

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal.  
Demandante: Alba Luz Gil.  
Demandada: Luis Alejandro Pineda Martínez.  
Radicación: 110013103045201700270 01  
Procedencia: Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá.  
Asunto: Apelación de sentencia.

Se fija la suma de \$1'000.000,00 como agencias en derecho correspondientes a esta instancia.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Elena Galvis Vergara', with a large circular flourish on the right side.

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

**MAGISTRADA**

**Magistrada Sala 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: **1a2625e6e74aeab6c1a1280d89fe19ed5a0f776773bd7b846664070625137e4c**

Documento generado en 16/04/2021 11:05:48 AM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal  
Demandante: Luis Enrique Gonzales Rodríguez y otros.  
Demandado: Seguros de vida Suramericana S.A  
Radicación: 110013103046202000315 01  
Procedencia: Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá  
Asunto: Apelación auto  
AI-043/21.

Se pronuncia el Tribunal acerca del recurso de apelación propiciado por la parte demandante contra el auto de fecha 14 de diciembre de 2020, que rechazó la demanda.

1

**Antecedentes**

1. Luis Enrique González Rodríguez, Lina María y Luis Alejandro González Jiménez presentaron demanda declarativa de responsabilidad civil contractual contra Seguros de Vida Suramericana S.A.

2. Mediante auto del 26 de noviembre de 2020 se inadmitió la demanda, para que se corrigiera en los siguientes aspectos: (i) aportar certificado de existencia y representación de la demandada, con expedición no superior a un mes; (ii) prestar caución para decretar la medida cautelar, (iii) *“Partiendo de lo resuelto en el numeral inmediatamente anterior, y en caso de desistirse de las medidas cautelares, o no aportarse la respectiva caución, con la subsanación acredítese el envío de la demanda con sus anexos a la parte demandada, como también la subsanación, según lo estipulado en el ordinal 6º del Decreto 806 de 2020; y alléguese la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad...”*

3. Oportunamente el demandante radicó escrito al que adjuntó el certificado de la sociedad demandada. En cuanto a la caución consideró, entre otras cosas, que se extralimitó el juez en el

ámbito de sus competencias en materia de inadmisión de la demanda por cuanto exhorta al demandante a cumplir una carga no prevista por el legislador en los artículos 82 y 90 del estatuto procesal; igualmente señaló que *“no encuentra sustento el requerimiento impartido por su señoría, en vista que con todo respeto se está desconociendo de entrada el principio de taxatividad que contempla el Artículo 90 ibídem y desconoce el principio de eventualidad al impartir una orden prematura”*.

Al referirse al tercer requerimiento, dijo que este se encuentra coligado al anterior y además que al exigir la prestación de la caución se valoró la medida cautelar encontrándola procedente *“razón suficiente para desgajar los efectos propios del Parágrafo primero del Artículo 590 del C.G.P., en punto a desplazar la carga de la conciliación como requisito de procedibilidad (...) bastaba que se presentara su solicitud y no su decreto o práctica, para considerarse eximido el demandante, de agotar la conciliación para acceder de manera directa a la justicia”*.

4. Se rechazó la demanda tras considerar el Juzgador que no se había dado cumplimiento a lo requerido pues *“no dio cumplimiento a los numerales 2º y 3º de la providencia proferida el 26 de noviembre hogaño”*, indicó que el demandante al presentar la demanda de manera simultánea debía enviar por medio electrónico copia de ella y sus anexos, salvo la solicitud de medidas cautelares, y como en el presente litigio no desistió de estas, ni presentó caución, obligatoriamente debía cumplir con la exigencia consagrada en el Decreto 806 de 2020. Además como requisito de procedibilidad se requería agotar previamente la conciliación.

5. Contra la decisión anterior se interpuso los recursos ordinarios, el principