se encuentra en suelo protegido, el Acuerdo 011 de 2011 *“Por medio del cual se declara la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D.C., “Thomas Van der Hammen”, se adoptan unas determinantes ambientales para su manejo, y se dictan otras disposiciones”* reconoce las construcciones existentes en esta área, previa expedición de la norma que se indica.

El contar con la unidad en estudio con topografía plana (0 – 3 %).

El contar con dos construcciones: Una principal en buen estado de conservación y una auxiliar en regular estado de conservación dado su uso actual.

Las características de la construcción principal en cuanto a estructura, distribución interna y acabados; con especificaciones acordes con el estrato socioeconómico del sector.

La edad original de la construcción principal, tratándose de una edificación de más de 30 años la cual ha surtido procesos de adecuaciones internas, destacando el buen estado de conservación y mantenimiento.

El equipamiento comunal de la agrupación de vivienda se considera bajo (al contar con cancha de tenis) lo anterior normal dadas las condiciones particulares de cada unidad inmobiliaria, las cuales al presentar tipologías aisladas en sus construcciones gozan de zonas verdes privadas para uso y disfrute de carácter individual.

La infraestructura urbanística del sector contando con redes de los servicios públicos tales como energía eléctrica, acueducto y gas natural. El contar con pozos sépticos para el tratamiento de aguas residuales toda vez que no se cuenta con red de alcantarillado.

El área típica y comercial del inmueble en estudio.

Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario en la Ciudad de Bogotá.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

9. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

35

9.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo consistió en el uso básico del método de comparación o mercado, teniendo en cuenta que el sector presenta un número de inmuebles en oferta de condiciones similares al inmueble en estudio, con los cuales se es posible la determinación del valor comercial de las unidades en estudio.

*Artículo 1º.- (Resolución 620 de 2008) **Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.¹*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor. Para efectos de la descomponetización del terreno y construcción se acudió al método de costo de reposición aplicado a las construcciones existentes.

¹ Resolución 620 de 2008. Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

36

Con miras a la adecuada determinación del valor comercial, que le corresponde a la unidad objeto de estudio, se hace uso de la técnica o método señalado en la Resolución N° 620 de 2.008.

Para la estimación del valor de metro cuadrado de área privada construida del bien objeto se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario de casas de similares características a la unidad objeto de avalúo, localizadas dentro del mismo sector y/o en sectores colindantes que guarden relación con estrato socioeconómico y vetustez. Es decir que, a partir de los valores de venta en el sector, se determina el valor comercial más probable de la unidad en estudio. Para efectos de la descomponetización del terreno y construcción se acudió al método de costo de reposición aplicado a las construcciones existentes.

9.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

Para desarrollar el método comparativo de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles comparables con el bien en estudio, en cuanto a condición jurídica, vetustez, localización y área, esto con el fin de estimar el valor de la propiedad.

En desarrollo de dicha investigación se consultaron ofertas de inmuebles existentes (casas) con las que se establece un nivel de comparación directa con el predio objeto de análisis, las cuales se encuentran ubicadas al interior de la unidad inmobiliaria cerrada La Lomita con características similares al bien que se avalúa y en sectores colindantes, más exactamente en San José de Bavaria, donde se consolidan unidades de tipo residencial bajo la modalidad de casas.

De esta investigación se encontró un total de quince (15) ofertas, de las cuales se pudieron comprobar diez (10) ofertas consignadas en la Tabla No. 1– Mercado efectivo, dichas ofertas fueron sometidas a un proceso de depuración,

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

descontando un factor por posible negociación, con el fin de encontrar valores unitarios de las unidades privadas construidas.

37

Donde se encontraron valores que varían desde los \$3.642.857/m² hasta \$6.988.889/m² de área privada construida, donde el primer inmueble corresponde a una casa adosada que se oferta al interior de una urbanización que no goza de zonas verdes privadas por cada unidad inmobiliaria, y la segunda oferta (dato más elevado por metro cuadrado en el mercado) corresponde a una unidad inmobiliaria nueva que cuenta con zonas verdes privadas pero que en relación al inmueble objeto de estudio su principal diferencia radica en la vetustez.

Así las cosas, se efectúa un proceso de depuración de los datos, considerando en el análisis unidades inmobiliarias de similares condiciones jurídicas y físicas a las presentes en el bien objeto, en cuanto a áreas de terreno, área de construcción, vetustez y localización.

De dicho proceso se seleccionaron seis (6) datos de mercado, donde del análisis estadístico se tiene:

PROMEDIO	\$ 4.423.000/m ²
DESVIACION ESTANDAR	\$ 179.633
COEFICIENTE DE VARIACION	4,06%
LIMITE INFERIOR	\$ 4.243.366/m ²
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.602.633/m ²

De esta manera, del análisis de los datos se adopta como valor mas probable para la propiedad el limite inferior de los datos \$ 4.243.366/m² redondeado a \$4.250.000/m² de área privada construida, considerando la ubicación de la propiedad y su área de lote (toda vez que las propiedades analizadas presentan cabidas de terreno en su mayoría superiores).

Así las cosas, y operando el valor integral con el área de las construcciones principal se tiene un valor global de:

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

AREA PRIVADA CONSTRUIDA M ² (CONSTRUCCION PRINCIPAL)	VALOR M ² DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA	VALOR GLOBAL
294,47	\$ 4.250.000	\$ 1.251.497.500

38

Valor que por efectos de la presentación en el avalúo se procede a descomponetizar el componente terreno y el componente construcción.

En relación a las construcciones existentes, los valores se obtienen a partir de un ejercicio de reposición a nuevo y la aplicación de la depreciación por estado de conservación y la edad que presentan, considerando sus características constructivas, tales como estructura (concreto para construcción principal y mampostería para construcción auxiliar), altura (dos niveles en la construcción principal y un nivel en la construcción auxiliar), acabados propios del estrato socioeconómico alto (de la construcción principal) y acabados básicos del depósito (construcción auxiliar), cubiertas y área promedio construida.

Así las cosas, para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Artículo 3o. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

Estados	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coefficiente %
1	Nuevo, no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo O	0,00%
1,5		Muy bueno MB	0,03%
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia.	Bueno B	2,52%
2,5		Intermedio I	8,09%
3	Requiere reparaciones simples	Regular R	18,10%
3,5		Deficiente D	33,20%
4	Requiere reparaciones importantes	Malo M	52,60%
4,5		Muy malo MM	75,20%
5	Sin valor, Valor de demolición	Demolición DM	100,00%

39

Teniendo así:

DESCRIPCION	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M²)	VALOR ADOPTADO (\$/M²)
CONST. PRINCIPAL	32	100	32,00%	2,5	27,48%	\$3.000.000	\$2.175.708	\$2.180.000
CONST. AUXILIAR	32	70	45,71%	3,5	55,37%	\$803.000	\$358.391	\$360.000

Posterior al cálculo del valor de las construcciones se procede a hallar por residuo el valor del terreno del inmueble:

VALOR GLOBAL DEL INMUEBLE			\$ 1.251.497.500
DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR / M2	SUBTOTAL
VALOR CONSTRUCCION PRINCIPAL	294,47	\$ 2.180.000	\$ 641.944.600
VALOR CONSTRUCCION AUXILIAR	13,68	\$ 360.000	\$ 4.924.800
VALOR DEL LOTE	830,70	\$ 727.854	\$ 604.628.100

Adoptando un valor de \$730.000/m² para el terreno, \$ 2.180.000/m² para la construcción principal y \$ 360.000/m² para la construcción auxiliar.

9.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El sector inmediato de localización presenta una oferta media de casas con tipología aislada, la demanda se puede considerar media, resaltando el atractivo que presenta este tipo de propiedades desde la emergencia sanitaria presentada (pandemia).

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra
OTTO RICO HERNÁNDEZ

9.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se considera estable y positiva en el mediano a largo plazo, en gran medida por su buena localización, exclusividad y facilidad de acceso, generando dinámica inmobiliaria positiva para la valorización del sector en el cual se localiza el inmueble objeto de avalúo.

9.6. CONCEPTO DE LA GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto.

40

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

10. AVALÚO COMERCIAL

41

10.1. INMUEBLE VALORADO

LOTE DE TERRENO # 2 (CASA No. 14). UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LA LOMITA. SECTOR CATASTRAL LA LOMITA. LOCALIDAD ONCE (11) – SUBA. BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA. PROCESO: REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ



10.2. FECHA DEL INFORME VALUATORIO

08 de abril de 2022.

10.3. CUADRO DE VALUACIÓN

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL \$
LOTE DE TERRENO	830,70	M2	\$ 730.000	\$ 606.411.000
CONSTRUCCION PRINCIPAL	294,47	M2	\$ 2.180.000	\$ 641.944.600
CONSTRUCCION AUXILIAR	13,68	M2	\$ 360.000	\$ 4.924.800
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 1.253.280.400

VALOR EN LETRAS, SON: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS (M/CTE)

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

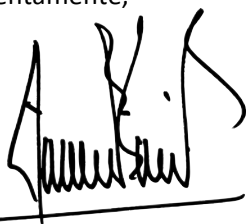
REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

NOTA 1: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles evaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

42

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del autor o del solicitante del estudio.

Atentamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores

RAA: AVAL-79548029 Ley 1673/2013.

Corporación Autorregulador Nacional de
Avaluadores – ANA

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Ref. Avalúo Comercial No. 869/2022

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

43

Que Jorge Eliecer Gaitán Torres, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Informe de Avalúo Comercial N° 869/2022

Lote de terreno #2 (Casa No. 14) Unidad Inmobiliaria Cerrada la Lomita- sector catastral La Lomita, Localidad Once (11) - Suba. Bogotá D.C. - Colombia

01. ACCESO SUR A LA URBANIZACION



02. ACCESO NORTE A LA URBANIZACION



03. VISTA VIA DE LA URBANIZACION



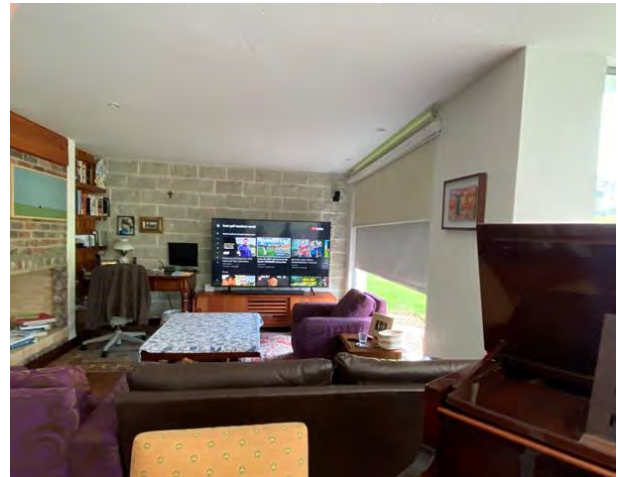
04. ACCESO AL PREDIO



05. VISTA ACCESO A LA CONSTRUCCION PRINCIPAL



06. VISTA ZONA SOCIAL



Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

Informe de Avalúo Comercial N° 869/2022

Lote de terreno #2 (Casa No. 14) Unidad Inmobiliaria Cerrada la Lomita- sector catastral La Lomita, Localidad Once (11) - Suba. Bogotá D.C. - Colombia

07. VISTA BAÑO SOCIAL



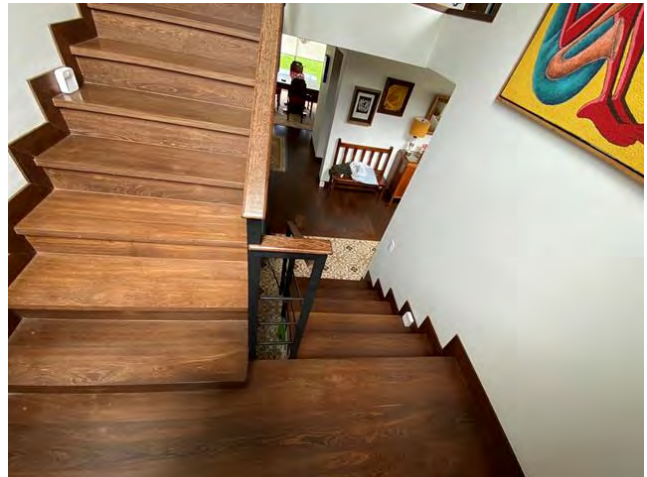
08. VISTA COCINA



09. VISTA HABITACION DE SERVICIO



10. VISTA ESCALERAS DE ACCESO A SEGUNDO NIVEL



11. VISTA A SEGUNDO NIVEL



12. VISTA A ZONA DURA



Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

Informe de Avalúo Comercial N° 869/2022

Lote de terreno #2 (Casa No. 14) Unidad Inmobiliaria Cerrada la Lomita- sector catastral La Lomita, Localidad Once (11) - Suba. Bogotá D.C. - Colombia

13. VISTA AREA DE BALCON



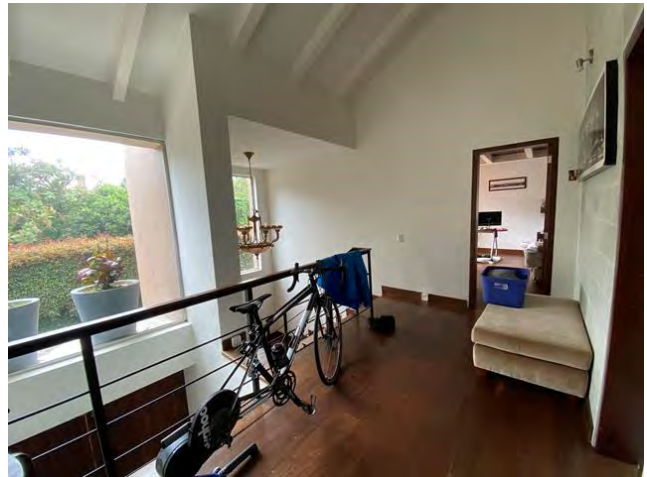
14. VISTA ALTILLO DE HABITACION



15. VISTA BAÑO SEGUNDO NIVEL



16. VISTA HALL DE ALCOBAS SEGUNDO NIVEL



17. VISTA HABITACION PRINCIPAL



18. VISTA ESTUDIO - HAB PRINCIPAL



Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

Informe de Avalúo Comercial N° 869/2022

Lote de terreno #2 (Casa No. 14) Unidad Inmobiliaria Cerrada la Lomita- sector catastral La Lomita, Localidad Once (11) - Suba. Bogotá D.C. - Colombia

19. VISTA WALKING CLOSET



20. VISTA BAÑO PRINCIPAL



21. CONSTRUCCION AUXILIAR



22. VISTA INTERNA CONSTRUCCION AUXILIAR



23. VISTA POSTERIOR CONSTRUCCION AUXILIAR



24. VISTA ZONA VERDE DEL INMUEBLE



Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

Tabla No. 1A - Mercado depurado

ID JEGT	NOMBRE CONJUNTO	TIPO DE INMUEBLE	VENTA Y/O RENTA	LOCALIDAD	DIRECCIÓN O NOMBRE	EDAD	VALOR TOTAL	%. NEG.	VALOR DEPURADO	INTEGRAL (PH)		VALOR INTEGRAL DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	FOTO
										ÁREA PRIVADA (PH)	ÁREA CONSTRUIDA (PH)					
1	GIBRALTAR	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 78 # 170 - 40	30	\$ 1.150.000.000	10%	\$ 1.035.000.000	220	220	\$ 4.704.545	CASA EN CONJUNTO RESIDENCIAL, CUENTA CON TRES NIVELES, LA CASA EN SU INTERIOR CONSTA DE 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA. CUENTA CON 3 PARQUEADEROS (UNO CUBIERTO Y DOS DESCUBIERTOS), EL CONJUNTO CUENTA CON AREAS VERDES, CANCHA DE TENNIS, SALON SOCIAL Y VIGILANCIA.	GERMAN	3152090087	
4	BONAIRE 3	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 78 # 173 - 15	-	\$ 1.600.000.000	10%	\$ 1.440.000.000	340	340	\$ 4.235.294	CASA EN CONJUNTO RESIDENCIAL BONAIRE 3 (CONJUNTO DE 4 CASAS) SOBRE LOTE DE TERRENO DE 800 M2, CONSTA DE 3 NIVELES, 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, ESTUDIO, 3 PARQUEADEROS PROPIOS DESCUBIERTOS, EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA MULTIPLE, ZONA BBQ, SENDEROS. LA CASA FUE REMODELADA.	SANTIAGO RODRIGUEZ	3156060818	
8	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	20	\$ 1.950.000.000	10%	\$ 1.755.000.000	400	400	\$ 4.387.500	CASA # 5 A LA VENTA DE TRES NIVELES, CUENTA CON 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, ESPACIO PARA 4 VEHICULOS, JARDINES. EL LOTE TIENE UN AREA APROXIMADA DE 800 M2.	MAGNA RODRIGUEZ	3103343041	
9	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	28	\$ 2.280.000.000	10%	\$ 2.052.000.000	450	450	\$ 4.560.000	CASA DE DOS NIVELES, CUENTA CON 4 HABITACIONES, ZONAS VERDES. LA CASA FUE CONSTRUIDA HACE 27 AÑOS, PERO SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION. EL AREA DE LOTE ES DE 2000 M2. LA CASA CUENTA CON UNA ZONA SOCIAL CON CHIMENEA Y SALIDA AL JARDIN, ESTUDIO, FAMILY ROOM CON CHIMENEA, Y 120M2 DE TERRAZA, CUARTO DE ROPAS Y CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA DE TENIS Y PARQUE INFANTIL. CONSTRUIDA HACE 28 AÑOS.	MARIA GABRIELA	3123864944 3147991566	
10	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	27	\$ 1.950.000.000	10%	\$ 1.755.000.000	400	400	\$ 4.387.500	CASA DE 400 M2 CONSTRUIDOS, EN UN LOTE DE 1200M2. CUENTA CON 4 ALCOBAS, 4 BAÑOS, MÁS BAÑO SOCIAL, ALCABA PRINCIPAL CON CHIMENEA, VESTIER, ESTAR DE ALCOBAS, SALA CON CHIMENEA, ESTUDIO, COCINA CON COMEDOR AUXILIAR, DESPENSA, ZONA DE ROPAS, CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO, 3PARQUEADEROS, DEPÓSITO. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA DE TENIS Y PARQUE INFANTIL. CONSTRUIDA HACE 27 AÑOS.	MARIA GABRIELA	3123864944 3147991566	
11	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	32	\$ 1.800.000.000	10%	\$ 1.620.000.000	380	380	\$ 4.263.158	LA CASA CUENTA CON 380 M2 CONSTRUIDOS, RODEADA DE JARDINES, EN UN LOTE DE 1000 M2. 4 ALCOBAS, LA PRINCIPAL CON VESTIER, ESTAR DE ALCOBAS, 2 ALCOBAS CON ALTILLO, ESTUDIO O CUARTA ALCOBA, SALA CON CHIMENEA , COMEDOR INDEPENDIENTE, COCINA CON COMEDOR AUXILIAR, SALONDE JUEGOS CON BAÑO, CUARTO DE ROPAS, CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA DE TENIS Y PARQUE INFANTIL. CONSTRUIDA HACE 32 AÑOS.	MARIA GABRIELA	3123864944 3147991566	
PROMEDIO												\$ 4.423.000				
DESVIACION ESTANDAR												\$ 179.633				
COEFICIENTE DE VARIACION												4,06%				
LIMITE INFERIOR												\$ 4.243.366				
LIMITE SUPERIOR												\$ 4.602.633				

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Tabla No. 1 - Mercado efectivo

ID JEFT	NOMBRE CONJUNTO	TIPO DE INMUEBLE	VENTA Y/O RENTA	LOCALIDAD	DIRECCIÓN O NOMBRE	EDAD	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEPURADO	INTEGRAL (PH)		VALOR INTEGRAL DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	FOTO
										ÁREA PRIVADA (PH)	ÁREA CONSTRUIDA (PH)					
1	GIBRALTAR	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 78 # 170 - 40	30	\$ 1.150.000.000	10%	\$ 1.035.000.000	220	220	\$ 4.704.545	CASA EN CONJUNTO RESIDENCIAL, CUENTA CON TRES NIVELES, LA CASA EN SU INTERIOR CONSTA DE 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, CUENTA CON 3 PARQUEADEROS (UNO CUBIERTO Y DOS DESCUBIERTOS). EL CONJUNTO CUENTA CON AREAS VERDES, CANCHA DE TENNIS, SALON SOCIAL Y VIGILANCIA.	GERMAN	3152090087	
3	RESERVA DE SAN JOSE	CASA	VENTA	SUBA		1	\$ 3.300.000.000	10%	\$ 2.970.000.000	500	500	\$ 5.940.000	PROYECTO RESERVA DE SAN JOSE, CONSTA DE 4 CASAS AISLADAS, EL CONJUNTO CUENTA CON 8 PARQUEADEROS PARA VISITANTES. LAS CASAS CUENTAN CON 4 PARQUEADEROS INDEPENDIENTES 2 CUBIERTOS Y DOS DESCUBIERTOS, SON DE DOS NIVELES, EL PRIMER NIVEL CONSTA DE SALA COMEDOR, COCINA, ESPACIO DE OFICINA, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO, EL SEGUNDO NIVEL CONSTA DE 4 HABITACIONES CADA UNA CON BAÑO Y TERRAZA. SE ENTREGAN CON ACABADOS DE LUGO, AUTOMATIZADAS EN ILUMINACION Y SONIDO. CUENTA CON AREA DE PATIO DE 240 M2. EL AREA TOTAL DE TERRENO APROXIMADA ES DE 800 M2.	ANTONIO RODRIGUEZ	3102418577	
4	BONAIRE 3	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 78 # 173 - 15		\$ 1.600.000.000	10%	\$ 1.440.000.000	340	340	\$ 4.235.294	CASA EN CONJUNTO RESIDENCIAL BONAIRE 3 (CONJUNTO DE 4 CASAS) SOBRE LOTE DE TERRENO DE 800 M2, CONSTA DE 3 NIVELES, 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, ESTUDIO, 3 PARQUEADEROS PROPIOS DESCUBIERTOS, EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA MULTIPLE, ZONA BBQ, SENDEROS. LA CASA FUE REMODELADA.	SANTIAGO RODRIGUEZ	3156060818	
5	QUINTAS DE BAVIERA	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 78 # 179 - 20	12	\$ 2.100.000.000	10%	\$ 1.890.000.000	420	420	\$ 4.500.000	CASA EN CONJUNTO DE 4 UNIDADES DE VIVIENDA, CONSTA DE TRES NIVELES, CUENTA CON 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, ZONAS SOCIALES, COCINA, ESPACIO PARA 7 PARQUEADEROS. EL LOTE DE TERRENO TIENE UN AREA APROXIMADA DE 860 M2. AREA DE JARDIN APROXIMADA DE 400 M2. HA SIDO CONSTANTEMENTE REMODELADA.	ADRIANA	3108126498 - 3103439510	
6	EL CONDADO DE SAN JOSE	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 68 # 180 - 80	30	\$ 1.850.000.000	15%	\$ 1.572.500.000	225	225	\$ 6.988.889	CASA EN CONJUNTO RESIDENCIAL EL CONDADO DE SAN JOSE, CONSTA DE UN NIVEL MAS ALTILLO, TIENE DOS JARDNES INTERNOS, ESPACIO PARA 4 PARQUEADEROS (DOS INTERNOS Y DOS EXTERNOS). HA SIDO REMODELADA. EL CONJUNTO CUENTA CON 4 CASAS.	ADRIANA	3108126498 - 3103439510	
7	CONJUNTO EL PUEBLITO	CASA	VENTA	SUBA	CARRERA 78 # 179 - 40	30	\$ 850.000.000	10%	\$ 765.000.000	210	210	\$ 3.642.857	CASA EN TIPOLOGIA ADOSADA EN CONJUNTO EL PUEBLITO (CUENTA CON 8 CASAS) CONSTA DE DOS NIVELES, CUENTA CON 3 HABITACIONES 4 BAÑOS, ZONAS SOCIALES, COCINA, DOS PARQUEADEROS (UNO CUBIERTO Y OTRO DESCUBIERTO). ADMINISTRACION: \$550.000.	BEATRIZ CALDERON	3174033024	
8	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	20	\$ 1.950.000.000	10%	\$ 1.755.000.000	400	400	\$ 4.387.500	CASA # 5 A LA VENTA DE TRES NIVELES, CUENTA CON 4 HABITACIONES, 4 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, ESPACIO PARA 4 VEHICULOS, JARDINES. EL LOTE TIENE UN AREA APROXIMADA DE 800 M2.	MAGNA RODRIGUEZ	3103343041	
9	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	28	\$ 2.280.000.000	10%	\$ 2.052.000.000	450	450	\$ 4.560.000	CASA DE DOS NIVELES, CUENTA CON 4 HABITACIONES, ZONAS VERDES. LA CASA FUE CONSTRUIDA HACE 27 AÑOS, PERO SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION. EL AREA DE LOTE ES DE 2000 M2. LA CASA CUENTA CON UNA ZONA SOCIAL CON CHIMENEA Y SALIDA AL JARDIN, ESTUDIO, FAMILY ROOM CON CHIMENEA, Y 120M2 DE TERRAZA, CUARTO DE ROPAS Y CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA DE TENIS Y PARQUE INFANTIL. CONSTRUIDA HACE 28 AÑOS.	MARIA GABRIELA	3123864944 3147991566	
10	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	27	\$ 1.950.000.000	10%	\$ 1.755.000.000	400	400	\$ 4.387.500	CASA DE 400 M2 CONSTRUIDOS, EN UN LOTE DE 1200M2. CUENTA CON 4 ALCOBAS, 4 BAÑOS, MÁS BAÑO SOCIAL, ALCOBA PRINCIPAL CON CHIMENEA, VESTIER, ESTAR DE ALCOBAS, SALA CON CHIMENEA, ESTUDIO, COCINA CON COMEDOR AUXILIAR, DESPENSA, ZONA DE ROPAS, CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO, 3PARQUEADEROS, DEPÓSITO. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA DE TENIS Y PARQUE INFANTIL. CONSTRUIDA HACE 27 AÑOS.	MARIA GABRIELA	3123864944 3147991566	
11	CONJUNTO LA LOMITA	CASA	VENTA	SUBA	SUBA	32	\$ 1.800.000.000	10%	\$ 1.620.000.000	380	380	\$ 4.263.158	LA CASA CUENTA CON 380 M2 CONSTRUIDOS, RODEADA DE JARDINES, EN UN LOTE DE 1000 M2. 4 ALCOBAS, LA PRINCIPAL CON VESTIER, ESTAR DE ALCOBAS, 2 ALCOBAS CON ALTILLO, ESTUDIO O CUARTA ALCOBA, SALA CON CHIMENEA , COMEDOR INDEPENDIENTE, COCINA CON COMEDOR AUXILIAR, SALONDE JUEGOS CON BAÑO, CUARTO DE ROPAS, CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA DE TENIS Y PARQUE INFANTIL. CONSTRUIDA HACE 32 AÑOS.	MARIA GABRIELA	3123864944 3147991566	

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

ANALISIS DE LAS AREAS CONSTRUIDAS

DEPENDENCIA	TIPO	PLANTA	PISO	AREA
ALCOBA DE SERVICIO	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	8,07 m ²
CUARTO ROPAS	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	12,73 m ²
BAÑO 1	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	2,68 m ²
COCINA	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	21,76 m ²
ESCALERAS	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	6,65 m ²
VESTIBULO	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	15,02 m ²
COMEDOR	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	16,46 m ²
BAÑO 2	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	3,16 m ²
SALA	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	33,40 m ²
CHIMENEA 1	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	1,06 m ²
CHIMENEA 2	ÁREA UTIL	PRIMERA PLANTA	1	0,63 m ²
MUROS	ESTRUCTURA/MAMPOSTERIA/ACABADOS	PRIMERA PLANTA	1	15,72 m ²
VENTANAS	ESTRUCTURA/MAMPOSTERIA/ACABADOS	PRIMERA PLANTA	1	5,50 m ²
TERRAZA	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	15,24 m ²
ALCOBA 2	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	18,61 m ²
BAÑO 4	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	12,92 m ²
ESCALERA	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	6,50 m ²
HALL	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	9,16 m ²
BAÑO 3	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	5,84 m ²
VESTIER	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	12,06 m ²
VACIO	ÁREA UTIL_VACIO	SEGUNDA PLANTA	2	2,95 m ²
ESTUDIO	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	16,33 m ²
ALCOBA 1	ÁREA UTIL	SEGUNDA PLANTA	2	18,62 m ²
MUROS	ESTRUCTURA/MAMPOSTERIA/ACABADOS	SEGUNDA PLANTA	2	26,86 m ²
VENTANAS	ESTRUCTURA/MAMPOSTERIA/ACABADOS	SEGUNDA PLANTA	2	6,53 m ²

142,84 m² Primera Planta
151,63 m² Segunda Planta

Miembro y Afiliaciones:



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 6, con un Área construida promedio de 452 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 8 habitacion(es), cuenta con 8 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1.00	PRELIMINARES	\$ 35.422.538,68
2.00	CIMENTACIÓN	\$ 70.390.143,97
3.00	CONCRETO	\$ 198.491.802,99
4.00	MAMPOSTERÍA	\$ 55.995.522,22
5.00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 9.331.042,25
6.00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 8.098.323,00
7.00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 48.253.074,00
8.00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 4.149.542,12
9.00	CUBIERTA	\$ 90.176.123,87
10.00	PISOS Y ACABADOS	\$ 155.748.651,38
11.00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 95.088.387,47
12.00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 77.853.945,20
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 42.879.132,10
14.00	VIDRIOS	\$ 7.989.708,80
15.00	PINTURA	\$ 22.268.139,88
16.00	CERRAJERÍA	\$ 2.158.474,00
17.00	EXTERIORES	\$ 7.705.548,54
18.00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.139.902,73
19.00	PERSONAL	\$ 169.264.896,00
Total presupuesto		\$ 1.109.405.089,20
M2 costo directo		\$ 2.454.436,04
M2 costo indirecto		\$ 294.532,32
Valor total m2		\$ 2.748.968,36
Valor total m2 redondeado		\$ 2.749.000,00
TOTAL REDONDEADO ACTUALIZADO 2022		\$ 2.938.000,00

Revista **construData** 193 DICIEMBRE 2019 FEBRERO 2020
TEKNE INFORME Edición 83 - Abril de 2019-Mazro 2020

PRESUPUESTO DE OBRA PARA VIVIENDA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor total	Total capítulo	TOTAL
0	PRELIMINARES	0	0	0	0	0
1.00	Desapote a mano + retiro e=0,2m	m2	226,00	\$ 7.041,23	\$ 1.591.317,98	
1.02	Replanteo	m2	452,00	\$ 2.629,70	\$ 1.188.624,40	
1.03	Cerramiento Perimetral Cerca lámina H=2,25	m	42,00	\$ 500.563,42	\$ 21.023.663,64	
1.04	Cerramiento malla Verde H= 2.00 m	m2	74,29	\$ 6.707,00	\$ 498.234,29	
1.05	Loalización y replanteo	m2	452,00	\$ 6.911,00	\$ 3.123.772,00	
1.06	Mezcladero	un	2,00	\$ 1.320.000,00	\$ 2.640.000,00	
1.07	Demolición existente	gl	0,00	\$ 9.150.000,00	\$ 0,00	
1.08	Red provisional eléctrica	un	1,00	\$ 3.235.556,98	\$ 3.235.556,98	
1.09	Red agua provisional	un	1,00	\$ 191.906,59	\$ 191.906,59	
1.10	Campamento 40m2	un	1,00	\$ 1.929.462,80	\$ 1.929.462,80	
0,00		0	0			\$ 35.422.538,68
0	CIMENTACIÓN	0	0	0	0	0
2.01	Excavación manual cimientos (zanja)	m3	14,91	\$ 19.203,45	\$ 286.262,61	
2.02	Excavación mecánica y retiro (Nivel 0,0 a -3,0)	m3	0,00	\$ 139.223,55	\$ 0,00	
2.03	Excavación mecánica y retiro (Nivel 3,0 a -6,0)	m3	0,00	\$ 417.670,65	\$ 0,00	
2.04	Excavación mecánica y retiro (Nivel 6,0 a -9,0)	m3	0,00	\$ 835.341,30	\$ 0,00	
2.05	Excavación mecánica y retiro (Nivel 9,0 a -12,0)	m3	0,00	\$ 1.670.682,60	\$ 0,00	
2.06	Concreto ciclopeo	m3	5,96	\$ 395.303,63	\$ 2.357.089,97	
2.07	Zapatas estructura	m3	3,20	\$ 671.491,28	\$ 2.148.772,10	
2.08	Viga amarre en concreto	m3	14,91	\$ 646.731,24	\$ 9.640.714,14	
2.09	Pilote en madera + hincado	m	0,00	\$ 98.000,00	\$ 0,00	
2.10	Pilote en concreto Ø =25cm	m	0,00	\$ 159.960,48	\$ 0,00	
2.11	Desicabece de Pilote	m3	0,00	\$ 594.114,24	\$ 0,00	
2.12	Muro de contención concreto 3000 psi	m3	0,00	\$ 778.000,96	\$ 0,00	
2.13	Recebo compactado (Base B-200)	m3	180,80	\$ 277.243,00	\$ 50.125.534,40	
2.14	Acero de refuerzo figurado	kg	1964,15	\$ 2.618,00	\$ 5.142.142,26	
2.15	Retiro de sobrantes	m3	17,89	\$ 8.779,00	\$ 157.040,50	
2.16	Geotextil en drenajes	m2	92,00	\$ 5.789,00	\$ 532.588,00	
0,00		0	0			\$ 70.390.143,97
0	CONCRETOS	0	0	0	0	0
3.01	Base concreto pobre e=0,05 - 0,08 (Piso de cemento)	m2	0,00	\$ 25.136,47	\$ 0,00	
3.02	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 83.475,70	\$ 0,00	
3.03	Placa Contrapiso e=0,12 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 93.077,26	\$ 0,00	
3.04	Placa Contrapiso e=0,15 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 109.153,59	\$ 0,00	
3.05	Placa Contrapiso e=0,20 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 127.915,25	\$ 0,00	
3.06	Placa Contrapiso Algerada e=0,35 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 185.501,10	\$ 0,00	
3.07	Placa Contrapiso Algerada e=0,40 Cto 3000 psi.	m2	226,00	\$ 322.650,00	\$ 72.918.900,00	
3.08	Placa Contrapiso Algerada e=0,50 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 339.144,50	\$ 0,00	
3.09	Placa Contrapiso Algerada e=0,70 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 420.000,00	\$ 0,00	
3.10	Placa Contrapiso Algerada e=0,90 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 580.000,00	\$ 0,00	
3.11	Placa Entrepiso e=0,10 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 88.975,70	\$ 0,00	
3.12	Placa Entrepiso e=0,12 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 98.577,26	\$ 0,00	
3.13	Placa Entrepiso e=0,15 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 115.153,59	\$ 0,00	
3.14	Placa Entrepiso e=0,20 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 133.915,25	\$ 0,00	
3.15	Placa Entrepiso Algerada e=0,35 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 179.501,10	\$ 0,00	
3.16	Placa Entrepiso Algerada e=0,40 Cto 3000 psi.	m2	226,00	\$ 316.650,00	\$ 71.562.900,00	
3.17	Placa Entrepiso Algerada e=0,50 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 330.144,50	\$ 0,00	
3.18	Placa Entrepiso Algerada e=0,70 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 426.000,00	\$ 0,00	
3.19	Placa Entrepiso Algerada e=0,90 Cto 3000 psi.	m2	0,00	\$ 586.000,00	\$ 0,00	
3.20	Escalera maciza Cto 3000 psi	tr	1,00	\$ 941.977,04	\$ 941.977,04	
3.21	Columnas Cto 4000 psi	m3	20,00	\$ 666.224,48	\$ 13.324.489,60	
3.22	Muro concreto	m3	0,00	\$ 1.185.174,00	\$ 0,00	
3.23	Viga de cierre	m3	0,05	\$ 1.630.375,00	\$ 733.668,75	
3.24	Placa maciza aerea 2500 psi e=10	m2	2,00	\$ 87.994,00	\$ 175.988,00	
3.25	Impermeabilización integral Morteros y Concretos	m3	0,00	\$ 34.800,17	\$ 0,00	
3.26	Tanque subteraneo de 30 m3 de capacidad	un	0,00	\$ 37.700.000,00	\$ 0,00	
3.27	Malla electrosoldada M 106	un	0,00	\$ 23.626,00	\$ 0,00	
3.28	Foso ascensor	un	0,00	\$ 140.000,00	\$ 0,00	
3.29	Dinteles en varilla	m	30,00	\$ 37.582,67	\$ 1.127.480,10	
3.30	Acero de refuerzo figurado	kg	14402,75	\$ 2.618,00	\$ 37.706.399,50	
0,00		0	0			\$ 198.491.802,99
0	MAMPOSTERÍA	0	0	0	0	0
4.01	Muro sobrecimiento e=0,25	m	74,30	\$ 42.433,44	\$ 3.140.074,56	
4.02	Muro Bloque No. 4 e= 0,10	m2	112,30	\$ 27.800,00	\$ 3.113.600,00	
4.03	Muro Bloque No. 5 e= 0,12	m2	184,00	\$ 32.800,00	\$ 5.998.400,00	
4.04	Muro Bloque No. 5 e= 0,25	m2	0,00	\$ 67.562,00	\$ 0,00	
4.05	Muro en ladrillo tolete e = 0,12	m2	25,00	\$ 115.989,00	\$ 2.899.725,00	
4.06	Muro en ladrillo tolete e = 0,24	m2	0,00	\$ 198.076,00	\$ 0,00	
4.07	Mamposteria en ladrillo estructural e=15	m2	0,00	\$ 114.164,00	\$ 0,00	
4.08	Muro en adobe o en barro o tapia afinado	m2	0,00	\$ 52.000,00	\$ 0,00	
4.09	Muro madera burda incluye entramado	m2	0,00	\$ 25.301,00	\$ 0,00	

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

4.10	MUROS SENCILLO EN DRY-WALL	m2	0,00	\$	54.002,46	\$ 0,00
4.11	MUROS DOBLES EN DRY-WALL	m2	0,00	\$	61.190,00	\$ 0,00
4.12	Meson en concreto	m2	0,00	\$	119.497,00	\$ 0,00
4.13	Zocalo en piedra	m	0,00	\$	27.370,00	\$ 0,00
4.14	Hilada para mampostería estructural	m	0,00	\$	78.330,00	\$ 0,00
4.15	Grouting	M3	0,00	\$	357.376,00	\$ 0,00
4.16	Grafi 4 mm	m	0,00	\$	2.975,00	\$ 0,00
4.17	Acero de refuerzo figurado	kg	0,00	\$	2.618,00	\$ 0,00
4.18	Alfaja en ladrillo prensado	m	23,00	\$	42.001,00	\$ 966.023,00
4.19	Macón en ladrillo	m	0,00	\$	130.400,00	\$ 0,00
4.20	Enchape ladrillo prensado	m2	42,00	\$	48.842,67	\$ 2.093.392,14
4.21	Enchape en piedra blanca o muheca	m2	52,44	\$	135.415,00	\$ 7.101.162,60
4.22	Chimenea	un	2,00	\$	687.911,00	\$ 1.375.822,00
4.23	Ducto chimenea	m	2,00	\$	104.000,00	\$ 208.000,00
4.24	Dinteles en bloque	m	26,00	\$	29.296,32	\$ 761.704,32
4.25	Pañete liso muros interior (mortero 1:5)	m2	543,40	\$	22.457,00	\$ 12.203.133,80
4.26	Pañete liso impermeabilizado	m2	176,00	\$	30.809,00	\$ 5.422.384,00
4.27	Pañete liso techo bajo placa (mortero 1:4)	m2	226,00	\$	22.364,00	\$ 5.054.264,00
4.28	Pañete liso bajo malla mortero 1:5	m2	0,00	\$	26.079,00	\$ 0,00
4.29	Pañete rústico exterior	m2	0,00	\$	32.076,00	\$ 0,00
4.30	Impermeabilización pañete fachada	m2	0,00	\$	14.645,53	\$ 0,00
4.31	Filos y dilataciones	m	756,80	\$	7.476,00	\$ 5.657.836,80
0,00	0	0	0,00	#N/D		\$ 55.995.522,22
0	0	0	0,00	#N/D		
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	0	0,00	\$		
5.01	Excavación manual (zanja)	m3	5,01	\$	134.424,00	\$ 673.464,24
5.02	Caja inspección 60x60	un	1,00	\$	349.401,00	\$ 349.401,00
5.03	Caja inspección, 80x80	un	1,00	\$	499.455,00	\$ 499.455,00
5.04	Caja inspección, 100x100	un	1,00	\$	680.777,29	\$ 680.777,29
5.05	Punto de desagüe PVC (4")	un	8,00	\$	208.720,34	\$ 1.669.762,72
5.06	Tubería drenaje 4"	m	12,00	\$	122.633,00	\$ 1.471.596,00
5.07	Tubería drenaje 6"	m	10,00	\$	154.995,00	\$ 1.549.950,00
5.08	Accesorio drenaje 4"	un	6,00	\$	12.590,00	\$ 75.540,00
5.09	Accesorio drenaje 6"	un	10,00	\$	18.896,00	\$ 188.960,00
5.10	Tubería PVC sanitaria 2"	m	36,00	\$	10.238,00	\$ 368.568,00
5.11	Tubería PVC sanitaria 3"	m	32,00	\$	15.291,00	\$ 489.312,00
5.12	Tubería PVC sanitaria 4"	m	40,00	\$	21.310,00	\$ 852.400,00
5.13	Tubería PVC aguas lluvias 4"	m	12,00	\$	38.488,00	\$ 461.856,00
0,00	0	0	0,00	#N/D		\$ 9.331.042,25
0	0	0	0,00	#N/D		
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0	0,00	\$		
6.01	Acometida PVC 1/2"	un	1,00	\$	1.284.430,00	\$ 1.284.430,00
6.02	Punto hidráulico A.Fria PVC 1/2"	un	45,00	\$	36.879,00	\$ 1.659.555,00
6.03	Punto hidráulico A.Caliente CPVC	m	36,00	\$	32.944,00	\$ 1.185.984,00
6.04	Red de suministro (Tubería) CPVC 1/2"	m	90,00	\$	7.873,00	\$ 708.570,00
6.05	Red de suministro (Tubería) PVC 1/2"	m	112,50	\$	8.652,00	\$ 973.350,00
6.06	Registro de 1/2"	un	6,00	\$	68.816,00	\$ 412.896,00
6.07	Conexión tanque elevado / subterráneo	un	2,00	\$	826.769,00	\$ 1.653.538,00
6.08	Flotador mecánico de 1/2"	un	2,00	\$	110.000,00	\$ 220.000,00
0,00	0	0	0,00	#N/D		\$ 8.098.323,00
0	0	0	0,00	#N/D		
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0	0,00	\$		
7.01	Acometida aérea CODENSA	un	1,00	\$	1.026.905,00	\$ 1.026.905,00
7.02	Acometida general	m	5,00	\$	69.343,00	\$ 346.715,00
7.03	Accesorios de acometida	gb	2,00	\$	224.841,00	\$ 449.682,00
7.04	Tablero con puerta 12 circuitos	un	2,00	\$	284.433,00	\$ 568.866,00
7.05	Salida + toma sencilla clásica tub PVC	un	78,00	\$	139.397,00	\$ 10.872.966,00
7.06	Salida lámpara + roseta PVC	un	78,00	\$	132.068,00	\$ 10.301.304,00
7.07	Toma + interruptor clásica	un	78,00	\$	151.289,00	\$ 11.800.542,00
7.08	Salida + toma doble clásica tub PVC	un	4,00	\$	139.397,00	\$ 557.588,00
7.09	Salida timbre + timbre PVC	un	2,00	\$	205.055,00	\$ 410.110,00
7.10	Salida conmutable	un	4,00	\$	119.664,00	\$ 478.656,00
7.11	Alambre desnudo CU n°12 AWG	m	732,00	\$	2.374,00	\$ 1.737.768,00
7.12	Cable CU n°10 AWG	m	1464,00	\$	5.058,00	\$ 7.404.912,00
7.13	Acometida teléfonos	m	3,00	\$	70.556,00	\$ 211.668,00
7.14	Cable telefono 2 pares	m	24,00	\$	4.626,00	\$ 111.024,00
7.15	Salida teléfono + Citofono PVC	un	8,00	\$	246.796,00	\$ 1.974.368,00
0,00	0	0	0,00	#N/D		\$ 48.253.074,00
0	0	0	0,00	#N/D		
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	0	0,00	\$		
8.01	Acometida de Gas	un	1,00	\$	1.324.527,00	\$ 1.324.527,00
8.02	Red tubería cobre 1/2"	m	8,00	\$	16.124,00	\$ 128.992,00
8.03	Red tubería acero galvanizado 1/2"	m	10,00	\$	12.475,00	\$ 124.750,00
8.04	Válvula de bola gas 1/2"	un	19,00	\$	25.859,00	\$ 491.321,00
8.05	Accesorio cobre 1/2"	un	3,00	\$	5.282,00	\$ 15.846,00
8.06	Accesorio acero galvanizado 1/2"	un	3,00	\$	5.894,00	\$ 17.682,00
8.07	Medidor de Gas	un	1,00	\$	1.104.724,43	\$ 1.104.724,43
8.08	Caja medidor de Gas	un	1,00	\$	195.318,23	\$ 195.318,23
8.09	Conducto de evacuación	un	1,00	\$	59.369,46	\$ 59.369,46
8.10	Manguera de conexión flexible	m	4,00	\$	18.353,00	\$ 73.412,00
8.11	Salidas gas (estufa y calentador)	un	19,00	\$	32.300,00	\$ 613.700,00
0,00	0	0	0,00	#N/D		\$ 4.149.642,12
0	0	0	0,00	#N/D		
9,00	CUBIERTA	0	0,00	\$		
9.01	Teja de aluminio	m2	0,00	\$	53.252,00	\$ 0,00
9.02	Teja fibrocemento	m2	0,00	\$	34.077,00	\$ 0,00
9.03	Teja canaleta	m2	0,00	\$	63.711,00	\$ 0,00
9.04	Teja de arcilla tipo española	m2	237,30	\$	138.755,70	\$ 32.926.727,61
9.05	Entramado cubierta en madera	m2	226,00	\$	35.796,18	\$ 8.089.936,68
9.06	Afinado cubierta plana e=3cm	m2	0,00	\$	14.954,00	\$ 0,00
9.07	Impermeabilización cubierta plana	m2	0,00	\$	79.351,00	\$ 0,00
9.08	Cinjal agua LL	un	14,30	\$	68.880,00	\$ 964.320,00
9.09	Entramado cubierta en metal (cercha-perlin)	m2	237,30	\$	35.240,00	\$ 8.362.452,00
9.10	Cielo raso falso estireña /malla vena	m2	0,00	\$	20.850,00	\$ 0,00
9.11	Cielo raso falso en madera sencilla (Triplex)	m2	0,00	\$	83.490,00	\$ 0,00
9.12	Cielo raso falso en madera mediano (Otobex)	m2	0,00	\$	80.205,02	\$ 0,00
9.13	Cielo raso falso en madera bueno (guayacan)	m2	226,00	\$	176.250,83	\$ 39.832.687,58
9.14	Cielo raso falso Tipo Panel / Dry wall	m2	0,00	\$	51.653,00	\$ 0,00
9.15	Cielo raso en marmolina	m2	0,00	\$	16.051,00	\$ 0,00
0,00	0	0	0,00	#N/D		\$ 90.176.123,87
0	0	0	0,00	#N/D		
10,00	PISOS Y ACABADOS	0	0,00	\$		
10.01	Afinado de piso mortero e=.04 mt	m2	678,00	\$	34.422,68	\$ 23.338.577,04
10.02	Impermeabilización pisos (baños,cocina,pabios, terrazas)	m2	80,80	\$	31.280,98	\$ 2.527.503,18
10.03	Piso Cerámico Cocina, baño (sencillo)	m2	0,00	\$	38.944,00	\$ 0,00
10.04	Piso Cerámico Cocina, baño (mediano)	m2	0,00	\$	49.552,00	\$ 0,00
10.05	Piso Cerámico Cocina, baño (bueno)	m2	80,80	\$	131.250,00	\$ 10.605.000,00
10.06	Piso Porcelanato brillante	m2	0,00	\$	141.040,00	\$ 0,00
10.07	Piso tablón de cemento	m2	60,00	\$	64.562,47	\$ 3.873.748,20
10.08	Gravilla media caña	m	14,40	\$	26.713,33	\$ 384.671,95
10.09	Pirlan ducha	m	14,40	\$	64.231,91	\$ 924.939,50
10.10	Piso tableta de gres	m2	14,40	\$	75.252,00	\$ 1.083.628,80
10.11	Piso Vinisol 1,6 mm	m2	0,00	\$	50.518,00	\$ 0,00
10.12	Piso en granito	m2	0,00	\$	156.491,00	\$ 0,00
10.13	Piso marmol	m2	278,40	\$	200.524,00	\$ 55.825.881,60

10,14	Pulido piso granito / marmol	m2	0,00	\$	18.000,00	\$ 0,00
10,15	Pulido canto porcelanato	m	0,00	\$	26.160,00	\$ 0,00
10,16	Alfombra (económica)	m2	0,00	\$	48.525,00	\$ 0,00
10,17	Alfombra (regular)	m2	0,00	\$	87.627,00	\$ 0,00
10,18	Alfombra (Lujosa)	m2	0,00	\$	190.852,00	\$ 0,00
10,19	Listón machihembrado (sencillo)	m2	0,00	\$	45.775,00	\$ 0,00
10,20	Listón machihembrado (mediano)	m2	0,00	\$	114.604,00	\$ 0,00
10,21	Listón machihembrado (bueno) + entramado y vigas	m2	0,00	\$	211.081,12	\$ 0,00
10,22	Piso parket	m2	92,80	\$	100.000,00	\$ 9.280.000,00
10,23	Piso laminado en madera	m2	0,00	\$	46.196,00	\$ 0,00
10,24	Guardescoba ceramica (sencillo)zócalo	m	0,00	\$	4.899,00	\$ 0,00
10,25	Guardescoba ceramica (mediano)	m	0,00	\$	12.809,00	\$ 0,00
10,26	Guardescoba ceramica (bueno)	m	251,30	\$	22.289,67	\$ 5.599.165,10
10,27	Guardescoba en madera	m	0,00	\$	39.906,00	\$ 0,00
10,28	Guardescoba en vinisol o plástico	m	0,00	\$	10.410,00	\$ 0,00
10,29	Cerámica muros Baños (sencillo)	m2	0,00	\$	31.457,00	\$ 0,00
10,30	Cerámica muros Baños (mediano)	m2	0,00	\$	39.046,00	\$ 0,00
10,31	Cerámica muros Baños (bueno)	m2	224,00	\$	50.848,00	\$ 11.389.952,00
10,32	Cerámica muros Cocina (sencillo)	m2	0,00	\$	31.457,00	\$ 0,00
10,33	Cerámica muros Cocina (mediano)	m2	0,00	\$	39.046,00	\$ 0,00
10,34	Cerámica muros Cocina (bueno)	m2	440,00	\$	50.848,00	\$ 22.373.120,00
10,35	Cerámica muros zona de ropas (sencillo)	m2	0,00	\$	31.457,00	\$ 0,00
10,36	Cerámica muros zona de ropas (mediano)	m2	0,00	\$	39.046,00	\$ 0,00
10,37	Cerámica muros zona de ropas (bueno)	m3	168,00	\$	50.848,00	\$ 8.542.464,00
0,00		0	0,00	#N/D		\$ 155.748.651,38
0		0	0,00	#N/D		
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	0	0,00	#N/D		
11,01	Sanitario (sencillo)	un	0,00	\$	155.900,00	\$ 0,00
11,02	Sanitario (mediano)	un	0,00	\$	216.177,29	\$ 0,00
11,03	Sanitario (bueno)	un	8,00	\$	491.183,00	\$ 3.929.464,00
11,04	Instalación Aparato sanitario (Nacional)	un	0,00	\$	27.108,89	\$ 0,00
11,05	Instalación Aparato sanitario (Importado)	un	8,00	\$	54.217,78	\$ 433.742,24
11,06	Lavamanos (sencillo)	un	0,00	\$	57.300,00	\$ 0,00
11,07	Lavamanos (mediano)	un	0,00	\$	225.873,00	\$ 0,00
11,08	Lavamanos (bueno)	un	8,00	\$	432.700,00	\$ 3.461.600,00
11,09	Juego Incrustaciones Baños (mediano)	un	0,00	\$	110.702,00	\$ 0,00
11,10	Juego Incrustaciones Baños (Bueno)	un	8,00	\$	160.835,00	\$ 1.285.080,00
11,11	Grifería lavamanos (sencillo)	un	0,00	\$	22.900,00	\$ 0,00
11,12	Grifería lavamanos (mediano)	un	0,00	\$	81.900,00	\$ 0,00
11,13	Grifería lavamanos (Bueno)	un	8,00	\$	306.226,00	\$ 2.449.808,00
11,14	Ducha (sencillo)	un	0,00	\$	54.268,00	\$ 0,00
11,15	Ducha (mediano)	un	0,00	\$	270.908,00	\$ 0,00
11,16	Ducha (Bueno)	un	8,00	\$	414.900,00	\$ 3.319.200,00
11,17	Grifería lavaplatos (sencillo)	un	0,00	\$	58.900,00	\$ 0,00
11,18	Grifería lavaplatos (mediano)	un	0,00	\$	136.039,00	\$ 0,00
11,19	Grifería lavaplatos (Bueno)	un	2,00	\$	240.900,00	\$ 481.800,00
11,20	Lavadero	un	1,00	\$	289.900,00	\$ 289.900,00
11,21	Cocina integral estandar (sencillo) 1,2 m	un	0,00	\$	1.048.600,00	\$ 0,00
11,22	Cocina integral estandar (mediano) 1,8 m	un	0,00	\$	1.725.700,00	\$ 0,00
11,23	Cocina integral estandar (Bueno) 2,09	un	2,00	\$	1.725.700,00	\$ 3.451.400,00
11,24	Lavaplatos en acero (mediano)	un	0,00	\$	165.134,00	\$ 0,00
11,25	Lavaplatos (Bueno)	un	2,00	\$	282.900,00	\$ 565.800,00
11,26	Llave manguera	un	1,00	\$	33.900,00	\$ 33.900,00
11,27	Tubo cortina ducha	m	0,00	\$	22.354,00	\$ 0,00
11,28	Division aluminio plastico baño (sencillo)	un	0,00	\$	192.300,00	\$ 0,00
11,29	Division aluminio vidrio baño (mediano)	un	0,00	\$	504.562,00	\$ 0,00
11,30	Division vidrio templado 6 mm baño (Bueno)	un	8,00	\$	1.120.560,76	\$ 8.964.486,07
11,31	Meson granito	m	0,00	\$	130.014,50	\$ 0,00
11,32	Meson Marmol (bueno)	m	6,75	\$	412.000,00	\$ 2.781.000,00
11,33	Estufa	un	2,00	\$	613.900,00	\$ 1.227.800,00
11,34	Horno	un	3,00	\$	578.900,00	\$ 1.736.700,00
11,35	Campana (sencillo)	un	0,00	\$	204.749,00	\$ 0,00
11,36	Campana (mediano)	un	0,00	\$	334.600,00	\$ 0,00
11,37	Campana (Bueno)	un	1,00	\$	1.655.600,00	\$ 1.655.600,00
11,38	Calentador 13 lt	un	3,00	\$	1.243.807,00	\$ 3.731.421,00
11,39	Planta electrica	un	1,00	\$	49.000.000,00	\$ 49.000.000,00
11,40	Tanque plástico 1000 litros	un	1,00	\$	848.593,00	\$ 848.593,00
11,41	Citófono	un	3,00	\$	109.900,00	\$ 329.700,00
11,42	Tina	un	3,00	\$	1.703.797,72	\$ 5.111.393,16
0,00		0	0,00	#N/D		\$ 95.088.387,47
0		0	0,00	#N/D		
12,00	CARPINTERÍA MADERA	0	0,00	#N/D		
12,01	Hoja puerta 0,75 entamborada (sencillo) VIP / VIS	un	0,00	\$	198.315,00	\$ 0,00
12,02	Hoja puerta 0,85 entamborada (sencillo) VIP / VIS	un	0,00	\$	246.865,00	\$ 0,00
12,03	Hoja puerta 0,75 entamborada (sencillo)	un	0,00	\$	146.563,00	\$ 0,00
12,04	Hoja puerta 0,85 entamborada (sencillo)	un	0,00	\$	176.485,00	\$ 0,00
12,05	Hoja puerta 0,75 entamborada (mediano)	un	0,00	\$	198.315,00	\$ 0,00
12,06	Hoja puerta 0,85 entamborada (mediano)	un	0,00	\$	246.865,00	\$ 0,00
12,07	Hoja puerta 0,75 madera(Bueno)	un	11,00	\$	256.607,00	\$ 2.822.677,00
12,08	Hoja puerta 0,85 madera (Bueno)	un	15,00	\$	281.756,00	\$ 4.226.340,00
12,09	Pasamanos Madera	m	14,00	\$	12.516,00	\$ 175.224,00
12,10	Baranda en madera	m	14,00	\$	55.272,00	\$ 773.808,00
12,11	Closet en madera (mediano)	m2	0,00	\$	374.028,00	\$ 0,00
12,12	Closet en madera (Bueno)	m2	55,00	\$	1.071.173,00	\$ 58.914.515,00
12,13	Mueble cocina inf	m	6,60	\$	198.502,00	\$ 1.310.113,20
12,14	Mueble cocina sup	m	6,60	\$	121.000,00	\$ 798.600,00
12,15	Mueble madera	m2	4,00	\$	215.605,00	\$ 862.420,00
12,16	Mueble baño	m	17,60	\$	452.855,00	\$ 7.970.248,00
0,00		0	0,00	#N/D		\$ 77.853.945,20
0		0	0,00	#N/D		
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	0	0,00	#N/D		
13,01	Puerta principal en lamina calibre 18 inc marco	m2	0,00	\$	198.954,00	\$ 0,00
13,02	Puerta eléctrica	un	1,00	\$	6.025.533,00	\$ 6.025.533,00
13,03	Marco en lamina para puerta	un	30,00	\$	112.944,00	\$ 3.388.320,00
13,04	Instalación marco puerta	m2	30,00	\$	30.931,17	\$ 927.935,10
13,05	Rejas tipo banco / Baranda	m2	12,00	\$	91.745,00	\$ 1.100.940,00
13,06	Ventanería en lámina	m2	0,00	\$	44.684,22	\$ 0,00
13,07	Ventanería en aluminio (mediano)	m2	0,00	\$	357.000,00	\$ 0,00
13,08	Ventanería en aluminio (Bueno)	m2	47,68	\$	650.000,00	\$ 30.992.000,00
13,09	Ventanería en PVC + vidrio 3mm	m2	0,00	\$	104.000,00	\$ 0,00
13,10	Cajillas medidores	un	2,00	\$	222.202,00	\$ 444.404,00
0,00		0	0,00	#N/D		\$ 42.879.132,10
0		0	0,00	#N/D		
14,00	VIDRIOS	0	0,00	#N/D		
14,01	Vidrio incoloro ventanas	m2	0,00	\$	33.400,00	\$ 0,00
14,02	Vidrio templado	m2	47,68	\$	140.000,00	\$ 6.675.200,00
14,02	Especo en vidrio 4mm	m2	21,12	\$	62.240,00	\$ 1.314.508,80
0		0	0,00	#N/D		\$ 7.993.708,80
0		0	0,00	#N/D		
15,00	PINTURA	0	0,00	#N/D		
15,01	Estuco y pintura vinilo 3 manos interior	m2	769,40	\$	21.354,00	\$ 16.429.767,60
15,02	Pintura vinilo dos manos	m2	0,00	\$	5.947,00	\$ 0,00
15,03	Marmolina sobre pañete	m2	0,00	\$	16.051,00	\$ 0,00
15,04	Graniplast	m2	0,00	\$	86.746,00	\$ 0,00
15,05	Esmalte sobre madera lineal	m	14,00	\$	22.083,30	\$ 309.166,20

15,06	Esmalte sobre madera llena	m2	84,00	\$	13.956,61	\$ 1.172.355,24
15,07	Esmalte sobre lamina lineal	m	150,00	\$	8.833,30	\$ 1.324.995,00
15,08	Esmalte sobre lamina llena	m2	24,00	\$	13.956,00	\$ 334.944,00
15,09	Laca pisos madera	m2	92,80	\$	29.061,55	\$ 2.696.911,84
0		0	0,00	#N/D		\$ 22.268.139,88
0		0	0,00	#N/D		
16,00	CERRAJERIA	0	0,00	#N/D		
16,01	Cerradura puertas exteriores	un	3,00	\$	67.200,00	\$ 201.600,00
16,02	Cerradura puerta patio interior	un	2,00	\$	39.200,00	\$ 78.400,00
16,03	Cerradura para puertas tipo alcoba	un	8,00	\$	29.300,00	\$ 234.400,00
16,04	Cerraduras para puertas baños	un	8,00	\$	33.853,00	\$ 270.824,00
16,05	Cerradura puerta oficina	un	2,00	\$	52.200,00	\$ 104.400,00
16,06	Cerradura puerta terraza	un	2,00	\$	113.800,00	\$ 227.600,00
16,07	Instalación cerradura interna	un	22,00	\$	41.650,00	\$ 916.300,00
16,08	Instalación cerradura externa	un	3,00	\$	41.650,00	\$ 124.950,00
0		0	0,00			\$ 2.158.474,00
0		0	0,00			
17,00	EXTERIORES	0	0,00			
17,01	Excavación Manual (Incluye retiro)	m3	0,80	\$	19.203,45	\$ 15.362,76
17,02	Impermeabilización terraza	m2	0,00	\$	70.178,00	\$ 0,00
17,03	Viga amarre en concreto antejardín / patio	m3	0,95	\$	646.731,24	\$ 614.394,68
17,04	Muro en ladrillo tolete e = 0,12 patio	m2	38,00	\$	115.989,00	\$ 4.407.582,00
17,05	Machón en ladrillo antejardín / patio	m	7,00	\$	130.400,00	\$ 912.800,00
17,06	Acero de refuerzo figurado	kg	80,75	\$	2.618,00	\$ 211.403,50
17,07	Topes parqueo	un	8,00	\$	14.875,00	\$ 119.000,00
17,08	Adoquin de ladrillo	m2	20,00	\$	55.222,00	\$ 1.104.440,00
17,09	Tierra negra	m3	0,80	\$	37.142,00	\$ 29.713,60
17,1	Pradización (Gramá)	m2	24,00	\$	12.123,00	\$ 290.952,00
0		0	0,00			\$ 7.705.648,54
0		0	0,00			
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	0	0,00			
18,01	Aseo general	m2	452,00	\$	8.477,88	\$ 3.832.001,76
18,02	Pluma Grúa	mes	6,00	\$	392.700,00	\$ 2.356.200,00
18,03	Retiro de escombros	m3	28,25	\$	69.086,76	\$ 1.951.700,97
0		0	0,00			\$ 8.139.902,73
0		0	0,00			
19,00	PERSONAL	0	0,00			
19,01	Residente + prestaciones	mes	8,50	\$	6.716.432,00	\$ 57.089.672,00
19,02	Maestro + prestaciones	mes	8,50	\$	4.287.402,00	\$ 36.442.917,00
19,03	Almacenista + prestaciones	mes	8,50	\$	2.368.904,00	\$ 20.135.684,00
19,04	Ayudante + prestaciones	mes	8,50	\$	1.802.970,00	\$ 15.325.245,00
19,05	Celador 24 Horas	mes	8,50	\$	4.737.808,00	\$ 40.271.368,00
						\$ 169.264.886,00
						\$ 1.109.405.089,20

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 2 de 1 piso de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros sin Pañete estuco y la Cubierta en teja.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.747.106,54
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 4.134.051,35
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 10.048.464,28
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 8.043.634,43
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 9.559.997,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 7.290.158,04
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 7.245.035,15
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.679.505,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.703.102,35
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 202.979,60
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 132.499,50
16,00	CERRAJERIA	\$ 493.003,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 998.418,03
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 4.287.402,00
COSTO DIRECTO		\$ 58.565.356,28
METRO COSTO DIRECTO		\$ 750.837,90
METRO COSTO INDIRECTO		\$ -
COSTO TOTAL		\$ 750.837,90
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 751.000,00
TOTAL REDONDEADO ACTUALIZADO 2022		\$ 803.000,00

Revista **Constru**data 193 DICIEMBRE 2019 FEBRERO 2020

TEKHNE INFORME Edición 83 -Abril 2019 - Marzo 2020

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor	Valor capítulo
-------------	-----------	----------	--------	----------	-------	----------------

1	PRELIMINARES DE OBRA				\$	2.747.106,54
1,01	DESCAPOTE A MANO + RETIRO E=0,2M	78,00	m2	\$ 7.041,23	\$ 549.215,94	
1,02	REPLANTEO	78,00	m2	\$ 2.629,70	\$ 205.116,60	
1,03	CERRAMIENTO PERIMETRAL CERCA LÁMINA H=2,25		m	\$ 500.563,42	\$ -	
1,04	CERRAMIENTO EN MALLA VERDE H= 2,00 M (POLISOMBRA)		m2	\$ 6.707,00	\$ -	
1,05	ALAMBRE DE PÚAS		m	\$ 272,00	\$ -	
1,06	CERCA EN ALAMBRE DE PÚAS 3 HILOS		m	\$ 9.978,00	\$ -	
1,07	CERCA EN ALAMBRE DE PÚAS 5 HILOS	6,00	m	\$ 22.286,00	\$ 133.716,00	
1,08	CERCA EN LÁMINA		m	\$ 197.608,78	\$ -	
1,09	CERCA EN LÁMINA BASE LADRILLO		m	\$ 225.641,75	\$ -	
1,10	CERCA EN TABLA		m	\$ 24.388,74	\$ -	
1,11	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	78,00	m2	\$ 6.911,00	\$ 539.058,00	
1,12	MEZCLADERO	1,00	un	\$ 1.320.000,00	\$ 1.320.000,00	
1,13	DEMOLICIÓN EXISTENTE		gl	\$ 9.150.000,00	\$ -	
1,14	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	\$ 3.235.556,98	\$ -	
1,15	RED AGUA PROVISIONAL		un	\$ 191.906,59	\$ -	
1,16	CAMPAMENTO 40M2		un	\$ 1.929.462,80	\$ -	

2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				\$	4.134.051,35
2,01	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	4,34	m3	\$ 19.203,45	\$ 83.342,97	
2,02	EXCAVACIÓN MECÁNICA Y RETIRO		m3	\$ 46.407,85	\$ -	
2,03	CONCRETO CICLOPEO		m3	\$ 395.303,63	\$ -	
2,04	ZAPATAS ESTRUCTURA		m3	\$ 671.491,28	\$ -	
2,05	VIGA AMARRE EN CONCRETO (T)	4,34	m3	\$ 646.731,24	\$ 2.806.813,58	
2,06	PILOTE CAISSON		m3	\$ 805.000,00	\$ -	
2,07	PILOTE EN CONCRETO Ø=25CM		m	\$ 159.660,48	\$ -	
2,08	DESCABECE DE PILOTE		m3	\$ 594.114,24	\$ -	
2,09	MURO DE CONTENCIÓN CONCRETO 3000 PSI		m3	\$ 778.000,96	\$ -	
2,10	ARMADA MURO PANTALLA+PARRILLA		m3	\$ 345.100,00	\$ -	
2,11	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)		m3	\$ 277.243,00	\$ -	
2,12	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	400,00	kg	\$ 2.618,00	\$ 1.047.200,00	
2,13	RELLENO MATERIAL DE EXCAVACIÓN	6,00	m3	\$ 14.198,00	\$ 85.188,00	
2,14	RELLENO EN RAJÓN	1,50	m3	\$ 43.904,00	\$ 65.856,00	
2,15	RELLENO EN ARENA DE PEÑA		m3	\$ 2.784,00	\$ -	
2,16	RETIRO DE SOBRESANTES	5,20	m3	\$ 8.779,00	\$ 45.650,80	
2,17	GEO TEXTIL EN DRENAJES		m2	\$ 5.789,00	\$ -	

3	INSTALACIONES SANITARIAS				\$	-
3,01	EXCAVACIÓN MANUAL		m3	\$ 134.424,00	\$ -	
3,02	CAJA INSPECCIÓN 60X60		un	\$ 349.401,00	\$ -	
3,03	CAJA INSPECCIÓN ,80X80		un	\$ 499.455,00	\$ -	
3,04	CAJA INSPECCIÓN ,100X100		un	\$ 680.777,29	\$ -	
3,05	POZO DE INSPECCION D=1,20 H= 2,5		un	\$ 2.481.825,00	\$ -	
3,06	POZO SÉPTICO COMBINADO COMPLETO 1000LT		un	\$ 761.124,00	\$ -	
3,07	SUMIDERO EN LADRILLO SL-100		un	\$ 719.632,00	\$ -	
3,08	SUMIDERO PREFABRICADO SL-100		un	\$ 1.558.781,00	\$ -	
3,09	PUNTO DE DESAGÜE PVC (3-4")		un	\$ 208.720,34	\$ -	

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

3,10	TUBERÍA DRENAJE 4"		m	\$	122.633,00	\$	-
3,11	TUBERÍA DRENAJE 6"		m	\$	154.995,00	\$	-
3,12	ACCESORIO DRENAJE 4"		un	\$	12.590,00	\$	-
3,13	ACCESORIO DRENAJE 6"		un	\$	18.896,00	\$	-
3,14	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"		m	\$	10.238,00	\$	-
3,15	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"		m	\$	15.291,00	\$	-
3,16	TUBERÍA PVC SANITARIA 4"		m	\$	21.310,00	\$	-
3,17	TUBERÍA PVC SANITARIA 6"		m	\$	45.128,00	\$	-
3,18	TUBERÍA PVC SANITARIA 8"		m	\$	81.184,00	\$	-
3,19	TUBERÍA PVC SANITARIA 10"		m	\$	126.807,00	\$	-
3,20	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 12"		m	\$	92.258,00	\$	-
3,21	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 16"		m	\$	160.810,00	\$	-
3,22	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 20"		m	\$	264.317,00	\$	-
3,23	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 24"		m	\$	267.408,00	\$	-
3,24	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 36"		m	\$	1.023.990,00	\$	-
3,25	TUBERÍA PVC AGUAS LLUVIAS 4"		m	\$	38.488,00	\$	-

4 ESTRUCTURAS DE CONCRETO						\$	10.048.464,28
4,01	BASE CONCRETO POBRE E=0,05		m2	\$	25.136,47	\$	-
4,02	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI.		m2	\$	83.475,70	\$	-
4,03	PLACA CONTRAPISO E=0,12 CTO 3000 PSI.	78,00	m2	\$	93.077,26	\$	7.260.026,28
4,04	PLACA CONTRAPISO E=0,15 CTO 3000 PSI.		m2	\$	105.084,89	\$	-
4,05	PLACA CONTRAPISO E=0,18-0,20 CTO 3000 PSI.		m2	\$	127.915,25	\$	-
4,06	PLACA FLOTANTE 0.90		m2	\$	271.979,44	\$	-
4,07	PLACA ENTREPISO E=0,10 CTO 3000 PSI.		m2	\$	88.975,70	\$	-
4,08	PLACA ENTREPISO E=0,12 CTO 3000 PSI.		m2	\$	98.577,26	\$	-
4,09	PLACA ENTREPISO E=0,15 CTO 3000 PSI.		m2	\$	110.584,89	\$	-
4,10	PLACA ENTREPISO E=0,20 CTO 3000 PSI.		m2	\$	133.415,25	\$	-
4,11	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,35 CTO 3000 PSI.		m2	\$	179.501,10	\$	-
4,12	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,40 CTO 3000 PSI.		m2	\$	316.650,00	\$	-
4,13	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,50 CTO 3000 PSI.		m2	\$	330.144,50	\$	-
4,14	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,6-0,70 CTO 3000 PSI.		m2	\$	343.639,00	\$	-
4,15	PLACA PISO PISCINA		m2	\$	569.143,39	\$	-
4,16	VIGUETA PLAQUETA PREFABRICADA		m2	\$	94.118,00	\$	-
4,17	ESCALERA MACIZA CTO 3000 PSI		tr	\$	941.977,04	\$	-
4,18	COLUMNAS CTO 4000 PSI		m3	\$	666.224,48	\$	-
4,19	COLUMNA 40 X 30		m	\$	196.724,00	\$	-
4,20	COLUMNA DE CONFINAMIENTO 20X12		m	\$	106.505,00	\$	-
4,21	MURO CORTINA		m3	\$	1.185.174,00	\$	-
4,22	MURO ESTRUCTURA INDUSTRIALIZADA		m3	\$	1.316.860,00	\$	-
4,23	VIGA DE CIERRE	0,40	m3	\$	1.630.375,00	\$	652.150,00
4,24	VIGA 30 X 40		m	\$	196.387,00	\$	-
4,25	VIGUETA 15 X 40		m	\$	133.834,00	\$	-
4,26	VIGAS AEREAS		m	\$	58.966,38	\$	-
4,27	VIGA CANAL 30 X 40		m	\$	220.400,00	\$	-
4,28	PLACA MACIZA AÉREA 2500 PSI E=10		m2	\$	87.994,00	\$	-
4,29	IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL MORTEROS Y CONCRETOS		m3	\$	34.800,17	\$	-
4,30	TANQUE SUBTERRÁNEO DE 30 M3 DE CAPACIDAD		un	\$	37.700.000,00	\$	-
4,31	FOSO ASCENSOR		un	\$	140.000,00	\$	-
4,32	DINTELES EN VARILLA		m	\$	37.582,67	\$	-
4,33	DINTEL EN CONCRETO		m	\$	23.043,00	\$	-
4,34	ACERO DE REFUERZO MALLA MUROS / PLACA ESTRUCT. INDUST.		m2	\$	23.626,00	\$	-
4,35	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	816,00	kg	\$	2.618,00	\$	2.136.288,00

5 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						\$	8.043.634,43
5,01	MURO SOBRE CIMIENTO E=0,25	8,83	m	\$	42.433,44	\$	374.761,99
5,02	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,12	20,00	m2	\$	31.386,00	\$	627.720,00
5,03	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	120,00	m2	\$	32.600,00	\$	3.912.000,00
5,04	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,25		m2	\$	67.552,00	\$	-
5,05	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	7,00	m2	\$	115.989,00	\$	811.923,00
5,06	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,24		m2	\$	198.076,00	\$	-
5,07	MURO TABIQUE LIVIANO		m2	\$	30.625,45	\$	-
5,08	MURO DRYWAL DOBLE CARA		m2	\$	61.190,00	\$	-
5,09	MAMPOSTERÍA EN LADRILLO ESTRUCTURAL E=15		m2	\$	114.164,00	\$	-
5,10	MESÓN EN CONCRETO	1,10	m2	\$	119.497,00	\$	131.446,70
5,11	POYO COCINA		un	\$	21.819,27	\$	-
5,12	ZÓCALO EN PIEDRA		m	\$	27.370,00	\$	-
5,13	HILADA PARA MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL		m	\$	78.330,00	\$	-
5,14	GROUTING		m3	\$	357.376,00	\$	-
5,15	GRAFIL 4 MM		m	\$	2.975,00	\$	-
5,16	ACERO DE REFUERZO FIGURADO		kg	\$	2.618,00	\$	-
5,17	ALFAJÍA EN LADRILLO PRENSADO		m	\$	42.001,00	\$	-
5,18	MACHÓN EN LADRILLO	10,00	m	\$	130.400,00	\$	1.304.000,00
5,19	ENCHAPE LADRILLO PRENSADO		m2	\$	49.842,67	\$	-
5,20	ENCHAPE EN PIEDRA BLANCA/MUÑECA		m2	\$	135.415,00	\$	-
5,21	CHIMENEA		un	\$	687.911,00	\$	-
5,22	DUCTO CHIMENEA		m	\$	104.000,00	\$	-
5,23	DINTELES EN BLOQUE	7,00	m	\$	29.296,32	\$	205.074,24
5,24	PAÑETE LISO MUROS INTERIOR (MORTERO 1:5)	4,50	m2	\$	22.457,00	\$	101.056,50
5,25	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO		m2	\$	30.809,00	\$	-
5,26	PAÑETE LISO TECHO BAJO PLACA (MORTERO 1:4)		m2	\$	22.364,00	\$	-
5,27	PAÑETE LISO BAJO MALLA MORTERO 1:5		m2	\$	26.079,00	\$	-

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

5,28	PAÑETE RÚSTICO		m2	\$	32.076,00	\$	-
5,29	IMPERMEABILIZACIÓN PAÑETE FACHADA		m2	\$	14.645,53	\$	-
5,30	FILOS Y DILATAACIONES	77,00	m	\$	7.476,00	\$	575.652,00

6 INSTALACIONES HIDRÁULICAS							
6,01	ACOMETIDA PVC 1/2"		un	\$	1.284.430,00	\$	-
6,02	PUNTO HIDRÁULICO A. FRÍA PVC 1/2"		un	\$	36.879,00	\$	-
6,03	PUNTO HIDRÁULICO A. CALIENTE CPVC		m	\$	32.944,00	\$	-
6,04	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"		m	\$	7.873,00	\$	-
6,05	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"		m	\$	8.652,00	\$	-
6,06	REGISTRO DE 1/2"		un	\$	68.816,00	\$	-
6,07	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRÁNEO		un	\$	826.769,00	\$	-
6,08	FLOTADOR MECÁNICO DE 1/2"		un	\$	110.000,00	\$	-
6,09	MEDIDOR DE AGUA		un	\$	298.530,00	\$	-
6,1	RED ANTI INCENDIO		m2	\$	145.000,00	\$	-
6,11	SUB-CONTRATO HIDRÁULICO		gb	\$	200.000.000,00	\$	-

7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS							
7,01	ACOMETIDA CODENSA	1,00	un	\$	1.026.905,00	\$	1.026.905,00
7,02	TABLERO GENERAL POR NÚMERO DE CUENTAS		un	\$	219.455,13	\$	-
7,03	ACOMETIDA GENERAL	5,00	m	\$	69.343,00	\$	346.715,00
7,04	TRANSFORMADOR UNIDAD CAPSULADA		un	\$	15.203.727,00	\$	-
7,05	ACCESORIOS DE ACOMETIDA	1,00	gb	\$	224.841,00	\$	224.841,00
7,06	TABLERO CON PUERTA 12 CIRCUITOS	1,00	un	\$	284.433,00	\$	284.433,00
7,07	SALIDA + TOMA SENCILLA CLÁSICA TUB PVC	10,00	un	\$	139.397,00	\$	1.393.970,00
7,08	SALIDA LÁMPARA + ROSETA PVC	10,00	un	\$	132.068,00	\$	1.320.680,00
7,09	TOMA + INTERRUPTOR CLÁSICA	10,00	un	\$	151.289,00	\$	1.512.890,00
7,10	SALIDA + TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	10,00	un	\$	139.397,00	\$	1.393.970,00
7,11	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	1,00	un	\$	205.055,00	\$	205.055,00
7,12	SALIDA CONMUTABLE	2,00	un	\$	119.664,00	\$	239.328,00
7,13	ALAMBRE DESNUDO CU N°12 AWG	129,00	m	\$	2.374,00	\$	306.246,00
7,14	CABLE CU N°10 AWG	258,00	m	\$	5.058,00	\$	1.304.964,00
7,15	ACOMETIDA TELÉFONOS		m	\$	70.556,00	\$	-
7,16	CABLE TELÉFONO 2 PARES		m	\$	4.626,00	\$	-
7,17	SALIDA TELÉFONO + CITOFOONO PVC		un	\$	246.796,00	\$	-
7,18	SISTEMA CERRADO DE TV		m2	\$	15.000,00	\$	-
7,19	PUESTA A TIERRA SUBESTACIÓN		un	\$	1.798.942,00	\$	-
7,20	OFICINA INTELIGENTE PUERTAS AUTOMATIZADAS		m2	\$	18.000,00	\$	-
7,21	CABLEADO ESTRUCTURADO		m2	\$	37.500,00	\$	-

8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO							
8,01	ACOMETIDA DE GAS		un	\$	1.324.527,00	\$	-
8,02	RED TUBERÍA COBRE 1/2"		m	\$	16.124,00	\$	-
8,03	RED TUBERÍA ACERO GALVANIZADO 1/2"		m	\$	12.475,00	\$	-
8,04	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"		un	\$	25.859,00	\$	-
8,05	ACCESORIO COBRE 1/2"		un	\$	5.282,00	\$	-
8,06	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"		un	\$	5.894,00	\$	-
8,07	MEDIDOR DE GAS		un	\$	1.104.724,43	\$	-
8,08	CAJA MEDIDOR DE GAS		un	\$	195.318,23	\$	-
8,09	CONDUCTO DE EVACUACIÓN		un	\$	59.369,46	\$	-
8,10	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE		m	\$	18.353,00	\$	-
8,11	SALIDAS GAS (ESTUFA Y CALENTADOR)		un	\$	32.300,00	\$	-
8,12	AIRE ACONDICIONADO		m2	\$	46.000,00	\$	-

9 CUBIERTAS							
9,01	TEJA ONDULADA FIBROCEMENTO NO.4		m2	\$	34.077,00	\$	-
9,02	TEJA ALUZINC	78,00	m2	\$	53.252,00	\$	4.153.656,00
9,03	TEJA CANALETA FIBROCEMENTO		m2	\$	63.711,00	\$	-
9,04	TEJA DE ARCILLA (TIPO ESPAÑOLA)		m2	\$	138.755,70	\$	-
9,05	TEJA DE BARRO NATURAL (ECONÓMICA)		m2	\$	48.665,00	\$	-
9,06	TEJA ACRÍLICA 3MM		m2	\$	301.903,00	\$	-
9,07	TEJA POLICARBONATO		m2	\$	84.043,00	\$	-
9,08	TEJA TIPO SANDWICH		m2	\$	150.560,00	\$	-
9,09	TEJA PLÁSTICA		m2	\$	25.436,00	\$	-
9,10	TEJA RURALIT		m2	\$	17.500,00	\$	-
9,11	TEJA SHINGLE		m2	\$	79.000,00	\$	-
9,12	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	78,00	m2	\$	35.796,18	\$	2.792.102,04
9,13	ENTRAMADO TEJA DE BARRO		m2	\$	108.983,23	\$	-
9,14	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3CM		m2	\$	14.954,00	\$	-
9,15	AFINADO CUBIERTA PLANA E=6CM		m2	\$	3.656,54	\$	-
9,16	IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA PLANA		m2	\$	79.351,00	\$	-
9,17	CANAL AGUA LL.	5,00	m	\$	68.880,00	\$	344.400,00
9,18	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)		m2	\$	35.240,00	\$	-
9,19	ESTRUCTURA BASE EN MADERA CIELORASO		m2	\$	21.425,00	\$	-
9,20	MARQUESINA EN LÁMINA		m2	\$	114.500,00	\$	-
9,21	CIELO RASO FALSO ESTERIL / MALLA VENA		m2	\$	20.850,00	\$	-
9,22	CIELO RASO FALSO EN MADERA SENCILLA (TRIPLEX)		m2	\$	83.490,00	\$	-
9,23	CIELORASO ICOPOR		m2	\$	28.047,00	\$	-
9,24	CIELORASO AMSTRONG CORTEGA 60X60 O SIMILAR		m2	\$	68.587,33	\$	-
9,25	CIELORASO EN LISTÓN MACHIHEMBRO		m2	\$	36.704,00	\$	-
9,26	CIELORASO BANDEJA AGLOMERADO 60X60		m2	\$	27.629,00	\$	-
9,27	CIELO RASO FALSO EN MADERA MEDIANO (OTOBO O SIMILAR)		m2	\$	80.205,02	\$	-

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

9,28	CIELO RASO FALSO EN MADERA. BUENO (PINO O SIMILAR)	m2	\$	176.250,83	\$	-
9,29	CIELORASO EN LAMINA DE POLICARBONATO	m2	\$	42.255,00	\$	-
9,30	CIELORASO EN TABILLAS DE PVC	m2	\$	42.723,00	\$	-
9,31	CIELO RASO FALSO TIPO PANEL / DRY WALL	m2	\$	51.653,00	\$	-
9,32	CIELORASO EN SUPERBOARD	m2	\$	100.796,00	\$	-
9,33	CIELO RASO EN MARMOLINA	m2	\$	16.051,00	\$	-

10	ENCHAPES Y PISOS				\$	7.245.035,15
10,01	AFINADO DE PISO MORTERO 1-5 E=03 MT	78,00	m2	\$	32.111,02	\$ 2.504.659,56
10,02	IMPERMEABILIZACION PISOS (BAÑOS,COCINA,PATIOS, TERRAZAS)	6,00	m2	\$	31.280,98	\$ 187.685,88
10,03	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)	6,00	m2	\$	38.944,00	\$ 233.664,00
10,04	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (MEDIANO)		m2	\$	49.552,00	\$ -
10,05	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (BUENO)		m2	\$	131.250,00	\$ -
10,06	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (EXELENTE)		m2	\$	220.000,00	\$ -
10,07	PISO PORCELANATO BRILLANTE		m2	\$	141.040,00	\$ -
10,08	PISO TABLÓN DE CEMENTO		m2	\$	64.562,47	\$ -
10,09	GRAVILLA MEDIA CAÑA		m	\$	26.713,33	\$ -
10,10	GRAVILLA MEDIA CAÑA		m2	\$	48.063,15	\$ -
10,11	PIRLAN DUCHA ENCHAPADO	1,00	m	\$	64.231,91	\$ 64.231,91
10,12	PIRLÁN DE ALUMINIO		m	\$	6.828,67	\$ -
10,13	PISO TABLETA DE GRESS		m2	\$	75.252,00	\$ -
10,14	PISO VINISOL	72,00	m2	\$	50.518,00	\$ 3.637.296,00
10,15	PISO EN GRANITO EXELENTE		m2	\$	883.021,00	\$ -
10,16	PISO EN GRANITO		m2	\$	156.491,00	\$ -
10,17	PISO MARMOL EXELENTE		m2	\$	596.011,00	\$ -
10,18	PISO MARMOL		m2	\$	200.524,00	\$ -
10,19	PULIDA PISO GRANITO		m2	\$	18.000,00	\$ -
10,20	PULIDA CANTO PORCELANATO		m	\$	26.160,00	\$ -
10,21	ALFOMBRA (ECONÓMICA)		m2	\$	48.525,00	\$ -
10,22	ALFOMBRA (REGULAR)		m2	\$	87.627,00	\$ -
10,23	ALFOMBRA (LUXOSA)		m2	\$	190.852,00	\$ -
10,24	LISTÓN MACHIHEMBRADO (SENCILLO)		m2	\$	45.775,00	\$ -
10,25	LISTÓN MACHIHEMBRADO (MEDIANO)		m2	\$	114.604,00	\$ -
10,26	LISTÓN MACHIHEMBRADO (BUENO)		m2	\$	211.081,12	\$ -
10,27	PISO PARKET		m2	\$	100.000,00	\$ -
10,28	PISO LAMINADO EN MADERA		m2	\$	46.196,00	\$ -
10,29	GUARDEESCOBA CERAMICA (SENCILLO)ZÓCALO		m	\$	4.899,00	\$ -
10,30	GUARDEESCOBA CERAMICA (MEDIANO)		m	\$	12.809,00	\$ -
10,31	GUARDEESCOBA CERAMICA (BUENO)		m	\$	22.289,67	\$ -
10,32	GUARDAESCOBA EN MDF		m	\$	12.191,00	\$ -
10,33	GUARDAESCOBA EN MADERA		m	\$	39.906,00	\$ -
10,34	ENCHAPE MURO MADERA		m2	\$	154.465,00	\$ -
10,35	GUARDAESCOBA EN VINISOL O PLÁSTICO	43,00	m	\$	10.410,00	\$ 447.630,00
10,36	BOQUILLA PARA CERÁMICA		m	\$	2.796,00	\$ -
10,37	CERÁMICA MUROS BAÑOS, COCINA, ROPAS. (SENCILLO)	5,40	m2	\$	31.457,00	\$ 169.867,80
10,38	CERÁMICA MUROS BAÑOS, COCINA, ROPAS. (MEDIANO)		m2	\$	39.046,00	\$ -
10,39	CERÁMICA MUROS BAÑOS, COCINA, ROPAS. (BUENO)		m2	\$	50.848,00	\$ -
10,40	CERÁMICA MUROS BAÑOS, COCINA, ROPAS. (EXILENTE)		m2	\$	220.000,00	\$ -

11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				\$	-
11,01	SANITARIO (SENCILLO)		un	\$	155.900,00	\$ -
11,02	SANITARIO (MEDIANO)		un	\$	216.177,29	\$ -
11,03	SANITARIO (BUENO)		un	\$	491.183,00	\$ -
11,04	SANITARIO (EXELENTE)		un	\$	1.189.850,29	\$ -
11,05	SANITARIO CON FLUXOMETRO		un	\$	1.762.551,00	\$ -
11,06	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)		un	\$	27.108,89	\$ -
11,07	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (IMPORTADO)		un	\$	54.217,78	\$ -
11,08	LAVAMANOS (SENCILLO)		un	\$	57.300,00	\$ -
11,09	LAVAMANOS (MEDIANO)		un	\$	225.873,00	\$ -
11,1	LAVAMANOS (BUENO)		un	\$	432.700,00	\$ -
11,11	LAVAMANOS (EXELENTE)		un	\$	496.206,00	\$ -
11,12	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (MEDIANO)		ig	\$	110.702,00	\$ -
11,13	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (BUENO)		un	\$	160.635,00	\$ -
11,14	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)		un	\$	22.900,00	\$ -
11,15	GRIFERÍA LAVAMANOS (MEDIANO)		un	\$	81.900,00	\$ -
11,16	GRIFERÍA LAVAMANOS (BUENO)		un	\$	306.226,00	\$ -
11,17	GRIFERÍA LAVAMANOS (EXELENTE)		un	\$	799.001,00	\$ -
11,18	DUCHA (SENCILLO)		un	\$	54.268,00	\$ -
11,19	DUCHA (MEDIANO)		un	\$	270.908,00	\$ -
11,2	DUCHA (BUENO)		un	\$	414.900,00	\$ -
11,21	DUCHA (EXELENTE)		un	\$	621.900,00	\$ -
11,22	GRIFERÍA LAVAPLATOS (SENCILLO)		un	\$	58.900,00	\$ -
11,23	GRIFERÍA LAVAPLATOS (MEDIANO)		un	\$	136.039,00	\$ -
11,24	GRIFERÍA LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$	240.900,00	\$ -
11,25	GRIFERÍA LAVAPLATOS (EXELENTE)		un	\$	510.900,00	\$ -
11,26	LAVADERO		un	\$	289.900,00	\$ -
11,27	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (SENCILLO) 1,2 M		un	\$	1.048.600,00	\$ -
11,28	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (MEDIANO) 1,71 M		un	\$	1.725.700,00	\$ -
11,29	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (BUENO) 2,8		un	\$	2.654.800,00	\$ -
11,3	COCINA INTEGRAL DE LUJO (EXELENTE) 5,0 M		un	\$	4.459.700,00	\$ -
11,31	LAVAPLATOS POCETA EN ACERO (ECONÓMICO)		un	\$	85.901,00	\$ -
11,32	MESON ACERO INOX CON POCETA (SENCILLO)1,2 M		un	\$	320.992,00	\$ -

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

11,33	MESON ACERO INOX CON POCETA (MEDIANO)1,71 M		un	\$	416.000,00	\$	-
11,34	LAVAPLATOS MOCA (BUENO / EXELENTE)		un	\$	455.900,00	\$	-
11,35	LLAVE MANGUERA		un	\$	33.900,00	\$	-
11,36	TUBO CORTINA DUCHA		m	\$	22.354,00	\$	-
11,37	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE WIN PVC		m	\$	2.114,00		
11,38	DIVISION ALUMINIO PLASTICO BAÑO (SENCILLO)		un	\$	192.320,00	\$	-
11,39	DIVISION ALUMINIO VIDRIO BAÑO (MEDIANO)		un	\$	504.562,00	\$	-
11,4	DIVISION VIDRIO TEMPLADO 6 MM BAÑO (BUENO)		un	\$	1.120.560,76	\$	-
11,41	DIVISION VIDRIO TEMPLADO 10 MM BAÑO (EXELENTE)		un	\$	1.430.002,00	\$	-
11,42	MESÓN GRANITO JASPE (MEDIANO)		m	\$	130.014,50	\$	-
11,43	MESÓN GRANITO JASPE (BUENO)		m2	\$	541.767,00		
11,44	MESON FORMICA(BUENO)		m	\$	170.651,22	\$	-
11,45	MESON MARMOL NEGRO(EXELENTE)		m	\$	519.676,62	\$	-
11,46	ESTUFA		un	\$	613.900,00	\$	-
11,47	HORNO		un	\$	578.900,00	\$	-
11,48	REJILLAS DE VENTILACIÓN 20X20		un	\$	6.249,00		
11,49	CAMPANA (SENCILLO)		un	\$	204.749,00	\$	-
11,5	CAMPANA (MEDIANO)		un	\$	334.600,00	\$	-
11,51	CAMPANA (BUENO)		un	\$	1.655.600,00	\$	-
11,52	ASCENSOR (NUMERO DE PARADAS) 8		un	\$	132.000.000,00	\$	-
11,53	CALENTADOR DE PASO A GAS		un	\$	1.243.807,00	\$	-
11,54	CHIMENEA A GAS		un	\$	2.750.536,00		
11,55	PLANTA ELECTRICA 20 KVA PAG119		un	\$	16.704.000,00	\$	-
11,56	ESCALERA ELECTRICA		tr	\$	215.250.000,00		
11,57	RAMPA ELECTRICA		tr	\$	210.000.000,00		
11,58	TANQUE PLÁSTICO 250LITROS		un	\$	557.226,00		
11,59	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS		un	\$	675.484,00		
11,6	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS		un	\$	848.593,00	\$	-
11,61	POZO SÉPTICO TIPO COLEMPAQUES		un	\$	929.064,83		
11,62	CITÓFONO		un	\$	109.900,00	\$	-
11,63	ORINAL INFANTIL		un	\$	137.500,00		
11,64	ORINAL TIPO 1		un	\$	566.884,00		
11,65	ORINAL TIPO 2		un	\$	1.472.489,00		
11,66	ORINAL TIPO 3		un	\$	1.762.551,00	\$	-
11,67	TINA FRANCESA		un	\$	1.703.797,72	\$	-
11,68	TINA HIDROMASAJE		un	\$	2.408.349,00	\$	-

12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$	1.679.505,00
12,01	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS	1,00	un	\$	198.315,00	\$	198.315,00
12,02	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS	6,00	un	\$	246.865,00	\$	1.481.190,00
12,03	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$	146.563,00	\$	-
12,04	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$	176.485,00	\$	-
12,05	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (MEDIANO)		un	\$	198.315,00	\$	-
12,06	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (MEDIANO)		un	\$	246.865,00	\$	-
12,07	HOJA PUERTA 0,75 MADERA(BUENO)		un	\$	256.607,00	\$	-
12,08	HOJA PUERTA 0,85 MADERA (BUENO)		un	\$	281.756,00	\$	-
12,09	SUMINISTRO E INSTALACION COLUMNAS DE MADERA 8X18		m	\$	297.163,00	\$	-
12,1	SUMINISTRO E INSTALACION ESCALERAS EN MADERA		m2	\$	224.933,00	\$	-
12,11	SUMINISTRO E INSTALACION MADERA TEKA 0,12 M		m2	\$	196.766,00	\$	-
12,12	SUMINISTRO E INSTALACION MURO MADERA PINO DOBLE CARA		m2	\$	93.887,00	\$	-
12,13	SUMINISTRO E INSTALACION VIGAS MADERA 8X15		m	\$	121.999,00	\$	-
12,14	SUMINISTRO E INSTALACION VIGAS MADERA TECHO 5X15		m	\$	118.329,00	\$	-
12,15	SUMINISTRO E INSTALACION VIGAS MADERA TECHO 8X18		m	\$	134.586,00	\$	-
12,16	SUMINISTRO E INSTALACION VIGUETAS MADERA TECHO 5X1C		m	\$	110.379,00	\$	-
12,17	CERCO 8X8X2,9 AMARILLO		un	\$	45.838,00	\$	-
12,18	CERCO 8X8X2,9 ORDINARIO		un	\$	22.906,00	\$	-
12,19	DURMIENTE 4X4X2,9 AMARILLO		un	\$	11.459,00	\$	-
12,2	DURMIENTE 4X4X2,9 ORDINARIO		un	\$	5.729,00	\$	-
12,21	REPISA 8X4X2,9 AMARILLO		un	\$	22.919,00	\$	-
12,22	REPISA 8X4X2,9 ORDINARIO		un	\$	11.459,00	\$	-
12,23	TABLA BURRA 20X2,2X2,7 AMARILLO		un	\$	30.177,00	\$	-
12,24	TABLA BURRA 20X2,2X2,7 ORDINARIO		un	\$	15.661,00	\$	-
12,25	TABLA BURRA 25X2,2X2,7 AMARILLO		un	\$	37.944,00	\$	-
12,26	TABLA BURRA 25X2,2X2,7 ORDINARIO		un	\$	18.972,00	\$	-
12,27	PLANCHÓN 18X4X2,9 AMARILLO		un	\$	45.838,00	\$	-
12,28	PLANCHÓN 18X4X2,9 ORDINARIO		un	\$	22.906,00	\$	-
12,29	POSTE D=15-18 6M EUCALIPTO		un	\$	196.088,00	\$	-
12,3	VARA DE CLAVO D=6-8 3M EUCALIPTO		un	\$	7.894,00	\$	-
12,31	VARA DE CORREDOR D=8-10 3M EUCALIPTO		un	\$	7.130,00	\$	-
12,32	PILOTE INMUNIZADO 12-15 7M EUCALIPTO		un	\$	439.288,00	\$	-
12,33	PASAMANOS MADERA		m	\$	12.516,00	\$	-
12,34	BARANDA EN MADERA		m	\$	55.272,00	\$	-
12,35	VENTANA EN MADERA		m2	\$	93.501,68	\$	-
12,36	VENTANA EN MADERA (LABRADA / TALLADA)		m2	\$	1.546.976,88	\$	-
12,37	CLOSET BOLLILLO CAJONERA (SENCILLO)		m2	\$	144.000,00	\$	-
12,38	CLOSET EN MADERA (MEDIANO)		m2	\$	374.028,00	\$	-
12,39	CLOSET EN MADERA (BUENO)		m2	\$	1.071.173,00	\$	-
12,4	CLOSET EN MADERA (EXELENTE)		m2	\$	2.266.716,00	\$	-
12,41	MUEBLE COCINA INF (SENCILLO)		m	\$	134.321,00	\$	-
12,42	MUEBLE COCINA INF (MEDIANO)		m	\$	198.502,00	\$	-
12,43	MUEBLE COCINA INF (BUENO)		m	\$	380.993,00	\$	-
12,44	MUEBLE COCINA INF (EXELENTE)		m	\$	491.085,00	\$	-

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

12,45	MUEBLE COCINA SUP (MEDIANO)		m	\$	121.000,00	\$	-
12,46	MUEBLE COCINA SUP (BUENO)		m	\$	175.000,00	\$	-
12,47	MUEBLE COCINA SUP (EXELENTE)		m	\$	350.063,00	\$	-
12,48	MUEBLE MADERA		m2	\$	215.605,00	\$	-
12,49	MUEBLE BAÑO		m	\$	452.855,00	\$	-
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$	1.703.102,35
13,01	PUERTA PRINCIPAL EN LAMINA INC MARCO		m2	\$	198.954,00	\$	-
13,02	PUERTA PRINCIPAL DE SEGURIDAD		un	\$	1.200.000,00	\$	-
13,03	PUERTA ELÉCTRICA		un	\$	6.025.533,00	\$	-
13,04	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	7,00	un	\$	112.944,00	\$	790.608,00
13,05	PERFIL METÁLICO TIPO W 8 X 17 INC. PLATINA SOLDADURA, TORNILLOS DE ANCLAJE		m2	\$	340.000,00	\$	-
13,06	COLUMNA EN CERCHA O PERLIN EN C DOBLE		m2	\$	68.145,50	\$	-
13,07	BARANDA TUBO CUADRADO		m2	\$	64.196,00	\$	-
13,08	BARANDA TUBO REDONDO		m2	\$	78.379,00	\$	-
13,09	CERRAMIENTO MALLA ESABONADA		m2	\$	112.938,00	\$	-
13,1	ESCALERA DE GATO		m2	\$	114.248,00	\$	-
13,11	INSTALACIÓN MARCO PUERTA	7,00	m2	\$	30.931,17	\$	216.518,19
13,12	INSTALACIÓN CARPINTERIA METÁLICA		m2	\$	26.654,73	\$	-
13,13	FACHADA SISTEMA PERSIANA		m2	\$	83.542,00	\$	-
13,14	AISLAMIENTO Y ACABADO MUROS CON MEMBRANA		m2	\$	130.105,00	\$	-
13,15	PANEL COMPUESTO DE ARKOBOND O SIMILAR		m2	\$	206.301,00	\$	-
13,16	ESCALERA RED ANTI INCENDIO		tr	\$	3.000.000,00	\$	-
13,17	REJAS TIPO BANCO / BARANDA		m2	\$	91.745,00	\$	-
13,18	VENTANERÍA EN LÁMINA	5,63	m2	\$	44.684,22	\$	251.572,16
13,19	VENTANERÍA EN ALUMINIO (MEDIANO)		m2	\$	357.000,00	\$	-
13,2	VENTANERÍA EN ALUMINIO (BUENO)		m2	\$	650.000,00	\$	-
13,21	VENTANERÍA EN ALUMINIO (EXELENTE)		m2	\$	1.139.900,00	\$	-
13,22	VENTANERÍA EN PVC + VIDRIO 3MM		m2	\$	104.000,00	\$	-
13,23	CAJILLAS MEDIDORES	2,00	un	\$	222.202,00	\$	444.404,00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS					\$	202.979,60
14,01	VIDRIO INCOLORO VENTANAS	5,63	m2	\$	33.400,00	\$	188.042,00
14,02	VIDRIO TEMPLADO 6MM		m2	\$	140.000,00	\$	-
14,03	VIDRIO TEMPLADO 10MM		m2	\$	292.300,00	\$	-
14,04	ESPEJO EN VIDRIO 4MM	0,24	m2	\$	62.240,00	\$	14.937,60
15	PINTURAS Y ESTUCO					\$	132.499,50
15,01	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS INTERIOR		m2	\$	21.354,00	\$	-
15,02	ESTUCO		m2	\$	7.895,00	\$	-
15,03	PINTURA VINILO DOS MANOS		m2	\$	5.947,00	\$	-
15,04	PINTURA IGNIFUGA		m2	\$	19.564,00	\$	-
15,05	MARMOLINA SOBRE PAÑETE		m2	\$	16.051,00	\$	-
15,06	GRANIPLAST		m2	\$	86.746,00	\$	-
15,07	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL		m	\$	22.083,30	\$	-
15,08	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA		m2	\$	13.956,61	\$	-
15,09	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	15,00	m	\$	8.833,30	\$	132.499,50
15,1	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA		m2	\$	13.956,00	\$	-
15,11	LINEA PINTURA TRÁFICO 10 CM		m	\$	4.379,00	\$	-
15,12	PINTURA PARA BAÑOS Y COCINAS		m2	\$	8.455,00	\$	-
15,13	WASH-PRIMER SOBRE ALUMINIO		m2	\$	80.723,00	\$	-
15,14	LACA PISOS MADERA		m2	\$	29.061,55	\$	-
16	CERRAJERIA					\$	493.003,00
16,01	CERRADURA PUERTAS TIPO ENTRADA (SENCILLA)	1,00	un	\$	40.500,00	\$	40.500,00
16,02	CERRADURA PUERTASTIPO ENTRADA (MEDIANA)		un	\$	67.200,00		
16,03	CERRADURA PUERTAS TIPO ENTRADA (BUENA)		un	\$	222.400,00		
16,04	CERRADURA PUERTAS TIPO ENTRADA (EXELENTE)		un	\$	1.300.000,00		
16,05	CERRADURA PUERTA PATIO INTERIOR	1,00	un	\$	39.200,00	\$	39.200,00
16,06	CERRADURA PUERTAS TIPO ALCOBA (SENCILLA)	3,00	un	\$	29.300,00	\$	87.900,00
16,07	CERRADURA PUERTAS TIPO ALCOBA (MEDIANA)		un	\$	63.200,00		
16,08	CERRADURA PUERTAS TIPO ALCOBA (BUENA)		un	\$	149.196,00		
16,09	CERRADURAS PUERTAS TIPO ALCOBA (EXELENTE)		un	\$	233.814,00		
16,1	CERRADURAS PUERTAS TIPO BAÑOS (SENCILLA)	1,00	un	\$	33.853,00	\$	33.853,00
16,11	CERRADURAS PUERTAS TIPO BAÑOS (MEDIANA)		un	\$	54.350,00		
16,12	CERRADURAS PUERTAS TIPO BAÑOS (BUENA)		un	\$	136.106,00		
16,13	CERRADURAS PUERTAS TIPO BAÑOS (EXELENTE)		un	\$	1.251.000,00		
16,14	CERRADURA PUERTA DEPÓSITOS		un	\$	55.900,00	\$	-
16,15	CERRADURA PUERTA TIPO BODEGA		un	\$	333.000,00		
16,16	CERRADURA PUERTA OFICINA		un	\$	52.200,00	\$	-
16,17	CERRADURA PUERTA TERRAZA		un	\$	113.800,00	\$	-
16,18	INSTALACIÓN CERRADURA	7,00	un	\$	41.650,00	\$	291.550,00
17	EXTERIORES					\$	-
17,01	EXCAVACIÓN MANUAL (INCLUYE RETIRO)		m3	\$	19.203,45	\$	-
17,02	IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA		m2	\$	70.178,00	\$	-
17,03	PORTERIA CANCHA DE FUTBOL		un	\$	2.255.293,00		
17,04	PORTICO MULTIFUNCIONAL		un	\$	2.959.805,00		
17,05	CANCHA MÚLTIPLE		un	\$	161.475.964,63		
17,06	PISCINA SEMI-OLIMPICA 25 X13		un	\$	364.967.713,45		
17,07	POSTES DE CONCRETO		un	\$	975.622,00	\$	-
17,08	ANDEN EN CONCRETO		m2	\$	82.299,00	\$	-

17,09	ANDEN EN LOSETA TUPO IDU		m2	\$	91.597,00	\$	-
17,1	CONCRETO ANDENES 10 CM		m2	\$	53.061,00	\$	-
17,11	CONCRETO SARDINELES		m	\$	31.169,00	\$	-
17,12	CAÑUELA DE CONCRETO		m	\$	26.439,00	\$	-
17,13	VIGA AMARRE EN CONCRETO ANTEJARDÍN / PATIO		m3	\$	646.731,24	\$	-
17,14	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12 PATIO		m2	\$	115.989,00	\$	-
17,15	MACHÓN EN LADRILLO ANTEJARDÍN / PATIO		m	\$	130.400,00	\$	-
17,16	CALZADA VIA ASFALTO		m2	\$	321.843,91	\$	-
17,17	CALZADA VIA CONCRETO		m2	\$	482.938,88	\$	-
17,18	REFUERZO DE TRANSFERENCIA		kg	\$	4.971,70	\$	-
17,19	ACERO DE REFUERZO FIGURADO		kg	\$	2.618,00	\$	-
17,2	TOPES PARQUEO		un	\$	14.875,00	\$	-
17,21	ADOQUÍN DE LADRILLO		m2	\$	55.222,00	\$	-
17,22	SUB BASE ANDENES		m3	\$	123.630,00	\$	-
17,23	TIERRA NEGRA		m3	\$	37.142,00	\$	-
17,24	GRAMA SINTÉTICA		m2	\$	117.120,00	\$	-
17,25	PRADIZACIÓN (GRAMA)		m2	\$	12.123,00	\$	-

18	ASEO Y LIMPIEZA					\$	998.418,03
18,01	ASEO GENERAL	78,00	m2	\$	8.477,88	\$	661.274,64
18,02	HERRAMIENTA Y EQUIPO		%	\$	90.000.000,00	\$	-
18,03	ACARREO INTERNO		kg	\$	15,00	\$	-
18,04	TORREGRUA		mes	\$	9.537.970,00	\$	-
18,05	PLUMA GRUA + OPERARIO		mes	\$	2.195.670,00	\$	-
18,06	RETIRO DE ESCOMBROS	4,88	m3	\$	69.086,76	\$	337.143,39

19	PERSONAL DE OBRA					\$	4.287.402,00
19,01	DIRECCIÓN DE OBRA		mes	\$	9.937.392,00	\$	-
19,02	INGENIERO RESIDENTE + PRESTACIONES		mes	\$	6.716.432,00	\$	-
19,03	TOPOGRAFO + PRESTACIONES		mes	\$	6.109.174,00	\$	-
19,04	PROFESIONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL		mes	\$	3.683.841,00	\$	-
19,05	MAESTRO GENERAL + PRESTACIONES	1,00	mes	\$	4.287.402,00	\$	4.287.402,00
19,06	ALMACENISTA DE OBRA + PRESTACIONES		mes	\$	2.368.904,00	\$	-
19,07	AYUDANTE ALBAÑIL + PRESTACIONES		mes	\$	1.802.970,00	\$	-
19,08	CELADURÍA + PRESTACIONES CON VIVIENDA 24 HORAS		mes	\$	4.737.808,00	\$	-

TOTAL COSTO DIRECTO \$ 58.565.356,28 \$ 58.565.356,28

VALOR m2 COSTO DIRECTO \$ 750.837,90

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

ACREDITACIONES

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

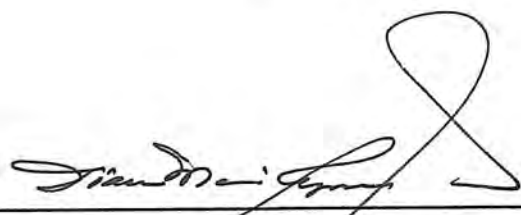


La Sociedad Colombiana de Ingenieros

DE ACUERDO CON SU ESTATUTO Y REGLAMENTO HA ACEPTADO AL

Ing. Jorge Eliecer Gaitán Torres

EN SU CALIDAD DE SOCIO DE NÚMERO


DIANA MARÍA ESPINOSA BULA
Presidenta


PIEDAD NIETO-PABÓN
Directora Ejecutiva

MIEMBROS DE:

*El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*



CERTIFICA



Que el ingeniero **JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES.**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el nueve (9) de noviembre de dos mil nueve (2009) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 389.

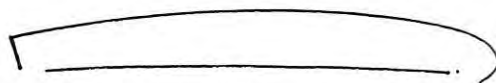


Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos y en el Registro de Avaluadores RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado el primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Atentamente,



ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.

ORDEN CIVIL AL
MERITO





PIN de Validación: acc10a41



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79548029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES 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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc10a41



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc10a41



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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 13 29-41, MZ 1 OF 219.

Teléfono: 3104772561

Correo Electrónico: info@jorgegaitanconsultoria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029.

El(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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





PIN de Validación: acc10a41



PIN DE VALIDACIÓN

acc10a41



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CÉDULA DE
CIUDADANÍA



REPÚBLICA DE COLOMBIA



Apellidos

GAITAN TORRES

NUIP 79.548.029

Nombres

JORGE ELIECER

Nacionalidad

COL

Estatura

1.70

Sexo

M

Fecha de nacimiento

19 MAYO 1971

G.S.

O+

Lugar de nacimiento

FACATATIVA (CUNDINAMARCA)

Fecha y lugar de expedición

07 JUN 1989, BOGOTA D.C.

Firma

Fecha de expiración

18 FEB 2031



.CD

000167620



REGISTRADOR NACIONAL
Alexander Vega Rocha



ICCOL000167620015001<<<<<<<<<<
7105199M3102189COL79548029<<<3
GAITAN<TORRES<<JORGE<ELIECER<<

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 2522263994CND
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
DE FECHA 20/02/97
APELLIDOS
GAITAN TORRES
NOMBRES
JORGE ELIECER
C.C. 79,548,829
UNTU DISTRITAL

PUBLICACIONES JORGE ELIECER GAITAN TORRES		
TITULO PUBLICACIÓN	ENTIDAD	FECHA
ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2012	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2012
0123456_ESTUDIO EL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 78901	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2009-2010
VALOR DEL SUELO EN LA SABANA DE BOGOTÁ 2008	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2008
REVISTA ACE 7 _ AÑO III	ACE- ARQUITECTURA, CIUDAD Y ENTORNO	2008
VALOR DEL SUELO EN LA SABANA DE BOGOTÁ 2005	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2005
EL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2004	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2004
EL VALOR DEL SUELO EN LA SABANA DE BOGOTÁ	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2004
VALOR DEL SUELO EN LA SABANA DE BOGOTÁ 2003	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2003
EL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2003	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2003
EL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2002	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2001-2002-2003
EL VALOR DEL SUELO EN BOGOTÁ 2000	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ	2000
MISION LOCAL- ISSN 0123-1715 AÑO 7- N° 11	UNIVERSIDAD FRANCISCO JOSE DE CALDAS	1998

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
 Bogotá D.C. - Colombia
 Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO

EN BOGOTÁ 2012



**LONJA
DE BOGOTÁ**

FUNDADA EN 1945

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y el Presidente Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud a las personas, evaluadores, empresas y funcionarios que aportaron su información, experiencia y valiosos conocimientos, sin cuya participación no hubiera sido posible la realización del presente Estudio del Valor del Suelo Urbano en Bogotá, versión 2012. En esta ocasión contamos con la colaboración de los siguientes expertos y firmas afiliadas:

Francisco Pombo Uribe
SERGIO POMBO E HIJOS LTDA

José Nicolás Bayona Vargas
INMOBILIARIA BANCOL S.A.

Wilson Suárez Merchán
AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS LTDA APRA.

Jorge Eliécer Gaitán Torres
JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES

Raúl Munévar Téllez
LUQUE OSPINA & CÍA. S.A.

Jorge Enrique Franco Cañón
ARQUITECTURA, CONSULTORÍA Y VALUACIÓN ACV LTDA.

Iván Adarve Gómez
ADARVE E HIJOS LTDA.

Jairo Rodríguez Espinel
CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A. – PROMOVALLE

Camilo Bermúdez Gonzáles
CAMILO BERMÚDEZ GONZÁLES & CÍA. LTDA. ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA

Olga Cuellar de Garcia
Fidel S. Cuellar

Miguel Antonio Romero Cortes
Romero Cortes y Cía. Ltda

Dinámica Urbana
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ



0123456
ESTUDIO
DELVALLO
RDELSUE
LOURBAN
OENBOGO
TÁ78901

2009-2010

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y la Presidenta Ejecutiva de la **Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá** expresan su gratitud a las personas, evaluadores, empresas y funcionarios que aportaron su información, experiencia y valiosos conocimientos, sin cuya participación no hubiera sido posible la realización del presente Estudio del Valor del Suelo Urbano en Bogotá, versión 2009 – 2010. En esta ocasión contamos con la colaboración de los siguientes expertos y firmas afiliadas:

Francisco Pombo Uribe
SERGIO POMBO E HIJOS LTDA.

José Nicolás Bayona Vargas
INMOBILIARIA BANCOL S.A.

Wilson Suárez Merchán
AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS LTDA APRA.

Jorge Eliécer Gaitán Torres
JORGE ELIÉCER GAITAN TORRES – Consultoría y Valoración.

Raúl Munévar Téllez
LUQUE OSPINA & CÍA. S.A.

Alejandro Schmedling Escobar
SCHMEDLING ASOCIADOS & CÍA. LTDA.

Jorge Enrique Franco Cañón
ARQUITECTURA, CONSULTORÍA Y VALUACIÓN ACV LTDA.

Iván Adarve Gómez
ADARVE E HIJOS LTDA.

Adriana Vivas Rocha
SERVICIOS TÉCNICOS FINANCIEROS LTDA – SERTFIN.

Jairo Rodríguez Espinel
CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A. – PROMOVALLE.

Camilo Bermúdez Gonzáles
CAMILO BERMÚDEZ GONZÁLES & CÍA. LTDA. ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA.



Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

María Isabel Silva Nigrinis
PRESIDENTA

Hernando Prada Mantilla
DIRECTOR DEPARTAMENTO TÉCNICO

Andrés Mauricio Martínez Umaña
ASESOR TÉCNICO

Javier A Medina Díaz
ASISTENTE DE INVESTIGACION Y CARTOGRAFÍA

AVALUADORES EXPERTOS

Jairo Rodríguez Espinel, Jorge Eliécer Delgado Amaya, Jorge Eliécer Gaitán Torres
Julio Cesar Algarín Ariza, Raúl Munevar Téllez, Wilson Suárez Merchán

Jorge Eliécer Gaitán Torres
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

ISBN 978-958-98722-2-2

Jobana Andrea Puerto Niño
DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Alicia Durán Rueda

EDICIÓN Y CORRECTORA DE TEXTO CARÁTULA Y PORTADILLAS

Yonny Silva Baracaldo

MATIZZE LM LTDA
IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN

BIBLIOTECAS:
Jorge E. Gaitán T.
Mayo 02/2009

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y la Presidenta Ejecutiva de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud al grupo de aspirantes al título de Ingenieros Catastrales y Geodestas de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas quienes mediante su investigación hicieron posible el desarrollo del presente estudio. De igual manera expresan un reconocimiento especial al grupo de expertos evaluadores, quienes integraron el comité especial que asesoró y revisó los resultados obtenidos y aportaron sus experiencias y conocimientos en cada uno de los municipios. Sin su activa participación y compromiso no habría sido posible esta labor.

El equipo de pasantes fue constituido por los siguientes estudiantes:

- Jorge Andrés Cárdenas López.
- Magda Alejandra Castro Pulido.
- Meyra del Mar Fuentes.
- Javier Anastasio Medina Díaz.
- Héctor Alejandro Morales Guarín.
- Martha Viviana Moreno Urrea.
- Fernando Alonso Patiño.
- Liseth Johana Pinzón Cruz.
- Javier Eduardo Ríos Miranda.
- Javier Oswaldo Rodríguez.
- Angie Paola Ruiz Páez.
- Jenny Andrea Laiton Linares.
- Alexander Montealegre Trujillo.

El comité fue constituido por los siguientes profesionales:

- Ing. Raúl Munévar Téllez.
- Ing. Jorge Eliecer Gaitán.
- Ing. Wilson Suárez Merchán.
- Ing. Jairo Rodríguez Espinel.
- Ing. Jorge Delgado Amaya.
- Ing. Julio Cesar Algarín.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

INFORMACIÓN PRELIMINAR

El presente estudio da continuidad al proceso de análisis de los valores del suelo en la Sabana de Bogotá iniciado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá en el año de 2001, año en que es generado un primer estudio de las zonas rurales y urbanas de los municipios que componen la denominada Sabana de Bogotá. Dicho esfuerzo permitió el desarrollo del estudio desde el año 2002 a 2005, pero es al igual que el estudio del valor del suelo urbano de Bogotá, no fue adelantado durante los años 2006 y 2007. Es decir que tenemos un período sin análisis de la información entre el segundo semestre de 2005 y noviembre de 2008, vacío que ameritaba un análisis pertinente y una evaluación minuciosa para la correcta actualización de la información.

El análisis del estudio del suelo se ha basado en la metodología de zonas homogéneas físicas y zonas geoeconómicas homogéneas; no obstante, además de presentar los valores correspondientes a los diecinueve municipios analizados, se buscó desarrollar una evaluación de la información que permitiera de manera general presentar algunos indicadores de crecimiento y/o potenciales dinámicas de desarrollo que se puedan estar dando en la Sabana de Bogotá, especialmente en cuanto a sus relaciones de uso y explotación con la Ciudad de Bogotá.

Se deben hacer algunas precisiones, tanto con relación al tipo de información que contiene el estudio, como a los procesos desarrollados para efectuar los análisis de los datos. En primer lugar, cabe mencionar que los valores asignados a las diferentes zonas homogéneas físicas se presentan en forma de rangos de valor, valores éstos que reflejan las condiciones de los suelos desde el punto de vista de los terrenos, ya sean urbanos o rurales, más representativos tanto por sus usos como por sus condiciones físicas y normativas. En segundo lugar, el último Estudio del Valor del Suelo de la Sabana de Bogotá fue realizado durante el segundo semestre del año 2005, lo que significa que para obtener datos de variación del precio de los suelos de manera anualizada (valor de incremento anual), se recurre a aplicar una tasa de crecimiento geométrico entre el 2005 y el 2008, donde Tasa de Incremento Anual = $(\text{Valor } 2008 / \text{Valor } 2005)^{1/(3-1)}$. En tercer lugar, con el fin de determinar la valorización real de las zonas de estudio y poder comparar el comportamiento de los valores de los suelos en el tiempo, los valores nominales son llevados a pesos constantes del año 2005, utilizando los datos del IPC Nacional registrado por el DANE, y los valores de hoy (año 2008) son deflactados a noviembre de 2005. Para este fin, se generó como índice para el ajuste de los valores del 2008, el índice de 1.1716, que corresponde al incremento del IPC entre diciembre de 2005 y noviembre de 2008. En cuarto lugar, con el fin de evaluar los resultados y los posibles incrementos en los valores de los suelos de la Sabana de Bogotá, se adoptaron como datos para análisis los promedios de los rangos de valor de las zonas geoeconómicas homogéneas, para todos y cada uno de los períodos de estudio. Con el fin de poder hacer una mejor presentación gráfica y en tabla de los resultados, los valores por hectárea que definen los rangos de valor, son manejados en unidades de valor por metro cuadrado de terreno.

ANÁLISIS GENERAL

De los diecinueve (19) municipios estudiados y de acuerdo a las premisas bajo la cual se desarrolla este estudio, se presenta la siguiente información:

El área estudiada correspondiente a la clase de suelo rural equivale al 28,0% aproximadamente del total de área del suelo rural que presentan los 19 municipios.

El área estudiada correspondiente a la clase de suelo urbano equivale al 7,41% aproximadamente del total de área del suelo urbano que presentan los 19 municipios.

Para las zonas rurales se generaron un total de 229 zonas homogéneas físicas, las cuales generaron después del estudio y análisis de la información de campo y comités de conclusión de valor, un total de 87 zonas homogéneas geoeconómicas.

Para las zonas urbanas y como efecto de los desarrollos que se presentaron desde la fecha del último estudio al actual, las zonas sin desarrollar que componían las áreas urbanas, las zonas homogéneas físicas presentaron una reducción considerable, hoy se estudiaron 71 zonas homogéneas físicas, las cuales dieron origen a 42 zonas geoeconómicas homogéneas.

El Municipio de Funza, presentó la mayor cobertura de estudio en referencia a su área rural, de este se estudio aproximadamente el 59,40% de su área total rural.

El Municipio con mayor cobertura de estudio, en referencia al área urbana fue el de Cota, con una cobertura de estudio aproximada al 20,15% de su área urbana correspondiente.

ANÁLISIS DE LAS ZONAS RURALES

En general la Sabana de Bogotá tuvo un crecimiento promedio del valor del suelo rural en términos nominales del 14,60% anual entre el estudio del año 2005 y el presente documento. Mientras que en términos de la definición de valorización, el incremento anual promedio de los suelos rurales en la Sabana de Bogotá en términos reales, ha sido del 8,79% anual.

A continuación se presenta una tabla de valores promedio por municipio tanto en términos nominales como reales, donde figuran los valores asociados a las condiciones de temporalidad 2003, 2004, 2005 y 2008.

Nota: Se realiza la presentación de la misma en unidades de valor por metro cuadrado de suelo, con el fin de facilitar su presentación y diagramación.

Incluye sección especial de los 10 años de la
Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997 de Colombia

ACE

Architecture, City, and Environment ©
Arquitectura, Ciudad y Entorno

- Problemática de los procesos de valoración urbanística
en términos de la Ley 388 de 1997. 117
Jorge Gaitán Torres y Jorge Delgado Amaya
- Avances del modelo de urbanismo colombiano: Una mirada
retrospectiva al análisis de su estructura planteado por 135
García-Bellido en 1998.
Augusto Cesar Pinto Carrillo
- Debilidades del nivel regional en el ordenamiento territorial
colombiano. Aproximación desde la normatividad política 145
administrativa y de usos del suelo.
Gustavo Adolfo Carrión Barrero

**Sección especial del encuentro realizado en la ciudad de
Barrancabermeja Colombia. "Los 10 años de la Ley de
Desarrollo Territorial: una lectura desde las regiones en
Colombia".**

- Enajenación de inmuebles en el marco de la Ley 388 de 1997. 169
Hernando Acuña Carvajal
- Ley 388 de 1997: Una década de fortalecimiento legal del 177
ordenamiento ilegal.
Miguel Antonio Espinosa Rico
- Eco-región Eje Cafetero: Una experiencia de desarrollo regional en 199
Colombia.
Oscar Arango Gaviria
- Modelos de ocupación y zonificaciones territoriales en el Norte de 221
Santander, Colombia (Región Catatumbo).
Guillermo Quintana Machado
- Ordenamiento territorial en el Departamento del Atlántico: 243
Estado del arte.
Javier Quitian Quintero
- Comuna 7 de Barrancabermeja: Una propuesta participativa de 259
ordenación territorial en barrios de origen informal.
Luis Molina López

PROBLEMÁTICA DE LOS PROCESOS DE VALORACIÓN URBANÍSTICA EN TÉRMINOS DE LA LEY 388 DE 1997.

Jorge Eliécer Gaitán Torres¹

Dirección de proyectos de ordenamiento territorial
Recaman Koppel y Cia. Ltda. Bogotá, Colombia.

Jorge Eliécer Delgado Amaya²

Subgerencia Técnica
Recaman Koppel y Cia. Ltda. Bogotá, Colombia.

Remisión artículo: 07-06-2008

Remisión definitiva: 09-06-2008

Palabras Clave: Avalúos, Plusvalía, Expansión Urbana

Resumen: El propósito de este artículo es presentar ante la comunidad académica y la sociedad civil en general, un resumen de la historia valuatoria reciente en Colombia, algunas de sus vicisitudes, experiencias y estado del arte actual que, en desarrollo de algunos de los instrumentos de gestión de suelo previstos por la Ley 388 de 1997, presentan componentes o requieren de procesos de valoración. El artículo abarca únicamente lo referente a avalúos en suelos de expansión y cálculo del efecto plusvalía.

Si bien el artículo se desarrolla como un diagnóstico de los procesos de valoración para suelos de expansión urbana y para la captura del efecto plusvalía, se presentan dentro de las mismas posiciones personales de los autores sobre algunos elementos o componentes que, hoy por hoy, no se encuentran plenamente definidos en la estructura normativa o jurídica del país.

1. Introducción

Parte de la historia valuatoria de Colombia puede ser analizada a través de la actividad que hasta mediados de los 90 ejercían tanto las entidades públicas como los evaluadores particulares dedicados a esta actividad.

Para las entidades oficiales encargadas de elaborar avalúos de inmuebles, existen básicamente dos objetivos generales en el ejercicio de esta actividad: de una parte, la formación, actualización y conservación catastral, y de otra la realización de avalúos comerciales o avalúos especiales para las operaciones de adquisición y enajenación de inmuebles puntuales de interés para el Estado, o bien para propósitos específicos señalados en la ley.

En el primer caso, su función básica se refiere a la elaboración de las denominadas zonas homogéneas geoeconómicas y a su vez precisar el valor de las construcciones (mediante tablas y/o modelos de construcción) con el fin de establecer la base gravable del impuesto a la

¹ Jorge Eliécer Gaitán Torres, ingigaitan@yahoo.es, jgaitan@recamankoppel.com.co

² Jorge Eliécer Delgado Amaya, jorged@recamankoppel.com.co, ingjda@yahoo.com

Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá

..... 2005

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y la Presidenta Ejecutiva de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial al equipo de expertos evaluadores conformado para la realización de este estudio, quienes además de actuar como investigadores en los municipios cuyo análisis les correspondió efectuar individualmente, como grupo integraron el comité especial que asesoró y revisó los resultados obtenidos y aportaron sus experiencias y conocimientos en cada uno los municipios. Sin su activa participación y compromiso no habría sido posible esta labor. Este comité fue constituido por los siguientes profesionales:

Ing. Cat. Julio Cesar Algarín Ariza

Ing. Cat. Jorge Eliécer Delgado Amaya

Ing. Cat. Jorge Eliécer Gaitán Torres

Ing. Cat. Darío Laverde Torres

Ing. Cat. Jairo Leiva Cobos

Ing. Cat. Ever Marín Sáenz

Zoot. Omar Muñoz Ibarra

Ing. Cat. Javier Parra Cárdenas

Ing. Cat. Dagoberto Robayo Gutiérrez

Ing. Cat. Oscar Fernando Torres Colmenares

El valor del suelo urbano en Bogotá

2004



LONJA
DE PROPIEDAD
RAIZ DE BOGOTÁ
FUNDADA EN 1945

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y la Presidenta Ejecutiva de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial a las personas, evaluadores, empresas y funcionarios quienes aportaron su información, experiencia y valiosos conocimientos, así como por su activa participación, sin los cuales no hubiera sido posible la realización de este Estudio del Valor del Suelo Urbano en Bogotá, versión 2004. En esta ocasión contamos con la colaboración de las siguientes firmas afiliadas:

AVALUADORES Y EMPRESAS INVESTIGADORAS

I. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS - Coordinador: Iván Adarve Gómez - ADARVE E HIJOS LTDA.

- | | |
|--------------------------------|--|
| a. <u>Áreas Centrales</u> | |
| Wilson Suárez Merchán | AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS-APRA LTDA. (Rep.) |
| Jorge Gaitán Torres | RECAMAN KOPPEL & CIA. LTDA. |
| Raúl Munévar Téllez | CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ÁGORA LTDA. |
| b. <u>Estratos Altos</u> | |
| José Chafic Aljure Caicedo | TECNI-AVALUOS & CIA. LTDA. (Rep.) |
| Clara Isabel Ramírez Fernández | ESCOBAR SALAMANCA & CIA. LTDA. |
| Marco Tulio Bayona Pulido | INMOBILIARIA BOGOTÁ & CIA LTDA. |
| Jorge Ernesto Palomino Mutis | AVALUOS NACIONALES S.A. - AVALES |
| c. <u>Populares</u> | |
| Julio Cesar Algarín Ariza | ORGANIZACION NACIONAL DE SERVICIOS INDUSTRIALES LTDA. – ONASI (Rep.) |
| Zonia Peñaloza Morales | LUIS F. CORREA & ASOCIADOS S.A. |
| Carlos Callejas Ruiz | INMOBILIARIAS ALIADAS & CIA. LTDA. |

II. ZONAS INDUSTRIALES - Coordinador: Jairo Rodríguez Espinel - JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL & CIA LTDA.

- | | |
|-----------------------------|--|
| Jairo Rodríguez Espinel | JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL & CIA LTDA. (Rep.) |
| Jorge Eliécer Delgado Amaya | RECAMAN KOPPEL & CIA. LTDA. |
| Olga Cuéllar de García | FIDEL S. CUÉLLAR & CIA. LTDA. |

III. ZONAS RESIDENCIALES - Coordinador: Francisco Pombo Uribe – SERGIO POMBO E HIJOS LTDA.

- | | |
|---|---|
| a. <u>Estratos Altos</u> | |
| Brokni Cortés Valencia | FERNANDO REINA & CIA. LTDA. (Rep.) |
| Guillermo Velásquez Aldana | CONSTRUCTORA INMOBILIARIA AGORA LTDA. |
| Juan Carlos Esguerra Alfonso | COBRAC'S CASTAÑEDA & CIA. LTDA. |
| b. <u>Estrato Medio Alto</u> | |
| María Isabel Ortíz Fernández | JUAN SANTAMARIA & CIA. LTDA. (Rep.) |
| William Germán Herrera | ACEVEDO & CIA. LTDA. ASESORES INMOBILIARIOS |
| Sandra Díaz de Mesa | SANDRA DIAZ DE MESA |
| c. <u>Estrato Medio Medio</u> | |
| Cristian Villamizar Valdivieso | BIENES Y VALORES LTDA. (Rep.) |
| Inés Mora de Gutiérrez | ISABEL DE MORA FINCA RAIZ LTDA. |
| d. <u>Estratos Medio Bajo y Populares</u> | |
| Ever Ayendy Marín Saenz | BORRERO OCHOA & ASOCIADOS LTDA. (Rep.) |
| Juan Carlos Pinto Molina | R.V. INMOBILIARIA S.A. |
| Juan Pablo Durán Gutiérrez | LUQUE OSPINA & CIA. LTDA. |
| Miguel Antonio Romero Cortés | ROMERO CORTES & CIA. ASESORES INMOBILIARIOS |

(Rep.) Representante del grupo de zonas

Sin embargo, calculadas las tasas geométricas reales de cada año respecto del 2004, el promedio por grupos de zonas según usos y estratos, solamente arroja tasas positivas para la comparación entre los años 90/04, 91/04, 92/04 y 93/04, es decir, respecto de los años de auge. La variación real en los años siguientes en relación con el 2004, muestra en todos los casos tasas negativas, lo que indica que pese a la recuperación de los dos últimos años, aún no se logra alcanzar el nivel de precios constantes que se tenía en los años de auge.

En los puntos siguientes de esta primera parte, se presenta un sucinto análisis de los principales comportamientos observa-

dos para cada uno de los grupos de zonas, atendiendo a su clasificación por usos, según se explicó en el punto referente a la metodología. A continuación de los comentarios sobre cada grupo de zonas se presentan las respectivas fichas resumen de cada zona, con su plano de localización general y delimitación, una breve descripción de sus características y comportamiento, y el cuadro estadístico de precios y tasas nominales y reales desde 1990 a 2004, con sus gráficas complementarias. En la parte final de cada grupo de zonas, se presentan las tablas y gráficos resumen de tasas nominales y reales del grupo correspondiente.

4. BREVE ANÁLISIS POR GRUPOS DE ZONAS SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD O USO

4.1. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

4.1.1. ÁREAS CENTRALES DE COMERCIO Y SERVICIOS - DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS

Hacen parte de este grupo de zonas comerciales y de servicios analizadas en las distintas versiones de este estudio, aquellas ubicadas en el centro tradicional de la ciudad, así como en los primeros y principales subcentros que se fueron originando hacia el norte y occidente, generalmente a partir del cruce de importantes vías arterias que se constituyeron en focos de atracción donde se fue concentrando este tipo de actividades y cuya influencia entre sí terminó conformando un área central expandida y prácticamente continua, aquí denominada como Distrito Central de Negocios.

Son en total nueve zonas, la mayoría conformadas por tramos de ejes viales con usos y actividades comerciales dirigidos a los estratos medios de la población, presentando comercio intensivo en los primeros pisos de las edificaciones y oficinas en los pisos superiores. Corresponden también en gran parte a sectores de concentración de usos institucionales destacándose importantes entidades del orden gubernamental local y nacional, para las cuales rigen restricciones de trasladado a otras zonas de la ciudad.

Es generalizado en este grupo la situación de congestión vehicular y la alta oferta de inmuebles, especialmente de oficinas, siendo los locales comerciales los que permiten que los valores nominales se mantengan. De otra parte, en los últimos años la intervención de la Administración Distrital en la mayoría de las zonas de este grupo, a través de la realización de obras principalmente orientadas a la recuperación y mejoramiento del espacio público, la malla vial y el amoblamiento urbano, logrando resultados positivos.

Los valores nominales promedio registrados en el 2004 aumentaron en tres zonas (Avenida 19 - Tramo 1, Centro Internacional Ecopetrol y Ciudad Salitre) y se mantuvieron en las demás, de manera que calculada la tasa nominal promedio para el grupo de las 9 zonas, se tiene un incremento del 3.72%, inferior al promedio del año anterior, a pesar del significativo aumento que registra tanto en términos nominales como reales la zona de Ciudad Salitre, equivale a una tasa nominal del 15.79% y del 9.24% real. La tasa promedio en términos reales, de este grupo de zonas pasó del -1.46% entre el 2002 y 2003 al -2.15% del 2003 al 2004.

Hay que recalcar que durante el último año, en algunas de estas zonas se han iniciado obras de recuperación de andenes, espacios públicos y de la malla vial, originando el estancamiento de los valores durante el tiempo de su ejecución. Es el caso de la Calle 53, en donde se adelanta la construcción de la doble calzada desde la Carrera 17 hasta la Carrera 24, al igual que la Carrera 13 en donde se rehabilitan y recuperan andenes y sardineles. Recientemente se terminaron las obras de Transmilenio en la Avenida Jiménez y la intersección de Calle 19 con la Carrera 3ª, lo cual generó estancamiento en el desarrollo de la actividad comercial.

Adicionalmente debe tenerse en cuenta que se trata en su gran mayoría de zonas de antiguo desarrollo y consolidación, cuyo comportamiento estructural ha sobrepasado su más alto nivel de valorización. Se espera que con la adopción en los próximos años del Plan Zonal del Centro, actualmente en etapa de



formulación, con una amplia participación ciudadana a través de las empresas e instituciones del sector, se logre un positivo impacto de renovación urbana que frene la tendencia de desvalorización de estas áreas.

Se destaca el continuo crecimiento de la zona de Ciudad Salitre, cuyo valor es el mayor de este grupo de zonas, superando notablemente a las demás. Adicionalmente registra la segunda mayor tasa de valorización nominal y real dentro de las zonas comerciales y de servicios analizadas en toda la ciudad. Se

resalta el volumen y número de construcciones que se han adelantado y los múltiples proyectos de oficinas y Centros Comerciales que se promocionan en este sector, para el cual durante el presente año se expidieron los decretos de normatividad urbanística Nos. 324 y 326 del 11 de octubre, correspondientes a las UPZ 109 y 110, para Ciudad Salitre Oriental y Ciudad Salitre Occidental, respectivamente, los cuales a la fecha de realización de este estudio aún no estaban disponibles al público.

El valor del suelo en la Sabana de Bogotá

2004



LONJA
DE PROPIEDAD
RAIZ DE BOGOTÁ
FUNDADA EN 1945

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y la Presidenta Ejecutiva de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial al grupo de expertos evaluadores, por su activa participación en la investigación del Estudio del Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá – 2004, quienes conformaron un comité especial que asesoró y revisó los resultados obtenidos y aportaron sus experiencias y conocimientos en cada uno de los municipios, sin cuyo apoyo no habría sido posible esta labor. Este comité fue constituido por los Ingenieros Catastrales y Geodestas:

Ing. Julio Cesar Algarín Ariza

Ing. Jorge Eliécer Delgado Amaya

Ing. Jorge Eliécer Gaitán Torres

Ing. Darío Laverde Torres

Ing. Jairo Leiva Cobos

Ing. Ever Marín Sáenz

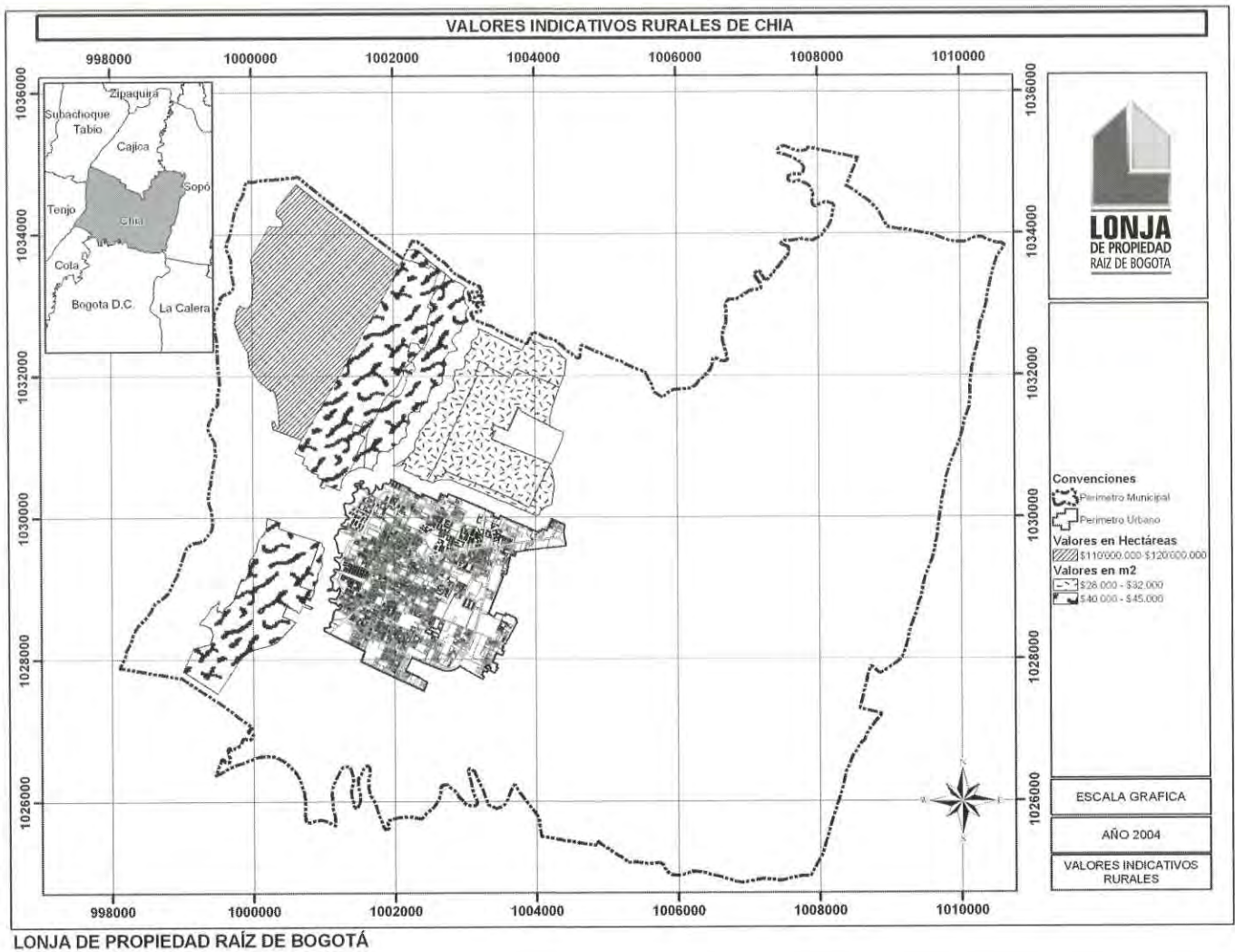
Ing. Javier Parra Cárdenas

Ing. Dagoberto Robayo Gutiérrez

Ing. William Téllez Ardila

Ing. Oscar Fernando Torres Colmenares

VALORES INDICATIVOS RURALES DE CHÍA



El Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá



2003

EL VALOR DEL SUELO URBANO EN

Bogotá



LONJA
DE PROPIEDAD
RAIZ DE BOGOTÁ

Fundada en 1945

2003

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y el Presidente Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial a las personas, empresas, evaluadores y funcionarios por su activa participación en la elaboración del Estudio del Valor del Suelo Urbano en Bogotá, versión 2003. En esta ocasión contamos con la colaboración de las siguientes firmas afiliadas:

AVALUADORES Y EMPRESAS INVESTIGADORAS

- I. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS – Coordinador: Dr. Francisco Pombo Uribe
 - a. Areas Centrales

Javier Parra Cárdenas	CAMACHO & ASOCIADOS LTDA.
Jorge Gaitán Torres	RECAMAN KOPPEL & CIA. LTDA.
Wilson Suárez Merchán	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS-APRA LTDA.
 - b. Estratos Altos

Carlos Mario Latorre	INMOBILIARIA BOGOTÁ & CIA LTDA.
Clara Isabel Ramírez Fernández	ESCOBAR SALAMANCA & CIA. LTDA.
Jorge Ernesto Palomino Mutis	AVALUOS NACIONALES S.A. - AVALES
José Chafic Aljure Caicedo	TECNAVALUOS & CIA. LTDA.
 - c. Populares

José Nicolás Bayona Vargas	INMOBILIARIA BANCOL S.A.
Julio Cesar Algarín Ariza	ORG. NACIONAL DE SERVICIOS INDUSTRIALES LTDA – ONASI.
Zonia Peñaloza Morales	LUIS F. CORREA & ASOCIADOS S.A.
- II. ZONAS INDUSTRIALES Y DE BODEGAS– Coordinador: Dr. Jairo Rodríguez Espinel

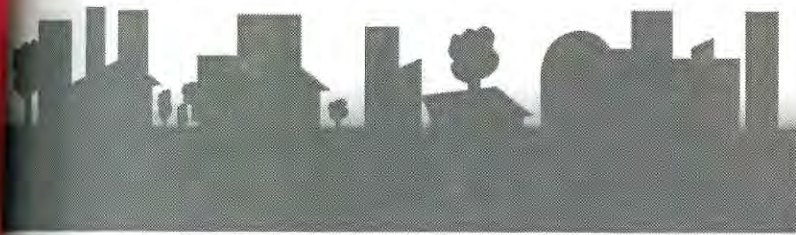
Jairo Rodríguez Espinel	JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL & CIA LTDA.
Jorge Eliécer Delgado Amaya	RECAMAN KOPPEL & CIA. LTDA.
Mario Ernesto Flechas Corredor	INMOBILIARIA CENTRO INDUSTRIAL LTDA
- III. ZONAS RESIDENCIALES -Coordinador: Dr. Iván Adarve Gómez
 - a. Estratos Altos

Guillermo Velasquez Aldana	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA AGORA LTDA.
Juber Eduardo Parra Chinchilla	SERGIO POMBO E HIJOS LTDA
Mauricio Garcés Herrera	FERNANDO REINA & CIA. LTDA.
 - b. Estrato Medio Alto

Maria Isabel Ortiz Fernández	JUAN SANTAMARIA & CIA. LTDA.
Sandra Diaz de Mesa	SANDRA DIAZ DE MESA
 - c. Estrato Medio Medio

Alfonso Ospina Parada	A. OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA
Cristian Villamizar Valdivieso	BIENES Y VALORES LTDA.
Inés Mora de Gutiérrez	ISABEL DE MORA FINCA RAIZ LTDA.
 - d. Estratos Medio Bajo y Populares

Ever Ayendy Marín Saenz	BORRERO OCHOA & ASOCIADOS LTDA
Juan Carlos Pinto Molina	R.V. INMOBILIARIA S.A.
Juan Pablo Durán Gutiérrez	LUQUE OSPINA & CIA. LTDA.
Jorge Enrique Franco Cañón	ARQUITECTURA, CONSULTORIA Y VALUACION LTDA-ACV LTDA.
Miguel Antonio Romero Cortés	ROMERO CORTES & CIA. ASESORES INMOBILIARIOS



4.1. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

4.1.1 DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS

Las nueve zonas analizadas pertenecientes a este primer grupo corresponden principalmente a tramos viales con usos y actividades comerciales dirigidos a los estratos medios de la población, ubicados en la parte central de la ciudad, registrando comercio intensivo en los primeros pisos y oficinas o vivienda en los pisos superiores. En la ficha particular de cada zona se detallan aspectos como localización, infraestructura urbanística, condiciones de acceso, conformación y normatividad urbanística, entre otros.

Dentro de las áreas de la ciudad, la mayoría de zonas de este grupo son las que han tenido bastante intervención por parte de la Administración Distrital para implantar cambios en la infraestructura urbana, principalmente en lo concerniente al espacio público, la malla vial y el amoblamiento, logrando resultados positivos.

Los registros de valores nominales obtenidos para este año reflejan aumento en cinco zonas, mientras que cuatro mantuvieron su valor, lo que significa que ninguna bajó, reflejando un mejor comportamiento que el año inmediatamente anterior.

Específicamente, Chapinero, que hasta el año pasado encabezaba el grupo en relación con su valor nominal, fue alcanzada por la zona comercial de Ciudad Salitre, a pesar de haber presentado un aumento del 5.56% en su valor nominal. En el primer caso, el resultado se presenta por la intensa actividad comercial sobre ambos costados de la Carrera 13, siendo importante las obras públicas realizadas y los futuros hipermercados que se van a inaugurar en el tramo respectivo. No obstante, aún existe congestión peatonal, se observan todavía vendedores ambulantes “móviles” y un alto número de rutas de transporte público.

Ciudad Salitre aumentó en un 11.76% el valor nominal, siendo el porcentaje más alto del grupo. Este incremento es un reflejo del continuo desarrollo que presenta el sector, siendo importante la construcción de la nueva sede de la Cámara de Comercio de Bogotá y otro proyecto de oficinas que inició ventas sobre la Avenida El Dorado, además de otros establecimientos comerciales tradicionales en la ciudad.

Los siguientes puestos en la escala de valores



los ocupan la Avenida Jiménez, Las Nieves, Bavaria y Galerías, igualadas en su valor nominal y siendo particularmente destacable el aumento de esta última, ocasionado por la continuidad de la Calle 53 y el aumento de los establecimientos comerciales, entre otros factores.

La Calle 19 en sus dos tramos, Chapinero, Ciudad Salitre y Galerías son las zonas que aumentan nominalmente el valor y su tasa, logrando subir la tasa promedio del grupo al pasar del 0.27% del año anterior al 4.94% este año.

Para el grupo se obtuvo un incremento en la tasa real que pasó del -6.23% del 2002 al -0.53% en el presente año, siendo importante el aumento de Ciudad Salitre que fue del 5.94%, junto con el porcentaje de las otras zonas que no disminuyeron.

Es generalizado en el grupo la congestión y los problemas en la comercialización de oficinas a todo nivel, siendo el uso comercial el que mantiene crecientes los valores y tasas, toda vez que se trata de ubicaciones con bastante afluencia

peatonal. Otro aspecto, ha sido la continua intervención de la Administración Distrital en la recuperación del espacio público y la malla vial.

De

Dentr
tendia
algun
arquí
de la
La pr
Jimé
come
vía, c
los v
asce
comi
espe
hete
una
prim
activ
conc
albe
tráfi
tran
evid
sier
en a
defi
Cor
de

V

AÑ
19
19
19
19
19
19
19
19
19
19
19
20
20
20
20

NO
mel

LC

ZONA 1

Av. Jiménez entre Carreras 3a. y 9a;
Cra 7a. - Calles 14 a 18

Av. Jimenez por Carrera 7a.

Descripción

Dentro de las zonas en las que se han realizado obras públicas tendientes a mejorar el espacio público y la recuperación de algunas construcciones de relativa importancia histórica o arquitectónica, específicamente esta zona del centro tradicional de la ciudad, es una de las que mayores cambios ha presentado. La prohibición del tránsito vehicular particular sobre la Avenida Jiménez y la puesta en marcha del sistema de Transmilenio así como las obras de ornato y paisajismo aplicadas tanto en esta vía, como en la Carrera 7ª, han producido efectos positivos en los valores registrados desde 1999, cuando inicio su continuo ascenso. Se trata de una zona consolidada en los usos comerciales e institucionales, caracterizada por edificaciones de especificaciones constructivas y arquitectónicas bastante heterogéneas tanto en altura como en estilos y vetustez, siendo una de las áreas más antiguas de la ciudad, que constituyó el primer centro de negocios donde se concentraban las principales actividades institucionales y culturales. La Avenida Jiménez fue concebida como un eje ambiental, con diseño específico para albergar un alto flujo peatonal, siendo notable la reducción del tráfico vehicular particular. Por su parte, la Carrera 7ª en este tramo presenta un solo sentido de circulación norte-sur y ha evidenciado una importante reactivación en la actividad comercial siendo destacable el surgimiento de nuevos almacenes ubicados en amplios y modernos establecimientos. Normativamente está definida como Area de Actividad Múltiple con Tratamiento de Conservación Histórica CH-M-03-3, donde se permite una altura de 3 pisos con ciertas limitaciones.

Valor m².

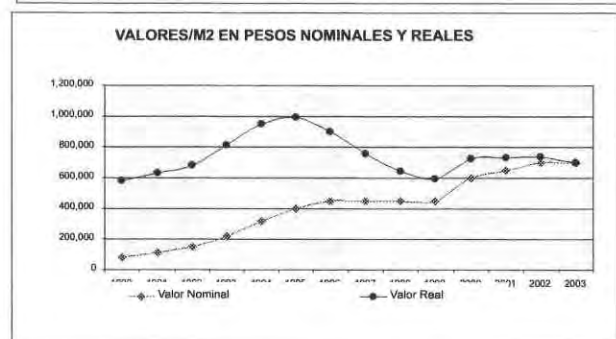
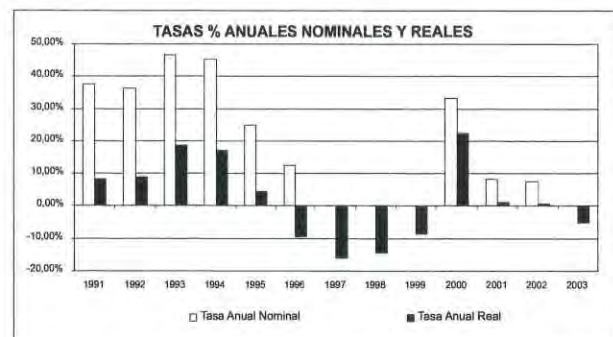
AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	80,000		582,344	
1991	110,000	37.50%	629,481	8.09%
1992	150,000	36.36%	684,037	8.67%
1993	220,000	46.67%	812,245	18.74%
1994	320,000	45.45%	952,203	17.23%
1995	400,000	25.00%	993,387	4.33%
1996	450,000	12.50%	898,708	-9.53%
1997	450,000	0.00%	756,016	-15.88%
1998	450,000	0.00%	646,620	-14.47%
1999	450,000	0.00%	591,981	-8.45%
2000	600,000	33.33%	724,992	22.47%
2001	650,000	8.33%	733,272	1.14%
2002	700,000	7.69%	738,500	0.71%
2003	700,000	0.00%	700,000	-5.21%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización



Comerciales y de Servicios
Distrito Central de Negocios



Descripción

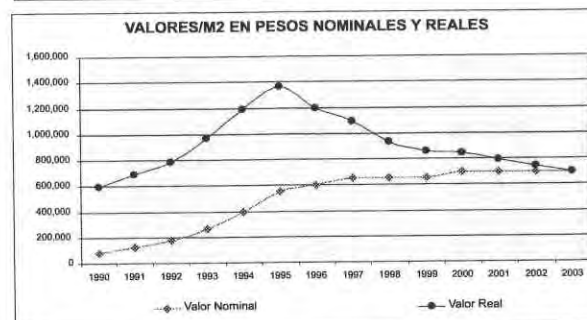
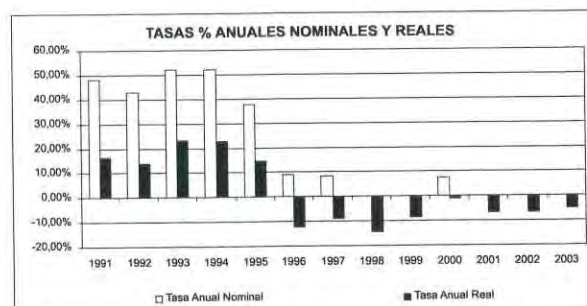
Corresponde a la franja de la Carrera 7ª comprendida entre las Calles 20 y 25. Eje caracterizado por presentar usos mixtos, predominando el comercial misceláneo de gran intensidad, desarrollado en las primeras plantas de los edificios y el uso de oficinas privadas e institucionales en los pisos superiores. Este eje se constituyó en uno de los primeros tramos comerciales de importancia en la ciudad, jugando un significativo papel como polo de desarrollo en los años 40s. Se caracteriza por presentar un alto tránsito peatonal y vehicular, generando congestión debido a la intensidad de las actividades que allí se desarrollan. Las edificaciones presentan características constructivas bastante heterogéneas con una considerable edad de construcción (en algunos casos superior a 80 años) y en general un regular estado. Las obras de mejoramiento del espacio público y del mobiliario urbano ya están concluidas y aunque han dado un cambio importante en el aspecto del sector, con respecto al año anterior se ha presentado un leve deterioro en algunos establecimientos y centros comerciales que generan un estancamiento del tramo en general. Consideramos que en este fenómeno tiene que ver la presencia de establecimientos institucionales que generan un bloqueo en la continuidad del comercio lineal. En este tramo la carrera 7ª tiene un solo sentido de circulación sur – norte en una calzada de tres carriles. La zonificación que le corresponde es definida como AMR-C-1, Área de Actividad Múltiple, Rehabilitación Centro 1, donde se permiten usos mixtos y altura libre.

Valor m².

AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	81,750		595,083	
1991	121,101	48.14%	693,008	16.46%
1992	172,812	42.70%	788,066	13.72%
1993	262,916	52.14%	970,691	23.17%
1994	400,000	52.14%	1,190,254	22.62%
1995	550,000	37.50%	1,365,907	14.76%
1996	600,000	9.09%	1,198,277	-12.27%
1997	650,000	8.33%	1,092,023	-8.87%
1998	650,000	0.00%	934,007	-14.47%
1999	650,000	0.00%	855,083	-8.45%
2000	700,000	7.69%	845,824	-1.08%
2001	700,000	0.00%	789,678	-6.64%
2002	700,000	0.00%	738,500	-6.48%
2003	700,000	0.00%	700,000	-5.21%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización



Calle 19 - Carreras 3a. a 7a.

ZONA 3



Calle 19 - Tramo 1

Comerciales y de Servicios
Distrito Central de Negocios

Descripción

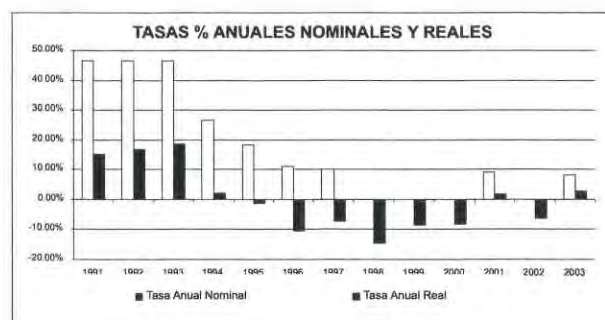
Eje vial de la Calle 19, sobre ambos costados, comprendido entre el costado oriental de la Carrera 3ª y el costado occidental de la Carrera 7ª. Sector comercial de gran tradición en la ciudad, desarrollado en edificaciones destinadas al uso comercial en la primera planta y oficinas, consultorios y vivienda en los pisos restantes. Las construcciones son bastante heterogéneas en cuanto a usos, estilos y alturas. Actualmente con la prohibición de tránsito de servicio público por la Avenida Jiménez se presentan continuas congestiones. La actual ocupación de la actividad comercial es casi total y se destacan varios centros comerciales, que han reactivado el comercio de la zona. Encontramos también algunos terrenos destinados a parqueaderos. Consta de dos calzadas, cada una de tres carriles en sentido oriente – occidente y viceversa. Este eje también ha sido objeto de rehabilitación y mejoramiento del espacio público y del mobiliario urbano, destacándose recientemente la obra de la intersección de la Avenida 19 con la Carrera 3ª. La zonificación que le corresponde está definida como AMR-C-1, Área de Actividad Múltiple, Rehabilitación Centro 1, que permite usos mixtos y altura libre.

Valor m².

AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	95,272		693,514	
1991	139,642	46.57%	799,110	15.23%
1992	204,677	46.57%	933,378	16.80%
1993	300,000	46.57%	1,107,606	18.67%
1994	380,000	26.67%	1,130,742	2.09%
1995	450,000	18.42%	1,117,560	-1.17%
1996	500,000	11.11%	998,565	-10.65%
1997	550,000	10.00%	924,020	-7.47%
1998	550,000	0.00%	790,314	-14.47%
1999	550,000	0.00%	723,532	-8.45%
2000	550,000	0.00%	664,576	-8.15%
2001	600,000	9.09%	676,867	1.85%
2002	600,000	0.00%	633,000	-6.48%
2003	650,000	8.33%	650,000	2.69%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización



Descripción

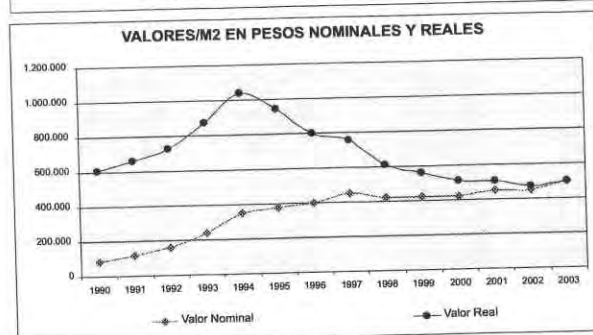
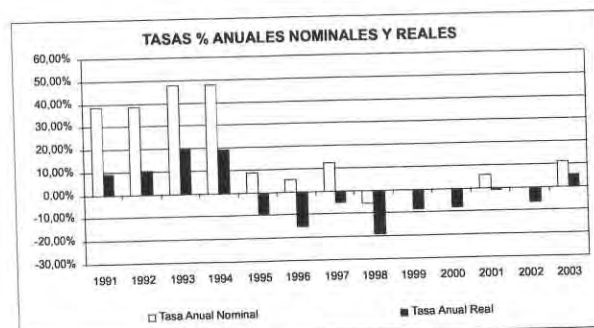
Eje vial de la Calle 19 sobre ambos costados, comprendido entre el costado oriental de la Carrera 8ª y el costado occidental de la Carrera 10ª. Zona comercial de comercio bastante misceláneo, dirigido a estratos populares. Se desarrolla en edificaciones que varían entre los seis y ocho pisos, donde la primera planta presenta uso comercial y en las plantas superiores el uso de oficinas y consultorios. Sobre el costado sur del eje se han establecido negocios destinados a ópticas, consolidándose como predominante. Las construcciones son bastante heterogéneas en cuanto a usos, estilos y alturas. En cercanías a la Carrera 10ª las construcciones y los negocios son de menor categoría que las ubicadas al costado oriental del eje. Esta conformada por dos calzadas, cada una de tres carriles en sentido oriente - occidente y viceversa. Adicionalmente, fue recuperado y adecuado el espacio público en ándenes y calzadas. La zonificación que le corresponde está definida como AMR-C-1, Area de Actividad Múltiple, Rehabilitación Centro 1, donde se permiten usos mixtos en edificaciones de altura libre.

Valor m².

AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	83,203		605,660	
1991	115,380	38.67%	660,269	9.02%
1992	160,000	38.67%	729,640	10.51%
1993	236,643	47.90%	873,691	19.74%
1994	350,000	47.90%	1,041,472	19.20%
1995	380,000	8.57%	943,718	-9.39%
1996	400,000	5.26%	798,852	-15.35%
1997	450,000	12.50%	756,016	-5.36%
1998	425,000	-5.56%	610,697	-19.22%
1999	425,000	0.00%	559,093	-8.45%
2000	425,000	0.00%	513,536	-8.15%
2001	450,000	5.88%	507,650	-1.15%
2002	450,000	0.00%	474,750	-6.48%
2003	500,000	11.11%	500,000	5.32%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización



ZONA 5



Calles 26 a 32
-Carrera 7a. a Avenida Caracas (excluye)

Centro Internacional 1 - Bavaria

Descripción

Zona correspondiente al costado sur del denominado Centro Internacional, comprendida desde la Carrera 7ª a la Avenida Caracas, excluyendo los predios con frente a esta última, desde el costado norte de la Calle 26 hasta la Calle 32. Corresponde al primer centro financiero y de servicios del país moderno, el cual se afianzó a raíz de la construcción de los puentes de la Avenida 26 finalizando la década del 50, dándose básicamente su desarrollo entre 1967 y 1975. En los últimos años se han tratado de revivir las actividades con la construcción de proyectos de oficinas y conjuntos multifamiliares y unifamiliares en los terrenos que ocupaba la cervecera Bavaria. Se caracteriza por la mezcla de los usos comerciales, de oficinas, residenciales e institucionales, desarrollados en edificaciones que presentan las mayores alturas de la ciudad. Se destaca la infraestructura urbana con la que fue dotada, lo que motivó el traslado hacia este sector de importantes entidades de todo nivel ubicadas en el centro tradicional. Ahora ocurre lo contrario, presentándose la salida de esta zona de importantes empresas y entidades que han trasladado sus sedes al norte y al sector de Ciudad Salitre. Las normas urbanísticas que han marcado esta zona, a través del tiempo la han definido como un Área de Actividad Múltiple Conservación Ambiental, código AM-CA, permitiendo usos mixtos con restricciones de altura. La accesibilidad se considera favorable debido al número y magnitud de las vías que lo sirven.

Valor m².

AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	117,161		852,850	
1991	160,548	37.03%	918,745	7.73%
1992	220,000	37.03%	1,003,255	9.20%
1993	360,000	63.64%	1,329,127	32.48%
1994	550,000	52.78%	1,636,600	23.13%
1995	650,000	18.18%	1,614,254	-1.37%
1996	750,000	15.38%	1,497,847	-7.21%
1997	850,000	13.33%	1,428,030	-4.66%
1998	800,000	-5.88%	1,149,548	-19.50%
1999	700,000	-12.50%	920,859	-19.89%
2000	700,000	0.00%	845,824	-8.15%
2001	700,000	0.00%	789,678	-6.64%
2002	700,000	0.00%	738,500	-6.48%
2003	700,000	0.00%	700,000	-5.21%

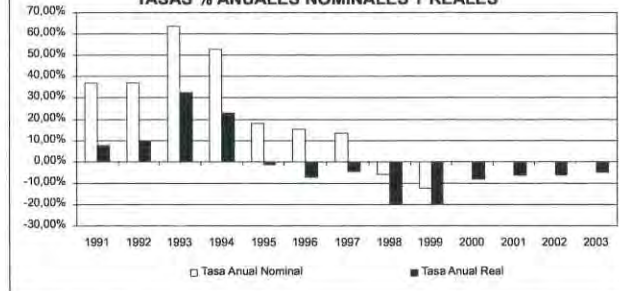
NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización

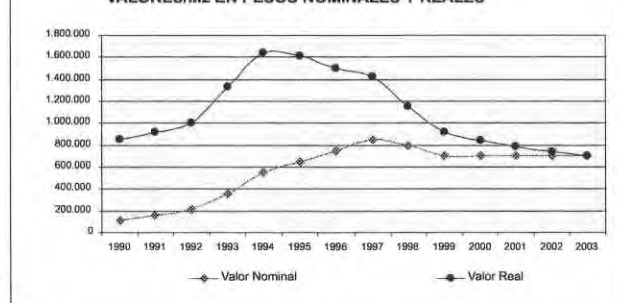


Comerciales y de Servicios
Distrito Central de Negocios

TASAS % ANUALES NOMINALES Y REALES



VALORES/M2 EN PESOS NOMINALES Y REALES



Descripción

Esta zona se ubica entre las Calles 35 y 39 de la Carrera 7ª a la 13, al costado norte del Centro Internacional, donde se desarrollaron edificaciones modernas con alturas un tanto homogéneas, promediando los diez pisos, siendo construcciones de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas. La iniciación de su desarrollo data de finales de la década del 50 y principios del 60. Sin duda se trató del sector de mayor categoría de la ciudad en cuanto al uso de oficinas se refiere hasta finales de la década de los 70, cuando se inició el desplazamiento progresivo de este uso representado en empresas de todo nivel hacia el norte de la ciudad. Hoy por hoy sigue por encima de las demás zonas de oficinas del centro, exceptuando el sector de Ciudad Salitre. Las normas urbanísticas que han marcado esta zona a través del tiempo la han definido como un Área de Actividad Múltiple en Conservación Ambiental, código AM-CA, donde se permiten usos mixtos con restricciones de altura. La accesibilidad se considera favorable debido al número y magnitud de las vías que lo sirven. No obstante, se generan frecuentes congestiones por la intensa actividad que origina el sector. Presenta una buena infraestructura urbanística en lo relacionado con transporte y servicios públicos, vías, espacios y zonas de permanencia peatonal.

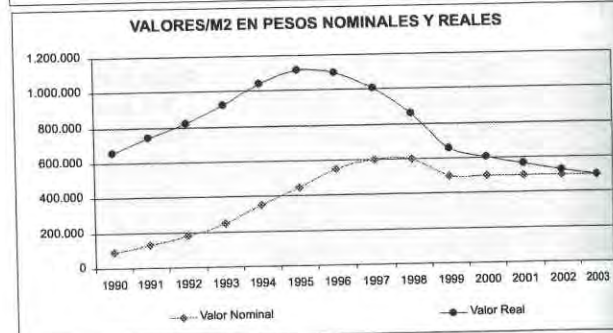
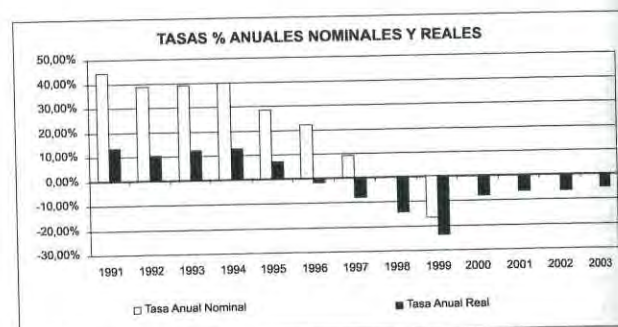
Localización



Valor m².

AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	90,000		655,137	
1991	130,000	44.44%	743,933	13.55%
1992	180,000	38.46%	820,845	10.34%
1993	250,000	38.89%	923,005	12.45%
1994	350,000	40.00%	1,041,472	12.83%
1995	450,000	28.57%	1,117,560	7.31%
1996	550,000	22.22%	1,098,421	-1.71%
1997	600,000	9.09%	1,008,021	-8.23%
1998	600,000	0.00%	862,161	-14.47%
1999	500,000	-16.67%	657,756	-23.71%
2000	500,000	0.00%	604,160	-8.15%
2001	500,000	0.00%	564,056	-6.64%
2002	500,000	0.00%	527,500	-6.48%
2003	500,000	0.00%	500,000	-5.21%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.



Descripción

Comprende ambos costados de la Carrera 13, entre el costado sur de la Calle 57 y el costado norte de la Calle 64. Zona eminentemente comercial mezclada con oficinas, cuyo desarrollo inicial se originó en usos residenciales que poco a poco fueron cambiando hacia dicho uso. Actualmente se reconoce como una zona tradicional de comercio popular de la ciudad desarrollada en edificaciones con altura variable, presentando locales en la primera planta y oficinas y consultorios en los pisos superiores. La Carrera 13 tiene un solo sentido de circulación Norte – Sur, consta de una calzada con 3 carriles, andenes amplios y presenta buen estado de conservación. Sobre este eje vial circula un alto tráfico vehicular y peatonal. El año anterior fue terminada la obra de adecuación del espacio público referente a la construcción de andenes y rehabilitación de parques y plazoletas públicas como es el caso del Parque de Lourdes. Próximamente será inaugurado un nuevo hipermercado, con lo cual se espera alguna reacción de la actividad comercial. Su reglamentación urbanística es A-M-03-8C/12 Eje Zonal, significando que se encuentra en Área de Actividad Múltiple con Tratamiento de Actualización, donde se permite una altura básica de 8 pisos con altura de excepción de 12 pisos, sin aislamientos laterales.

Valor m².

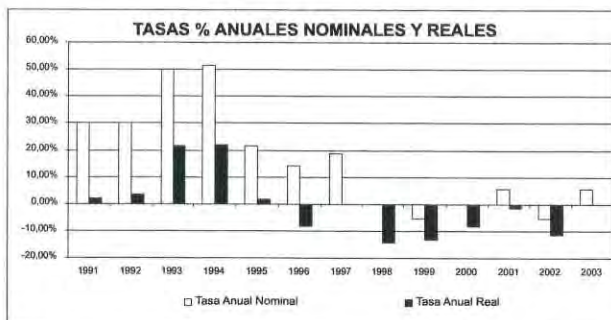
AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	150,000		1,091,895	
1991	194,936	29.96%	1,115,533	2.16%
1992	253,333	29.96%	1,155,262	3.56%
1993	380,000	50.00%	1,402,968	21.44%
1994	575,000	51.32%	1,710,990	21.96%
1995	700,000	21.74%	1,738,427	1.60%
1996	800,000	14.29%	1,597,703	-8.09%
1997	950,000	18.75%	1,596,034	-0.10%
1998	950,000	0.00%	1,365,088	-14.47%
1999	900,000	-5.26%	1,183,961	-13.27%
2000	900,000	0.00%	1,087,488	-8.15%
2001	950,000	5.56%	1,071,706	-1.45%
2002	900,000	-5.26%	949,500	-11.40%
2003	950,000	5.56%	950,000	0.05%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización



Comerciales y de Servicios
 Distrito Central de Negocios



Descripción

Corresponde al eje comercial de la Calle 53, comprendido entre el costado oriental de la Carrera 16 hasta el costado occidental de la Carrera 28, involucrando el Centro Comercial Galerías y sus inmediaciones. Esta zona fue destinada inicialmente para el uso residencial de estrato socio-económico medio por autoconstrucción, cambiando este uso hacia la década de los años 60 por un desarrollo comercial lineal, que se generó con la construcción de uno de los primeros grandes almacenes de departamentos (Sears), que posteriormente se convirtió en el Centro Comercial Galerías. A raíz de lo anterior, se consolidó el comercio a lo largo de la Calle 53 y su extensión hacia las carreras 24 y 27. A esta zona se accede a través de importantes ejes del sistema vial de la ciudad, que además proveen un adecuado servicio de transporte público. Recientemente se ha dado apertura a los nuevos carriles del costado norte de la vía al oriente del tramo entre las carreras 13 y 17, pero el proyecto de ampliación seguirá hacia el occidente. El eje vial está reglamentado como Zona de Actividad Múltiple con Tratamiento de Actualización, código A-M-01-6C, eje zonal, donde se permite una altura de seis pisos sin aislamientos laterales.

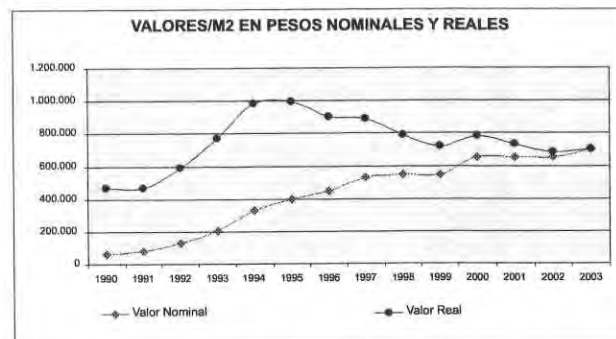
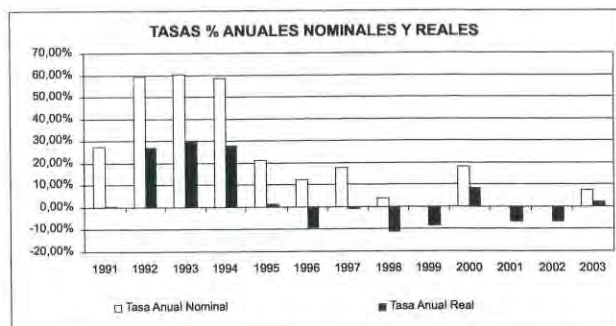
Localización



Valor m².

AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	64,000		465,875	
1991	81,667	27.60%	467,344	0.32%
1992	130,000	59.18%	592,832	26.85%
1993	208,035	60.03%	768,070	29.56%
1994	330,000	58.63%	981,960	27.85%
1995	400,000	21.21%	993,387	1.16%
1996	450,000	12.50%	898,708	-9.53%
1997	530,000	17.78%	890,419	-0.92%
1998	550,000	3.77%	790,314	-11.24%
1999	550,000	0.00%	723,532	-8.45%
2000	650,000	18.18%	785,408	8.55%
2001	650,000	0.00%	733,272	-6.64%
2002	650,000	0.00%	685,750	-6.48%
2003	700,000	7.69%	700,000	2.08%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.



Descripción

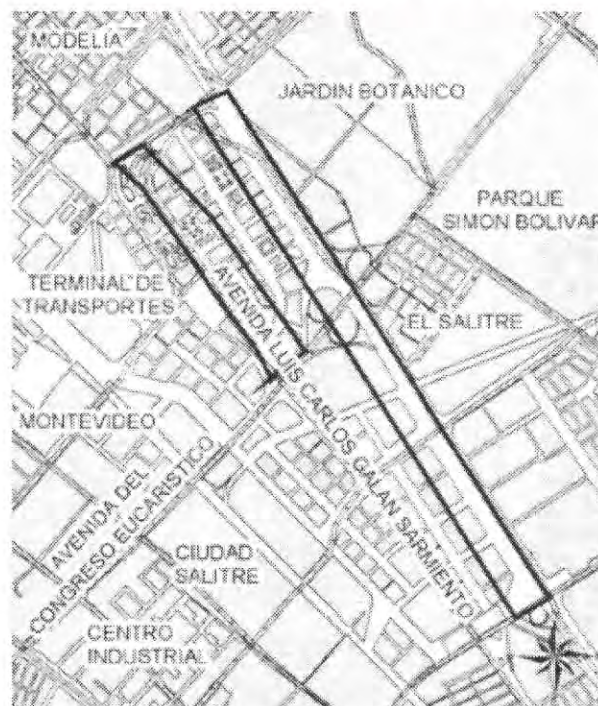
Esta zona esta conformada por dos áreas comprendidas por el costado sur de la Avenida El Dorado entre la Carrera 50 y la Avenida de la Constitución, así como la franja a lado y lado de la Avenida Luis Carlos Galán Sarmiento (Avenida La Esperanza) entre la Avenida Carrera 68 y la Avenida de la Constitución. El proyecto general de Ciudad Salitre corresponde a la más importante intervención urbanística de Bogotá y del país, constituyéndose en un modelo de gestión urbana en el cual el estado y los constructores privados desarrollaron esta área de la ciudad a partir del año de 1987. A esta zona se accede a través de importantes ejes del sistema vial, como son La Avenida El Dorado, Avenida Luis Carlos Galán Sarmiento, Avenida Boyacá, Avenida Carrera 68 y Carrera 50 entre otras, que además proveen un adecuado servicio de transporte público y condiciones de accesibilidad. Las edificaciones predominantes son edificios en altura variable entre cinco (5) y doce (12) pisos, de excelentes especificaciones constructivas y arquitectónicas, la mayoría desarrollados bajo la tecnología de "Edificios Inteligentes". En este caso se debe aclarar que los valores asignados corresponden a terrenos de área útil, tal y como se presentan las ofertas de los predios sin construir. El proyecto en general esta zonificado con el código C-RG-CN, Area de Actividad Residencial General con Tratamiento de Conservación, Continuidad de Norma.

Valor m².

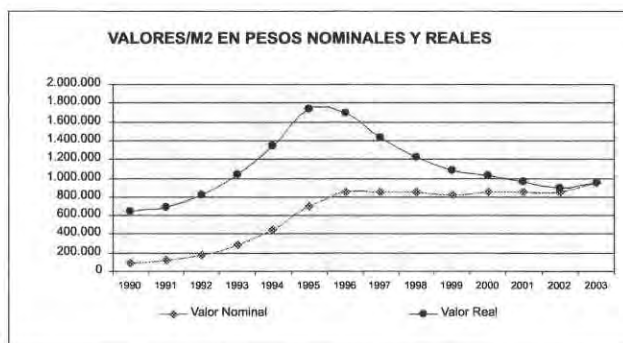
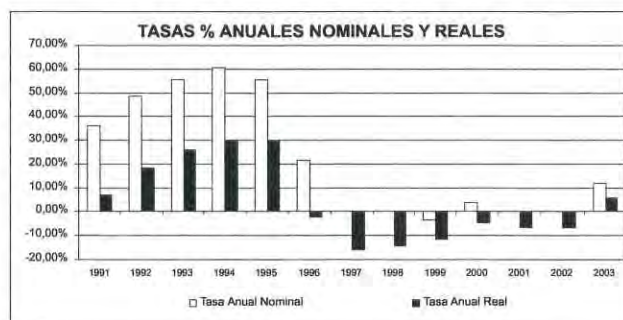
AÑO	VR. NOMINAL	TASA NOMINAL	VR. REAL	TASA REAL
1990	88,916		647,247	
1991	121,096	36.19%	692,979	7.07%
1992	180,000	48.64%	820,845	18.45%
1993	280,000	55.56%	1,033,766	25.94%
1994	450,000	60.71%	1,339,036	29.53%
1995	700,000	55.56%	1,738,427	29.83%
1996	850,000	21.43%	1,697,560	-2.35%
1997	850,000	0.00%	1,428,030	-15.88%
1998	850,000	0.00%	1,221,394	-14.47%
1999	820,000	-3.53%	1,078,720	-11.68%
2000	850,000	3.66%	1,027,072	-4.79%
2001	850,000	0.00%	958,895	-6.64%
2002	850,000	0.00%	896,750	-6.48%
2003	950,000	11.76%	950,000	5.94%

NOTA: Los valores relacionados son sólo una referencia del comportamiento del valor por metro cuadrado durante el año y no sirven para reemplazar avalúos comerciales específicos.

Localización



Comerciales y de Servicios
Distrito Central de Negocios



RESUMEN ZONAS COMERCIALES DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS

VALORES NOMINALES

No.	ZONA	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03
1	AV. JIMENEZ X CRA. 7a.	80,000	110,000	150,000	220,000	320,000	400,000	450,000	450,000	450,000	450,000	600,000	650,000	700,000	700,000
2	LAS NIEVES COLPATRIA	81,750	121,101	172,812	262,916	400,000	550,000	600,000	650,000	650,000	650,000	700,000	700,000	700,000	700,000
3	CALLE 19 - TRAMO 1 (CR 3-7)	95,272	139,642	204,877	300,000	380,000	450,000	500,000	550,000	550,000	550,000	550,000	600,000	600,000	650,000
4	CALLE 19 - TRAMO 2 (CR 8-10)	83,203	115,380	160,000	236,643	350,000	380,000	400,000	450,000	425,000	425,000	425,000	450,000	450,000	500,000
5	CTRO. INTNAL. BAVARIA	117,161	160,548	220,000	360,000	550,000	650,000	750,000	850,000	800,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
6	CTRO. INTNAL. ECOPETROL	90,000	130,000	180,000	250,000	350,000	450,000	550,000	600,000	600,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
7	CHAPINERO	150,000	194,936	253,333	380,000	575,000	700,000	800,000	950,000	950,000	900,000	900,000	950,000	900,000	950,000
8	SEARS GALERIAS	64,000	81,667	130,000	208,035	330,000	400,000	450,000	530,000	550,000	550,000	650,000	650,000	700,000	700,000
9	CIUDAD SALITRE (AAM)	88,916	121,096	180,000	280,000	450,000	700,000	850,000	850,000	850,000	820,000	850,000	850,000	850,000	950,000

VALORES REALES

No.	ZONA	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03
1	AV. JIMENEZ X CRA. 7a.	582,344	629,481	684,037	812,245	952,203	993,387	898,708	756,016	646,620	591,981	724,992	733,272	738,500	700,000
2	LAS NIEVES COLPATRIA	595,083	693,008	788,066	970,691	1,190,254	1,365,907	1,198,277	1,092,023	934,007	855,083	845,824	789,678	738,500	700,000
3	CALLE 19 - TRAMO 1 (CR 3-7)	693,514	799,110	933,378	1,107,606	1,130,742	1,117,560	998,565	924,020	790,314	723,532	664,576	676,867	633,000	650,000
4	CALLE 19 - TRAMO 2 (CR 8-10)	605,660	660,269	729,640	873,691	1,041,472	943,718	798,852	756,016	610,697	559,093	513,536	507,650	474,750	500,000
5	CTRO. INTNAL. BAVARIA	852,850	918,745	1,003,255	1,329,127	1,636,600	1,614,254	1,497,847	1,428,030	1,149,548	920,859	845,824	789,678	738,500	700,000
6	CTRO. INTNAL. ECOPETROL	655,137	743,933	820,845	923,005	1,041,472	1,117,560	1,098,421	1,008,021	862,161	657,756	604,160	564,056	527,500	500,000
7	CHAPINERO	1,091,895	1,115,533	1,155,262	1,402,968	1,710,990	1,738,427	1,597,703	1,596,034	1,365,088	1,183,961	1,087,488	1,071,706	949,500	950,000
8	SEARS GALERIAS	465,875	467,344	592,832	768,070	981,960	993,387	898,708	890,419	790,314	723,532	785,408	733,272	685,750	700,000
9	CIUDAD SALITRE (AAM)	647,247	692,979	820,845	1,033,766	1,339,036	1,738,427	1,697,560	1,428,030	1,221,394	1,078,720	1,027,072	958,895	896,750	950,000

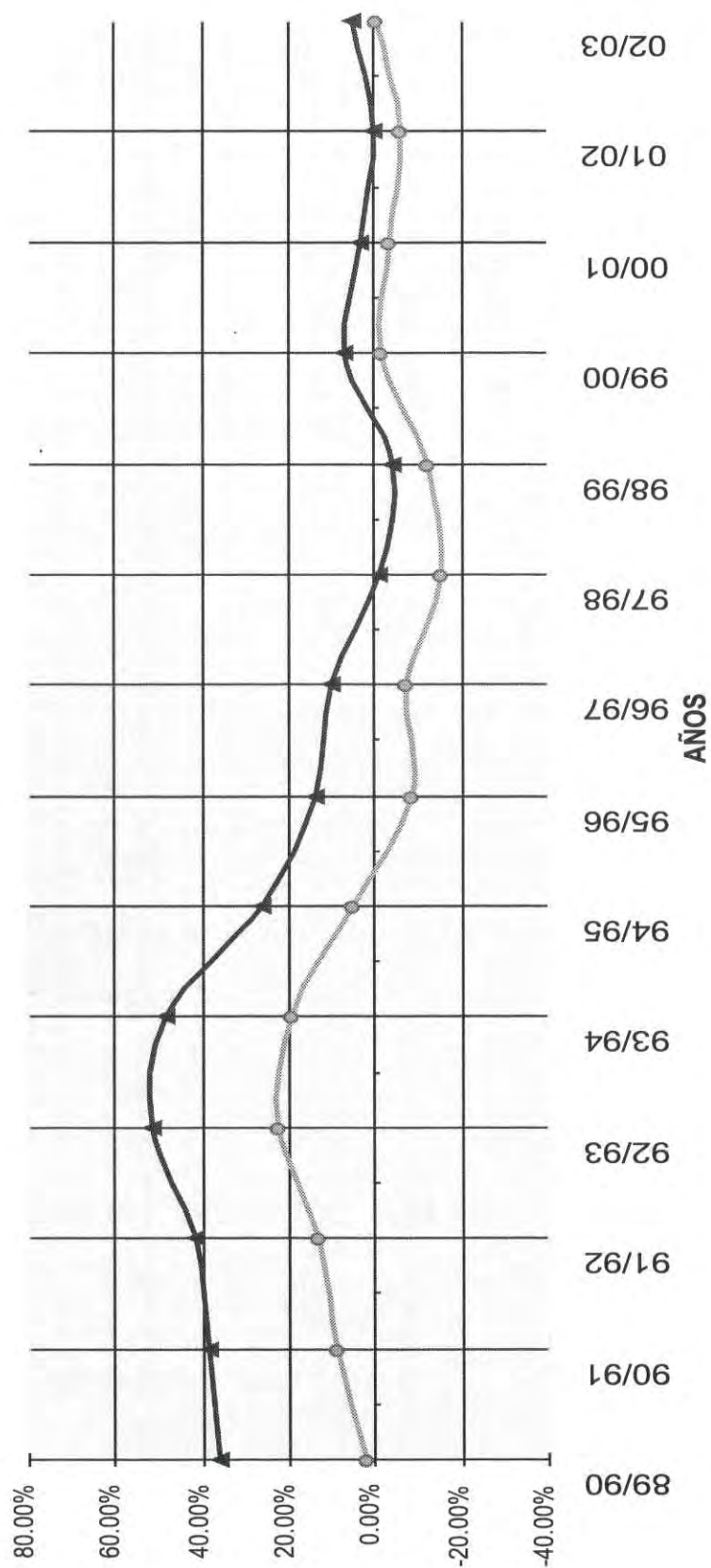
TASAS NOMINALES

No.	ZONA	89-90	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97	97-98	98-99	99-00	00-01	00-02	00-03
1	AV. JIMENEZ X CRA. 7a.	33.33%	37.50%	36.36%	46.67%	45.45%	25.00%	12.50%	0.00%	0.00%	0.00%	33.33%	8.33%	7.69%	0.00%
2	LAS NIEVES COLPATRIA	48.64%	48.14%	42.70%	52.14%	52.14%	37.50%	9.09%	8.33%	0.00%	0.00%	7.69%	0.00%	0.00%	0.00%
3	CALLE 19 - TRAMO 1 (CR 3-7)	46.57%	46.57%	46.57%	46.57%	26.67%	18.42%	11.11%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.09%	0.00%	8.33%
4	CALLE 19 - TRAMO 2 (CR 8-10)	38.67%	38.67%	38.67%	47.90%	47.90%	8.57%	5.26%	12.50%	-5.56%	0.00%	0.00%	5.88%	0.00%	11.11%
5	CTRO. INTNAL. BAVARIA	37.03%	37.03%	37.03%	63.64%	52.78%	18.18%	15.38%	13.33%	-5.88%	-12.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
6	CTRO. INTNAL. ECOPETROL	27.92%	44.44%	38.46%	38.89%	40.00%	28.57%	22.22%	9.09%	0.00%	-16.67%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
7	CHAPINERO	36.93%	29.96%	29.96%	50.00%	51.32%	21.74%	14.29%	18.75%	0.00%	-5.26%	0.00%	5.56%	-5.26%	5.56%
8	SEARS GALERIAS	19.26%	27.60%	59.18%	60.03%	58.63%	21.21%	12.50%	17.78%	3.77%	0.00%	18.18%	0.00%	0.00%	7.69%
9	CIUDAD SALITRE (AAM)	37.59%	36.19%	48.64%	55.56%	60.71%	55.56%	21.43%	0.00%	0.00%	-3.53%	3.66%	0.00%	0.00%	11.76%

TASAS REALES

No.	ZONA	89-90	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97	97-98	98-99	99-00	00-01	00-02	00-03
1	AV. JIMENEZ X CRA. 7a.	0.03%	8.09%	8.67%	18.74%	17.23%	4.33%	-9.53%	-15.88%	-14.47%	-8.45%	22.47%	1.14%	0.71%	-5.21%
2	LAS NIEVES COLPATRIA	11.51%	16.48%	13.72%	23.17%	22.62%	14.76%	-12.27%	-8.87%	-14.47%	-8.45%	-1.08%	-6.64%	-6.48%	-5.21%
3	CALLE 19 - TRAMO 1 (CR 3-7)	9.97%	15.23%	16.80%	18.67%	2.09%	-1.17%	-10.65%	-7.47%	-14.47%	-8.45%	-8.15%	1.85%	-6.48%	2.69%
4	CALLE 19 - TRAMO 2 (CR 8-10)	4.04%	9.02%	10.51%	19.74%	19.20%	-9.39%	-15.35%	-5.36%	-19.22%	-8.45%	-8.15%	-1.15%	-6.48%	5.32%
5	CTRO. INTNAL. BAVARIA	2.81%	7.73%	9.20%	32.48%	23.13%	-1.37%	-7.21%	-4.66%	-19.50%	-19.89%	-8.15%	-6.64%	-6.48%	-5.21%
6	CTRO. INTNAL. ECOPETROL	-4.03%	13.55%	10.34%	12.45%	12.83%	7.31%	-1.71%	-8.23%	-14.47%	-13.27%	-8.15%	-6.64%	-6.48%	-5.21%
7	CHAPINERO	2.73%	2.16%	3.56%	21.44%	21.96%	1.60%	-8.09%	-0.10%	-14.47%	-13.27%	-8.15%	-1.45%	-11.40%	0.05%
8	SEARS GALERIAS	-10.53%	0.32%	26.85%	29.56%	27.85%	1.16%	-9.53%	-0.92%	-11.24%	-11.68%	8.55%	-6.64%	-6.48%	2.08%
9	CIUDAD SALITRE (AAM)	3.23%	7.07%	18.45%	25.94%	29.53%	29.83%	-2.35%	-15.88%	-14.47%	-11.68%	-4.79%	-6.64%	-6.48%	5.94%

**ZONAS COMERCIALES CENTRALES
TASAS NOMINALES Y REALES**



AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y el Presidente Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial al grupo de expertos evaluadores, por su activa participación en la investigación del Estudio del Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá – 2003, quienes conformaron un comité especial que asesoró y revisó los resultados obtenidos y aportaron sus experiencias y conocimientos en cada uno de los municipios, sin cuyo apoyo no habría sido posible esta labor. Este comité fue constituido por los Ingenieros Catastrales y Geodestas:

Ing. Julio Cesar Algarín Ariza,

Ing. Jorge Eliécer Delgado Amaya,

Ing. Jorge Eliécer Gaitán Torres,

Ing. Dario Laverde Torres,

Ing. Jairo Leiva Cobos,

Ing. Ever Marín Saenz,

Ing. Javier Parra Cardenas,

Ing. Dagoberto Robayo Gutierrez,

Ing. William Tellez Ardila,

Ing. Oscar Fernando Torres Colmenares.

De igual manera agradece al grupo de estudiantes de la Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas – Facultad de Ingeniería Catastral y Geodesia quienes, adelantando su proyecto de grado, realizaron labores de levantamiento de información, reconocimiento físico preliminar de los municipios y elaboración de cartografía de base. Este grupo se conformó con las siguientes personas: Carolina Alban Noreña, Helena Andrea Amaya García, Alvaro Leonardo Bernal Sarmiento, Martha Lucia Contreras Amado, Cesar Augusto Devia Varon, Jorge Alfonso Fonseca Quiroga, Myriam Sabrina Gonzalez Toro, Diana Carolina Rodríguez Segura, Nelder Jose Solano Leon, Jenny Aceneth Tellez Beltran.



El valor del suelo urbano en Bogotá - 2002

2000

2001

2002



LONJA
DE PROPIEDAD
RAIZ DE BOGOTÁ
FUNDADA EN 1945

AGRADECIMIENTOS

El Consejo Directivo y el Presidente Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial a las personas, empresas, evaluadores y funcionarios por su activa participación en la elaboración del Estudio del Valor del Suelo en Bogotá, versión 2002. En esta ocasión contamos con la colaboración de las siguientes firmas afiliadas:

AVALUADORES Y EMPRESAS INVESTIGADORAS

I. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

- | | | |
|----|---|--|
| a. | <u>Áreas Centrales</u>
Wilson Suárez Merchán
Jorge Gaitán Torres
Javier Parra Cárdenas | AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS-APRA LTDA.
RECAMAN KOPPEL & CIA. LTDA.
CAMACHO & ASOCIADOS LTDA. |
| b. | <u>Estratos Altos</u>
Carlos Mario Latorre
José Chafic Aljure Caicedo | INMOBILIARIA BOGOTÁ & CIA LTDA.
TECNIAVALUOS & CIA. LTDA. |
| c. | <u>Populares</u>
Julio Cesar Algarín Ariza
José Nicolás Bayona Vargas | ORGANIZACION NACIONAL DE SERVICIOS INDUSTRIALES ONASI LTDA.
INMOBILIARIA BANCOL S.A. |

II. ZONAS INDUSTRIALES

Jairo Rodríguez Espinel Jorge Eliécer Delgado Amaya	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS-APRA LTDA. RECAMAN KOPPEL & CIA. LTDA.
--	---

III. ZONAS RESIDENCIALES

- | | | |
|----|--|---|
| a. | <u>Estratos Altos</u>
Guillermo Velásquez Aldana
Juber Eduardo Parra Chinchilla
Mauricio Garcés Herrera | CONSTRUCTORA INMOBILIARIA AGORA LTDA.
SERGIO POMBO E HIJOS LTDA
FERNANDO REINA & CIA. LTDA. |
| b. | <u>Estrato Medio Alto</u>
María Isabel Ortiz Fernández
Monica Sarmiento Quintero
Omar Isaza Isaza | JUAN SANTAMARIA & CIA. LTDA.
COMPAÑIA DE VALORES INMOBILIARIOS LTDA
VENTAS Y AVALUOS LTDA. |
| c. | <u>Estrato Medio Medio</u>
Cristian Villamizar Valdivieso
Inés Mora de Gutiérrez | BIENES Y VALORES LTDA.
ISABEL DE MORA FINCA RAIZ LTDA. |
| d. | <u>Estratos Medio Bajo y Populares</u>
Juan Carlos Pinto
Juan Carlos Durán
Jorge Enrique Franco Cañón
Ever Marín Saenz
Miguel Antonio Romero Cortez | R.V. INMOBILIARIA S.A.
LUQUE OSPINA & CIA. LTDA.
ARQUITECTURA, CONSULTORIA Y VALUACION LTDA-ACV LTDA.
BORRERO OCHOA & ASOCIADOS LTDA
ROMERO CORTES & CIA. ASESORES INMOBILIARIOS. |

3.1 ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

3.1.1 DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS

Las nueve zonas analizadas pertenecientes a este primer grupo corresponden principalmente a tramos viales con usos y actividades comerciales dirigidos a los estratos medios de la población, ubicados en la parte central de la ciudad, registrando comercio intensivo en los primeros pisos y oficinas o vivienda en los pisos superiores. En la ficha particular de cada zona se detallan aspectos como localización, infraestructura urbanística, condiciones de acceso, conformación y normatividad urbanística, entre otros.

Dentro de las áreas de la ciudad, la mayoría de zonas de este grupo son las que han tenido bastante intervención por parte de la Administración Distrital para implantar cambios en la infraestructura urbana, principalmente en lo concerniente al espacio público, la malla vial y el amoblamiento urbano, logrando resultados positivos.

Los registros de valores obtenidos para este año reflejan aumento en una sola zona, disminución en otra y mantenimiento del valor nominal en las demás zonas, siendo inferior al hacer la comparación con los resultados del año anterior.

La zona de mayor valor sigue siendo Chapinero a pesar de tratarse de la única del grupo que disminuyó su valor nominal en un 10.63%, resultado que consideramos se presenta a raíz de la congestión peatonal y vehicular de la Carrera 13, al ubicar en su costado oriental una ciclo ruta, dificultando la circulación, además de la nueva aparición de vendedores ambulantes “móviles” y un exagerado aumento de rutas de transporte público transferidas de la Avenida Caracas, todo ello produciendo perjuicios al comercio formal.

A esta zona le sigue muy de cerca el sector comercial de Ciudad Salitre que mantuvo su valor, más por la modificación a los límites establecidos en estudios anteriores, que por haberse presentado algún acontecimiento que hubiera impedido un aumento.

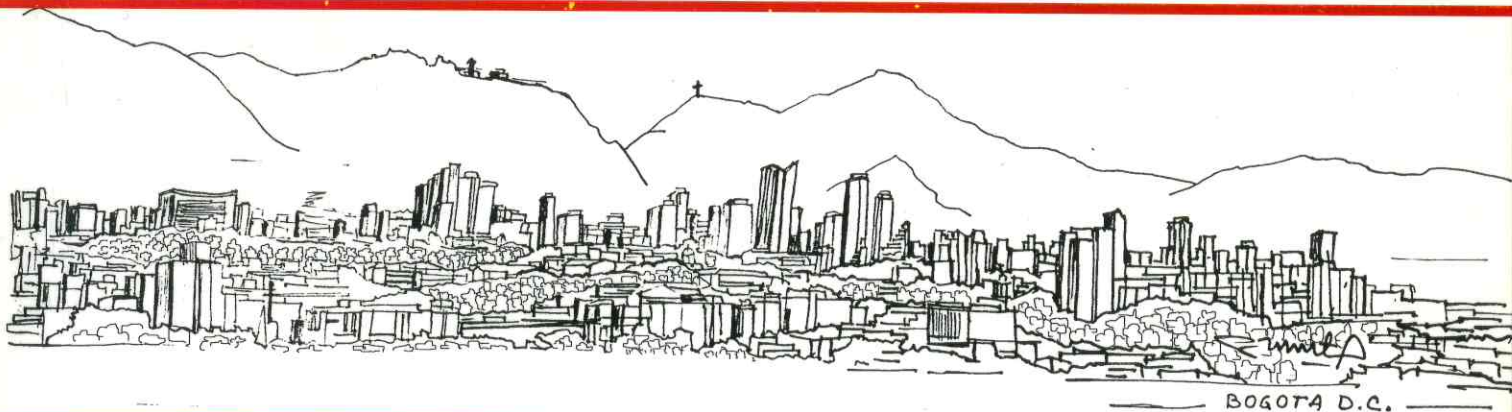
Los siguientes puestos en la escala de valores los ocupan la Avenida Jiménez, Las Nieves y Bavaria, igualados en su valor nominal y siendo particularmente destacable el aumento de la Avenida Jiménez, sin duda ocasionado por la puesta en marcha del sistema Transmilenio y la consolidación del eje ambiental, entre otros factores.

El resto de las zonas mantuvieron sus valores nominales ocupando los últimos puestos y afectando los promedios para el grupo. En el caso de los tramos de la Avenida 19 se observó que a ésta le ocurre algo similar a la Carrera 13, en el sentido que se aumentó considerablemente el transporte público debido al traslado de rutas que circulaban por la Avenida Jiménez, lo cual afecta y demerita la zona.

Para el grupo se obtuvo una tasa nominal promedio del 0.27%, siendo inferior al 3.21% del año anterior. En términos reales, pasó del -3.64% del 2001 al -5.41% disminución coincidente con la casi parálisis de la actividad edificadora correspondiente a oficinas, locales y bodegas, enfatizada en las zonas centrales donde su construcción no representa mayor rentabilidad. Sin embargo, uno de los aspectos generales que consideramos sigue evitando una caída mayor ha sido la intervención de la Administración Distrital en la recuperación del espacio público y la malla vial.



LONJA
DE PROPIEDAD
RAIZ DE BOGOTÁ
FUNDADA EN 1945



EL VALOR DEL SUELO EN BOGOTÁ 2000

Agradecimientos

El Consejo Directivo y el Presidente Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá expresan su gratitud y reconocimiento especial a las personas, empresas, evaluadores y funcionarios por su activa participación en la elaboración del Estudio del Valor del Suelo en Bogotá, versión 2000. En esta ocasión contamos con la colaboración de varias firmas afiliadas que fueron aportantes de información y participaron activamente en la recolección de datos.

PARTE I - AVALUADORES Y EMPRESAS INVESTIGADORAS

I. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Coordinador: Iván Adarve Gómez ADARVE E HIJOS LTDA.

a. Áreas Centrales de Comercio y Servicios

Wilson Suárez Merchán AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS-APRA LTDA
Jorge Gaitán Torres BERNARDO POMBO Y RECAMAN ASOC. LTDA
Javier Parra Cárdenas CAMACHO & ASOCIADOS LTDA

b. Estratos Altos

William Germán Herrera ACEVEDO & CIA LTDA
Carlos Mario Latorre INMOBILIARIA BOGOTA & CIA LTDA
José Chafic Aljure Caicedo TECNIAVALUOS LTDA.

c. Populares

Mauricio Gaona Maldonado BERNARDO GAONA PARGA Y CIA. LTDA
Julio Cesar Algarín Ariza ORGANIZACION NACIONAL DE SERVICIOS LTDA - ONASI
José Nicolás Bayona Vargas INMOBILIARIA BANCOL S.A.

II. ZONAS INDUSTRIALES

Coordinador: Jairo Rodríguez Espinel AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS-APRA LTDA

Camilo Bermúdez González CAMILO BERMUDEZ GONZALEZ Y CIA. LTDA
Luz Dary León Sánchez ROMERO CORTES & CIA LTDA

III. ZONAS RESIDENCIALES

Coordinador: Francisco Pombo Uribe SERGIO POMBO E HIJOS LTDA

a. Estratos Altos

Raúl Munevar Téllez CONSTRUCTORA INMOBILIARIA AGORA LTDA
Jaime Corral Cuartas CORRAL MALDONADO ASOCIADOS LTDA
Mauricio Garcés Herrera FERNANDO REINA Y CIA. LTDA

b. Estrato Medio Alto

Adriana Marín Escalante AVALUOS NACIONALES S.A.
Carlos Enrique Ñustez Moreno BIENES Y MERCADEO INMOBILIARIA LTDA
Juber Eduardo Parra Chinchilla JUAN SANTAMARIA Y CIA. LTDA

c. Estrato Medio Medio

Cristian Villamizar Valdivieso BIENES Y VALORES LTDA
Inés Mora de Gutiérrez ISABEL DE MORA FINCA RAIZ LTDA
Javier Hoyos Patiño JAVIER HOYOS P. Y CIA. S.EN C.

d. Estrato Medio Bajo y Populares

Alfonso Ospina Parada A. OSPINA INMOBILIARIA LTDA
Fabio Valderrama Medina CONSTRUVIVA LTDA
Jorge Enrique Franco Cañón INMOBILIARIA GANADERA S.A.
José Luís Morales Parra JOSE LUIS MORALES Y CIA. LTDA
Carlos Mantilla Pinilla OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.
Miguel Romero Cortés ROMERO CORTES & CIA. LTDA

Punto 3.1.1.

Áreas Centrales de Comercio y Servicios Distrito Central de Negocios

Zonas

- 1. Avenida Jimenez por Carrera 7ª**
- 2. Las Nieves**
- 3. Calle 19 - Tramo 1**
- 4. Calle 19 - Tramo 2**
- 5. Centro Internacional 1 - Bavaria**
- 6. Centro Internacional 2 - Ecopetrol**
- 7. Chapinero**
- 8. Calle 53 - Galerías**
- 9. Ciudad Salitre (Area de Actividad Múltiple)**

3.1. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

3.1.1. DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS

Como característica particular de las zonas que conforman este grupo, podemos mencionar que se trata de tramos viales con usos y actividades comerciales dirigidos a los estratos medios de la población ubicados en la parte central de la ciudad, registrando comercio intensivo en los primeros pisos y oficinas o vivienda en los pisos superiores. En las fichas que se presentan a continuación se puede observar la descripción particular de cada zona.

Comparativamente con el año anterior, evidenciamos un aumento en el valor nominal de cuatro zonas, mientras que en el año 1999 este valor subió en apenas una. Caso similar ocurrió en aquellas zonas en las que el valor descendió: En el 99 se presentó una baja en un número total de cinco zonas y este año ninguna disminuyó. El número de zonas que mantuvieron su valor nominal pasó de tres en 1999 a cinco para este año.

Las zonas de Sears - Galerías -ahora llamada Calle 53–Galerías- y Avenida Jiménez por Carrera 7ª, presentaron modificaciones en sus límites, que a la postre originaron incrementos exagerados en los valores nominales de cada una por circunstancias diferentes a una valorización real. Por esta razón no se han tenido en cuenta para el cálculo de promedios ni para los análisis de las tasas nominales y reales del grupo, evitando así tergiversar las estadísticas respectivas.

De acuerdo con lo anterior, para el grupo se obtuvo una tasa nominal promedio del 1.62% en donde influyeron los resultados de las zonas de Ciudad Salitre (3.66%) y Las Nieves (7.69%). Esta tasa mejoró a la que fuera reportada en 1999 que resultó ser del -5.42%, descontando las mismas dos zonas enunciadas.

Igual procedimiento se realizó para el cálculo de los promedios de las tasas reales, encontrando que el comportamiento en 1999 reflejaba una caída del -15.71%, mientras que en el presente año resultó ser del -6.77%, disminución significativa que a pesar de

ser nuevamente negativa por lo menos se observa un cambio en la tendencia acumulada de años pasados.

Analizando la situación desde otro punto de vista igualmente preocupante, según el último estudio de CAMACOL Cundinamarca aunque se refleja un aumento a nivel general en la ciudad del 13% en la actividad edificadora, el rubro correspondiente a oficinas, locales y bodegas presenta prácticamente una parálisis total. Esta situación se enfatiza en las zonas centrales donde la actividad no representa mayor rentabilidad.

Uno de los aspectos generales que consideramos evitó una caída mayor fue la intervención de la Administración Distrital en la recuperación del espacio público y la malla vial de las zonas centrales. Esta situación particular se verá reflejada en otras zonas de la ciudad de donde también se adelantaron obras de este tipo.

ZONA



AÑO	VR. NOMI
990	80,00
991	110,00
992	150,00
993	220,00
994	320,00
995	400,00
996	450,00
997	450,00
998	450,00
999	450,00
2000	600,00

ISSN 0123-1715 • AÑO 7 • No. 11 • JULIO DE 1998 • \$3.500

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS • SANTA FE DE BOGOTÁ, D. C., COLOMBIA

INSTITUTO DE DESARROLLO DEL DISTRITO CAPITAL Y LA PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNITARIA -IDCAP-



CENTRO DE GESTIÓN INDUSTRIAL
PROYECTOS CURRICULARES EN CONVENIOS CON

TECNOLOGIAS

Category	Percentage
Very good	10.0
Good	20.0
Fair	30.0
Poor	40.0
Very poor	0.0

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE COLOMBIA

JAMES AZA CADAVIO - MEDELLIN

UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER (UTS)

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

ALCALOHA WAYON SUNGUTU DE RUCUTU 0-2

LOCALIDAD: 19 CIUDAD BOLIVAR



**En la Universidad Distrital
también trabajamos por
la Bogotá que queremos**

1

EDITORIAL

3

MODELO EXPERIMENTAL DE LA GESTIÓN
DE LA PRODUCTIVIDAD EN LA PYME
(PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA)

JOSÉ MAURICO ÁVILA, NORMA ISABEL MOJICA, OSCAR HURTADO VERGEL

12

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE USME
RENÉ GUEVARA C., WILSON EFRAÍN CANO H.

22

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DE LAS ZONAS DE ALTO RIESGO
EN LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN

NOHORA ISABEL ISAZA PÉREZ, CLAUDIA GARZÓN GUACANEME,
JAIRÓ ELVER MILLÁN MILLÁN

28

MANEJO Y CUIDADOS DEL AGUA EN BOGOTÁ
MARTA REGINA AGAMEZ JEREZ

35

APROXIMACIÓN A UN MÉTODO DE VALORACIÓN ECONÓMICO
Y SOCIAL DE LOS ECOSISTEMAS DE HUMEDALES

JORGE GAITÁN, ALFONSO LÓPEZ

40

RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS: "PROBLEMA SOCIO-CULTURAL"
CARLOS COLMENARES, CARLOS ARIEL OCTAVO

46

CALIDAD DE VIDA Y DESIGUALDAD ESPACIAL
EN LA LOCALIDAD DE SUBA

JOSÉ TARCISIO GÓMEZ SERNA, LUIS FRANCISCO GALLO PINZÓN

52

LA CIUDAD A TRAVÉS DE CIERTOS PERSONAJES
MERLINDA MORENO DE ARENAS, NANCY RODRÍGUEZ, GLORIA GUEVARA

MISIÓN Local

Año 7 Número 11 • Julio de 1998
ISSN 0123-1715



UNIVERSIDAD DISTRITAL

FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Rector

Luis Alfonso Ramírez Peña

Vice Rectora

Olga Esther Salcedo Martínez

INSTITUTO DE DESARROLLO DEL DISTRITO
CAPITAL Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Y COMUNITARIA -IDCAP-

Director IDCAP

Uriel Coy Verano

Coordinación editorial

Henry Abello Villarreal

Colaboran en este número:

Angélica Boyacá C.

Jorge E. Zambrano V.

Edison Ramírez T.

Luisa Fernanda Hurtado

Sandra Milena Díaz

Diseño y diagramación

Nunil Vanegas - Jorge Espinosa

Impresión

Editorial Kimpres Ltda.

Sede IDCAP

Calle 32 No. 15-10

Teléfonos: 287 26 31

Telefax: 287 25 82

E-Mail: Idcapudistrital.edu.co

Santa Fe de Bogotá, D.C., Colombia

Misión Local

expresa a sus lectores que la
responsabilidad de los contenidos de los
artículos, corresponde única y
exclusivamente a sus autores.

Aproximación a un método de valoración económico y social de los ecosistemas de humedales

**JORGE GAITAN,
ALFONSO LOPEZ**
*Ingeniería catastral
y Geodesia, 1996*

El valor económico y social de los humedales radica en su capacidad para generar una amplia gama de bienes y servicios junto con el cumplimiento de funciones ecológicas fundamentales para el crecimiento, desarrollo y sustentabilidad del área del humedal y sus recursos naturales y ambientales

Aplicación: Humedal de la Conejera

No cabe duda de que el mundo actual se ve en frentado a la posibilidad de perder un espacio físico dónde desarrollar todas sus actividades fundamentales primordiales. El hombre en su afán de acumular riqueza se ha encargado de deteriorar el medio natural, medio que hace algunos siglos se pensaba inagotable y cuya escasez actual ha llevado a tener en cuenta que el hombre debe cambiar el enfoque económico de posesión por el de una economía de expansión; es decir la búsqueda de un "más" que aumente las ganancias por un "mejor" que supere el marco social y físico de la vida, ¿el enriquecimiento o la superación?

Tomar los recursos naturales como un activo que hace parte fundamental de un proceso productivo, nos lleva a generar un método que nos permita cuantificar estos recursos.

Los ecosistemas de humedales son parte esencial del desarro-

llo de la sabana de Bogotá y por fenómenos netamente rentables para una minoría, su único uso ha sido el relleno, ignorando las limitaciones que el propio proceso de urbanización se fija, sin tenerse en cuenta dentro de los planes de urbanismo de la misma, por ende su función principal ha sido la recepción de desechos provenientes tanto de la actividad productiva como la de consumo de la sociedad.

Aceptando que el medio ambiente tiene ciertamente valor desde una perspectiva incluso estrictamente económica -sin olvidar su valor social- el siguiente paso es intentar descubrirlo.

A pesar de la importante gama de bienes y servicios que proporcionan los humedales, hasta ahora no se les ha concedido la atención que merecen y en muchos países del mundo se le ha restado prioridad al proceso de mantenimiento y conservación de los humedales naturales. Uno de los factores que ha impedido la conservación de los humedales es la falta de una metodología apropiada y de fácil comprensión que sirva para establecer el valor total de los humeda-

les. Los lineamientos del presente trabajo surgen como respuesta a esta necesidad y su objetivo, como es claro, es sugerir un procedimiento que permita valorar estos recursos.

Nuestro propósito es desarrollar un método de valoración tanto económica como social de un recurso natural específico, siendo para el caso los ecosistemas de humedales: un método que permita integrar variables económicas, sociales, físicas, biológicas, paisajísticas,

urbanísticas, etc, que rodean a este tipo de ecosistemas. Para esto se pretende incorporar los humedales a procesos de planeación ya sean de carácter urbano o rural y con los resultados de la valoración se busca contar con un indicador que pueda aplicarse en la determinación de impacto ambiental y cobro de externalidades en aquellas esferas de la producción industrial que no incorporen el costo ambiental en el precio de sus productos.



Algunos conceptos básicos

Ecosistema humedal; los humedales en términos geográficos son zonas bajas, pantanosas o de permanente inundación, asociadas a la desembocadura de ríos, madre viejas o desembocadura de afluentes de ríos, en donde se localiza una variada flora autóctona que a su vez sirve de hábitat para una numerosa fauna local y migratoria.

Su característica particular es un alto contenido de humedad en el suelo, con períodos de permanente inundación por varios meses del año.

Una prerrequisito para que sea humedal es que haya saturación de los suelos por un periodo de tiempo suficiente para aumentar la ventaja selectiva de la vegetación adaptada a medios inundados anaeróbicos. Los humedales están clasificados o son parte de las siguientes unidades paisajísticas:

Estuarios: Son cuerpos de agua en donde la desembocadura de un río se abre a un ecosistema marino, con una salinidad intermedia, y en los que la acción de las mareas es un importante regulador biofísico. Los estuarios se encuentran dentro de las aguas más fértiles del mundo.

Costas abiertas: Son aquellas que no están sujetas a la influencia del agua de los ríos ni de los ecosistemas lagunares.

Llanuras de inundación: La inundación periódica de la zona que se encuentra entre el canal de un río y la tierra elevada al borde de un valle es una característica común de los ríos en muchas partes del mundo.

Pantanos de agua dulce: Es común encontrar pantanos de

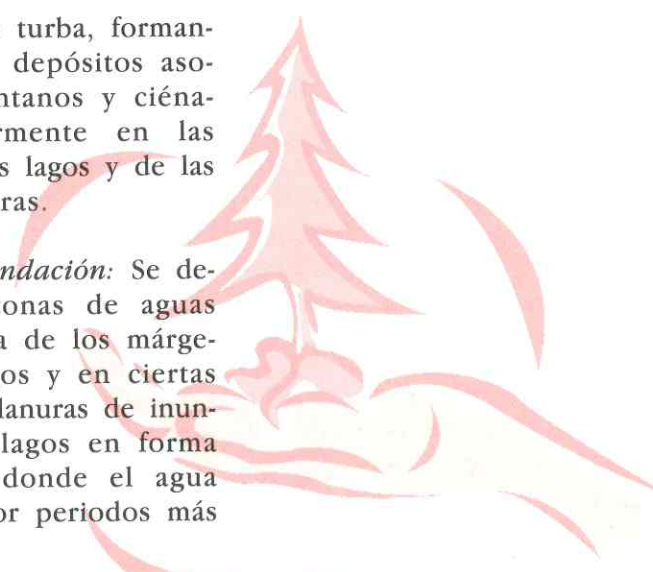
agua dulce en lugares donde las aguas subterráneas, las nacientes superficiales, los ríos y las aguas de escorrentía producen inundaciones frecuentes o mantienen una cobertura de agua poco profunda más o menos permanente.

Lagos: Debido a su ubicación, los humedales de la margen de los lagos pueden interceptar las aguas de escorrentía y los desbordamientos, y así influir sobre la calidad del agua al regular la cantidad de nutrientes y sedimentos que entran al lago. Estos humedales son importantes hábitats para peces, aves y mamíferos.

Turberas: En condiciones de baja temperatura, mucha acidez, bajo contenido de nutrientes, anegamiento y escasa oxigenación, el proceso de descomposición de la materia vegetal se retrasa y se acumula.

la en forma de turba, formando abundantes depósitos asociados con pantanos y ciénagas, particularmente en las márgenes de los lagos y de las regiones costeras.

Bosques de inundación: Se desarrollan en zonas de aguas tranquilas cerca de los márgenes de los lagos y en ciertas zonas de las llanuras de inundación, como lagos en forma de herradura donde el agua se mantiene por periodos más largos.



Economía e importancia de los humedales

Desde la antigüedad, tanto los valles de los ríos como sus correspondientes llanuras inundables han sido áreas de concentración de poblaciones humanas. Aún en la actualidad, los humedales siguen siendo esenciales para la salud, el bienestar y la seguridad de los pueblos que viven en ellos o en sus cercanías.

Los humedales sufren cambios constantes en su cantidad de agua almacenada, lo cual los hace unos ecosistemas ecológicamente muy ricos, cuya diversidad rivaliza con la de los bosques tropicales. Constituyen el hábitat y proporcionan lugares de puesta, para una extraordinaria variedad de criaturas; también anidan en ellos aves migratorias.

Cada humedal está formado por una serie de componentes físicos, biológicos o químicos,

tales como suelos, agua, nutrientes, especies animales y vegetales. Los procesos entre estos componentes y dentro de cada uno de ellos permiten que el humedal desempeñe ciertas funciones y genere productos, además existen atributos a escala de ecosistemas. Es la combinación de estas funciones, productos y atributos (diversidad biológica) la que hacen que los humedales sean importantes para la sociedad.

Para poder establecer un valor a los recursos naturales, se debe tener en cuenta las bases económicas sobre las que se puede desarrollar este tipo de valoración. Es decir, existe una economía de los recursos naturales, la que debe ser analizada, entendida y aplicada, sin desconocer que sus fundamentos teóricos provienen de la filtración de ideas que los

economistas clásicos ya planteaban en el Siglo XVIII, pero que su aplicación se realiza en este siglo, dada la ausencia del reconocimiento de la naturaleza en el desarrollo de la humanidad.

Se empieza por plantear que el manejo, uso o asignación de los recursos naturales y por ende su utilización, son función directa del tiempo, lo que es aceptable bajo las siguientes premisas:

*La extinción de la civilización es una consecuencia del uso acelerado de los recursos naturales.

*La perpetuidad de la civilización es producto de un uso sustentable de los recursos naturales.

El medio ambiente y sus recursos naturales pueden ser considerados como un recurso compuesto, que provee una gran diversidad de bienes y servicios al hombre. Además, el medio ambiente posee una función natural imprescindible al proveer los sistemas y mecanismos básicos de soporte a la vida. En términos económicos, por tanto, el usuario racional de este recurso tenderá a prevenir la depreciación innecesaria de este patrimonio, con el fin de mantener el flujo de beneficios provenientes de los bienes y servicios provistos por él.

Para una mejor comprensión de los diversos tipos de recursos naturales existentes y su rol en el gran sistema descri-

to, es importante contar con una forma de identificarlos y clasificarlos, en términos de:

- * Su característica intrínseca (renovabilidad/no renovabilidad).
- * Su forma de uso (exhaustibilidad/no exhaustibilidad)
- * Su disponibilidad o explotabilidad en el medio ambiente.
- * El tipo de bienes o servicios que ofrecen (naturales/ambientales).

Existen principalmente, dos tipos de uso a los que los recursos naturales son sometidos: uso mediante conversión y uso en su estado natural. El proceso de conversión a usos alternativos implica la alteración del ecosistema original y la interrupción de la dinámica ecológica de éste, junto a la alteración o desaparición de las funciones naturales cumplidas por los recursos naturales del ecosistema; el uso del ecosistema y sus recursos naturales en estado natural implica el aprovechamiento de la calidad y características estéticas y escénicas propias de estos para la extracción de materias primas y producción de bienes y servicios.

Los recursos naturales pueden ser usados a niveles sustentables o no sustentables y a niveles óptimos o no óptimos.

El valor económico y social de los humedales radica en su capacidad para generar una amplia gama de bienes y servicios junto con el cumplimiento de funciones ecológicas fundamentales para el cre-

cimiento, desarrollo y sustentabilidad del área del humedal y sus recursos naturales y ambientales. Sin embargo, su carácter renovable, pero de relativo libre acceso, y su inadecuada valoración económica, social y ecológica generan incentivos que inducen a los individuos a sobreexplotarlos o convertirlos para usos alternativos.

En la valoración de ecosistemas humedales se hace necesario identificar adecuadamente los diversos bienes, servicios, funciones, atributos y productos que éstos generan, al igual que la problemática social que los afecta.

Los pocos enfoques que existen para la valoración económica de estos recursos, hacen énfasis solo en el valor del flujo de bienes y servicios que es posible obtener de éstos.

Consecuentemente, el valor económico y social de las funciones que estos cumplen es considerado como nulo.

De igual manera no se están contabilizando los costos ambientales asociados a la pérdida de estos recursos; pérdidas

causadas por conversión a usos alternativos.

Debido a la falta de información y exploración científica sobre este tipo de recursos, a continuación se plantean algunas consideraciones previas al proceso:

*El proceso de valoración de un humedal está directamente relacionado con una aplicación multidisciplinaria de ciencias y profesiones.

*Una actividad inherente en el proceso de valoración de humedales es el inventario físico detallado de los mismos.

*A la par con la toma de datos y muestreo se debe adelantar un proceso de educación ambiental a la comunidad.

*Se debe contar con información de tipo geográfico, en la que se pueda relacionar el ecosistema con el área general donde esté ubicado.

La estructura central del método la componen tres niveles, desarrollados sobre un diagrama de flujo, de manera que éste permita la toma de decisiones con relación al proceso de valoración que se llevará a cabo.

Caso de simulación

Para lograr medir la viabilidad, flexibilidad y manejo del método de valoración desarrollado, se presentan los resultados obtenidos de la aplicación del método propuesto al Humedal La Conejera. Se obtuvo

que el humedal cuenta con 71% de su valor propio, porcentaje que permite realizar el proceso de valoración total sobre el mismo; se integraron métodos que permiten incluir la importancia social del hu-

medal. De esta forma se logró encontrar un indicador en unidades monetarias de la importancia de la calidad ambiental en el bienestar de las personas y demás seres vivos. El método es flexible ya que permite escoger entre diferentes tipos de valoración, definir necesidades de información y enumerar impactos de acuerdo con las diferentes limitantes de recursos.

Como resultado final, el valor económico y social aproximado es de \$26.605'625.270, razón por la cual se sugiere que el proceso desarrollado debe ser retomado en un lapso prudencial, para poder ver la aplicación y efectividad del mismo.

Para la sabana de Bogotá, los humedales representaban el sistema estabilizador del sistema hídrico de la ciudad por sus funciones propias y por su ubicación estratégica en el plano de la sabana. La comunicación de estos ecosistemas mediante canales subterráneos y el posterior relleno de los mismos, ha llevado a procesos de hundimiento del suelo y subsuelo, ya que los canales que antes transportaban agua, ahora forman colchones de aire.

A nivel urbano la construcción de barrios sobre zonas pantanosas genera a sus pobladores situaciones de riesgo, en donde la probabilidad de inundación se mantiene alta. Otra función importante de estos ecosistemas es que permiten la captación, regulación y conducción de aguas lluvias, por lo tanto su presencia significa-



ría la eliminación de los costos incurridos en la ejecución de obras civiles para canalización de las aguas.

Si los humedales son protegidos y manejados adecuadamente pueden tener un potencial enorme como lugares para la recreación, un ejem-

plo incipiente es el parque de la Florida que ha sido mantenido con fines recreativos y, aún sin proponérselo, cuentan con una buena muestra de los ecosistemas acuáticos de la sabana. En el ámbito institucional, Santa Fe de Bogotá no está preparada para asumir un proceso de valoración de los ecosistemas de la sabana.

Las instituciones encargadas de esta labor no han planteado alternativas para enfrentarse a estas necesidades, y al contrario, los recursos naturales se ven enfrentados a más acciones humanas con fines destructivos.

Conclusiones

Es una imperiosa necesidad cambiar el modelo económico que nos rige, debemos cambiar la escala de valores de nuestra sociedad, en la que se considera el entorno físico ajeno a la economía.

Los pantanos y lagunas de la Sabana de Bogotá y del altiplano cundiboyacense, constituyen el sistema de humedales más importante, es uno de los principales centros de origen de aves acuáticas de los Andes, y un patrimonio natural único en nuestro país.

En el presente proceso de valoración se puede ver cómo un ecosistema como el Humedal La Conejera ha sido integrado al entorno urbano de manera que forma parte de las urbanizaciones aledañas, constituyéndose en un factor que valoriza los predios de la zona y presta servicios como parque, paisaje y sitio para la investigación.

El objetivo de valorar económicamente la naturaleza no es el de crear un factor que incluya los bienes ambientales en un mercado de compraventa de recursos naturales. Su importancia radica en el hallazgo de un indicador que muestre su valor (diferente a precio) en el desarrollo de la vida del hombre y justifique su conservación por los costos humanos y económicos que implica su pérdida o recuperación. ■

República de Colombia
Rama Judicial



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - secretaria

Bogotá D. C., 11 de noviembre de 2021

Oficio C-1060

Doctor
JORGE ELIECER GAITÁN TORRES
info@jorgegaitanconsultoria.com
Ciudad

REF.: Ejecutivo No. 110013103005199701430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS
S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ

Para los efectos y fines legales me permito comunicarle que, mediante providencia de fecha diez, (10) de noviembre de 2021, proferida por el Magistrado Dr. CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ, **DISPUSO**:

"Por secretaría oficiase nuevamente al señor perito Jorge Eliecer Gaitán Torres cuyos datos están en el auto antes indicado, para que realice la posesión del cargo y, de ser el caso por secretaría concédase la cita correspondiente para que, si el señor Gaitán Torres lo considere, acuda de manera presencial a posesionarse".

Se envía adjunto copia electrónica de la providencia en mención.

En consecuencia, sírvase proceder de acuerdo a lo informado; y para efectos de lo anterior, su respuesta habrá de remitirla **únicamente** al correo electrónico: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Atentamente,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

Bogotá, D.C., Av. Calle 24 N° 53 - 28 Torre C Oficina 305
Conmutador 4233390 Ext. 8349 Fax Ext. 8350 - 8351

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

311453 29/12

**República de
Colombia Rama
Judicial**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ
SALA Civil**

Bogotá, D.C., a los dieciséis (16) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021), se surte de manera personal el acta de posesión en el proceso al conocimiento del H. Magistrado Doctor CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ, al ingeniero catastral JORGE ELIECER GAITÁN TORRES, identificada con C.C. No. 79.548.029 de Bogotá, Tarjeta Profesional No 2522263994-CND, con el objeto de tomar posesión del cargo de perito, para el que fue designado dentro del proceso número 11001310300519971430207 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra OTTO RICO HERNÁNDEZ, conforme se dispuso mediante providencia calendada veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021). En consecuencia, el auxiliar de la Justicia manifiesta bajo la gravedad de juramento que no se encuentra impedido para desempeñar el cargo y que cumplirá bien y fielmente con los deberes que el mismo le impone, manifestó a la vez, contar con los conocimientos necesarios para rendir el experticio.

Se le advierte al posesionado que dispone del término de quince (15) días para rendir el dictamen conforme lo ordenado en auto del 12 de marzo de 2020. Se le hace entrega física de las dos providencias anunciadas y se le remitirá por correo electrónico info@jorgegaitanconsultoria.com el link del proceso.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en la diligencia intervinieron.

El Magistrado,

CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ

La Posesionada,

JORGE ELIECER GAITÁN TORRES
C.C 79.548.029

**Bogotá, D.C., Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Conmutador 4233390 Ext. 8349 Fax Ext. 8350 – 8351
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

5

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL

Bogotá D.C., doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020).

Revisado el expediente contentivo del incidente se colige que en esta instancia se hace necesario ordenar la práctica de un dictamen pericial, para que realice un avalúo del inmueble junto con las mejoras plantadas en el mismo teniendo como base las prescripciones señaladas en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 de 2008, para determinar su identidad, el área total del bien, el área de las mejoras identificadas en la diligencia de secuestro, su antigüedad, el valor del bien sin reglamento de propiedad horizontal y con propiedad horizontal, la incidencia en el valor por la afectación de Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogota "Thomas vander Hammen", dispuesta por el Acuerdo 011 de 2011; las mejoras que fueron realizadas por sus propietarios GLORIA ASTRID ÁLVAREZ HERNÁNDEZ y OSCAR MORENO TIBAVISCO, si representó aumento del área construida inicialmente y la incidencia y el aumento que representó en el valor del inmueble.

Para llevar a cabo dicha experticia se requiere la designación de un profesional en el área de ingeniería civil, como perito evaluador de bienes inmuebles, para lo cual se solicita la colaboración de la **A.N.A. (Autoregulador Nacional de Avaluadores -Entidad Reconocida de Autoregulación)** para que suministre el registro de avaluadores adscritos a ésta y de allí efectuar la respectiva designación. Por secretaría **librese** la comunicación respectiva.

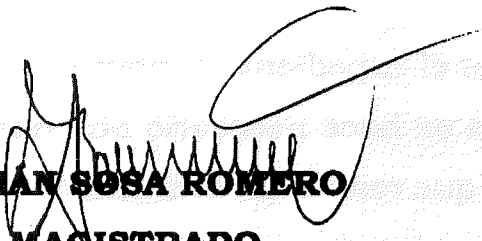
2021.11.17

Nota: Avalúo 869

Lo anterior, teniendo en cuenta las inconformidades invocadas por las partes frente a la decisión adoptada y que es objeto del recurso de alzada, alegando la falta de objetividad de las pericias que fueron la base de la decisión.

Una vez obtenida la respuesta de la entidad referida, ingrese el expediente al despacho para dar curso a la designación.

Notifíquese y Cúmplase,

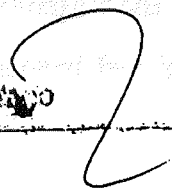

JULIAN SOSA ROMERO
MAGISTRADO

05-1997014302 07

R.I. 14743


República de Colombia
Tribunal Superior de Bogotá
Sala Civil
SECRETARIA

La presente se notifica a las partes por
ESTADO: 13 MAR. 2020

Secretario 


Tribunal Superior de Bogotá
Sala Civil
SECRETARIA

Bogotá D.C., 12 MAR 2020

En la fecha y por el cumplimiento de la providencia que antecede, se libro el OFICIO CIVIL No. 00413 de la misma fecha A.N.A.


Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL

Rad. 1100131030051997014302 07

Bogotá D.C., veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Ingresadas las diligencias al Despacho, con el anterior informe secretarial y la manifestación por el señor Luis Fernando Camilo Bermúdez González, se dispone:

PRIMERO: Se releva al señor Luis Fernando Camilo Bermúdez González como perito dentro del presente proceso, teniendo en cuenta que no se posesionó.

SEGUNDO: En su lugar se designa a Jorge Eliecer Gaitán Torres con Código Único AVAL-79548029, quien recibe notificaciones en el correo “*info@jorgegaitanconsultoria.com*” y dirección física en la Carrera 13#29-41 MZ 1 oficina 219, de esta ciudad.

TERCERO: Por secretaría comuníquese y realícese la posesión como perito evaluador del presente proceso, quien deberá realizar el dictamen conforme lo ordenado en auto del 12 de marzo de 2020, y también deberá especificar el valor del metro cuadrado, indicar si el me traje o medida se debe tomar si el (la) indicado (a) en el certificado de Libertad y tradición o el de los planos correspondientes (Fundamentar su determinación en dicho ítem) ;todo ello cumpliendo con los parámetros del Decreto 1420 de 1998 y la, Resolución No. 620 de 2008.

CUARTO: Igualmente, al auxiliar se le concederá el término de 15 días (hábiles) contados a partir de la posesión, para que rinda la

Rad. 110013103005199714302 05

expediente al despacho, a fin de impartir el trámite correspondiente.

SEXTO: Infórmese que la designación aquí realizada es de forzosa aceptación y debe cumplir con las formalidades de que tratan los artículos 47 y 49 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado
(005-1997-14302-07)

Bogotá, 18 de Noviembre de 2021.

1

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL
Atn., DR CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado
Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Secsctribsupbta2qcendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

Asunto: Solicitud de Información
Ref.: Ejecutivo N° 110013103005199701430207 de
Banco Comercial Av Villas S.A. contra Otto Rico Hernández

Respetado Doctor Zuluaga Ramírez,

En atención a la referencia, una vez tomada la posesión como perito Avaluador el día 16 de noviembre de 2021 y recibido el link del expediente el día 17 de noviembre del año en curso, me permito solicitar de manera respetuosa las siguientes peticiones y/o alcances al dictamen pericial:

1. Definir si se trata de un avalúo comercial a la fecha ó retroactivo.
2. Si se trata de un avalúo retroactivo, por favor indicar la fecha (mes / año) para práctica de este dictamen, así como las condiciones físicas y jurídicas en relación a la fecha.
3. En el Auto del 12 de marzo de 2020, se indica que el peritazgo debe establecer el área total del bien y el área de las mejoras, por favor indicar si se cuenta con levantamiento topográfico y planos arquitectónicos o si se espera que el perito realice una práctica en dicho sentido, para lo cual se requiere el apoyo de un profesional en topografía. Pregunta que se hace con el fin de que su señoría indique y/o autorice el apoyo de un profesional en la materia que se indica para establecer las referidas cabidas.
4. Una vez observada la información aportada, solicitamos respetuosamente dar claridad a lo contenido en el Auto del 12 de marzo de 2020 *“Las mejoras que fueron realizadas por sus propietarios GLORIA ASTRID ALVAREZ HERNANDEZ y OSCAR MORENO TIBAVISCO, si representó aumento del área construida inicialmente y la incidencia y el aumento que representó en el valor del inmueble”*. Esto con el fin de poder atender la petición y estimar las incidencias o no en el valor del bien.
5. Solicitamos respetuosamente se nos indique el nombre y datos de contacto de la persona de atenderá la práctica de la inspección física el bien

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

6. Se solicita respetuosamente la información básica para la práctica del mismo, como es:
- Certificado de tradición y libertad vigente o al momento de la práctica valuatoria.
 - Copia de la escritura publica de compraventa de bien
 - Copia de Reglamento de la propiedad horizontal y los elementos que lo conforman (licencia de urbanismos y construcción, planos, entre otros).
 - Concepto de Norma urbanística vigente.
 - Planos topográficos o levantamientos arquitectónicos (En caso de contar con los mismos)

2

Quedo atento, sin otro particular.

Atentamente,



JORGE ELIECER GAITAN TORRES
RAA. 79548029

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
Rad. 110013199005199714302 07**

Bogotá D.C., primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Ingresadas las diligencias al despacho con la solicitud allegada por el perito Jorge Eliecer Gaitán Torres, el despacho Dispone:

- 1.- El avalúo del bien debe ser a la fecha de realización.
- 2.- Para determinar el área total del bien y sus mejores, es deber del perito revisar la totalidad del expediente, en el evento de considerar que la información es insuficiente, las partes del proceso deben estar prestas a brindar la información y demás documental para su realización, en el evento de necesitar apoyo, infórmese de esto a las partes para su apoyo.

Por secretaría préstese el apoyo correspondiente al perito remitiendo la totalidad del expediente, la información de las partes del proceso y en el evento en que el perito necesite revisar información de manera presencial, facilítese la cita correspondiente para que acuda a la secretaría revisar directamente el proceso.

Notifíquese y Cúmplase,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGAR RAMÍREZ
Magistrado
(016-2009-00757-02)

Bogotá, 15 de Diciembre de 2021.

1

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL
Atn., DR CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado
Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Secsctribsupbta2qcendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

Asunto: Solicitud de Informacion
Ref.: Ejecutivo N° 110013103005199701430207 de
Banco Comercial Av Villas S.A. contra Otto Rico Hernández

Respetado Doctor Zuluaga Ramírez,

En atención a la referencia, me permito indicar que me encuentro atento a las determinaciones que adopte el señor Juez para la práctica pericial toda vez que hemos sido notificados por parte del abogado de la parte demandante la oposición a la práctica y a la fecha no hemos recibido información.

Adicionalmente, me permito indicar que, por motivo de vacaciones colectivas, la oficina retomará labores a partir del 15 de Enero de 2021.

Quedo atento, sin otro particular.

Atentamente,



JORGE ELIECER GAITAN TORRES
RAA. 79548029

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Bogotá, 08 de Marzo de 2022.

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL

Atn., DR CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ

Magistrado

Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305

Secsctribsupbta2qcendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

1

Asunto: Solicitud de Información

Ref.: Ejecutivo N° 110013103005199701430207 de

Banco Comercial Av Villas S.A. contra Otto Rico Hernández

Respetado Doctor Zuluaga Ramírez,

En atención a la referencia, acuso recibido de su comunicación y respetuosamente me permito solicitar a su despacho se precisen las petición ya presentadas, las cuales a la fecha no tenemos respuesta:

1. Datos de contacto de la persona que atenderá la inspección técnica (Nombre, número de contacto y dirección de correo electrónico).
2. Definir si se trata de un avalúo comercial a la fecha ó retroactivo.
3. Si se trata de un avalúo retroactivo, por favor indicar la fecha (mes / año) para práctica de este dictamen, así como las condiciones físicas y jurídicas en relación a la fecha.
4. En el Auto del 12 de marzo de 2020, se indica que el peritazgo debe establecer el área total del bien y el área de las mejoras, por favor indicar si se cuenta con levantamiento topográfico y planos arquitectónicos o si se espera que el perito realice una práctica en dicho sentido, para lo cual se requiere el apoyo de un profesional en topografía. Pregunta que se hace con el fin de que su señoría indique y/o autorice el apoyo de un profesional en la materia que se indica para establecer las referidas cabidas.
5. Una vez observada la información aportada, solicitamos respetuosamente dar claridad a lo contenido en el Auto del 12 de marzo de 2020 *“Las mejoras que fueron realizadas por sus propietarios GLORIA ASTRID ALVAREZ HERNANDEZ y OSCAR MORENO TIBAVISCO, si representó aumento del área construida inicialmente y la incidencia y el aumento que representó en el valor del inmueble”*. Esto con el fin de poder atender la petición y estimar las incidencias o no en el valor del bien.
6. Datos de contacto de quien puede suministrar la información relacionada con la cartografía y demás documentación necesaria para adelantar el avalúo, toda vez que se trata de una diferencia entre las áreas construidas en los dos escenarios temporales.
7. Se solicita respetuosamente la información básica para la práctica del mismo, como es:
 - Certificado de tradición y libertad vigente o al momento de la práctica valuatoria.
 - Copia de la escritura publica de compraventa de bien

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

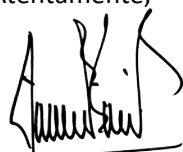
- Copia de Reglamento de la propiedad horizontal y los elementos que lo conforman (licencia de urbanismos y construcción, planos, entre otros).
- Concepto de Norma urbanística vigente.
- Planos topográficos o levantamientos arquitectónicos (En caso de contar con los mismos)

2

Respetuosamente me permito indicar que hemos hecho contacto en múltiples ocasiones con su despacho para aclarar las dudas presentadas, así como también con los apoderados de las partes, donde fuimos notificados por parte del abogado de la parte demandante la oposición a la práctica y a la fecha no hemos recibido información. Así las cosas, me permito informa a su señoría que no se ha adelantado labor técnica alguna, pero dejando constancia que hemos estado atentos a las instrucciones de su despacho.

Quedo atento, sin otro particular.

Atentamente,



JORGE ELIECER GAITAN TORRES
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
RAA. 79548029

Anexo:

1. Oficios enviados a su despacho.
2. Cadena de correos

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Algunos De Nuestros Clientes:



MinVivienda
Ministerio de Vivienda



MinAmbiente
Ministerio de Ambiente
y Desarrollo Sostenible



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



AMARILO



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital
Hacienda



FENALCO
LA FUERZA QUE UNE
BOGOTÁ



La Terminal
Una experiencia positiva



LONJALLANOS
Fundada en 1983



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLASISTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA



Universidad de
La Sabana



UA Universidad
del Atlántico



ALCALDÍA DE PEREIRA



Alcaldía de Anapoima



ALCALDÍA DE FUNZA



Alcaldía Municipal
de Chía



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI



CHALLENGER

ASEBIOL
Desde 1980

TEATRO LIBRE



Ingeniería • Consultoría • Valoración

Carrera 13 No. 29-41, Oficina 219
Parque Central Bavaria - Manzana 1
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
(+571) 795 48 14

e-mail: info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL**

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Bogotá, D.C., diecinueve de abril de dos mil veintidós.

Proceso:	Verbal
Demandante:	Diego Alexander Bedoya Monroy
Demandada:	Jairo Gómez Lobaton
Radicación:	110013103031201800339 01
Procedencia:	Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá.

Revisado el expediente digital ingresado al despacho, se evidencia que el archivo en PDF, agregado con el nombre de “10RecursoReposición” no corresponde a este asunto, sino al expediente 110013199002201700390 11; además, no se trata de un recurso de reposición, se trata de un escrito mediante el cual se descurre el traslado de la sustentación de una alzada.

Por tanto, la secretaría de esta Sala deberá desglosar el memorial erradamente anexado, e incorporarlo al que le corresponda.

De otro lado, de estar en firma la providencia que declaró desierto el recurso de apelación en este proceso, retorne las diligencias al despacho que lo remitió.

CUMPLASE,

RUTH ELENA GALVIS VERGARA
Magistrada

Firmado Por:

Ruth Elena Galvis Vergara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7431d2ec563f76653992ff82e1bb7692c5b654836df00fde643e4b342a70feac**

Documento generado en 19/04/2022 07:11:36 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
RAD. 110013103025201900485 01**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Atendiendo la solicitud presentada por la apoderada de la demandada Hemato Oncólogos Asociados S.A., la memorialista deberá estarse a lo dispuesto en auto del 07 de marzo de la presente anualidad.

Notifiquese y Cúmplase (2),


**CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
MAGISTRADO**

Firmado Por:

**Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **eba7311ca946b1c50ceec1553df3bbc5a16f06fc6208bd12e2748329412a3ed3**
Documento generado en 19/04/2022 06:35:45 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Ejecutivo
DEMANDANTES	INVERSOR S.A.
DEMANDADOS	MAMOUNIA LTDA.
RADICADO	110013103 041 2011 00761 03
INSTANCIA	Segunda
DECISIÓN	Corrige auto

Magistrada Sustanciadora: ADRIANA LARGO TABORDA

De acuerdo con lo prescrito en el artículo 286 del Código General del Proceso, todo tipo de providencia que contenga un error por omisión, cambio o alteración de palabras, podrá corregirse *«por el juez que la dictó, en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto»*.

Conforme con lo anterior y en atención al escrito presentado por el apoderado de la parte demandante, se procede a corregir el error consignado en el auto de 31 de marzo de 2022, en punto de la designación del juzgado de primera instancia que profirió el auto impugnado, para precisar que corresponde al Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá.

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada del Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil,

RESUELVE

CORREGIR en el sentido indicado, el auto de fecha 31 de marzo de 2022, particularmente el numeral primero de la parte resolutive, la cual quedará del siguiente tenor:

*“**MODIFICAR** el auto proferido el 20 de febrero de 2020, por el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá, en el sentido que se ajusta el monto de la liquidación de costas en lo atinente a las agencias en derecho de la primera instancia a la suma de \$23’529.547 y las de segunda instancia en \$5’882.386.”*

Notifíquese

ADRIANA LARGO TABORDA
Magistrada

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

3982a43de70894471660b31b7fcdf2a1f782c93620ac5f58d3218656ea6ee90c

Documento generado en 19/04/2022 10:07:14 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
RAD. 110013103025201900485 01**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

1.- Se resuelve el recurso de reposición que el apoderado de la parte demandante formuló contra la providencia calendada 07 de marzo de 2022, mediante el cual se indicó que las demandantes no contaban con amparo de pobreza y que debían acreditar las gestiones realizadas ante la Universidad Nacional a efectos de realizar el peritaje ordenado en el presente asunto.

Alegó el memorialista, en síntesis, que en la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso el funcionario de primer grado *“(...) se abstiene de condenar en costas a mi representado porque precisamente ostentan el AMPARO DE POBRE, basta con escuchar del minuto 55:28 al 55:33 para establecer que al interior del proceso mis poderdantes si contaban con el citado amparo (...)”*.

Por lo que solicita se revoque la decisión inicialmente adoptada y no se imponga a las demandantes realizar el pago de la pericia ordenada.

2.- Atendiendo los argumentos expuestos por el quejoso, bien pronto se advierte el fracaso de la inconformidad formulada, de conformidad con las siguientes reflexiones:

3.1.- Debe memorarse que el artículo 151 del Código General del Proceso dispuso que el amparo de pobreza es un beneficio que debe concederse *“(...) a la persona que no se halle en la capacidad de atender los gastos del proceso sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia (...)”*.

3.2.- Revisando nuevamente la totalidad del contradictorio

avizora el suscrito que la parte demandante desde la presentación de la demanda solicitó la concesión de dicho beneficio, dispone el artículo 153 *ejusdem*, “(...) Cuando se presente junto con la demanda, la solicitud de amparo se resolverá en el auto admisorio de la demanda. (...)”.

Luego es claro que para el caso que nos ocupa ello no ocurrió, puesto que como bien lo dice el apoderado recurrente, hubo un pronunciamiento en la audiencia de instrucción y juzgamiento y, no en la oportunidad procesal correspondiente, la cual se *itera*, era con el auto admisorio de la demanda.

3.3.- Aunado, tampoco se observó que en esa oportunidad la parte actora hubiera solicitado, corrección o adición de esa decisión, lo que significó que el proveído donde se admitió la demanda quedara ejecutoriado y en firme y le feneciera la oportunidad para resolver sobre el amparo de pobreza solicitado.

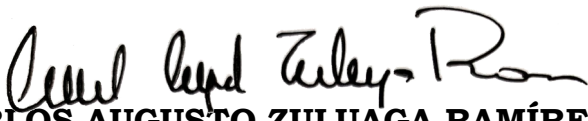
3.4.- Por tanto, al evidenciarse que las decisiones adoptadas por el despacho se encuentran conforme a las normas procesales correspondientes, se impone la confirmación del auto atacado.

Puestas, así las cosas, **SE RESUELVE:**

PRIMERO: NO REPONER el auto proferido el 07 de marzo de 2022 por este despacho, por las razones anotadas en precedencia.

SEGUNDO: Secretaría, contabilícese el término con que cuenta la parte actora para dar cumplimiento a lo ordenado en el proveído antes mencionado.

Notifíquese y Cúmplase (2),


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
MAGISTRADO

Firmado Por:

**Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b74fe593e6c2f2b6017af9c4e6e98d2967a0bc622f319b94d3b9a0c13523030c**

Documento generado en 19/04/2022 06:35:46 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Magistrada Ponente: **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

Ref. Proceso verbal de **EDUARDO NARANJO MUÑOZ** contra **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE CASTILLA I** y otros. (Apelación de Auto). **Rad.** 11001-3103-036-2019-00513-01.

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

El inciso primero del artículo 326 del Código General del Proceso, prevé que, tratándose de la apelación de un auto, del escrito de sustentación se dará traslado a la parte contraria, en la forma y por el término previsto en el inciso segundo del canon 110 *ejúsdem* y vencido el traslado se enviará el expediente o sus copias al superior.

En el caso presente, se advierte que del recurso de apelación interpuesto en contra del auto del 30 de noviembre de 2021, no se dejó constancia en el expediente acerca de que se haya procedido conforme lo ordena la norma antes mencionada, razón por la cual en aras de garantizar el derecho a la defensa de la demandada Agrupación de Vivienda Quintas de Castilla I y, por economía procesal, se dispone que por la secretaría de la Sala se corra el traslado del referido medio de impugnación a esa integrante del extremo convocado, en la forma y términos previstos en el inciso segundo del canon 110 del referido Estatuto, en concordancia con el inciso tercero del artículo 9 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Cumplido lo anterior, ingrese en forma inmediata el expediente al despacho.

CÚMPLASE

Firmado Por:

Aida Victoria Lozano Rico
Magistrada
Sala 016 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

89aabcad13405df9dd382153f6fb1368393871bf1f7748cf6af62b06ebf6968e

Documento generado en 19/04/2022 12:35:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Verbal
DEMANDANTES	Ervin Harry Vallejo Bonilla
DEMANDADOS	Nancy Estefanía Bonilla Garzón y Otros
RADICADO	110013103 012 2021 00301 01
INSTANCIA	Segunda
DECISIÓN	Confirma auto

Magistrada Sustanciadora: ADRIANA LARGO TABORDA

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 27 de julio de 2021 por el Juzgado 12 Civil del Circuito de esta ciudad.

I. ANTECEDENTES

1. El señor Ervin Harry Vallejo Bonilla, promovió proceso verbal reivindicatorio contra Nancy Estefanía Bonilla Garzón y personas indeterminadas, a fin de obtener la reivindicación del inmueble identificado con folio inmobiliario 50N-20369619 y el reconocimiento de los frutos a que hubiere lugar.

2. En proveído de 12 de julio de 2021, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá¹, inadmitió la demanda, y so pena de rechazo, ordenó que en el término de cinco días se subsanaran las falencias advertidas que enlistó en 8 numerales.

3. Por auto del 27 de julio de 2021, el *a quo*, rechazó la demanda al sostener que esta “*no se subsanó y el término para ello se encuentra precluido*”, esto en atención a que no se allegó escrito alguno.

LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con aquella determinación, la actora formuló recurso de reposición y de manera subsidiaria apelación², siendo desechada la primera, y concediendo la alzada en auto del 11 de noviembre de 2021.

Las razones que soportan la impugnación se sintetizan en lo siguiente: *i)* la demanda se subsanó en tiempo mediante el envío del correo electrónico remitido el 21 de julio de 2021 a las 4.30 pm, en el que figura como remitente hipolitoherrera28@hotmail.com; y *ii)* el juzgado, por error, infirió que la subsanación se remitió de un correo electrónico diferente al del abogado.

CONSIDERACIONES

1. El artículo 90 del Código General del Proceso, consagra en forma imperativa los eventos en los que procede el rechazo de la

¹ Archivo 07 01CuadernoPrincipal

² Fl. 207 Archivo 01

demanda, entre ellos, el precedido de la inadmisión del libelo, *“(...) En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza”*.

2. Lo primero que debe señalarse es que el rechazo de la demanda no se justificó en el incumplimiento de ninguna de las causales que ameritaron la inadmisión del libelo, únicamente se fundamentó en que no se presentó escrito subanatorio, por lo que a ello se circunscribirá el estudio en esta instancia.

3. Sostiene el apelante que cumplió con los requerimientos realizados en el auto inadmisorio, mediante el envío de memorial contentivo de la subsanación al correo del juzgado de primera instancia el 21 de julio de 2021, y como prueba de ello allega dos capturas de pantalla que dan cuenta de la remisión del e-mail a la dirección electrónica establecida para tal fin.

En contraposición a lo manifestado, se tiene que una vez revisados los archivos que conforman el expediente, efectivamente, se encontró la recepción de correo proveniente del apoderado en el día y a la hora indicados, sin embargo tal mensaje no contenía archivos adjuntos, como se evidencia en la página 2 del documento 012 del Cuaderno Principal, por lo que no le asiste razón al opugnante al aseverar que se allegó el escrito contentivo de la subsanación; es más para desvirtuar tal afirmación basta con observar que en el encabezado del mail no aparece el ícono de un “clip” que alerta sobre el acompañamiento de datos adicionales.

Aunque tal situación fue puesta en conocimiento por parte del Secretario al Despacho solo al momento de desatar el recurso de reposición, mediante informe en el que se señala *“al revisar el correo electrónico correspondiente a este Despacho Judicial, en la bandeja de entrada se pudo observar el correo enviado por el señor Hipólito Herrera García a las 4:33 pm dirigido al expediente No. 2021-00301., así mismo informo que no presenta archivos adjuntos”*, ello no varía la decisión impugnada, pues lo cierto es que se omitió la subsanación en los términos exigidos en su debida oportunidad.

En punto a que el *a quo* erró al considerar que el mensaje de datos se envió por parte del apoderado de un correo distinto al registrado, esta es una conclusión a la que arriba el apoderado, al parecer, haciendo una interpretación del último párrafo del auto que rechazó la demanda; sin embargo, importa destacar que la manifestación contenida en este aparte se contrae a una forma preestablecida que va incluida en todas las providencias, y que solo busca informar a las partes cual es el correo del Despacho al que se deben remitir sus peticiones y de donde deben provenir para ser tenidas en cuenta.

4. En suma, se confirmará la providencia impugnada, sin que haya lugar a imponer condena en costas por cuanto no se causaron (art. 365 del C.G.P.).

DECISIÓN

Por lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá,

RESUELVE

CONFIRMAR el auto proferido el 27 de julio de 2021 por el Juzgado 12 Civil del Circuito de esta ciudad, mediante el cual se rechazó la demanda, en el marco del proceso verbal en referencia.

Devuélvase el expediente al Despacho de origen, previo el registro de las anotaciones pertinentes.

Notifiquese

ADRIANA LARGO TOBORDA
Magistrada

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ba9e01b41c85a1200d405281a194a6b08f091aef1bfe0c1f4ce2119c8b4e1755**
Documento generado en 19/04/2022 10:07:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN
RAD. 110013103032201600162 02**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril del año dos mil veintidós (2022).

**REF. PROCESO DE PERTENENCIA DE EDICIONES Y
DISTRIBUCIONES DIPON LTDA CONTRA JVK Y CIA S EN C Y
OTROS.**

Magistrado Ponente. **CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ**

I. ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, concedido en efecto suspensivo, contra el auto del 13 de abril de 2021, por el juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

II.- ANTECEDENTES

1.- La sociedad demandante, presentó demanda para iniciar proceso de pertenencia sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-587892 ubicado en la Transversal 93 No. 63 – 46, interior 16.

2.- Después de surtido todo el trámite del proceso, el juzgado de primera instancia, en auto del 13 de abril de 2021 condenó en costas al demandante, para lo cual, fijó como agencias en derecho en primera instancia en \$25.000.000 de primera instancia y \$3.000.000.

3.- Contra esa decisión, la parte demandante interpuso recurso de reposición y el subsidiario de apelación, el que se fundamentó en que considera excesiva la suma en que fue condenado, aunado que no se acompasa de los presupuestos del Acuerdo PSAA-16-10554 de 2016.

4.- El Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de esta ciudad, mantuvo la decisión en proveído del 17 de agosto de 2021 y concedió la alzada que se resuleve previa las siguientes consideraciones.

III.- CONSIDERACIONES

1.- Se debe recordar que frente al “*recurso de apelación*” tiene como objeto que el superior funcional examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, tal y como lo expone el artículo 320 del Código General del Proceso.

2.- Liminalmente, cabe precisar lo estipulado en el artículo 361 del Código General del Proceso:

“(...) las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho.

Las costas serán tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente, de conformidad con lo señalado en los artículos siguientes. (...)”.

3.- El concepto de costas procesales equivale en general a los gastos que es preciso hacer para obtener judicialmente la declaración de un derecho. Para calcularlas el Legislador tomó inicialmente el criterio subjetivo, conforme al cual la imposición se subordinaba a la malicia o temeridad con que actuara la parte en el proceso. Posteriormente la doctrina moderna, y con ella nuestra actual ley procesal, han acogido en esta materia el criterio objetivo, o

sea que corren en todo caso a cargo del vencido, abstracción hecha de su intención y de su conducta en el trámite.

4.- Asimismo, las agencias de derecho corresponden a los gastos que el juez reconoce discrecionalmente en favor de la parte triunfadora, para ello el numeral 4° del artículo 366 del código general del proceso, establece:

“(...) para la fijación de agencias de derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca El Consejo Superior de la judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas. (...)”.

5.- En desarrollo de la citada disposición, el Consejo Superior de la Judicatura Sala Administrativa, expidió el Acuerdo 2222 del 10 de diciembre de 2003, por medio del cual establece las tarifas de agencias en derecho aplicables a los procesos judiciales, determinando como tales para el ordinario, la siguiente:

“(...) Primera instancia. Hasta el veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones reconocidas o negadas en la sentencia. Si ésta, además, reconoce o niega obligaciones de hacer, se incrementará hasta cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes por este concepto. En los casos en que únicamente se ordena o niega el cumplimiento de obligaciones de hacer, hasta cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. (...)”.

6.- Descendiendo en el asunto *sub-judice*, avizora la Sala que no le asiste razón al apelante en sus consideraciones, ya que, primero, en este asunto la liquidación de las costas, sobre todo el valor de las agencias de derecho, es regulado mediante el Acuerdo 2222 de 2003, teniendo en cuenta, que la demanda fue radicada el

11 de julio de 2016, es decir, en vigencia de ésta disposición y no como erróneamente lo indicó el apelante.

Debe memorarse que el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05 de agosto de 2016 dispuso en su artículo 7° lo siguiente:

“(...) El presente acuerdo rige a partir de su publicación y se aplicará respecto de los procesos iniciados a partir de dicha fecha. Los comenzados antes se siguen regulando por los reglamentos anteriores sobre la materia, de manera especial los contenidos en los Acuerdos 1887 de 2003, 2222 de 2003 y 9943 de 2013 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura (...)”.

7.- Ahora bien, adentrándonos al valor de agencias en derecho impuesto por el *a quo*, observa la Sala que se aplicaron correctamente los parámetros del Acuerdo 2222 de 2003; por cuanto se trata de un proceso declarativo, cuyo conocimiento avocó en primera instancia. Por consiguiente, el tope máximo por este concepto se calcula a partir de los valores de las pretensiones negadas, multiplicado por el porcentaje previsto en las disposiciones legales.

La cuantía del presente asunto a pesar de indicarse en la demanda que era de \$800.000.000, en el proceso se avizó el valor catastral del bien pedido en usucapión el cual ascendía al año 2016 a la suma de \$913.157.000¹.

Por tanto \$913.157.000 X 20%= **\$182.631.400.**

Lo anterior significa que el tope máximo a reconocer sería ese rubro. Sin embargo, teniendo en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado², se estima que el

¹ Página 474 ubicado en el archivo denominado “01. Cuaderno 1” de la carpeta “C01Cuaderno1TomoI” de la carpeta “01Cuaderno 1” de la carpeta “01. Expediente” del cuaderno digital.

² Artículo 366 del Código General del Proceso, numeral 4°.

monto fijado se ajusta plenamente a la legalidad. De lo que se colige que se encuentra dentro de los rangos que ha previsto el Consejo Superior de la Judicatura, por lo que se impone la confirmación del auto apelado.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.- Sala Civil,

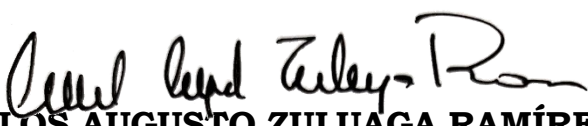
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 13 de abril de 2021, proferido por el juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia ante la prosperidad del recurso.

TERCERO: Devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen para lo de su trámite y competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado

Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **985af4d26da1e94d59a669611b489bbc0bc4186bfe13bfad01577f907134656b**

Documento generado en 19/04/2022 06:35:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

*Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil
veintidós (2022).*

*REF: EJECUTIVO de CENTRO DE
RECUPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS S.A.S. –CRA S.A.S.-
contra GILBERTO RAFAEL AVILEZ ÁLVAREZ. Exp. No. 2021-00012-02.*

*Procede el Magistrado Sustanciador a resolver el
recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto de
fecha 10 de diciembre de 2021, pronunciado por el Juzgado 3° Civil del
Circuito de Bogotá, mediante el cual se rechazó la demanda.*

I. ANTECEDENTES

*1.- Mediante providencia de fecha 3 de septiembre de
2021 la juez de primer grado inadmitió el libelo introductor para que, entre
otros, se adecuara la demanda y adjuntaran unos soportes.*

*2.- Con ocasión de ello, la parte convocante remitió
varios correos electrónicos en las calendas 13 y 14 de septiembre de esa misma
anualidad, último en el que indicó: “[t]eniendo en consideración que el correo
que antecede se fue con la totalidad de los anexos, no obstante, el memorial a
causa del formato no se avizora, me permito remitir el mismo en pdf en aras de
evitar cualquier inconveniente con el despacho”.*

*3.- Por auto del 10 de diciembre de 2021, tras
considerar que no se dio cumplimiento al proveído de inadmisión se dispuso el
rechazo del libelo.*

Consideró la titular de ese estrado judicial que “si bien allegó los anexos que fueron requeridos en el auto inadmisorio (ver anexo 11 correos –correos 13/09/2021 3:02 PM), cierto es, que el escrito de subsanación en el que se resuelven los demás pedimentos ordenados por el Despacho, fue arrimado al plenario de manera extemporánea (ver anexo 12 correo 14/09/2021 3:43 PM) por cuanto según se visualiza en los tres correos y el informe secretarial que antecede, este último se arrimó un día después del término concedido, sin que sea aceptable la explicación que allí se da por parte del interesado (...). Dado que en los correos allegados oportunamente no se evidenció documento alguno que contenga el nombre ‘subsanación de la demanda’ (sic), que conlleve un formato imposible de lectura que amerite considerar el mismo”.

4.- Inconforme con aquella determinación la parte interesada presentó recurso de apelación, con apoyo en que el único reparo válido por el que debió inadmitirse la demanda, “era el relativo a la no observancia de los anexos por el despacho”, el cual se subsanó de forma oportuna, por tanto, los demás estaban sustentados en supuestas falencias o requerimientos de los cuales no adolecía el escrito.

Con ese norte, frente a las causales restantes sostuvo que: i). Se indicó que el título ejecutivo complejo estaba constituido por la póliza de seguro No. 300007326 y la constancia de pago de la indemnización efectuada a favor del Banco Agrario de Colombia; ii). La Juez a quo usurpó las facultades del legislador al establecer la obligación de declarar bajo la gravedad del juramento que tenía dichos documentos en físico y original, “y que no había iniciado proceso ejecutivo paralelo al aquí instaurado, pues ni el artículo 245 del Código General del Proceso, contempla tales requisitos, ni mucho menos los somete a la efectividad de la demanda en debida forma”; y, iii). La conformación de la referida Unión Temporal, “se dejó claramente indicada en el hecho 1° de la demanda, sobre el cual no hay oscuridad alguna y respecto a por qué solo se demandó al aquí ejecutado y no al municipio de San Pelayo, en el hecho 25 se indicó el supuesto fáctico y en los fundamentos jurídicos se indicó la razón jurídica, como se avizora en la página 5 del libelo demandatorio”.

En lo que corresponde a la adecuación de la pretensión primera, se establecieron “los extremos por los cuales debía contabilizarse y en los fundamentos jurídicos se señaló la disposición normativa que permitía su cobro, esto es, el artículo 7° de la Resolución 19 del

25 de octubre de 2011 expedida por el Ministerio de Vivienda”, “sin que exista norma o disposición que establezca que si en el acto de cesión no se establece claramente el cobro o no de intereses, estos no pueden cobrarse, como erradamente plantearía el requerimiento, pues estos operan por mandato legal, no convencional o contractual, de allí la inviabilidad de haber inadmitido la demanda por esta razón (...)”.

Finalmente, consideró que no existe el imperativo de aportar liquidación alguna con la demanda y tampoco la obligación de discriminar los valores objeto de cobro, “*simplemente contempla el artículo 82, numeral 9, que deberá estimarse el mismo, lo que en efecto se hizo, sin que se requiera la discriminación solicitada por el despacho, que más pareciera los requisitos de un juramento estimatorio, que la simple indicación de la cuantía del proceso, que el legislador le contempló mayores requisitos (...)*”.

5.- El Juzgador de primer grado en proveído de 15 de febrero de 2022 concedió la alzada.

II. CONSIDERACIONES

1.- La demanda es el más importante acto de postulación y, por lo tanto, ha de sujetarse a una serie de requisitos formales sin los cuales no puede ser admitida a trámite. Debe colmar las exigencias de forma que lejos de traducir un criterio meramente formalista, garantizan eficazmente el derecho de contradicción, por razón que a través de ella expone el demandante la problemática jurídica que lo movió a concurrir a la administración de justicia; además, se debe precisar cuál es la medida de la tutela jurídica que reclama y por la que llama a responder al demandado, delimitando el litigio sobre el cual el Estado tiene el deber de dispensar justicia no más que en lo que allí se pretende, salvo especiales eventos.

2.- Así las cosas, dada la trascendencia que involucra el libelo introductor de la acción, como pauta obligada que debe seguir el juez para determinar la viabilidad de la petición que se le pone en conocimiento, el legislador le impuso la tarea de verificar que ésta reúna las formalidades a que aluden los artículos 82, 83, 84, y 88 del Código General del Proceso, para determinar su admisibilidad o inadmisibilidad, al punto que sólo cuando el fallador encuentre cumplidas tales exigencias puede dar trámite a la demanda.

De allí que el artículo 90 de la norma en comento disponga que: el juez al recibir la demanda la estudiará para determinar si reúne los requisitos formales y que de no ser así, la inadmitirá señalando los defectos que presenta para que el demandante los subsane en el término de cinco días, so pena de rechazo.

En este punto se advierte que el inciso final de la preceptiva en cita señala que: “La apelación del auto que rechaza la demanda comprende la de aquel que negó su admisión, y se concederá en el efecto suspensivo.”, de modo que la competencia funcional de esta Corporación no se ve limitada al auto que rechazó la demanda, sino que cobija aquel por medio del cual se inadmitió la misma.

*3.- De igual forma, no hay duda que cuando el juez de instancia inadmite el libelo y en el término legal no se subsanan los defectos puestos de manifiesto o habiéndose corregido éste considera que la misma no se encuentra acorde, la etapa subsiguiente es el rechazo, por así determinarlo el precitado artículo; empero, ha de tenerse presente que ésta decisión - el rechazo - será legal o ajustado a derecho siempre y cuando se encuentre fundado en las causales taxativamente señaladas por el legislador en esa misma disposición, pues no le es permitido al fallador crear **motu proprio**, nuevos motivos de inadmisión.*

O sea, que si la providencia está apoyada en motivos distintos de los específicamente enlistados por el artículo ya enunciado y el rechazo tuvo su fundamento en ella, no hay duda que tales actos procesales carecen de legalidad, por cuanto, se reitera, las causales de inadmisión deben ser o estar relacionadas con las precisas enunciadas por la norma en mención, ya que el legislador no autorizó ninguna otra.

4.- Descendiendo al caso bajo estudio, lo primero que debe señalarse es que nada se proveerá sobre los motivos de inadmisión numerados 1º, 5º y 6º del auto inadmisorio, comoquiera que en el proveído confutado se indicó: “si bien allegó los anexos que fueron requeridos (...) cierto es, que el escrito de subsanación en el que se resuelven los demás pedimentos ordenados por el Despacho, fue arrimado al plenario de manera extemporánea (...)”, de suerte que de lo que duele el despacho, es que el interesado no subsanó de forma oportuna los puntos contemplados en los numerales 2º, 3º, 4º y 7º, así pues, descenderá esta Sala Unitaria al respectivo análisis panorámico, como se anotó en precedencia, en aras de establecer si

pese a la presentación fuera del término del memorial con el que se pretendían superar¹, los últimos resultaban procedentes a fin de determinar si la demanda debía rechazarse o no.

4.1. En el numeral 2° se dispuso: “PRECISE cuál o cuáles son los documentos que soportan el cobro coercitivo y de conformidad con el artículo 245 del C.G. del P., INDIQUE bajo la gravedad de juramento, que tiene en su poder y debidamente custodiados esos documentos en físico y original y que no ha iniciado proceso ejecutivo paralelo al que aquí se instaura”.

Para resolver cumple señalar que, en la demanda se indicó que las sumas objeto de cobro, se fundaban en el “pago de indemnización derivada de la póliza 300007326 que efectuara la extinta aseguradora a favor del Banco Agrario, entidad otorgante de los subsidios familiares de vivienda del proyecto de vivienda ‘San Pelayo III’, ubicado en el municipio de San Pelayo, Córdoba”, adicionalmente, que “tratándose de pólizas de seguro de responsabilidad que amparan o garantizan la debida inversión y legalización de subsidios de vivienda otorgadas por entidades estatales, consagra el artículo 7° de la Resolución 19 del 25 de octubre de 2011, expedida por el Ministerio de Vivienda, que la póliza acompañada de la respectiva prueba del pago de la indemnización constituirán título ejecutivo suficiente para efectuar el recobro, estando obligado el oferente o responsable del proyecto de vivienda en reintegrar inmediatamente las sumas de dinero pagadas por la aseguradora con sus respectivos intereses moratorios” (El subrayado no es original), así las cosas, con el aparte transcrito fácil se concluye que el título complejo está constituido por la póliza y la constancia de pago de la respectiva indemnización, de suerte que, no había razón para requerir la precisión en cuestión.

Adicionalmente, debe mencionarse que si el documento o conjunto de ellos, a juicio del juzgador, no cumple con las características de que trata el artículo 422 del Código General del Proceso, para derivar su mérito ejecutivo, debía entonces negarse el mandamiento de pago sin necesidad de tal requerimiento.

¹ Auto inadmisorio notificado por estado el 6 de septiembre de 2021, vencimiento término para subsanar: 13 de septiembre de 2021.

-El correo con el que se remiten los anexos solicitados data del 13 de septiembre de 2021 y la remisión del memorial “SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA (...)” se allegó al despacho el 14 de septiembre siguiente.

Finalmente, en lo que toca a las demás exigencias atinentes a la custodia y originalidad de esos instrumentos, como la afirmación de que no ha iniciado otro proceso de igual naturaleza, basta señalar que no se encuentran contemplados como motivos de inadmisión en el canon 90 citado, máxime si a tono con lo dispuesto en el canon 246 ib., las copias tienen el mismo valor que el original, sin perjuicio de que puedan atacarse por la pasiva - medios ordinarios-. Además, no pueden soslayarse las implicaciones de la aplicación del artículo 6^o2 del Decreto 806 de 2020 a propósito de la presentación de la demanda en forma de mensaje de datos.

De otro lado, memórese que lo que impide el ordenamiento jurídico es el doble pago, mas no, el doble cobro.

4.2.- De cara al numeral 3°, esto es, “INDIQUE quiénes conforman la UNIÓN TEMPORAL POR SAN PELAYO y EXPLIQUE con fundamento legal o normativo del caso, razón por la cual la demanda sólo se dirige contra uno de sus integrantes”, tampoco resultaba móvil para inadmitir la demanda, por ende, para rechazarla, puesto que en el primer supuesto fáctico, se indicó: “El 1° de noviembre de 2007 el municipio de San Pelayo, Córdoba y el señor Gilberto Rafael Avilez Álvarez celebraron acuerdo de unión temporal, dando vida a la Unión Temporal Por San Pelayo (...)”, y en los fundamentos de derecho: “[a]cción que en estos instantes solo puede ser ejercida en contra del señor Avilez, como integrante de la referida unión temporal, dada la actual situación jurídica del municipio de San Pelayo, en tanto la ejecución actual del acuerdo de restructuración de pasivos impide a la sociedad CRA S.A.S. encausar esta acción ejecutiva en su contra, conforme las disposiciones legales que rigen el trámite (...)”.

De modo que, la explicación que pretendía obtener la juzgadora, se encontraba en el cuerpo del libelo.

4.3.- En lo que respecta al numeral 4°, esto es: “APROPIE o ACLARE la PRETENSION PRIMERA literal b), en cuanto a los intereses moratorios que allí se invocan y la fecha desde que aquéllos se piden, los cuales deben estar soportados en el documento base del cobro coercitivo o

² “La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda. Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este (...)”.

exteriorice la normativa que permite esa clase, máxime cuanto no deja entrever ni allega soporte que dé cuenta acerca de las cifras contenidas en la oferta de compra de cartera que se devela realizó la aquí demandante a Cóndor S.A. y en relación con la indemnización objeto de recaudo (hechos Nos. 18 a 22 de del (sic) escrito demandatorio), aspecto importante a efecto de evitar que se genere conjetura o confusión a dicho rubro”.

Conforme a lo expuesto, es de memorar en que en el mencionado literal b, se indicó: “Por el valor de los intereses moratorios comerciales calculados sobre la obligación anterior, desde el 20 de junio de 2015, fecha siguiente a la que se efectuó el pago de la indemnización que habilita el recobro, hasta la fecha que se haga efectivo el pago de dichas sumas”, así las cosas, comoquiera que se indicó la data desde la que se causaron, y en la demanda reza que la ejecución se funda en el derecho de recobro consagrado en el artículo 1096 del Código de Comercio, de conformidad con el artículo 7° de la Resolución 19 del 25 de octubre de 2011 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en razón al pago de indemnización derivada de la póliza 300007326 que realizó la aseguradora a favor del Banco Agrario, correspondía a la juez a quo analizar si esos réditos resultaban procedentes o no, a tono con lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso, en la medida que “(...) el juez librará mandamiento de pago ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquél considere legal”, de modo que, ese motivo de inadmisión resultaba excesivo con ocasión de las facultadas que gravitan en cabeza de la juzgadora.

4.4- Finalmente, en lo que toca a adecuar o “APROPIE el acápite de CUANTÍA, indicando en el de manera concreta y detalla (sic) el valor total en qué estima la demanda discriminando por capital e intereses conforme a las pretensiones invocadas en el libelo a la fecha de presentación (preferiblemente allegando una liquidación que dilucide montos, intereses deprecados mes a mes, monto sobre el cuál se liquidan y fechas comprenden), para los efectos de que trata el num. 9 del art. 82 en conc. con el art. 25 del C. G. del P., debido a que si bien explica en las pretensiones los montos pretendidos, no menos lo es que no muestra en lo tocante a intereses y forma en que aquéllos se calculan”.

Para dilucidar este punto, recordemos que en el acápite pertinente se indicó frente al valor de las pretensiones, que “(...) la cuantía de éstas al momento de la presentación de la demanda asciende a la

suma de \$285.668.944 relativa al capital solicitado con sus respectivos intereses moratorios desde que se hizo exigible a la fecha de presentación (...)”.

Bajo esa tesitura, dicho requerimiento resultaba excesivo, en la medida que se solicitó librar mandamiento por la suma de \$106'907.119 a título de capital, como de los respectivos intereses “moratorios comerciales” sobre dicho monto, desde el 20 de junio de 2015 “hasta la fecha en que se haga efectivo el pago”. De modo que, sin mayor análisis para la fecha de presentación de la demanda los réditos ascendían a \$178'761.825, conclusión a la que se puede arribar, sin necesidad de aportar la liquidación aludida por la juez de primer grado.

Al cariz de lo expuesto, en principio la competencia estaba definida en cabeza de la juez a quo, tratándose de un proceso de mayor cuantía, pues es de resaltar que, la primera es “la facultad que cada juez o magistrado de una rama jurisdiccional tiene, para ejercer la jurisdicción en determinados asuntos y dentro de cierto territorio³”⁴, amén de que como se mencionó, el juez debe proferir la respectiva orden de pago como lo considere legal, acudiendo para tal menester, incluso a las herramientas dispuestas por el Consejo Superior de la Judicatura como es el caso del programa “Liquidador”.

Conforme con lo expuesto, la providencia objeto de censura deberá revocarse, puesto que no había motivos para inadmitir la demanda con fundamento en los numerales 2º, 3º, 4º y 7º del auto inadmisorio, pues de un lado, no se encuentran contemplados en el canon 90 del Código General del Proceso; y, de otro, tampoco resultaban necesarios en aras de corregir las respectivas falencias del líbello introductorio a propósito del control de legalidad en cabeza de la funcionaria.

5.- Por lo anteriormente expuesto, como se indicó, se revocará el auto censurado. Sin condena en costas al no estar causadas.

³ MATTIROLLO: Tratado de derecho judicial civil, 1ª ed., Edit. Reus, Madrid, sin fecha, t. 1, p.. 3; CARNELUTTI: Sistema, ed. Cit, t. II, p. 286 y ss; ROCCO: Trattado, ed. Cit., t. II, p. 37-44.

⁴ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de Derecho Procesal. Tomo I. Teoría General del Proceso. Editorial ABC. Bogotá. 1972. Pág. 107.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Magistrado Sustanciador del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

*1.- **REVOCAR** el auto apelado de fecha 10 de diciembre de 2021, pronunciado por el Juzgado 3° Civil del Circuito de Bogotá, para que en su lugar, la juez a quo proceda a emitir la providencia que corresponda, prescindiendo de las razones que en oportunidad pretérita llevaron al rechazo de la demanda.*

2.- Sin condena en costas.

3.- Devuélvase el expediente digital, incluyendo esta providencia, al juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE EDUARDO FÉRRERA VARGAS
MAGISTRADO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Rad. 110013103051202100125 01

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ingresadas las diligencias al Despacho se dispone:

PRIMERO: Bastantéesele a la abogada Ruth Stella Sarmiento Bohórquez como apoderada de la ejecutante, en la forma y términos del poder arrimado.

SEGUNDO: Por secretaría remítase al correo de la mencionada apoderada¹, link de acceso al expediente; una vez en firme ingrese nuevamente al Despacho para continuar con el trámite que legalmente corresponda.

Notifíquese y Cúmplase,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado

¹ abogadasarmiento@outlook.com

Firmado Por:

**Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3b3c1e10d5c694e263235fb3379b0187b2beb8541be32e19333e9146b7ddf60e**

Documento generado en 19/04/2022 06:35:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

*Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil
veintidós (2022).*

*REF: VERBAL de MERCEDES BERRUECOS
MARTÍNEZ y otros, contra LUIS ALBERTO SÁNCHEZ SALGADO. Exp. No.
2021-00409-01.*

*Procede el Magistrado Sustanciador a resolver el
recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto de
fecha 26 de enero de 2022, pronunciado por el Juzgado 13 Civil del Circuito
de Bogotá, mediante el cual se rechazó la demanda.*

I. ANTECEDENTES

*1.- Los demandantes presentaron demanda contra los
convocados, a fin que se declaren civil y solidariamente responsables por los
perjuicios causados a la señora Mercedes Berruecos y su núcleo familiar, con
ocasión al accidente de tránsito acaecido el 28 de noviembre de 2015 en el que
estuvo involucrado el vehículo de placas VEU 862 y la motocicleta LTD 80A.*

*2.- Mediante providencia de fecha 14 de enero de
2022 el juez de primer grado inadmitió el libelo introductor para que la
interesada: **i)** Adecuara las pretensiones condenatorias; **ii)** adecuara la misiva
de medidas cautelares; **iii)** acreditara la calidad de compañero permanente de
Sebastián Varón García, así como de nietos de Mercedes Berruecos, e hijos de
ésta; y **iv)** aportara certificados de existencia y representación legal de
Transportes Arroba Línea EU y Seguros del Estado S.A.*

3.- Con ocasión de ello, la parte convocante mediante escrito presentado oportunamente, adujo dar respuesta a los requerimientos realizados en auto anterior.

4.- Por auto del 26 de enero de 2022, tras considerar que no se acató estrictamente el proveído de inadmisión, se dispuso el rechazo del libelo, enfocando su decisión en que no obran dentro del escrito los archivos 4 a 12 del pdf.

5.- Inconforme con aquella determinación la parte interesada presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación, destacando que el documento al que se hace referencia en la causal de inadmisión, esto es la declaración extrajuicio N° 1901, se encuentra en los documentos arrimados con la demanda, así como en la subsanación. Para ello, aportó pantallazo del contenido del correo virtual y en el cual se evidencia ese legajo.

6.- El Juzgador de primer grado en proveído de 25 de marzo de 2022 mantuvo la decisión y concedió la alzada, precisando que en el escrito de subsanación, y con el cual presuntamente se aportó el documento echado de menos, se puede evidenciar que a partir del folio 78 las páginas se encuentran en blanco, situación por la cual no era posible atestar la satisfacción de las exigencias develadas en el auto inadmisorio.

II. CONSIDERACIONES

1.- La demanda es el más importante acto de postulación y, por lo tanto, ha de sujetarse a una serie de requisitos formales sin los cuales no puede ser admitida a trámite. Debe colmar las exigencias de forma que lejos de traducir un criterio meramente formalista, garantizan eficazmente el derecho de contradicción, por razón que a través de ella expone el demandante la problemática jurídica que lo movió a concurrir a la administración de justicia; además, se debe precisar cuál es la medida de la tutela jurídica que reclama y por la que llama a responder al demandado, delimitando el litigio sobre el cual el Estado tiene el deber de dispensar justicia no más que en lo que allí se pretende, salvo especiales eventos.

2.- Así las cosas, dada la trascendencia que involucra el libelo introductor de la acción, como pauta obligada que debe seguir el juez para determinar la viabilidad de la petición que se le pone en conocimiento, el legislador le impuso la tarea de verificar que ésta reúna las formalidades a que aluden los artículos 82, 83, 84, y 88 del Código General del Proceso, para determinar su admisibilidad o inadmisibilidad, al punto que sólo cuando el fallador encuentre cumplidas tales exigencias puede dar trámite a la demanda.

De allí que el artículo 90 de la norma en comento disponga que: el juez al recibir la demanda la estudiará para determinar si reúne los requisitos formales y que de no ser así, la inadmitirá señalando los defectos que presenta para que el demandante los subsane en el término de cinco días, so pena de rechazo.

En este punto se advierte que el inciso final de la preceptiva en cita señala que: “La apelación del auto que rechaza la demanda comprende la de aquel que negó su admisión, y se concederá en el efecto suspensivo.”, de modo que la competencia funcional de esta Corporación no se ve limitada al auto que rechazó la demanda, sino que cobija aquel por medio del cual se inadmitió la misma.

3.- De igual forma, no hay duda que cuando el juez de instancia inadmite el libelo y en el término legal no se subsanan los defectos puestos de manifiesto o habiéndose corregido éste considera que la misma no se encuentra acorde, la etapa subsiguiente es el rechazo, por así determinarlo el precitado artículo; empero, ha de tenerse presente que ésta decisión - el rechazo - será legal o ajustado a derecho siempre y cuando se encuentre fundado en las causales taxativamente señaladas por el legislador en esa misma disposición, pues no le es permitido al fallador crear **motu proprio**, nuevos motivos de inadmisión.

O sea, que si la providencia está apoyada en motivos distintos de los específicamente enlistados por el artículo ya enunciado y el rechazo tuvo su fundamento en ella, no hay duda que tales actos procesales carecen de legalidad, por cuanto, se reitera, las causales de inadmisión deben ser o estar relacionadas con las precisas enunciadas por la norma en mención, ya que el legislador no autorizó ninguna otra.

4.- Descendiendo al caso bajo estudio, se adentrará en el examen de los motivos de inconformidad propuestos por el impugnante a

tono con las exigencias del juez a quo para inadmitir el libelo introductorio y los razonamientos para su rechazo, escenario que tiene como conclusión la revocatoria del auto atacado, pues la circunstancia que motivó la negativa de asumir el conocimiento no se encuentra materializada.

En efecto, nótese que al consultar el archivo digital denominado “14EscritoSubsanacion” en su folio 105 se evidencia el documento echado de menos y que fue la motivación exclusiva de rechazar el asunto.

Debe tenerse en cuenta que el Juzgador afirmó que el archivo se encontraba en blanco, o por lo menos gran parte de él, hecho que contraría lo vislumbrado por esta Corporación, en tanto que, tal como lo afirmó el censurante, el legajo se encuentra debidamente incorporado al escrito de subsanación, mismo que fue arrojado con el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, y que fue considerado extemporáneo.

5.- Por lo anteriormente expuesto, se revocará el auto censurado, para que se proceda al análisis pertinente. Sin condena en costas al no estar causadas.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Magistrado Sustanciador del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

*1.- **REVOCAR** el auto apelado de fecha 26 de enero de 2022, pronunciado por el Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá*

2.- Sin condena en costas.

3.- Devuélvase el expediente digital, incluyendo esta providencia, a la entidad de origen para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE


JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
Rad. 110013199002202000248 01**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

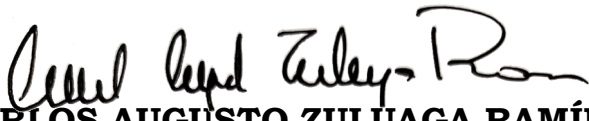
Ingresadas las diligencias al Despacho, de conformidad con lo normado en el inciso 2º del artículo 14 del decreto 806 de 2020, se corre traslado por el término de cinco (5) días al apelante para que sustente los reparos que, de manera concreta formularon contra la sentencia del *a quo*, so pena de declararse desierto.

Vencido el término antes mencionado, córrase traslado al extremo contrario de la sustentación por el término de cinco (5) días.

Secretaría controle los mencionados términos, para que vencidos, se ingrese el expediente al Despacho, a fin de proferir la decisión que en derecho corresponda.

Finalmente, el escrito presentado por el apelante se agregará a los autos y se tendrá en cuenta en la oportunidad procesal correspondiente.

Notifíquese y Cúmplase,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado

Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6b5a7e9b27d1a66f9be9182e9117ba90cddb61ecfe269d980a54b5697a027a6f**
Documento generado en 19/04/2022 06:35:48 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

*Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil
veintidós (2022).*

*REF: EJECUTIVO de BANCO DE OCCIDENTE S.A.
(cesionaria RF ENCORE S.A.S.) contra MARTHA BASTIDAS CÁRDENAS. Exp.
2011-00487-02.*

*Procede el Magistrado Sustanciador a resolver el
recurso de apelación interpuesto por el demandante en contra del auto de fecha
10 de agosto de 2021 proferido en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de
Ejecución de Sentencias de Bogotá.*

I. ANTECEDENTES

*1.- Mediante proveído de 10 de agosto de 2021, el
despacho mencionado dispuso terminar el proceso por desistimiento tácito de
conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º, literal b) del artículo 317 del
Código General del Proceso, en consecuencia, ordenó levantar las medidas
cautelares, el desglose de los documentos base de la acción y el posterior archivo
del proceso¹.*

*2.- Inconforme con la determinación, el ejecutante
interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, sostuvo, en síntesis,
que la presunta inactividad que motivó la decisión no se encuentra configurada,
en tanto que se han allegado misivas que han interrumpido el periodo que exige
la normatividad.*

*3.- En auto de fecha 24 de febrero de 2022 el juzgado
mantuvo su decisión y concedió el recurso de alzada².*

II. CONSIDERACIONES

*1.- Consagra el artículo 317 del Código General del
Proceso la figura del DESISTIMIENTO TÁCITO que se aplica a los eventos y en
la forma allí señalada, en específico estipula dos hipótesis en las que opera, la
que se aplicó en el sub-examine, a la letra dice:*

¹ Fl. 139 Archivo “01CuadernoPrincipial”.

² Fl. 153 ej.

“2. Cuando un proceso o actuación de cualquier naturaleza, en cualquiera de sus etapas, permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación durante el plazo de un (1) año en primera o única instancia, contados desde el día siguiente a la última notificación o desde la última diligencia o actuación, a petición de parte o de oficio, se decretará la terminación por desistimiento tácito sin necesidad de requerimiento previo. En este evento no habrá condena en costas o perjuicios a cargo de las partes”.

“(…) Si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada a favor del demandante o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo previsto en este numeral será de dos (2) años”. (Subraya el Despacho).

2.- En este caso, escrutado el expediente se observa que el 25 de octubre de 2013³, se profirió auto que ordenó proseguir la ejecución en los términos reseñados en la orden de apremio; la última actuación que registra el expediente se produjo el 22 **de septiembre del 2017**, oportunidad en la que se allegó respuesta por parte del Banco Pichincha S.A. sobre la cautela decretada⁴. Y ello es así, por cuanto las misivas dirigidas a actualizar la información de notificación del apoderado de la cesionaria, en nada impulsa el proceso, tan es así, que no ameritó pronunciamiento alguno del despacho frente a ese especial tema.

A su vez, en aplicación del artículo 317 del Código General del Proceso, mediante proveído que dispuso la terminación del ejecutivo es de fecha **10 de agosto de 2021** con lo que se evidencia que transcurrió el término para la aplicación del literal b) del numeral 2º del artículo 317 del C.G del P.

3.- Ahora bien, frente a los reparos expuestos por el ejecutante ha de verse que los mismos no tienen vocación de prosperidad dado que, contrario a lo que aseveró la censura, lo único que resultaba relevante determinar, era si el proceso permaneció inalterado en la Secretaría del despacho de primera instancia por un término superior a 2 años, lo que en efecto aconteció, y si bien dentro del historial de la plataforma siglo XXI se registraron actuaciones posteriores al año 2018, lo cierto es que las mismas en modo alguno podrían tenerse como escenarios propicios para estimular el trámite ejecutivo, pues bien, a modo de ejemplo, podría haber investigado sobre bienes del deudor, o haber ocurrido la presentación de la liquidación del crédito como se lo permitía el artículo 446 del Código General del Proceso, sin embargo en el asunto examinado no se constata actuación al respecto que logre interrumpir la contabilización del término dispuesto por el canon 317 ibídem.

4.- Y es que frente a ese especial tema, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia señaló que:

“(…)el «desistimiento tácito» consiste en «la terminación anticipada de los litigios» a causa de que los llamados a impulsarlos no efectúan los «actos» necesarios para su consecución. De suerte que a través de la medida, se pretende expulsar de los juzgados aquellos pleitos que, en lugar

³ Fs. 83 y 84 ej.

⁴ Fl. 33 Archivo “01CuadernoMedidas”.

de ser un mecanismo de resolución de conflictos se convierten en una «carga» para las partes y la «justicia»; y de esa manera: (i) Remediar la «incertidumbre» que genera para los «derechos de las partes» la «indeterminación de los litigios», (ii) Evitar que se incurra en «dilaciones», (iii) Impedir que el aparato judicial se congestione, y (iv) Disuadir a las partes de incurrir en prácticas dilatorias - voluntarias o no- y a propender porque atiendan con lealtad y buena fe el deber de colaboración con la administración de justicia”.

“(…) En el supuesto de que el expediente «permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación (...) en primera o única instancia», **tendrá dicha connotación aquella «actuación» que cumpla en el «proceso la función de impulsarlo», teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre y el acto que resulte necesario para proseguirlo**”.

“Así, el impulsor de un declarativo cuyo expediente ha estado en la «secretaría del juzgado» por un (1) año sin emplazar a uno de los herederos del extremo demandado, podrá afectar el conteo de la anualidad con el «emplazamiento» exigido para integrar el contradictorio”.

“Si se trata de un coercitivo con «sentencia o auto que ordena seguir adelante la ejecución», la «actuación» que valdrá será entonces, la relacionada con las fases siguientes a dicha etapa, como las «liquidaciones de costas y de crédito», sus actualizaciones y aquellas encaminadas a satisfacer la obligación cobrada” (resalta el Tribunal).

5.- Finalmente, debe decirse que la hipótesis normativa acá aplicada, esto es, el literal b) del numeral 2º del artículo 317 del C.G del P. es objetiva y prevé que el desistimiento tácito procederá “cuando un proceso o actuación de cualquier naturaleza, **en cualquiera de sus etapas** permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación”.

6.- Por lo anteriormente expuesto, se confirmará el auto censurado. Sin condena en costas al no estar causadas.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Magistrado Sustanciador del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. - Sala Civil,

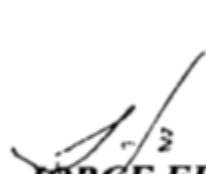
RESUELVE:

1.- **CONFIRMAR** el auto de fecha 10 de agosto de 2021 proferido en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, que decretó el desistimiento tácito del proceso.

2.- Sin costas.

3.- **DEVUÉLVASE** el expediente al juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE



JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

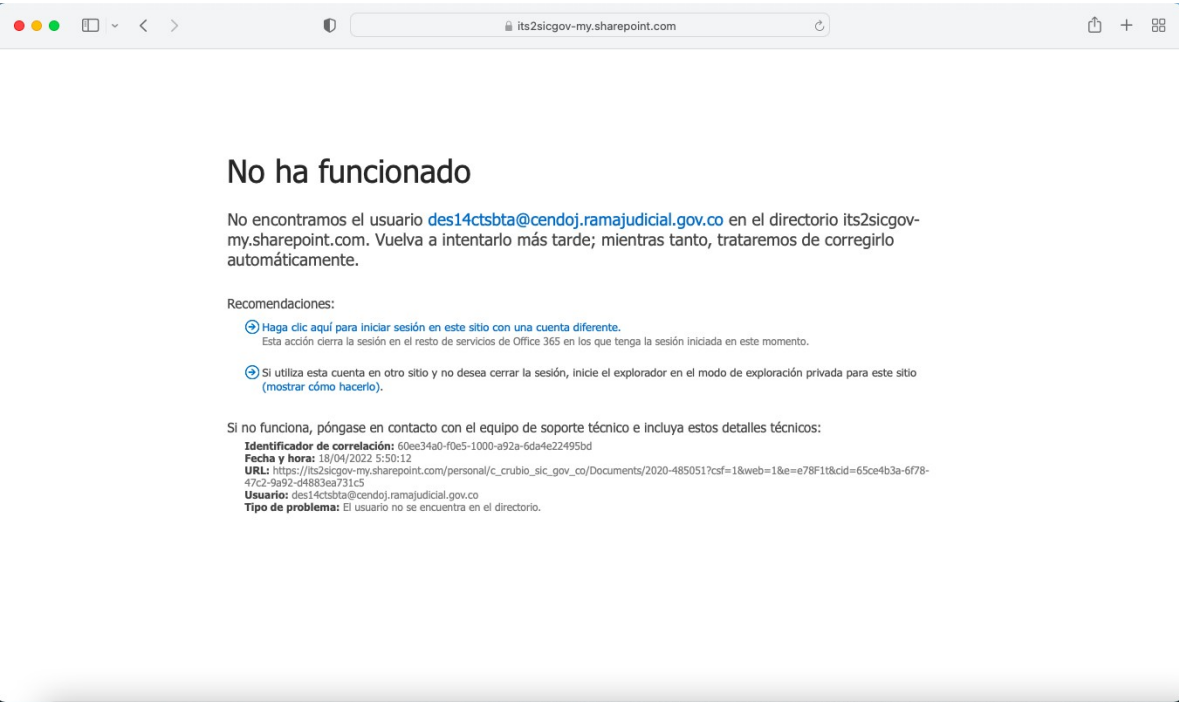
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
Rad. 110013199000202085051 01

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ingresadas nuevamente las diligencias al Despacho, con la respuesta allegada por la Superintendencia de Industria y Comercio, donde remiten el link de acceso al expediente de la referencia; sin embargo, no fue posible el acceso al expediente, habida cuenta, que este Despacho no tiene acceso al mismo, tal y como se observa en la captura de pantalla siguiente:



Por tal motivo, y dada la necesidad indiscutible de tener acceso al dossier para dirimir la instancia, es imprescindible devolver la presente actuación al Despacho de origen, a efectos de que la Superintendencia de Industria y Comercio realice las gestiones pertinentes, a fin de remitir el expediente libre de restricciones, conforme lo impera el Protocolo para la Gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación de expedientes emanado

por el Consejo Superior de la Judicatura concordante con el Acuerdo PCSJA20-11567 del 05 de junio de 2020¹.

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá

RESUELVE

ÚNICO: DEVUÉLVASE la presente actuación al Despacho de Origen para que adopte las medidas correspondientes y, remita el expediente de la referencia libre de restricciones para surtir en debida forma la segunda instancia.

Notifíquese y Cúmplase,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado

¹ Los Archivos de Audio y video deben crearse en los formatos, MP3, .wav, mpg, mp1, .mp2, .mp3, .mlv, .mla, .m2a, .mpa, .mpv, .mp4, .mpeg, .m4v.

Firmado Por:

**Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b72a6b97754e0185e6b9a4595f5464b489e71cfa28fcd87306c80820b3d0ff9c**
Documento generado en 19/04/2022 06:35:49 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

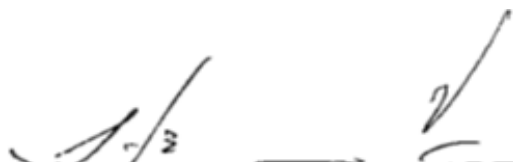
*Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil
veintidós (2022).*

*REF: DESPACHO COMISORIO de MORENO LUGO
& CIA. LTDA. contra BIBIANA CARDÉNAS ROBAYO. Exp. 2019-00409-01.*

*Previa a continuar con el trámite pertinente, la
Secretaría proceda a ABONAR Y COMPENSAR el recurso de apelación
interpuesto por la parte demandada contra el proveído que se pronunció en
audiencia el pasado 2 de julio, a propósito del rechazo de plano de la oposición
presentada frente a la entrega del inmueble con folio de matrícula No. 50C-
311099, en razón a que sólo se asignó el recurso vertical del auto de la misma
data, mas frente al rechazo de la oposición elevada respecto del predio con folio
de matrícula 50C-311098, a pesar que la Juez a quo concedió los recursos de
alzada de forma separada (ActaDiligenciaEntrega 2019-409,pdf
/DiligenciaEntrega02.07.2021/ 001ActuacionesPrimeraInstanciaComision).*

*Cumplido lo anterior, ingrese el expediente al
Despacho para proveer.*

NOTIFÍQUESE


JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

Rad. 011-2019-00761-01

Revisada las actuaciones en el expediente digital aportado, el
Despacho **DISPONE:**

PRIMERO: ADMITIR el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, a través de apoderado judicial, contra la sentencia proferida el 09 de diciembre de 2021, por el Juzgado 11 Civil del Circuito.

SEGUNDO: IMPRIMIR a este proceso el trámite consagrado en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, con el objetivo de resolver la apelación instaurada contra el fallo de primer grado.

TERCERO: Ejecutoriado el presente auto ingrese las diligencias al Despacho a fin de continuar con el trámite correspondiente.

Notifíquese,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
MAGISTRADO

Firmado Por:

Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d3d8c51c43e4779bd08fc7400c5a9d82b144ae6a53a43506ed8cceb39836044b**

Documento generado en 19/04/2022 06:35:49 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Ordinario
DEMANDANTE	José Eccehomo Quintero Pulido
DEMANDADA	Lida Viviana Quintero Melo y o.
RADICADO	110013103 022 2012 00603 02
INSTANCIA	Segunda – <i>Súplica</i> -
DECISIÓN	Ordena tramitar como reposición

Magistrada ponente: ADRIANA LARGO TABORDA

Se resuelve acerca del recurso de súplica interpuesto por la parte demandada contra el auto proferido por el Magistrado sustanciador, el 22 de marzo de 2022, por el cual negó la devolución del expediente a la oficina de conocimiento.

I. ANTECEDENTES

1. En la misma fecha en que se admitió la apelación contra el fallo de primer grado, la encausada radicó memorial con el que solicitó ejercer control de legalidad inmediato, con el objeto “*de que se ordene la devolución inmediata y en el estado en que se encuentra el proceso de la referencia*” para “*que el señor juez de primera instancia proceda a corregir y sanear los vicios que se han presentado en este asunto (...)*”, toda vez que no era dable remitir las diligencias ante el superior, dado que estaba pendiente por resolver un recurso de reposición “*del que se corrió traslado el 16 de octubre de la misma anualidad*”; y, tampoco se había pronunciado el *a quo*, respecto de la solicitud de la pasiva en torno a dejar sin valor ni efecto la sentencia con ocasión de

la irregularidad consistente en que la fecha que inicialmente se la había puesto fue cambiada.

2. En el auto fustigado, el Magistrado Sustanciador negó lo pedido, en síntesis, porque *“la circunstancia de que estuvieran pendientes los recursos contra el auto que corrió traslado de la ‘liquidación de compensaciones’ (...) ni la existencia de la reclamación para dejar sin valor ni efecto la sentencia están previstas en la normatividad adjetiva como causa nulitoria o que encarne la presencia de informalidad que obste iniciar -en esta colegiatura- el trámite de la impugnación contra la sentencia (...)”*, más si se tiene presente que el auto que la concedió está en firme; además, al ser concedida la alzada en el efecto devolutivo, el curso del proceso no se suspende, por lo que el *a quo* podía pronunciarse sobre las solicitudes no despachadas, sin que tuviese que paralizarse la actividad del Tribunal. Y, que, en todo caso, el juez de primer grado *“solucionó las solicitudes pendientes”*. Finalmente, destacó, que *“aunque en el proceso obra sentencia con fecha de 17 de junio de 2019 y que la copia aportada por el apoderado es del 28 de mayo de 2019, el texto de ambos documentos es el mismo, al paso que (...) sin mediar reproche alguno, pidió su aclaración y la apeló, acaso que demuestra la intrascendencia del defecto denunciado (...)”*.

3. Por vía de recurso de súplica, la demandada expuso sus argumentos de inconformidad contra dicho proveído.

II.- CONSIDERACIONES

1. En materia de recursos verticales, en el sistema procesal patrio se adoptó el postulado de la taxatividad; es decir que sólo son apelables las providencias expresamente señaladas en el artículo 321 del Código General del Proceso y en las demás normas especiales.

El auto que dispone “*negar la devolución del expediente a la oficina de conocimiento*” no está incluido la lista taxativa que dispuso el legislador; luego, no se da el supuesto de hecho consagrado en la norma para el trámite de la súplica intentada. Lo precedente, como quiera que el artículo 132 del Código General del Proceso, establece que “[a]gotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidad u otras irregularidades del proceso (...)”.

Ahora bien, con la decisión atacada se resolvió la “*solicitud control de legalidad artículo 132 del C.G.P. y devolución del expediente al juzgado de origen*”¹, que radicó la pasiva con el objeto que el *iudex a quo* corrija y sanee las irregularidades, que a su juicio, tuvieron lugar en el trámite al no desatarse un recurso de reposición ni la petición de dejar sin valor ni efecto la sentencia, por haber sido cambiada la calenda en que se emitió.

Las razones esgrimidas por la encausada como soporte para pedir el retorno de las diligencias ante el juzgador de primera instancia no configuran ninguna de las causales de nulidad que estatuye el artículo 133 *ejusdem*, lo que, aunado a la precisa disertación en torno a que “*no ha solicitado en el trámite de esta instancia que se decrete nulidad alguna*”², permite establecer que el auto suplicado no es pasible de apelación, en tanto no negó el trámite “*de una nulidad procesal*” ni la resolvió, en los términos del numeral 6 del artículo 321 *idem*, ni encuadran dentro de las restantes hipótesis del canon en mención.

2. En consecuencia, se impone dar aplicación a lo dispuesto por el parágrafo del artículo 318 *ejusdem*, por lo que se ordenará

¹ Ver archivo “05ControlLegalidad”, “CuadernoTribunal”, expediente digital.

² Ver archivo “24RecursoSuplica”, “CuadernoTribunal”, expediente digital.

dar trámite como recurso de reposición, para que sea el Magistrado Sustanciador quien provea respecto de los motivos de inconformidad propuestos.

3. Por lo expuesto, la suscrita Magistrada de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá,

RESUELVE

Primero. Declarar improcedente el recurso de súplica interpuesto contra el auto de 22 de septiembre de 2021 emitido por el Magistrado sustanciador, dentro del proceso de la referencia.

Segundo. Ordenar que la inconformidad planteada por la recurrente se tramite como recurso de reposición.

Tercero. Ejecutoriado este auto, remítase al Magistrado Sustanciador para lo pertinente.

Notifíquese y devuélvase

ADRIANA LARGO TABORDA
Magistrada

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**d83dec57dd1713f09fe280d76a4bb878cf03b4b4931063302a6a5624
364b1208**

Documento generado en 19/04/2022 12:07:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**República de Colombia
Rama Judicial**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

11001-31-99-001-2020-72688-01

Por encontrarse legalmente procedente, el Despacho dispone:

Admitir en el efecto **SUSPENSIVO**, el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del extremo demandante, en contra de la sentencia proferida el día 22 de febrero del año 2022, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Una vez cobre ejecutoria la presente decisión, contrólense los términos con los que cuentan los aquí intervinientes para sustentar la alzada formulada, conforme lo consagra el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Las partes deberán allegar el escrito sustentatorio y su réplica, a la dirección de correo electrónico **secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**.

NOTIFÍQUESE,

**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO
Magistrado.**

Firmado Por:

**Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**48a06173e7d725799fa4d01c5d08e9e8f4012c177519aaa7693
2de78500dfb49**

Documento generado en 19/04/2022 11:18:32 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Magistrada Sustanciadora
MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Asunto: Proceso Verbal de la señora Luz Marlene Fonseca Gualdron contra Giovanni Bonilla Fonseca y otros.

Rad. 10 2021 00153 01

Se resuelve el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra el auto que profirió el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bogotá el 21 de julio de 2021.

I. ANTECEDENTES

1. A través del asunto de la referencia, la demandante pretende que se declaren resueltos los contratos de compraventa sobre dos inmuebles por incumplimiento en el pago del precio y, en consecuencia, se ordene la resolución de los instrumentos públicos que los contienen y la cancelación de las respectivas anotaciones en los folios de matrícula correspondientes, no obstante, el juez de conocimiento inadmitió la demanda, con el fin que:

“1. Aporte los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de los contratos báculo de la presente acción, con fecha de expedición no superior a un mes.

2. Efectúe el juramento estimatorio de que trata el artículo 206 del C.G.P. respecto de los frutos civiles o indemnizaciones pretendidas, en los estrictos términos de la norma en comento, es decir, discriminando cada uno de sus conceptos.

3. Indíquese los correos electrónicos para efectos de notificación de la parte demandada conforme lo exige el Decreto 806 de 2020, de igual forma proceda a indicar a que ciudad o departamento pertenecen las direcciones aportadas.

4. *Indíquese el correo electrónico o canal digital donde deben ser notificados cada uno de los testigos solicitados en el acápite de pruebas (artículo 5° del Decreto 806 de 2020)."*

2. Una vez se subsanó la demanda, a través del auto apelado, el juez de primera instancia la rechazó con fundamento en que no se dio cumplimiento a los *"defectos enunciados"* en el auto inadmisorio.

3. Inconforme el apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación y para ello aseguró que atendió cada uno de los requerimientos que efectuó el juez de conocimiento y, en cuanto al aporte de los certificados de tradición dijo que al subsanar la demanda informó sobre la imposibilidad de traerlos, en razón a que los folios se hallan bloqueados y, por ende, no es posible su expedición. Agregó que también aportó las direcciones de correo electrónico del extremo demandado.

II. CONSIDERACIONES

1. Para resolver es preciso señalar que el artículo 90 del Código General del Proceso enumera de manera taxativa las causales de inadmisión de la demanda, precepto que se debe estudiar en armonía con lo que prevén los artículos 82 a 84 *ibídem* y demás normas especiales, que a su vez establecen los requisitos que se deben cumplir para dar trámite a cualquier acción. Así mismo, la norma es clara al indicar que el desacato al llamado del juez a corregir los defectos de la demanda será causa justa para rechazarla, en la medida que *"es una sanción por no haber dado cumplimiento a lo dispuesto por el juez dentro del término de cinco días"*.¹

Significa lo anterior, que es deber del funcionario judicial verificar cada una de las formalidades exigidas por el legislador, para luego determinar la procedencia o no de la acción, lo que de suyo implica que el rechazo en esos eventos, solo procederá en caso de que no se hayan corregido en debida forma los defectos que motivaron su inadmisibilidad, siempre y cuando esta obedezca a una causa legal, y sin desconocer que el

¹ López Blanco, Hernán F. *Código General del Proceso. Parte General. Página 530.*

objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, como así lo manda el artículo 11 del C.G.P.

2. En el *sub lite*, el rechazo del libelo derivó del hecho de que la parte actora no dio cabal cumplimiento a lo que el Juzgado de instancia le ordenó en el auto inadmisorio, especialmente, a los numerales 1º y 3º de dicho proveído.

De un lado, y con relación al primer requerimiento echado de menos, esto es, los certificados de tradición de los inmuebles con una fecha de expedición inferior de 30 días, ha de verse que si bien en este asunto se pretende la resolución de instrumentos públicos de compraventa sobre los mismos, la exigencia en esa forma resulta excesiva, pues además de que la norma no lo prevé, con el libelo se aportaron unos, que si bien datan de tiempo atrás, obedece a la misma razón que la recurrente puso de presente al momento de subsanar la demanda y que imposibilita su aporte, esto es, el bloqueo de los folios en la entidad encargada de expedirlos; aspecto que de considerarlo necesario podrá suplirlo la autoridad judicial oficiando directamente.

Y no es diferente la situación con respecto a los correos electrónicos del extremo demandado, porque aunque es cierto que no indicó *“bajo la gravedad de juramento de que estas direcciones electrónicas corresponden a las personas a notificar aunado al informe de la forma como los obtuvo y su soporte”*, también lo es que esa exigencia también resulta excesiva, si se tiene en cuenta que la afirmación bajo la gravedad de juramento que se refiere a que las direcciones corresponden a las que utilizan las personas a notificar, se entiende prestado con la petición, conforme lo prevé el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Y es que con todo, la misma norma prevé que *“cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia,...”*, por ende, en criterio de este Despacho, la decisión impugnada califica en un formulismo exagerado que da al traste con la garantía fundamental de *acceso a la administración de justicia*, y desconoce que *“por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben*

convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas” (C.C.T – 2483488/ 19 de abril).

3. Por las anteriores razones se revocará la providencia impugnada, en su lugar, se dispondrá que el *a quo* se pronuncie sobre la admisión de la demanda.

En consecuencia se,

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el auto que profirió el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bogotá el 21 de julio de 2021, para que, en su lugar, se pronuncie sobre la admisión de la demanda.

SEGUNDO. ABSTENERSE de imponer condena en costas.

TERCERO. DEVOLVER las diligencias al Juzgado de origen.

Notifíquese,

MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Magistrada

Firmado Por:

Maria Patricia Cruz Miranda

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingenieria

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**5f94edbfca0e9bbefbabb360938b050c27d288c60e2f178eba24367658
0a13df**

Documento generado en 19/04/2022 04:28:27 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Radicado: 110013103 032 2017 00071 02

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

Sería del caso resolver lo correspondiente sobre el recurso de apelación interpuesto contra la decisión adoptada en la audiencia celebrada el 2 de marzo del año en curso, por medio de la cual el Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de esta ciudad desestimó la oposición a la diligencia de entrega, en el proceso verbal promovido por Camilo Ferreira Reyes y otro contra Asociación de Copropietarios Barrio La Carolina Uno, de no ser porque en el expediente digital no obran las audiencias realizadas por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bogotá, autoridad comisionada para la entrega del inmueble objeto del litigio.

En efecto, revisado íntegramente el expediente digital, y escuchadas las cuatro audiencias llevadas a cabo por el comitente¹, cuya duración total es de más de once (11) horas, fue posible verificar que la actuación procesal desplegada por

¹ Expediente digital, carpeta “110013103032201700071000OposiciónEntrega”, archivos mp4 “19”, “20”, “32” y “33”.

el Juez comisionado no reposa en el expediente que se remitió, actuación que resulta indispensable para resolver el recurso de apelación, porque en el acta respectiva² se consignó que la parroquia San Juan Evangelista formuló oposición a la entrega y presentó solicitud de nulidad con fundamento en lo reglado en el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso. Además, en el acta se informa que el comisionado practicó las pruebas solicitadas, entre ellas, el interrogatorio del representante legal de la opositora, y el testimonio del señor Nepomuceno Vargas.

Así las cosas, se dispone la devolución de las diligencias al Despacho de origen, para que, a la mayor brevedad se sirva adoptar las medidas pertinentes y proceda a devolver el expediente a esta Corporación, acatando con estrictez el *“Protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente”* establecido en el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020, versión 02 de 18 de febrero de 2021. Además, el señor *iudex a quo* deberá informar lo relacionado con la solicitud de nulidad que formuló la opositora.

En virtud de lo anterior, los términos de que trata el artículo 121 del Código General del Proceso solo empezarán a correr una vez se haya dado cumplimiento a lo ordenado en esta providencia y vuelva el expediente al Tribunal.

Secretaría proceda de conformidad.

² Expediente digital, carpeta “11001310303220170007100OposiciónEntrega”, archivo pdf “01Cuaderno04DespachoComisorio”, páginas 329 y siguientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JESÚS EMILIO MÚNERA VILLEGAS

Magistrado

Firmado Por:

Jesus Emilio Munera Villegas

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**9f08f01732039a8b39a16918ff804443b28707176df26fde7
d2ab8c0dd830d8a**

Documento generado en 19/04/2022 12:28:03 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico
en la siguiente URL:**

**[https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectro
nica](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica)**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. Sala Civil

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Expediente No. 003201400748 01

Para resolver la solicitud de aclaración a la sentencia formulada por la demandante, basta señalar que la decisión de 31 de marzo de 2022 no contiene conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, por lo que no se configuran los supuestos previstos en el artículo 285 del C.G.P. para acceder a tal súplica.

Téngase en cuenta que la aclaración no constituye escenario propicio para controvertir la decisión adoptada y, menos aún, para plantear una nueva valoración de las pruebas, tanto más si se considera que la sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la dictó (C.G.P., art. 285, inc. 1º).

Desde esa perspectiva, como el Tribunal – en su sentencia - fue claro al confirmar el fallo proferido por el juzgador de primer grado, resulta evidente que tal pronunciamiento, en sí mismo considerado, no ofrece duda en cuanto a su contenido y alcance, la que tampoco se presenta en relación con las razones que llevaron a la Sala a su emisión. En rigor, la demandante lo que hace es discrepar de las conclusiones del Tribunal, en cuanto al tiempo de posesión exclusiva, sin que el artículo 285 del CGP pueda ser empleado para revivir la controversia.

Así las cosas, se niega la solicitud presentada por la señora Ríos.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Marco Antonio Alvarez Gomez
Magistrado
Sala 006 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ricardo Acosta Buitrago
Magistrado

**Sala Civil Despacho 015 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

**Jesus Emilio Munera Villegas
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

7a0458d7c91b1fc3f2a5a0f85c61ca7246add4a8c697fe47c5297ab4e5dcbe83

Documento generado en 19/04/2022 01:12:24 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA SUSTANCIADORA
MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Asunto: Proceso de Rendición de Cuentas de los señores Maritza y Alberto Castro Supelano contra Víctor Hugo, Henry, Germán, Juan y Enrique Castro Supelano.

Rad. 28 2013 00765 01

Se resuelve el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra el auto que profirió el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá el 16 de diciembre de 2020 corregido el 18 de marzo de 2021.

I. ANTECEDENTES

1. Los señores Maritza y Alberto Castro Supelano promovieron el asunto de la referencia con fundamento en que una vez adquirieron el derecho real de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria N°50N-858598, N°50N-20270765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y, N°156-90532 del municipio de Facatativá (Cund.), por adjudicación en común y proindiviso junto con los demandados en procesos sucesorios de los señores Luis Alejandro Castro y Marina Supelano, acordaron arrendarlos y distribuir en partes iguales los cánones de arrendamiento.

Agregaron que desde el fallecimiento del primero en el año 2006, los herederos y la cónyuge efectuaron tal administración, no obstante, lo fue hasta el 10 de marzo de 2011, fecha en que falleció la última, pues desde

ese momento, los aquí demandados recaudaron los frutos de los bienes y desconocieron lo que correspondía a los demandantes.

Luego del trámite correspondiente, en audiencia de 18 de mayo de 2017, se declararon probadas las excepciones de “*confusión*” e “*inexistencia de obligación*” respecto de los demandados Luis Enrique y Juan Carlos Castro Supelano, y con relación a los demás, ordenó que “*deben rendir cuentas en forma soportada*”, para lo cual se les otorgó un término de 20 días.

Aportadas las cuentas, los demandantes las objetaron, tras insistir en que hace falta incluir varios ingresos en los años 2011 a 2017, especialmente, los cánones que debían pagar los hermanos que habitaban los inmuebles, señores Henry y Víctor Hugo Castro; que no había lugar a incluir ningún gasto con relación a la finca ubicada en Villeta, pues tampoco es productora y que no autorizaron ni les fue informados los gastos que justificaron como “*regalos de aniversario*” o “*cenas de año nuevo*”.

Una vez se dio apertura al trámite incidental y se evacuaron las pruebas testimoniales e interrogatorios, mediante el proveído apelado, el juzgado de conocimiento declaró parcialmente fundada la objeción que presentó el extremo actor a las cuentas presentadas por el extremo demandado y, en tal sentido, resolvió:

“SEGUNDO: Fijar como saldo de las cuentas a favor de la señora Maritza Castro Supelano, y a cargo de los demandados German, Henry y Víctor Hugo Castro Supelano, la suma correspondiente a \$11.082.014,49 m/cte

TERCERO: Fijar como saldo de las cuentas a favor del señor Alberto Castro Supelano, y a cargo de los demandados German, Henry y Víctor Hugo Castro Supelano, la suma correspondiente a \$8.836.715,35”

2. Inconforme la apoderada de la parte demandante interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación y para ello aseguró que la jueza de conocimiento no se pronunció con relación a los cánones de arrendamiento que deben los demandados Henry y Víctor Castro Supelano, pues quedó demostrado que ejercen tenencia, cada uno, de un

apartamento, por consiguiente, pidió que se liquiden tales conceptos desde el año 2011, *“en la forma prevista en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003”*.

De igual manera, argumentó que tampoco se incluyeron los cánones del local comercial que hace parte de la casa ubicada en el barrio Aures y que es utilizado como garaje por el señor Henry Castro, sin que se pueda considerar que el impago corresponde a un acuerdo celebrado entre los comuneros, porque ello nunca fue motivo de consenso y el hecho que hayan ejercido la administración de los inmuebles no significa que se les deba conceder, *“a cada uno, el vivir gratis en un apartamento”*.

Por otro lado, aseguró que no se tuvo en cuenta el incremento del valor de los cánones de arrendamiento con base en el IPC, habida cuenta que además que ello no puede ser impuesto libremente por el arrendador, las pruebas demuestran que sí hubo incrementos. También resaltó que al realizar la liquidación de los dineros que ya se pagaron, el Despacho tuvo por sentado que recibieron *“\$1.345.400”*, sin embargo, su poderdante nunca *“suscribió dicho recibo en señal de recibido como si lo hicieron tres de los otros hermanos”*.

Que existe una irregularidad con relación al dinero que recibió en el periodo de enero a junio del año 2013, en razón a que solo recibió \$620.000, y el resto, \$3.100.000 lo entregó a otro comunero.

Finalmente, con relación a la finca *“Soplavientos – Villeta”*, considera que la jueza de conocimiento erró al considerar que no genera rentas pero sí gastos y que los últimos deben ser asumidos por los comuneros de acuerdo a su cuota de dominio, habida cuenta que Henry Castro confesó que tiene un cuidandero que no paga arriendo y que, en contraprestación realiza el mantenimiento a la finca y paga los servicios públicos.

Indicó que la jueza no se pronunció acerca de la conducta de los demandados en las audiencias en las que se evacuaron las pruebas, como tampoco manifestación alguna con relación a que reconocieron *“haber fabricado recibos y pruebas para ser aportadas a la actuación”*.

3. El juzgado mantuvo su decisión y concedió el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, tras reiterar los argumentos que expuso en el proveído cuestionado.

II. CONSIDERACIONES

1. En forma inicial es necesario aclarar que en este asunto ya se resolvió sobre la obligación de algunos demandados para rendir las cuentas solicitadas, por ende, el pronunciamiento en esta sede corresponderá a la objeción que de las cuentas allegadas presentó el extremo actor.

2. Ya para resolver es importante resaltar que conforme lo prevé el numeral 5° del artículo 379 del Código General del Proceso, en esta clase de asuntos, *“de las cuentas rendidas se dará traslado al demandante por el término de diez (10) días en la forma establecida en el artículo 110”* y, que si éste no formula objeciones, se ordenará el pago de tal suma, sin embargo, de ocurrir lo contrario, las objeciones se tramitarán como incidente *“y en el auto que lo resuelvan se fijará el saldo que resulte a favor o a cargo del demandado y se ordenará su pago”*.

Ahora bien, con relación a la comunidad, es preciso memorar que conforme lo prevé el artículo 2323 del Código Civil *“el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social”*, de lo cual se infiere que, tal como lo ha expresado doctrina de vieja data, *“del dominio de cada uno de los condueños de las cosas comprendidas en la comunidad le resultan derechos al uso de la cosa común...”*¹.

Lo anterior para establecer, desde ahora, que los reparos del extremo recurrente resultan insuficientes para pretender incluir en las cuentas los cánones de arrendamiento que, en su sentir, deben ser sufragados por los

¹ ORTEGA Torres Jorge. Código Civil Comentado. Pág.1006

demandados que habitan parte de los inmuebles que administran, toda vez que además que su calidad de comuneros les permite hacer uso y gozar de su derecho de propiedad, en la actuación se logró establecer que entre las partes acordaron que los señores Víctor Hugo y Henry Castro no recibirían ingresos por las rentas que producían los inmuebles, a cambio de vivir en apartamentos que hacen parte de ellos sin pagar cánones de arrendamiento, tal como lo refirió la testigo Abigail Villamil.

De igual manera, y en lo que tiene que ver con los incrementos de los cánones, ha de verse que tal como lo consideró el juzgado de primera instancia, en el plenario obran documentos que fueron tenidos en cuenta como prueba, de los cuales se advierte que los administradores, aquí demandados, reconocieron que, en efecto, los valores se reajustaron, empero, de acuerdo con el contenido de los contratos de arrendamiento celebrados, sin que de los mismos se advierta que se pactó el incremento a que se refiere el extremo apelante.

La misma suerte tiene el reparo con relación a la *“fabricación de recibos”* que los demandantes aseguran hicieron los demandados para justificar más gastos, habida cuenta que como no fueron desconocidos por aquellos ni tachados de falsos en la oportunidad correspondiente, deviene improcedente realizar un pronunciamiento sobre tal aspecto en este estadio procesal.

Por último, y con respecto al reparo dirigido a que los gastos de la Finca *“Soplavientos”* no se deben tener en cuenta, porque no generó utilidades, es preciso resaltar que aunado a que tal controversia resulta ajena a esta etapa procesal, los documentos que los soportan, así como los que demuestran que recibió determinados valores que, ahora asegura son menores porque una parte lo entregó otro comunero, tampoco fueron desvirtuados.

3. Por consiguiente, los reparos expuestos por el extremo apelante no tienen la virtualidad suficiente para revocar la providencia impugnada, por lo tanto, se habrá de confirmar.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO. **CONFIRMAR** el auto que profirió el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá el 16 de diciembre de 2020 corregido el 18 de marzo de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Sin **CONDENA** en costas en esta instancia.

TERCERO. **DEVOLVER** las diligencias al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Magistrada

Firmado Por:

Maria Patricia Cruz Miranda

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingenieria

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**de41e4f93a6d68557fa7ac704aae62b1a6c8756842d5d83833f8385a7
7d1b709**

Documento generado en 19/04/2022 04:40:26 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Magistrada Sustanciadora
MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Asunto: Proceso Verbal (Servidumbre) de la Empresa de Energía de Bogotá S.A. ESP contra el señor Jorge Tulio Arango Mora.

Rad. 19 2021 00585 01

Se resuelve el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra el auto que profirió el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá el 24 de enero de 2022.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante providencia de 11 de enero de 2022, el juzgado de conocimiento inadmitió la demanda de la referencia, con el fin que se subsanara en lo siguiente:

“1. Arrimará el dictamen pericial a que hace referencia el artículo 376 del C.G.P., pues si bien se manifiesta por parte de la apoderada que este no es necesario, en aplicación a norma especial, lo cierto es que la Ley y el Decreto mencionados, no resultan excluyentes del referido artículo 376.

2. Adjuntará constancia de haber remitido la demanda y sus anexos a aquellos a quienes se pretende convocar por pasiva, conforme lo prevé el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, ya que como el mismo apoderado reconoce, la medida de inscripción procede de forma oficiosa, por lo que no procede el supuesto que alega.

3. Debido a las correcciones que deben hacerse se arrimará nuevo escrito de demanda con todos los requisitos exigidos, junto con las correspondientes constancias de remisión mediante correo electrónico, si fuere del caso (Decreto 806 de 2020).”

2. En atención a que la jueza *a quo* consideró que no se subsanó en debida forma la demanda, especialmente, en relación con el numeral 2°, a través del proveído impugnado la rechazó con fundamento en que:

“(…) Fue así como se procedió a enviar la demanda al convocado por pasiva, la cual a la fecha no ha sido entregada, es más cuenta con anotación de devolución según lo consignado en la página de 4-72, con el número de guía YP004600773CO, a saber: (GUIA N°…)

Lo anterior da cuenta de que si bien se remitió la demanda y sus anexos, no hay constancia(sic.) de que hubiese sido recibida y en esa medida no se ha dado cumplimiento al Art. 6 del Decreto 806 de 2020, tal y como se advirtió en el numeral 2° del auto inadmisorios.”

3. Inconforme, la parte demandante promovió recurso de reposición y en subsidio apelación y para ello aseguró que atendió cada uno de los requerimientos y, en cuanto a la remisión del libelo al extremo demandado, señaló que el juzgado realizó una interpretación extralegal al considerar que de acuerdo con el Decreto 806 de 2020, es preciso demostrar, desde la presentación de la demanda, el *“recibido exitoso de la notificación personal al demandado”*, máxime cuando existe una solicitud de medida cautelar dirigida a la *“inscripción de la demanda”*.

Agregó que como desconoce la dirección electrónica del señor Jorge Tulio Arango, remitió la demanda y sus anexos en físico a la dirección de notificación a la cual accedió por *“derechos de petición”* a la EPS Capital Salud remisión que, si bien fue devuelta por la empresa de correos al momento en que se profirió el auto impugnado, *“se encuentra como estado entregada(sic.) en fecha de 24 de enero de 2022”*.

II. CONSIDERACIONES

1. Para resolver es preciso señalar que el artículo 90 del Código General del Proceso enumera de manera taxativa las causales de inadmisión de la demanda, precepto que se debe estudiar en armonía con lo que prevén los artículos 82 a 84 *ibídem* y demás normas especiales, que a su vez establecen los requisitos que se deben cumplir para dar trámite a cualquier acción. Así mismo, la norma es clara al indicar que el desacato al llamado del juez a corregir los defectos de la demanda será causa justa para rechazarla, en la medida que *“es una sanción por no haber dado cumplimiento a lo dispuesto por el juez dentro del término de cinco días”*.¹

¹ López Blanco, Hernán F. Código General del Proceso. Parte General. Página 530.

Significa lo anterior, que es deber del funcionario judicial verificar cada una de las formalidades exigidas por el legislador, para luego determinar la procedencia o no de la acción, lo que de suyo implica que el rechazo en esos eventos, solo procederá en caso de que no se hayan corregido en debida forma los defectos que motivaron su inadmisibilidad, siempre y cuando esta obedezca a una causa legal, y sin desconocer que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, como así lo manda el artículo 11 del C.G.P.

2. En el *sub lite*, el rechazo del libelo derivó del hecho de que la parte actora no dio cabal cumplimiento a lo que el Juzgado de instancia le ordenó en el auto inadmisorio, especialmente, al numeral 2° de dicho proveído. En tal sentido, ha de verse que de acuerdo al contenido del artículo 6 del Decreto 806 de 2020, por el cual se adoptaron medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, prevé que:

“La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda. (...)”

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos. (...)”

3. Sentadas las anteriores premisas y revisado el libelo genitor, el Despacho advierte que erró la jueza *a quo* al requerir al extremo demandante desde esos albores para acreditar el envío de la demanda y sus anexos al demandado, señor Jorge Tulio Arango Mora, conforme lo dispone la citada norma, pues en el asunto se presenta la circunstancia de exoneración allí mismo referida.

En efecto, ha de verse que uno de los ítems de la demanda se refiere la *“medida cautelar”* dirigida a: *“la inscripción de la demanda al folio de matrícula No. 384-58627 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Tuluá, correspondiente al predio LA LORENA, ubicado en la vereda LA PAILA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria y Documento de Adquisición), VALLEJUELO (Según IGAC), jurisdicción del municipio de ZARZAL, Departamento del VALLE DEL CAUCA, en la forma y para los fines indicados en el numeral 1° del artículo 590 de la Ley 1564 de 2012 y el artículo 592 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 3°, numeral 1° del Decreto 2580 de 1985 integrado al Decreto 1073 de 2015.”*.

Por consiguiente, sin entrar en mayores consideraciones, y al margen que el envío de la demanda y sus anexos haya sido devuelto por la empresa de correos al momento en que se profirió el auto que rechazó la demanda, lo cierto es que no había lugar a efectuar el requerimiento que ocasionó la decisión que ahora se revisa ante la solicitud de la medida cautelar.

Siendo ello así, en criterio de este Despacho, la decisión impugnada califica en un formulismo exagerado que da al traste con la garantía fundamental de *acceso a la administración de justicia*, y desconoce que *“por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas”* (C.C.T – 2483488/ 19 de abril).

3. Por las anteriores razones se revocará la providencia impugnada, en su lugar, se dispondrá que la jueza *a quo* se pronuncie sobre la admisión de la demanda.

En consecuencia se,

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el auto que profirió el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá el 24 de enero de 2022, para que, en su lugar, se pronuncie sobre la admisión de la demanda.

SEGUNDO. ABSTENERSE de imponer condena en costas.

TERCERO. DEVOLVER las diligencias al Juzgado de origen.

Notifíquese,

MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Magistrada

Firmado Por:

Maria Patricia Cruz Miranda

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingenieria

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**27467376bb7094bccb9b67e3fc156ea32cc6bd77cc20259bb9b297594
c9a2584**

Documento generado en 19/04/2022 04:45:27 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
RAD. 110013103012199620812 08**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil dos mil veintidós (2022)

**REF. PROCESO EJECUTIVO DE BANCO GANADERO CONTRA
ALIANZA FIDUCIARIA**

I.- ASUNTO

Decide el Tribunal el recurso de queja interpuesta por el apoderado de la parte ejecutante contra el auto proferido el 09 de julio de 2020, en el cual se negó el recurso de apelación, proferido por el juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de esta ciudad.

II.- ANTECEDENTES

1.- Mediante proveído del 03 de febrero de 2020¹ el juzgado de conocimiento resolvió lo siguiente:

“(...) De otro lado, en atención a la información remitida por el departamento de Cobro Coactivo de la Alcaldía de Girardot se pone de presente que la presente ejecución no se continuó respecto del inmueble identificado con FMI No. 307-2697 ya que el referido inmueble fue cancelado el gravamen hipotecario y el embargo registrado a favor de este proceso. (...)”.

2.- Contra esa decisión el apoderado de la parte ejecutante impetró reposición y el subsidiario de apelación, ya que en su sentir, se está generando un perjuicio a su representado, ya que considera que se está

¹ Página 36 del archivo denominado “01.CuadernoDigitalizado” ubicado en la carpeta “01. Expediente” de las piezas aportadas en el proceso digital.

levantando una medida cautelar, aunado informa que los bienes que se encuentran pendientes de ser rematados no tienen el valor suficiente para cubrir el monto del crédito cobrado.

3.- El juez de primera instancia mediante auto del 09 de julio de 2020 no repuso la decisión, habida cuenta que no se dispuso el levantamiento de ninguna medida cautelar; aunado que en la sentencia, proferida en el proceso de la referencia se dispuso no continuar con la ejecución sobre el inmueble identificado con matrícula 307-2697, con lo cual, el ejecutante sino estaba de acuerdo con esa decisión debió impetrar los recursos correspondientes, lo que no hizo. Aunado que en auto atacado no se adoptó determinación alguna sobre las cautelares y denegó el subsidiario de alzada, por no enlistarse en los presupuestos de que trata el artículo 321 del Código General del Proceso.

4.- Contra esa decisión se impetró reposición y subsidiario de queja, frente al cual, en proveído del 26 de febrero de 2021², el funcionario *aquo* mantuvo inalterada su decisión y ordenó la expedición de copias para recurrir en queja, recurso que, debidamente rituado, es del caso resolver previo a las siguientes,

III.- CONSIDERACIONES

1.- Sabido es que el recurso de queja previsto en los artículos 352 y 353 del Código General del Proceso es el medio previsto por el legislador para que el superior conceda, si fuera procedente, el de apelación, o el de casación que, en principio, fuere denegado por el inferior. Por tanto, el objetivo de la “*queja*” es exponer ante el *ad-quem* las razones por las cuales se considera, por parte del recurrente, el por qué el proveído censurado es susceptible de apelación.

Motivo por el que a través de este mecanismo de

² Páginas 62 al 64 del mismo archivo.

impugnación le está vedado al funcionario adentrarse en los motivos de la decisión, pues su laborío se ciñe a establecer, se itera, la procedencia o no del recurso denegado.

2.- De igual manera es conocido que para determinar la viabilidad del recurso de apelación se han de cumplir tres presupuestos esenciales a saber: (i) interés del recurrente, (ii) oportunidad en la que se propone la censura y (iii) la naturaleza del proveído cuestionado, en aras de establecer si el mismo resulta apelable o no.

También ha de recordarse que, según nuestro ordenamiento, en materia de apelación, está gobernado por el principio de taxatividad. Mismo que implica que únicamente son atacables, a través del medio de impugnación vertical, aquellas determinaciones que expresamente el legislador así autorice.

3.- En relación con la libertad de configuración normativa del legislador en materia de doble instancia, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado que:

“(...) La Sentencia C-046 de 2006 es enfática en reiterar que la regulación de los diversos procedimientos judiciales, corresponde al legislador en ejercicio de su amplia potestad de configuración. En ese sentido, la Corte ha señalado que con fundamento en sus atribuciones constitucionales, es el legislador el llamado a establecer en las diversas actuaciones judiciales los procedimientos que han de surtirse, las acciones, los términos, los recursos y en general todos los aspectos propios de cada proceso atendiendo su naturaleza, a fin de establecer las reglas que han de observarse”.

“En virtud de esta atribución puede preceptuar diferentes medios de impugnación de las decisiones judiciales, como, por ejemplo, recursos ordinarios y

extraordinarios, las circunstancias y condiciones en las que proceden y la oportunidad procesal para interponerlos y decidirlos, e incluso definir cuándo no procede ningún recurso. En ese sentido es preciso recordar la sentencia C-005 de 1994, en la que la Corte expresó lo siguiente:”

“Así, pues, si el legislador decide consagrar un recurso en relación con ciertas decisiones y excluye del mismo otras, puede hacerlo según su evaluación acerca de la necesidad y conveniencia de plasmar tal distinción, pues ello corresponde a la función que ejerce, siempre que no rompa o desconozca principios constitucionales de obligatoria observancia. Más todavía, puede, con la misma limitación, suprimir los recursos que haya venido consagrando sin que, por el sólo hecho de hacerlo, vulnere la Constitución Política.”

“Ahora bien, se ha precisado por esta Corporación que si bien el legislador en ejercicio de su facultad constitucional de hacer las leyes y expedir códigos en las distintas ramas del Derecho a que alude el artículo 150 superior, cuenta con una amplia potestad de configuración, dicha potestad no es absoluta pues ella encuentra sus límites en los principios y valores consagrados en el ordenamiento constitucional, que en materia de procedimientos particularmente imponen el respeto de los derechos de acceso a la administración de justicia, debido proceso e igualdad”.

“En relación con el principio de la doble instancia, como ya se señalaba, éste tiene un vínculo estrecho con el debido proceso y el derecho de defensa, ya que busca la protección de los derechos de quienes acuden al Estado en busca de justicia. Sin embargo, como lo ha puesto de presente reiteradamente la Corte, dicho principio no hace parte del contenido esencial del debido proceso ni del derecho de defensa en todos los campos, pues la propia Constitución, en su artículo 31, establece que el Legislador podrá consagrar excepciones al principio general, según el cual toda sentencia

*es apelable o consultable*³.

4.- Atendiendo el marco conceptual expuesto en precedencia, resulta incuestionable que la negativa a la alzada pronunciada por el juez de instancia, se encuentra ajustada a derecho, en razón a que en el presente caso, no se está resolviendo sobre una medida cautelar, sino, informando a la oficina registral de Giradot-Cundinamarca, que en el proceso no se continuó la ejecución sobre el inmueble allí mencionado, proveído que no es susceptible de alzada, en razón a que no se encuentra contemplado en el artículo 321 del Código General del Proceso, ni en las normas especiales del mismo ordenamiento como susceptible de dicho medio de impugnación, sin que sea dable a esta Corporación como antes se anotó, evaluar argumentos adicionales, ni abrir paso a la alzada por vía de interpretaciones analógicas.

Así las cosas y sin que resulte necesario realizar consideración adicional se tiene que la orden de apremio recurrida no se encuentra enlistada como susceptible de alzada, todo lo cual conlleva a concluir que fue bien denegado el recurso de apelación.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

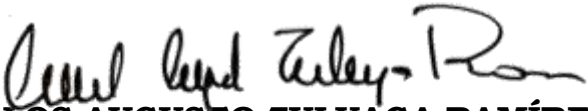
PRIMERO: DECLARAR bien denegado el recurso de apelación interpuesto contra la providencia del 03 de febrero de 2020 y proferida por el juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá de Ejecución de Sentencias de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

³ C-788 de 2002, C-1091 de 2003, C-561 de 2004, C-1233 de 2005, C-005 de 1996, C-095 de 2003, C-040 de 2002 y C-900 de 2003.

TERCERO: Remitir el expediente al juzgado de origen para que se dé continuidad con el trámite del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
MAGISTRADO

Firmado Por:

Carlos Augusto Zuluaga Ramirez

Magistrado

Sala 014 Despacho Civil

Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

fea3e9cc9f1a26ba1760e5ce485c89bf7aba17897567a32b3c90c1f40b37a583

Documento generado en 19/04/2022 02:25:14 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

MAGISTRADA SUSTANCIADORA
MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

**Asunto: Proceso Ejecutivo Singular del señor Andrés
Fernando León Jiménez contra Catalina Chávez Rodríguez y otros.**

Rad. 19 2021 00370 01

Se resuelve el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra el auto que profirió el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá el 19 de agosto de 2021.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el mencionado proveído el juez *a quo* negó librar la respectiva orden de pago, tras considerar que no se allegó un documento que contenga una obligación expresa, clara y exigible en contra del demandado, pues los traídos carecen de las formalidades legales.

2. Inconforme, la apoderada judicial del ejecutante interpuso recurso de apelación, y para ello aseguró que el juez de conocimiento no consideró los documentos que anexó a la demanda, donde se “*evidencia claramente que existe la obligación*”, como el que los deudores firmaron donde informan a un “*familiar*” sobre las inconformidades con relación a los sobrecostos de la obra desarrollada por el demandante y la propuesta de un acuerdo conciliatorio; o el poder otorgado por los demandados a dos arquitectos para determinar el precio de las obras.

Agregó que trajo conversaciones de “*WhasApp*” sostenidas entre el demandante y demandado, donde el último reconoció un anticipo de 40

millones de pesos, lo cual es compatible con la cotización que obra en el plenario y que refleja un saldo de “\$130.041.873,00” y, donde uno de los ejecutados pidió al ejecutante continuar la obra con dinero de su peculio, “sumas, que según el demandado pagaría una vez regresara de viaje”.

II. CONSIDERACIONES

1. Para resolver, se debe tener en cuenta que cuando el artículo 422 del Código General del Proceso consagra que “...*pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o su causante y constituyan plena prueba contra él...*”, exige que de la prueba documental que se aporte surja una obligación con las características preanotadas, esto es, que contenga una manifestación positiva e inequívoca del deudor de cumplir una determinada prestación; que los sujetos activo y pasivo estén identificados y la prestación debida perfectamente determinada y determinable; y que de estar sometida a plazo o condición, una u otra se hayan cumplido.

2. Del anterior precepto se deriva que los títulos deben contener dos tipos de condiciones: “*formales y sustanciales*”, refiriéndose las primeras a que “**i)** *sean auténticos y ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley,...*”¹, de lo que se infiere que el título báculo de la ejecución puede estar contenido en un solo documento, singular, o en varios, complejo.

Ahora, que provenga del deudor o de su causante, significa que “*sea él el autor porque lo ha elaborado, suscrito, aceptado u ordenado. Es autor de un documento la persona que lo redacta, tanto como el que*

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-283 de 2013

ordena elaborarlo, el que lo acepta con su firma, o el que admite que se guarde memoria de su voz o de su imagen en un elemento magnético”².

Por su parte, la segunda condición se refiere a que deben contener una prestación en beneficio del ejecutante, es decir, “*que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es **expresa** cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es **exigible** si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.*”³ (se subraya), sin que sea posible pretender que a través de este proceso se declare la existencia de una obligación.

3. Sentadas las anteriores premisas y revisado el plenario, se advierte que no erró el juez de conocimiento al denegar la orden de apremio solicitada, habida cuenta que los documentos que se aportaron carecen de los presupuestos mencionados, pues al margen de la existencia de una negociación o contrato de obra de manera verbal entre las partes, lo cierto es que, además de que tal debate no se puede suscitar en procesos de naturaleza ejecutiva, los soportes que se adosaron no constituyen un título ejecutivo, ni aún en conjunto como uno complejo, pues a partir de ninguno de ellos se logra establecer la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

En efecto, ha de verse que si bien el demandante trajo una cotización del trabajo que dijo realizar y se encuentra dirigida a uno de los demandados, no probó que se materializó a través de un contrato de obra, siquiera verbal, como tampoco el valor por el cual se contrató, sin que tal omisión o la existencia del negocio se pueda establecer a partir del poder conferido a otras personas, pues ello lo fue para “*conciliar con*

² ROJAS GOMEZ Miguel Enrique. Código General del Proceso Comentado. Segunda Edición. Pág.625

³ *Ibíd*em

Andrés Fernando León Jiménez... las obras que realizó... en la casa Silvana ubicada en sector San Diego, Vereda El Salitre Municipio de la Calera...”.

Finalmente, tampoco de las conversaciones extraídas de la aplicación de “*whatsapp*”, al parecer sostenidas entre las partes, en razón a que no es instrumento para crear obligaciones, sino que, tal como lo ha señalado la jurisprudencia y la doctrina, se le ha otorgado el valor de “*prueba indiciaria*”.

4. En consecuencia, los reparos del recurrente resultan insuficientes para revocar la providencia impugnada, por ende, se confirmará.

III. RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR el auto que profirió el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá el 19 de agosto de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. ABSTENERSE de condenar en costas.

TERCERO. DEVOLVER las diligencias al Juzgado de origen.

Notifíquese,

MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Magistrada

Firmado Por:

**Maria Patricia Cruz Miranda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingenieria
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

09ae797bc56d2bdc9eeaad243b6f8885fa0313b4c2138f545878306dc798cf7e

Documento generado en 19/04/2022 04:54:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**

Magistrada Ponente: **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

Discutido en sesiones virtuales ordinarias del 24 de marzo y 7 de abril de 2022, aprobado en esta última.

Ref. Proceso verbal de responsabilidad civil contractual de **ALEJANDRA HENAO ARENAS** y otros contra la **COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.** y otro. (Apelación de sentencia). **Rad.** 11001-3103-036-2019-00771-01.

Se procede a emitir sentencia en desarrollo de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

I. ASUNTO A RESOLVER

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente al fallo proferido el 6 de octubre de 2021, por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, dentro del juicio verbal promovido por Ana María Poveda Henao, Alejandra Henao Arenas, en su nombre y, en el de su entonces hijo menor de edad, Santiago Poveda Henao, contra Compañía de Seguros Bolívar S.A. y Banco Davivienda S.A..

II. ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

La parte demandante promovió acción de responsabilidad civil contractual, para que se declare que la aseguradora convocada suscribió la póliza No. DE-45155, denominada Productos Vida Protección y Hogar Total, Seguro de Vida Individual - Vida Protección, para el crédito No. 6000323006423050,

con la finalidad de amparar el riesgo de muerte del señor César Augusto Poveda Suárez, a partir del 1 de diciembre de 2015, hasta por un valor de \$818.060.900 y se les reconozca las consecuencias patrimoniales que asumieron por la ocurrencia del siniestro.

De igual manera, solicitó que se condene a las convocadas a cancelarles el valor asegurado, más los intereses moratorios causados sobre la suma que sea liquidada, con ocasión del fallecimiento del asegurado, desde el 6 de octubre de 2017, hasta el momento de su pago y condenar al extremo pasivo a solventar las costas y gastos del proceso¹.

2. Sustento Fáctico.

En apoyo de sus pedimentos, los promotores de la acción expusieron, en síntesis, los siguientes hechos:

El 1 de diciembre de 2015, el señor Poveda adquirió la póliza ya referida; el 6 de octubre de 2017, falleció causa de un cáncer gástrico; luego, el 15 de noviembre siguiente, Alejandra Henao Arenas hizo la reclamación correspondiente, acompañada de todos los soportes que daban cuenta de lo sucedido.

Por medio de la comunicación No. DNI-SV-6889277 del 16 de diciembre de esa anualidad, fue objetada la referida solicitud, bajo el argumento de que el asegurado rindió una declaración reticente, generadora de nulidad del contrato.

Al adquirir la póliza, al señor Poveda Suárez no se le pidió la realización de exámenes previos o que entregara la historia clínica, para establecer su verdadero estado de salud, no siendo viable atribuirle culpa alguna, por cuanto fueron las convocadas las que omitieron el cumplimiento de los requisitos, mientras que la aseguradora otorgó su consentimiento y asumió el riesgo, no siendo dable evadirlo bajo una supuesta reticencia².

¹ Archivo "05SUBSANACION.DEMANDA" del "01.- CuadernoPrincipal".

² Archivo "05SUBSANACION.DEMANDA" del "01.- CuadernoPrincipal".

3. Contestación.

La Compañía Aseguradora se opuso, para lo cual alegó las excepciones de: “*Nulidad del contrato de seguro por reticencia*”, edificada en que el señor César Augusto Poveda conoció su estado de salud, sabía que había sido diagnosticado con cáncer a partir del 23 de marzo del año 2015 y, aun así, el 1 de diciembre siguiente, manifestó que no padecía una afección de tales características; “*Inexistencia de la obligación de realizar exámenes médicos a los solicitantes de un seguro de vida*”, amparada en que no tenía a su cargo ese deber legal, pudiendo confiar en las manifestaciones del adquirente de un seguro, por esa razón al incurrir en reticencia, se afectó el consentimiento de la aseguradora, estructurando la nulidad relativa del contrato.

También invocó “*Falta de legitimación en la causa por activa*”, avalada en que el beneficiario de la Póliza Vida Protección No. 5132031921001 es el Banco Davivienda S.A., en atención al Leasing habitacional No. 6000323006423050 que le otorgó al señor Poveda, ya fallecido.

Alegó la “*Prescripción*”, respaldada en que se excedió el término de 2 años establecido en el artículo 1081 del C. de Co., contado desde el 6 de octubre de 2017, momento en que el asegurado murió; la de “*Cobro de lo no debido o más de lo debido*”, afirmando que la cobertura para el amparo de vida es de \$671.678.077, que corresponde al capital insoluto incrementado en un 50%; sin embargo, adujo, que -hipotéticamente- el valor que estuviere obligada a indemnizar sería el equivalente al saldo del crédito; la del “*Límite del valor asegurado*” que no puede exceder la suma amparada inicialmente, la cual disminuye cuando se va amortiguando la deuda; y la “*Improcedencia del cobro de intereses*”, con fundamento en su generación a partir de la notificación de la demanda, esto es, el 20 de mayo de 2021³.

Por último, propuso la genérica, en los términos de la regla 282 del C.G.P. y objetó el juramento estimatorio, ya que los valores reclamados son improcedentes por no configurarse las circunstancias de cobertura previstas

³ Archivo “21ContestaciónDemanda” del “01.- CuadernoPrincipal”.

en el contrato de seguro, pues el monto corresponde al valor total del inmueble y no a la parte del crédito adeudada al Banco que, para el 17 de noviembre de 2017, ascendía a \$439.991.825⁴.

Por su parte, el Banco Davivienda S.A. se opuso a las pretensiones que se hubieren dirigido en su contra y alegó que no se reúnen los presupuestos que le endilgan una responsabilidad civil contractual, porque no ha incumplido el contrato, no ha causado un daño, ni puede atribuírsele culpabilidad, aunado a que, no existe un nexo causal entre ellos.

Formuló como defensas, las que denominó: “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”, fincada en que no ha tenido ninguna relación contractual con los accionantes y, que no es parte en el contrato de seguro; “*Falta de legitimación en la causa por activa*”, cuyo sustento es que los convocantes no integran la relación aseguraticia e, “*Inexistencia del incumplimiento legal o contractual de Davivienda*”, fundamentada en que ha satisfecho todas las obligaciones derivadas del contrato de leasing que sí celebró con César Poveda y Alejandra Henao. Afirmó, de igual manera, que no ha convenido en algún negocio jurídico relativo a seguros y que las pretensiones de condena en su contra no tienen razón de ser⁵; finalmente, la genérica, sustentada en declarar probados los demás medios exceptivos acreditados en el curso del proceso.

4. Sentencia de primera instancia.

Declaró probada la excepción de “*prescripción extintiva de la acción*” propuesta por la demandada Compañía de Seguros Bolívar S.A., tras considerar que se habían cumplido los 2 años establecidos en la disposición 1081 del C. de Co. para cuando se presentó la demanda.

Arribó a esta conclusión luego de valorar que, a la luz del inciso final del canon 94 del C.G.P., la reclamación hecha por los demandantes a la Aseguradora, el 15 de noviembre de 2017, interrumpió el término prescriptivo que inició el 6 de octubre de ese año, cuando falleció el señor

⁴ Archivo “21ContestaciónDemanda” del “01.- CuadernoPrincipal”.

⁵ Archivo “09ContestacionDavivienda28-09-2020” del “12Contestacion de Demanda” del “01.- CuadernoPrincipal”.

César Augusto. No obstante, precisó que, la demanda fue presentada el 16 de diciembre de 2019, fecha para la cual ya habían transcurrido dos años y más de 31 días, desde el momento de su interrupción.

Finalmente explicó que, ante el éxito de ese medio de defensa no había lugar a estudiar las demás excepciones planteadas, de conformidad con la previsión del artículo 282 del Estatuto Procesal y, negó las pretensiones de la demanda⁶.

5. El recurso de apelación.

La parte demandada apeló la anterior decisión y delimitó su censura al reparo, que se sintetiza a continuación:

Cuestionó que, para la declaratoria de la defensa esgrimida se hubiere tomado como punto de partida el deceso del causante (el 6 de octubre de 2017), sin considerar que ese periodo debió contabilizarse desde el instante en que la Compañía de Seguros Bolívar S.A. informó que había rechazado la reclamación, esto es, el 16 de diciembre de esa anualidad o, por lo menos, a partir del momento en que aquella se presentó, esto es, el 15 de noviembre anterior.

Adujo que, no puede desconocerse el derecho de los beneficiarios a formular el requerimiento y que la fecha idónea para iniciar el periodo de la decadencia sustancial es luego de haberse rechazado su solicitud⁷.

6. El traslado al recurso de apelación.

La Compañía Aseguradora solicitó que sean desestimados los argumentos de la parte apelante y, se confirme la sentencia de primera instancia en razón a que fueron excedidos los 2 años previstos en el artículo 1081 del Estatuto Comercial, porque los accionantes conocieron el momento en que murió el asegurado y, desde el 6 de octubre de 2017, que aconteció ese siniestro, no promovieron oportunamente la acción derivada del contrato de

⁶ Minuto 1'24"12", Archivo "30AudioYVideo" del "01.- Cuaderno Principal".

⁷ Archivo "06 SustentaApelación" del "02 CuadernoTribunalApelaciónSentencia".

seguro, sino que lo hicieron hasta el 16 de diciembre de 2019, cuando ya había fenecido el plazo prescriptivo; adicionalmente, la presentación del libelo, no tuvo la virtualidad de interrumpir civilmente ese fenómeno extintivo, ya que fue notificada de la admisión de la demanda el 20 de mayo de 2021, transcurriendo más de 3 años y 5 meses desde que negó la reclamación extrajudicial, acto ocurrido el 16 de diciembre de 2017⁸.

Finalmente, el Banco demandado reiteró las alegaciones expuestas durante la primera instancia, recalcó que, únicamente actuó como intermediario de seguros y en esa relación contractual tiene la calidad de beneficiario⁹.

III. CONSIDERACIONES

Concurren los presupuestos procesales y no se advierte vicio que invalide la actuación, siendo del caso precisar que la competencia del *Ad quem* está delimitada por los reproches sustentados por la parte apelante; por consiguiente, se deja al margen del escrutinio cualquier cuestión que no hubiere suscitado inconformidad, ni esté íntimamente relacionada con las eventuales modificaciones frente a lo resuelto en el fallo cuestionado, en aplicación del artículo 328 del C.G.P.

Procede la Sala a definir inicialmente, si los demandantes están legitimados en la causa para provocar que se haga efectiva la indemnización del contrato de seguro de vida, cuyo tomador y asegurado fue el señor César Augusto Poveda Suárez, ante la ocurrencia del siniestro, consistente en la muerte de este último.

Respecto de la institución jurídica en comento, se tiene por establecido que corresponde a la facultad o titularidad legal de una persona en concreto, para reclamar de otra el derecho controvertido, por ser esta última la llamada a solventarlo, siendo un asunto que debe establecerse de manera inicial, al momento de proferir la sentencia.

Sobre el particular, consideró la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte

⁸ Archivos “08 DescorreTrasladoSustentaApelación” y “09 DescorreTrasladoSustentaApelación” del “02 CuadernoTribunalApelaciónSentencia”.

⁹ Archivos “11 Descorre Traslado Recurso de Apelación” del “02 CuadernoTribunalApelaciónSentencia”.

Ref. Proceso verbal de responsabilidad civil contractual de **ALEJANDRA HENAO ARENAS** y otros contra la **COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.** y otro. (Apelación de sentencia). **Rad.** 11001-3103-036-2019-00771-01.

Suprema de Justicia, lo siguiente:

“(…) La legitimación en la causa es en el demandante la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la obligación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra (…)”¹⁰.

Por ello, como la legitimación en la causa es una cuestión sustancial que atañe a la acción, su ausencia, conduce inexorablemente a un fallo adverso a las pretensiones del demandante¹¹, así lo explicó la mencionada Alta Corporación:

“[l]a legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”¹².

De manera específica, con relación al proceso bajo análisis, aunque los demandantes no son parte del contrato de seguro, dado que no tienen la calidad de asegurador, ni de tomador (artículo 1037 del C. de Co.) y, en principio, tampoco tendrían interés en ese acuerdo, al no ostentar la condición de asegurados, como tampoco de beneficiarios (regla 1047 de la misma obra), lo cierto es que, por construcción jurisprudencial se ha reconocido la legitimidad de los herederos y de la cónyuge sobreviviente del asegurado, para demandar el cumplimiento de las obligaciones de la aseguradora.

Ello, por cuanto el principio de la relatividad de los contratos no es absoluto y si la inejecución de un negocio jurídico puede afectar indirectamente otros patrimonios, *“se tiene aceptado que los terceros interesados se encuentran facultados para velar por la suerte del mismo. Es el caso, entre otros, del cónyuge sobreviviente o de los herederos del asegurado, (…)* quienes en defensa de la sociedad conyugal, de la herencia o del patrimonio social,

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Gaceta Judicial, Tomo CXXXI, 14.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, SC de 10 de marzo de 2015, exp. 1993-05281

¹² Corte Suprema de Justicia, SC 14 Mar. 2002, Rad. 6139.

*pueden exigir a la aseguradora que pague lo que debe y a quien corresponde*¹³.

Los integrantes del extremo activo son terceros con interés en el objeto del litigio, en sus condiciones de cónyuge sobreviviente y herederos del asegurado, encontrándose facultados para acudir a la jurisdicción en procura de su propio beneficio, con el fin de solicitar el pago del seguro de vida tomado por el señor Poveda Suárez¹⁴ y solventar la obligación que se le adeuda al Banco Davivienda S.A., así, se tiene definido jurisprudencialmente:

*“Es apodíctico, así, que en el buen o mal suceso de los contratos hay mucha gente interesada. Bien fuera admitir la expresión de que en los contornos de los contratos revolotean intereses ajenos al mismo, los cuales no es posible rehusar o acallar no más que con el argumento de que terceros son. Por caso, ¿cómo decírselo a la viuda de acá? Ciertamente que el deudor fallecido no es el beneficiario del seguro contratado; que su vida se aseguró para bien del acreedor, en este caso el Banco. ¿Quién podría negarlo ante la letra clarísima del artículo 1144 del código de comercio? De modo que sólo el Banco es titular de las consecuencias directas del seguro contratado. Pero a más de él también está indiscutiblemente interesada la viuda y los herederos, dado que las secuelas indirectas del contrato, señaladamente el no pago del seguro, le perjudica. De la suerte de aquel contrato pende y en mucho la de la sociedad conyugal que tenía con su marido fallecido. Y algo similar le acontece a los herederos”*¹⁵.

Como la pretensión es contractual, la aseguradora como parte del convenio es uno de los extremos que está autorizado para enfrentar las pretensiones; igualmente, el Banco está legitimado en la causa por pasiva, pues pese a argumentar que no le es posible cumplir el *petitum* en caso de ser acogido, si la contienda exige analizar el acuerdo de voluntades, incluida su validez, ante la reticencia alegada por la compañía aseguradora, es apenas razonable que la entidad bancaria beneficiaria, tenga interés en cualquier reclamación que cuestione la existencia, validez y eficacia de esa fuente obligacional, por lo cual en garantía de sus derechos, resultaba imperativa su convocatoria al juicio.

De los medios exceptivos propuestos, es evidente que el atinente a la prescripción derivada del contrato de seguro era el llamado, en principio, a ser analizado por el juzgador de primer grado, en virtud de que enervaba la acción propuesta, por lo que a su estudio procede el Tribunal.

¹³ Corte Suprema de Justicia, SC15 dic. 2008, exp. 2001-01021-01.

¹⁴ Folio 14, Archivo “01PoderesAnexos” del “01.- Cuaderno Principal”.

¹⁵ CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01

La regla 1081 del C. de Co, norma que regula tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria del contrato de seguro, establece que la primera es de dos años y empieza a correr “*desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da base a la acción*”, al paso que la segunda es quinquenal, “*corre contra toda clase de personas*” y empieza a contarse “*desde el momento en que nace el respectivo derecho*”, términos que por expresa disposición legal, no pueden ser modificados por las partes (canon1081 *ejúsdem*).

Conviene precisar que, el legislador mercantil vinculó la prescripción ordinaria a un factor eminentemente subjetivo y sus destinatarios son todas las personas capaces, mientras que la extraordinaria se gobernó por un elemento objetivo y corre frente a toda clase de personas, incluidos los incapaces (artículos 2530 y 2541 del C.C.)¹⁶.

Así, se impone el deber de analizar, en primer lugar, la calidad de la persona promotora de la acción, con miras a determinar si es aplicable la ordinaria o la extraordinaria, pues las dos son independientes, autónomas y pueden transcurrir simultáneamente, de modo que “*adquiere materialización jurídica la primera de ellas que se configure. Ahora bien, como la extraordinaria aplica a toda clase de personas y su término inicia desde cuando nace el respectivo derecho (objetiva), ella se consolidará siempre y cuando no lo haya sido antes la ordinaria, según el caso*”¹⁷.

Sobre la interpretación de la norma en comentario, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, apuntó:

“(...) Síguese de lo anterior que, por tanto, no es elemento que sirva para distinguir esas dos especies de prescripción, que una y otra se apliquen sólo a ciertas acciones derivadas del contrato de seguro o de las normas que lo regulan, esto es, que la prescripción ordinaria cobre vigencia únicamente en relación con determinadas acciones y que la extraordinaria, a su paso, tenga cabida frente a otras. Como con claridad suficiente lo consagra el inciso 1º del precepto que se analiza, ‘La prescripción de las acciones que se derivan del contrato de seguro o de las disposiciones que lo rigen...’, de todas ellas por igual, reitera la Corte ‘podrá ser ordinaria y extraordinaria’. Cabe afirmar, entonces, que todas las acciones de que se trata son susceptibles de extinguirse ya sea por prescripción ordinaria, ora por prescripción extraordinaria, y que, por tanto, la aplicación de una y otra de esas formas de prescripción extintiva depende

¹⁶ Corte Suprema de Justicia SC 19 feb. 2002, exp. 6011, SC 31 jul. 2002, exp. 7498, SC 19 feb. 2003 y SC130-2018, entre otras.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia SC 29 jun. 2007, exp. 1998-04690-01

de la persona que ejerza la respectiva acción o intente la efectividad de algún derecho y de la posición que ella tenga en relación, precisamente, con el hecho que motive la acción o con el derecho que persigue¹⁸. (subraya intencional)

Respecto del extremo temporal a partir del cual despunta el término extintivo, para que se configure la prescripción ordinaria, se inicia desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da base a la acción, vale decir, al enteramiento real o presunto de la ocurrencia del siniestro, esto es, de la realización del riesgo asegurado (artículo 1072 del C. de Co.), con independencia de la naturaleza de la acción de quien procura la efectividad del contrato, haya o no sido parte en el mismo, así lo decantó el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil:

[L]as expresiones ‘tener conocimiento del hecho que da base a la acción’ y ‘desde el momento en que nace el respectivo derecho’ (utilizadas en su orden por los incisos 2° y 3° del artículo 1081 del C. de Co.) comportan ‘una misma idea’¹⁹, esto es, que para el caso allí tratado no podían tener otra significación distinta que el conocimiento (real o presunto) de la ocurrencia del siniestro, o simplemente del acaecimiento de éste, según el caso, pues como se aseveró en tal oportunidad ‘El legislador utilizó dos locuciones distintas para expresar una misma idea’. En la misma providencia esta Sala concluyó que el conocimiento real o presunto del siniestro era ‘el punto de partida para contabilizar el término de prescripción ordinario’, pues, como la Corte dijo en otra oportunidad²⁰, no basta el acaecimiento del hecho que da base a la acción, sino que por imperativo legal ‘se exige además que el titular del interés haya tenido conocimiento del mismo efectivamente, o a lo menos, debido conocer este hecho, momento a partir del cual ese término fatal que puede culminar con la extinción de la acción ‘empezará a correr’ y no antes, ni después’. En suma, la regla legal aplicable en casos como el presente, dista radicalmente del planteamiento del casacionista, pues el conocimiento real o presunto del siniestro por parte del interesado en demandar, es el hito temporal que debe ser considerado para que se inicie el conteo de la prescripción ordinaria (...)’²¹.

En el caso presente, no cabe duda que tratándose de las demandantes Ana María Poveda Henao y Alejandra Henao Arenas, corre la prescripción ordinaria, pues no se demostró que tuvieran alguna condición de discapacidad, incluso, la misma ni siquiera se enunció, aunado a que, comparecieron al litigio en nombre propio y son terceras con respecto al vínculo aseguraticio.

En efecto, la norma hace alusión al interesado, que es toda aquella persona natural o jurídica, que deriva alguna ventaja o beneficio económico, cuyo

¹⁸ Corte Suprema de Justicia SC 19 feb. 2003, reiterada entre otras en SC130-2018.

¹⁹ La Corte citó en dicha oportunidad la sentencia de 7 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 139.

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sent. Cas. Civ. de 18 de mayo de 1994, Exp. No. 4106, G.J. t. CCXXVIII, p. 1232.

²¹ Corte Suprema de Justicia, SC 12 feb. 2007, exp. 1999-00749-01, en la que reiteró la SC 3 may. 2000, exp. 5360

plazo extintivo corre en favor o en contra, debiendo establecerse la data en que las citadas tuvieron conocimiento de la muerte de César Augusto Poveda Suárez, acaecida el 6 de octubre de 2017, como se acreditó con la copia de su registro de defunción²².

Así, siendo las indicadas demandantes parte del núcleo familiar cercano del difunto, en principio, podría asegurarse que supieron de su deceso, en la misma fecha en que ocurrió, pero adicional a ello, en el interrogatorio absuelto por la demandante, manifestó:

“Mi esposo se enfermó en el 2015, y nosotros fuimos donde el médico, le diagnosticaron una enfermedad, lo operaron, le hicieron una cirugía, y después comenzó su tratamiento, en la cirugía le fue muy bien, comenzó su tratamiento de quimioterapia que le indicó el médico, y falleció lamentablemente en el 2017, después de una complicación en sus pulmones”²³.

De manera similar, Ana María Poveda Henao, hija del causante, tras manifestar que estuvo presente en el proceso de cirugía y quimioterapia que le practicaron a su padre, durante la época en que ella estaba estudiando en el colegio²⁴; deja en claro que se enteró de la ausencia de su progenitor el mismo 6 de octubre de 2017.

Entonces, contado el bienio desde esa época, pronto se advierte que efectivamente el término prescriptivo se consumó el 6 de octubre de 2019, por lo que inclusive, para el 10 de diciembre siguiente, cuando se presentó la solicitud conciliación ante la Fundación Derecho & Formación Tejido Humano²⁵, esa actuación no tuvo la capacidad de suspender ese fenómeno extintivo, al haberse ya configurado para esa data, con mayor razón para la fecha de presentación de la demanda, acto ocurrido el 16 de diciembre de esa anualidad, conforme obra en el acta de reparto²⁶.

También obra la reclamación presentada el 15 de noviembre de 2017, ante el Banco Davivienda S.A., para que fuera remitida toda la documentación a la Compañía de Seguros Bolívar S.A., siendo enviada el día 17 siguiente²⁷ y

²² Folio 11, archivo “20191216110434567” del “31-Anexos-Folio-1-CD” del “01.- Cuaderno Principal”.

²³ Minuto 11”02” del archivo “30AudioYVideo” del “01.- Cuaderno Principal”.

²⁴ Minuto 20”13” al 22”10” del archivo “30AudioYVideo” del “01.- Cuaderno Principal”.

²⁵ Folios 5 y 7, archivo “20191216110434567” del “31-Anexos-Folio-1-CD” del “01.- Cuaderno Principal”.

²⁶ Archivo “03Acta.Reparto-Informe” del “01.- Cuaderno Principal”.

²⁷ Folio 23 del archivo “21ContestacionDemanda”, folio 25 del archivo “20191216110434567” del “31-Anexos-Folio-1-CD” y, folios 14 y 15 del archivo “21ContestacionDemanda”, todos del “01.- Cuaderno Principal”.

objetada por esta última el 16 de diciembre posterior, al considerar que el señor Poveda actuó de manera reticente, al omitir informar que recibía tratamiento médico por un adenocarcinoma gástrico, concluyendo que con su actuar se generó la nulidad relativa del contrato de seguro²⁸.

Sin embargo, esa actuación no interrumpió el plazo para la estructuración del fenómeno extintivo en la forma dispuesta en el inciso final del canon 94 del C.G.P., según el cual *“el término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente o por el acreedor. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez”*.

En efecto, la aludida reclamación (artículo 1075) constituye un acto de comunicación en el que se le anuncia al asegurador que se han presentado determinadas contingencias que podrían afectar los amparos de las pólizas, pero no es en sentido estricto un requerimiento de pago, pues el que tiene la virtualidad de interrumpir ese decaimiento es aquel que detalla la obligación reclamada y exige que sea asumida por el deudor.

Además, tampoco puede contabilizarse la prescripción a partir de que la aseguradora resolviera sobre ese reclamo, porque no media norma que así lo establezca y de admitir esa circunstancia como motivo para detener la fatalidad estudiada, iría en contravía del mandato del artículo 1081 del C. de Co., norma especial aplicable a las acciones derivadas del contrato de seguro y que, por lo tanto, debe gobernar la controversia²⁹, estableciéndose que ese plazo debe correr irremediabilmente desde que las señoras Alejandra Henao Arenas y Ana María Poveda Henao, tuvieron conocimiento del deceso de su esposo y padre.

No ocurre lo mismo, con el entonces menor de edad Santiago Poveda Henao, frente a quien no podía correr la prescripción ordinaria, por expresa disposición de la regla citada, al paso que, tratándose de la extraordinaria opera frente a toda clase de personas, incluidos los discapacitados (artículo 2530 y 2541 del C.C.).

²⁸ Folio 27, archivo “20191216110434567” del “31-Anexos-Folio-1-CD” y folios 4 y 5 del archivo “21ContestaciónDemanda” del “01.- Cuaderno Principal”.

²⁹Corte Suprema de Justicia, SC, 19 feb. 2002, 4 jul. 1977, 3 may. 2000, reiteradas en SC, 19 feb. 6571, sc, 12 feb. 2007, rad. 1999-00749-01, SC, 4 abr. 2013; SC130, 12 feb. 2018, rad. 2002-01130-01, entre otras.

Por ello, si para la fecha del deceso de su padre (6 de octubre de 2017), el señor Santiago Poveda Henao, cuyo nacimiento ocurrió el 24 de septiembre de 2003, según se corroboró con la copia de su registro civil de nacimiento³⁰, contaba con 14 años de edad cumplidos y, tuvo conocimiento del siniestro el mismo día en que se produjo la muerte de su progenitor, lo cual se infiere de las manifestaciones efectuadas por su señora madre y hermana, que dijeron haber sabido de ese suceso desde la calenda de su ocurrencia, con quienes el citado demandante convivía, pues así se desprende del escrito inaugural en el que relacionaron la misma dirección para recibir notificaciones, aunado a que su minoría de edad, hace presumir que debía vivir junto a sus padres.

En ese orden, la prescripción ordinaria no corre para él desde el siniestro y su conocimiento, pues se encuentra paralizada, por el especial estado de incapacidad en el que se hallaba, debido a que aún no había arribado a los 18 años de edad, para presumir su capacidad, por lo cual hasta ese momento se reanuda el término de los 2 años para ejercer la acción; empero, como la demanda se radicó el 16 de diciembre de 2019, esto es, antes de ese suceso, mal podía concluirse que frente a él operó el decaimiento bajo estudio.

Por lo tanto, en aplicación del inciso tercero del artículo 282 del C.G.P.³¹, le corresponde a la Sala resolver las restantes excepciones, únicamente con respecto a Santiago Poveda Henao.

Establecido ese tópico, se debe analizar si como lo adujo la aseguradora demandada, el contrato está afectado de nulidad relativa, al haberse viciado su consentimiento, como consecuencia de la supuesta reticencia en que incurrió el asegurado.

No existe discusión acerca de la celebración del contrato de seguro cuya satisfacción se reclama, en el que intervino como asegurador la compañía accionada y como tomador y asegurado el señor César Augusto Poveda

³⁰ Folio 13, Archivo “01PoderesAnexos” del “01.- Cuaderno Principal”.

³¹ Artículo 282: “(...) Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las excepciones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia”.

Suárez (Q.E.P.D.), amparando como riesgo la muerte de éste último y su incapacidad total y permanente, con vigencia de un año, a partir del 27 de septiembre de 2016 hasta el 27 de septiembre de 2017, según consta en la póliza 5132031921001 y, aunque no se trajo la prueba de su renovación, en la forma exigida en el numeral 16.4.3 de las condiciones generales, según el cual *“La renovación dará lugar a la emisión de un nuevo certificado de póliza donde se expresará el valor asegurado y el valor de la prima, teniendo en cuenta la variación del valor asegurado si es el caso y la edad del ASEGURADO”*³², lo cierto es que al pronunciarse frente a la demanda, la compañía aseguradora, nada dijo en torno a que el acuerdo no estuviera en vigor, estableciéndose que para la fecha en que ocurrió el siniestro -6 de octubre de 2017- el negocio jurídico surtía plenos efectos jurídicos.

Para resolver la controversia que suscita la atención de la Sala, es preciso recordar que según el artículo 1036 del Estatuto Mercantil, subrogado por el 1 de la Ley 389 de 1997, el contrato de seguro es *“consensual, bilateral, oneroso, aleatorio y de ejecución sucesiva”*, de ahí que para su perfeccionamiento solo se requiere del acuerdo de voluntades entre las partes, cuya característica *“...es la transmisión de un riesgo mediante el pago de una prima y por el hecho de recibir ese precio el asegurador asume sobre su propio patrimonio el riesgo que gravitaba en el patrimonio del asegurado”*³³; por esencia es de carácter indemnizatorio, pues con él se busca restablecer la situación económica afectada por un siniestro, sin que pueda constituirse para el asegurado o, según el caso, para sus herederos, en una fuente de enriquecimiento.

El canon 871 del C. de Co. establece como principio general de todos los actos mercantiles la *“buena fe”* de quienes intervienen en su perfeccionamiento, por lo que los acuerdos de voluntades se rigen, fuera de lo pactado expresamente en ellos, por *“todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”*.

En ese sentido, se debe esclarecer si el asegurado incurrió en reticencia al momento de declarar el riesgo asegurable, porque no informó que con

³² Folio 34, Archivo *“21ContestacionDemanda”* del *“01.- Cuaderno Principal”*.

³³ Garrigues Joaquín Curso de Derecho Mercantil Tomo IV pág., 260

anterioridad había sido diagnosticado con cáncer.

Al respecto es de señalar que el artículo 1058 *ibídem*, impone al asegurado la carga de informar fidedignamente los hechos determinantes del estado del riesgo, con independencia que la aseguradora los constate, puesto que de todos modos aquel no queda liberado de las consecuencias adversas frente a las inexactitudes o reticencias en que haya incurrido al momento de hacer su declaración, al punto que de haberlas conocido el asegurador se habría retraído de celebrar el contrato o inducido a estipular condiciones más onerosas.

Sobre el particular, la doctrina puntualizó la importancia que ostenta el actuar de buena fe en este tipo de convenios, pues de las manifestaciones realizadas por el cliente en la etapa precontractual se determina el futuro del acuerdo en sí, tanto lo que calla como lo señalado de forma falaz erigen las bases de la convención; así, de comprobarse que actuó de mala fe, se derrotarían los cimientos sobre los cuales se funda la asegurabilidad, de acreditarse ello no queda más que anular la referida negociación.

De esa forma, puntualizó: *“En efecto, en lo tocante al contrato de seguro el concepto de buena fe adquiere mayor severidad porque, a diferencia de muchos otros contratos en que la astucia o habilidad de las partes pueden llevarlas a obtener ciertas ventajas amparadas por la ley, en el contrato de seguro esta noción ostenta especial importancia, porque tanto en su formación como en su ejecución él se supedita a una serie de informaciones de las partes, que muchas veces no implican verificación previa. Generalmente estas manifestaciones en lo que respecta al tomador o asegurado las hace al solicitar el seguro, las que exige la ley deben hacerse con pulcritud, que sean verídicas y que no haya callado ni ocultado circunstancias que de conocerlas el asegurador, no habría consentido en el contrato o habría consentido en él bajo otras condiciones”*³⁴.

No obstante, esa disposición no es absoluta, es decir, no basta con demostrar que el asegurado se abstuvo de dar información relevante para adquirir la póliza o, que de contera mintió acerca de algún punto específico,

³⁴ Leal Pérez, Hildebrando, Manual de Contratos Tomo II. Segunda Edición 2017. Editorial Leyer.

Ref. Proceso verbal de responsabilidad civil contractual de **ALEJANDRA HENAO ARENAS** y otros contra la **COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.** y otro. (Apelación de sentencia). **Rad.** 11001-3103-036-2019-00771-01.

no, su contraparte debe, por demás, acreditar que esas circunstancias eran importantes para la celebración del acuerdo de voluntades y que incidían directamente en el acaecimiento del riesgo.

En ese sentido, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en reciente pronunciamiento, consideró lo siguiente:

“De nada sirve afirmar y demostrar la insinceridad del tomador o asegurado, si no se hace saber ni se acredita cómo esa conducta influyó en el consentimiento del asegurador. Esto, porque como se anotó, no toda reticencia o inexactitud aflora en la nulidad del seguro. Algunas, al haberlas subsanado o aceptado en forma expresa o tácita luego de celebrar la convención. Otras, por cuanto conocidas, real o presuntamente, antes de ajustar el contrato, con todo, asintió la voluntad. Y las demás, al ser intrascendentes. Estas últimas, mientras no se demuestre su incidencia, ante la falta de otra explicación posible, debe seguirse que son nimias o insignificantes”³⁵.

Vistas así las cosas procede definir si el asegurado omitió información que resultaba relevante, para establecer su estado del riesgo y si la misma fue trascendente, al punto que, de haber sido conocida por la entidad aseguradora, variarían los resultados del contrato; así como su correlación con el siniestro que finalmente se configuró.

Memórese que, a voces de lo precisado por el Alto Tribunal en materia civil, las situaciones sobre las cuales se guardó silencio deben tener la potestad de influir en la decisión de la empresa aseguradora. Así:

“Esa inadvertencia, para afectar la validez de la convención, debe ser trascendente, toda vez que, si la declaración incompleta se concentra en aspectos que, conocidos por la aseguradora, no hubieran influido en su voluntad contractual, ninguna consecuencia se puede derivar en el sentido sancionatorio mencionado, todo lo cual se funda en la lealtad y buena fe que sustenta los actos de este linaje”³⁶.

En el *sub examine* se aportó la declaración de asegurabilidad, efectuada el 1 de diciembre de 2015, en la que se consta que el señor Poveda Suárez manifestó:

“En mi calidad de Asegurado principal en nombre propio, declaro que:
1. *Mi estado de salud es normal, no padezco ninguna enfermedad crónica ni me encuentro en estudio médico por afecciones de mi estado de salud.*
2. *No he sufrido ni sufro actualmente dolencias tales como: (...) cáncer (...).*
3. *No he sido sometido ni se me han programado tratamientos o intervenciones quirúrgicas en razón a las enfermedades enunciadas anteriormente o de dolencia directamente relacionadas con ellas, así como tampoco por alguna otra enfermedad no*

³⁵ Corte Suprema de Justicia Sentencia SC3791 de 2021.

³⁶ Corte Suprema de Justicia Sentencia SC5327 de 2018.

enunciada, en forma causal o consecuencial.

(...)

Reitero que lo manifestado en esta declaración es verídico y que tengo el conocimiento de que cualquier falta a la verdad es causal de nulidad de este seguro (Art. 1058 y 1158 del C. Co.)

(...)

*NO FIRME SIN ANTES LEER Y ENTENDER EL CONTENIDO DE ÉSTE DOCUMENTO Y ABSTÉNGASE DE FIRMAR SI SUS CONDICIONES NO CORRESPONDEN EXACTAMENTE A LO ENUNCIADO*³⁷.

No está acreditado que el asegurado no haya sido asesorado al momento de suscribir esa declaración, es más en el formulario no aparece anotación o indicación alguna, acerca de que requirió ilustración para su diligenciamiento o que, habiéndola solicitado, se le haya negado, máxime si en cuenta se tiene que se trataba de un médico radiólogo, profesión que le permitía conocer sobre los cuestionamientos acerca de su estado de salud.

Es decir, desde el comienzo se le instruyó acerca de las consecuencias legales que podrían derivarse de su falta de sinceridad sobre su estado de salud, indagándole si padecía de cáncer y si había recibido tratamiento, por cuenta de esa patología.

Según la historia clínica del citado, expedida por la Clínica del Country, fue diagnosticado con cáncer gástrico desde marzo de 2015, así puede constatarse en ese documento lo siguiente:

*“PACIENTE DEL DR. JORGE OSPINA, MEDICO RADIOLOGO QUE TIENE SU PRIMERA CONSULTA EL 8 DE ABRIL DE 2014, POR SÍNTOMAS DIGÉSTIVOS ALTOS, EN NOVIEMBRE DE 2014, EVDA NEGATIVA, EN MARZO DE 2015 PRESENTE NAUSEAS, TOMAN EVDA QUE MUESTRA LESIÓN EN TERCIO DISTAL CARA ANTERIOR, **TOMAN BIOPSIA QUE MUESTRA ADENOCARCINOMA GASTRICO DE TIPO DIFUSA CON CÉLULAS EN ANILLO DE SELLO**, LLEVADO A CIRUGÍA EL 23 DE MARZO 2015, DONDE SE REALIZA GASTRECTOMIA TOTAL, CON PATOLOGÍA QUE MUESTRA LESIÓN (...) SE TRATA DE UN CANCER GASTRICO*³⁸.

Hecho que fue avalado por la señora Alejandra Henao Arenas, quien al ser cuestionada acerca de la época en la que su esposo se enfermó, manifestó que eso ocurrió como en marzo de 2015, siendo diagnosticado con un posible cáncer gástrico, por lo que le practicaron una intervención quirúrgica y una biopsia e, igualmente, inició un tratamiento con quimioterapia³⁹.

³⁷ Folio 18, Archivo “01PoderesAnexos” del “01.- Cuaderno Principal”

³⁸ Folio 7, Archivo “21ContestacionDemanda” del “01.- Cuaderno Principal”.

³⁹ Minutos 11”01” al 12”41”, Archivo “30AudioYVideo” del “01.- Cuaderno Principal”.

Además, cuando se le indagó, si para la época en que fueron diligenciados “los formularios a los que acaba de hacer referencia, su señor esposo que en paz descanse, ya tenía conocimiento o sospechas de su estado de salud”⁴⁰, contestó: “cuando nosotros fuimos a firmar los documentos, si nosotros ya nos habían informado, ya había pasado la cirugía y había salido el resultado y, ya habíamos, ya había hecho algunas terapias y estaba bien”⁴¹.

Así las cosas, se concluye que, efectivamente, el asegurado faltó a la verdad al momento de suministrar la información correspondiente a su estado de salud e, inclusive, fue advertido acerca de las consecuencias que aparejaban las manifestaciones contrarias a la realidad.

En respuesta a la reclamación, la compañía aseguradora en comunicación del 16 de diciembre de 2017, la objetó, señalando que: “*Lamentablemente esta declaración no correspondía con el verdadero estado de salud del asegurado, pues de acuerdo con las Historias Clínicas que reposan en la reclamación, se pudo establecer que desde antes de ingresar a la póliza ya se le había diagnosticado adenocarcinoma gástrico, para lo cual había recibido tratamiento médico, circunstancias importantes del estado de salud que no fueron informadas al momento de suscribir la declaración de asegurabilidad*”⁴².

Adicionalmente, el artículo 1158 del C. de Co, previene que “*aunque el asegurador prescinda del examen médico, el asegurado no podrá considerarse exento de las obligaciones a que se refiere el artículo 1058 ni de las sanciones a que su infracción dé lugar*”, máxime cuando de la prueba recolectada no se advierte que la compañía de seguros tuviera un motivo que le generara desconfianza y le impusiera el deber profesional de verificar con mayor detalle el estado del riesgo.

Sobre ese tópico, la Honorable Corte Suprema de Justicia, estimó:

“No puede, entonces, endilgarse que el profesionalismo que requiere la actividad aseguradora, de entrada, exige el agotamiento previo de todos los medios a su alcance para constatar cual es el ‘estado del riesgo’ al instante en que se asume, como si fuera

⁴⁰ Minutos 16”15” al 16”27”, Archivo “30AudioYVideo” del “01.- Cuaderno Principal”

⁴¹ Minutos 16”30” al 16”47”, Archivo “30AudioYVideo” del “01.- Cuaderno Principal”

⁴² Folio 5, Archivo “21ContestacionDemanda” del “01.- Cuaderno Principal”

de su exclusivo cargo, so pena de que la inactividad derive en una ‘renuncia’ a la ‘nulidad relativa por reticencia’.

Esto por cuanto, se reitera, el tomador está compelido a ‘declarar sinceramente los hechos o circunstancias’ que lo determinan y los efectos adversos por inexactitud se reducen si hay ‘error inculpable’ o se desvanecen por inadvertir el asegurador las serias señales de alerta sobre inconsistencias en lo que aquel reporta.

(...)

Así que, siendo optativa la realización de análisis y exámenes para verificar el estado de salud del asegurado, quien a su vez está compelido en virtud de la ley a ‘declarar sinceramente los hechos o circunstancias que determinan el estado del riesgo’, no puede decirse que lo que calla lo asume irrestrictamente el asegurador”⁴³.

De otro lado, como ya lo precisó la jurisprudencia de esa Alta Corporación, no basta con que se haya comprobado que el asegurado calló o faltó a la verdad con respecto de sus declaraciones al momento de adquirir la póliza, sino que debe acreditarse de qué forma se vició el consentimiento de la entidad, lo que resultaría en la anulabilidad de la convención, sobre el particular consideró:

“Como tiene dicho esta Corporación, ‘no toda reticencia o no toda inexactitud están llamadas, ineluctablemente, a eclipsar la intentio del asegurador (...). De ahí que, en determinadas y muy precisas circunstancias, en puridad, puede mediar un ocultamiento; aflorar una distorsión o fraguarse una falsedad de índole informativa y, no por ello, irremediabilmente, abrirse paso la anulación en comento”⁴⁴.

Así las cosas, le compete a la demandada demostrar que las situaciones fácticas que no le fueron indicadas resultaban determinantes para la celebración del contrato, es decir, que de haberlas conocido su postura hubiera sido otra, para el efecto prevé el canon 1077 del Código de Comercio “*El asegurador deberá demostrar los hechos o circunstancias excluyentes de su responsabilidad*”, lo que se acompasa con el principio de la carga de la prueba que predica la codificación procesal referente a que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (artículo 167 del C.G.P.).

Al respecto la doctrina nacional enseña que “*Dicha prueba, es cierto, no siempre es simple, ni está, por lo demás exenta de dificultades, a fortiori cuando resulta imperativo demostrar que el empresario, por ninguna circunstancia, hubiera contratado en caso de haber conocido el ‘verdadero estado del riesgo’, es decir, el riesgo oculto y distorsionado, por oposición al*

⁴³ Corte Suprema de Justicia, SC2803-2016, Rad. 2008-00034-01, 4 de marzo de 2016.

⁴⁴ Corte Suprema de Justicia - Sala Civil. Sentencia de 2 de agosto de 2001, expediente 06146, reiterada en la SC-3791 de 2021.

aparente o virtual (incidencia causal). Por ello el asegurador -sin limitación probatoria alguna- podrá acudir al expediente que estime pertinente, en aras de establecer en forma adecuada, más allá de una simple afirmación, por contundente o categórica que sea, la precitada relevancia causal, como se sabe imprescindible para la prosperidad de la acción o de la excepción, según el caso, v.gr., corroborando la magnitud intrínseca del vicio (...); mediante la comprobación de que en situaciones semejantes el empresario, enterado cabalmente del estado del riesgo, se abstuvo en el pasado de asentir y, en tal virtud, de celebrar el respectivo contrato de seguros”⁴⁵:

Requisito que se encuentra acreditado, en vista de que el cáncer padecido y diagnosticado al señor Poveda Suárez, por cuenta del que fue intervenido quirúrgicamente y recibió tratamiento médico, aún antes de la declaración de asegurabilidad, resultaba de suma importancia para el consentimiento del asegurador, pues inclusive, se le indagó de manera expresa acerca de si estaba aquejado por esa enfermedad catastrófica y había recibido atención en salud y, por consiguiente, el otorgado bajo las condiciones ya señaladas, no estuvo exento de vicios, porque al ocultarse el real estado del riesgo, la compañía aseguradora se formó un juicio equivocado, por lo que conforme al artículo 1058 del C. de Co. y la jurisprudencia anteriormente transcrita, la excepción de fondo alegada por la demandada, que denominó “*nulidad del contrato de seguro por reticencia*”, habrá de declararse probada.

En suma, se modificará parcialmente el ordinal primero de la parte resolutive de la sentencia apelada, declarando no probada la excepción de prescripción con respecto al demandante Santiago Poveda Henao, sino la exceptiva de “*nulidad del contrato de seguro por reticencia*” y se confirmará en lo demás, condenando en costas de esta instancia al extremo apelante.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por

⁴⁵ Jaramillo J Carlos Ignacio. Derecho ds. Tomo II Editorial Temis 2011, página 709.

Ref. Proceso verbal de responsabilidad civil contractual de **ALEJANDRA HENAO ARENAS** y otros contra la **COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.** y otro. (Apelación de sentencia). **Rad.** 11001-3103-036-2019-00771-01.

autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. MODIFICAR el ordinal **primero** de la parte resolutive de la sentencia proferida el 6 de octubre de 2021, por el Juzgado 36 Civil del Circuito de esta ciudad, declarando no probada la excepción de prescripción frente al demandante Santiago Poveda Henao, sino la exceptiva de “*nulidad del contrato de seguro por reticencia*”.

Segundo. CONFIRMAR en lo demás, el fallo de fecha y procedencia antes indicado.

Tercero. CONDENAR en costas de la segunda instancia a la parte apelante. Para efectos de su liquidación, la Magistrada Sustanciadora fija como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (S.M.L.M.V.).

Cuarto. Por la secretaría de la Sala devuélvase el expediente digitalizado al Juzgado de origen. Por la secretaría oficiase y déjense las constancias a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Aida Victoria Lozano Rico
Magistrada
Sala 016 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Clara Ines Marquez Bulla
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Flor Margoth Gonzalez Florez
Magistrada
Sala Despacho 12 Civil

Ref. Proceso verbal de responsabilidad civil contractual de **ALEJANDRA HENAO ARENAS** y otros contra la **COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.** y otro. (Apelación de sentencia). **Rad.** 11001-3103-036-2019-00771-01.

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

06922c02255800fa68c8e13a865fc998da0a0ba2c8bb6cd6a772bf99fed6d4bd

Documento generado en 19/04/2022 04:13:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN
RAD. 110013103012202000394 01**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril del dos mil veintidós (2022).

**REF. PROCESO VERBAL DE EXPROPIACIÓN DE INSTITUTO
NACIONAL DE VÍAS INVÍAS CONTRA HUMBERTO JARAMILLO
BOTERO Y OTROS.**

Magistrado Ponente. **CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ**

I. ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto del 07 de diciembre de 2020, proferido por el juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá D.C., mediante el cual se rechazó la demanda.

II.- ANTECEDENTES

1.- El Instituto Nacional de Vías INVÍAS, presentó demanda de expropiación contra Humberto Jaramillo Botero, la que le correspondió por reparto al juzgado de primera instancia, quien en auto del 24 de noviembre de 2020 la inadmitió para que allegara: i) poder conforme lo normado en el artículo 5° del decreto 806 de 2020 o las formalidades de que trata el artículo 74 del Código General del Proceso; ii) avalúo vigente sobre el bien objeto de expropiación y iii) adjuntar el escrito subsanatorio y sus anexos como mensaje de datos a la cuenta de correo electrónico de este Juzgado, único medio autorizado para su radicación.

2.- El apelante presentó en término el escrito de subsanación,

frente al cual, el juzgado mediante auto del 07 de diciembre de 2020 rechazó la demanda¹, al considerar que no se aportó den debida forma el poder para impetrar la demanda, ya que no acreditó que el mismo hubiese sido conferido mediante mensaje de datos.

3.- Ante esa decisión, la parte demandante interpuso reposición y el subsidiario de apelación, con el fin que sea revocada y se admita la demanda, exponiendo sus argumentos en lo siguiente:

“(...) el poder aportado con la subsanación corresponde a un mensaje de datos como lo señala la Ley 527 de 1999, tanto se arrima el correo electrónico en el cual la Dra. Beatriz Helena García Guzmán a través de la cuenta bgarcia@invias.gov.co le confirió poder especial para este proceso, con lo cual se suprime o elimina la diligencia de presentación personal, ya que no tiene sentido acudir a una notaría a realizar esa presentación dadas las actuales condiciones y estado de emergencia (...)”².

4.- El juzgado 12 Civil Circuito de Bogotá mantuvo la decisión, al indicar que, el poder obrante en el expediente, *“(...) no se confirió a través de mensaje de datos ni proveniente de la cuenta de correo electrónico de la demandante, por lo tanto, al no otorgarse conforme lo dispone el referido Decreto, debía aportarse con la constancia de presentación personal, lo que tampoco ocurrió (...)”³* y, concedió la alzada que es del caso resolver previas al siguientes

III.- CONSIDERACIONES

1.- Se debe recordar que frente al “recurso de apelación” tiene como objeto que el superior funcional examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, tal y como lo expone el artículo 320 del Código General del Proceso.

¹ Archivo denominado “019AutoRechazaDemanda2020-00394” ubicado en la carpeta “01.Expediente” del proceso digital.

² Archivo llamado “020MamorialRecurso” en la misma ubicación.

³ Archivo “24AutoResuelveRecursoRep2020-00394” Cfr.

2.- Sea lo primero mencionar que, de acuerdo con el inciso tercero del artículo 90 del Código General del Proceso, cuando el juzgador advierta la existencia de falencias formales en el libelo inicial, este “(...) señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza (...)”.

3.- En el presente asunto, se cuestiona si el poder arrimado con la demanda en el escrito de subsanación se cumplió o no formalidades que trata el artículo 5°, del decreto 806 de 2020, para lo cual, la mentada norma indica

“(...) Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.

En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales. (...)”.
(Resaltado por la Sala).

Lo que significa, que cuando el mensaje, se confiere a través de mensaje de datos debe acreditarse no solo que se confirió por ese medio, sino que se tendrán por otorgado con la sola antefirma.

4.- En el caso *sub judice*, se confirmará la decisión adoptada por el juzgado de primera instancia, habida cuenta que, no se aportó en la oportunidad que correspondía el mensaje de datos donde se acreditó el otorgamiento del mandato otorgado por la Jefe de la oficina jurídica del INVÍAS, ya que revisando los archivos 013, 015 y 017 del

dossier, en los cuales se arrimó el escrito de subsanación, en ningún momento se allegó el envío de éste como mensaje de datos al abogado, luego no se dio cabal cumplimiento, tal y como lo indicó el funcionario de primer grado.

5.- Tampoco, puede admitirse que el apoderado de la parte actora, con el recurso allegara el correo donde se concedió el poder, no puede tenerse en cuenta el mismo, ya que la reposición no es el momento para aportar las documentales que omitió presentar en la oportunidad procesal correspondiente, esto es, en la presentación de la demanda o en el escrito de subsanación.

6.- En este orden de ideas y al aplicar el anterior marco normativo al *sub-judice*, se confirmará la decisión adoptada.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.- Sala Civil,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 07 de diciembre, proferido por el juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia ante la prosperidad del recurso.

TERCERO: Devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen para lo de su trámite y competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

**Carlos Augusto Zuluaga Ramirez
Magistrado
Sala 014 Despacho Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**368e9054f449a8a3895b5a40a801f73d8f268dfe737d856b48c7aa5
12416720e**

Documento generado en 19/04/2022 09:54:27 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

Proceso N.º 110013103002200700292 03

Clase: EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: NET REGISTRAR UK.CO LIMITED

Demandada: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

Con fundamento en los artículos 322 (incisos 2º y 3º del numeral tercero), 323 (numeral primero) y 327 (último inciso) del Código General del Proceso, se ADMITE, en el efecto suspensivo, el recurso de apelación que la parte demandante interpuso contra la sentencia de 10 de diciembre de 2021 proferida por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, mediante la cual declaró probadas las excepciones de “inexistencia del derecho” y “la Universidad De Los Andes sí dio cumplimiento al contrato” y, en consecuencia, desestimó sus pretensiones.

En oportunidad, secretaría controlará los traslados que por cinco (5) días regula el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, luego de lo cual el asunto ingresará al despacho para resolver lo pertinente.

So pena de los efectos procesales correspondientes, la **sustentación** de la alzada admitida versará, únicamente, sobre los reparos concretos presentados contra el fallo de primer grado, conforme lo regula el inciso final del artículo 327 del CGP y la jurisprudencia (CSJ. SC3148-2021). Las partes harán llegar sus respectivos escritos al correo electrónico de la secretaría: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Manuel Alfonso Zamudio Mora

**Magistrado
Sala 005 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

61e3e14023564b87d41d3ebee4932c8e585ae3354cd596bd6d0a4a15874fcf78

Documento generado en 19/04/2022 08:41:02 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

Proceso N.º 110013199003202004342 01
Clase: VERBAL – PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
Demandante: CONJUNTO ALAMEDA PARQUE RESIDENCIAL
ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandada: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Con fundamento en los artículos 322 (incisos 2º y 3º del numeral tercero), 323 (numeral primero) y 327 (último inciso) del Código General del Proceso, se ADMITE, en el efecto suspensivo, el recurso de apelación que la parte demandante interpuso contra la sentencia de 13 de diciembre de 2021 proferida por el Coordinador del Grupo de Funciones Jurisdiccionales III de la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante la cual declaró probada la excepción denominada “Alianza Fiduciaria no es la constructora, promotora y no tiene ninguna obligación de entrega de unidades inmobiliarias, bienes comunes ni zonas de cesión” y, en consecuencia, desestimó sus pretensiones.

En oportunidad, secretaría controlará los traslados que por cinco (5) días regula el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, luego de lo cual el asunto ingresará al despacho para resolver lo pertinente.

So pena de los efectos procesales correspondientes, la **sustentación** de la alzada admitida versará, únicamente, sobre los reparos concretos presentados contra el fallo de primer grado, conforme lo regula el inciso final del artículo 327 del CGP y la jurisprudencia (CSJ. SC3148-2021). Las partes harán llegar sus respectivos escritos al correo electrónico de la secretaría: secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Manuel Alfonso Zamudio Mora
Magistrado
Sala 005 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
f353c25cdb047bfbbcd640be9df95ff5a45b8aa170e8463702ef046a369b3da8
Documento generado en 19/04/2022 04:06:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Bogotá D.C, diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

Radicación 110012203000 2022 00418 00

Teniendo en cuenta que el escrito introductorio fue subsanado en debida forma, contiene los requisitos exigidos para sustentar el medio de contradicción impetrado, amén que fue formulado en el término establecido por el Legislador, contra sentencia ejecutoriada, se funda en la causal 7 consagrada en el artículo 355 del Código General del Proceso y está dirigido frente a las personas que intervinieron en el juicio, el Despacho con fundamento en lo dispuesto por el artículo 358 *ibídem*.

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir el recurso extraordinario de revisión interpuesto por el señor HÉCTOR BERNAL ROJAS, contra la sentencia proferida el 21 de septiembre de 2021, por el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso verbal 11001310303520180050500 promovido por MARTHA VIRGINIA ESPINOSA FORERO contra HÉCTOR BERNAL ROJAS y demás personas indeterminadas.

SEGUNDO: Correr traslado, por el término de cinco (5) días, en la forma establecida por los artículos 91 y 358, inciso 5, de la Ley 1564 de 2012, a los señores MARTHA VIRGINIA ESPINOSA FORERO y CAMILO ALBERTO RONDEROS CORREDOR –Curador ad-litem-.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

Clara Ines Marquez Bulla

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

507cbfa60b38c9b6e83a1062b0d52947d5ab28f13d0da5b77fb18e46c
56a6757

Documento generado en 19/04/2022 12:20:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>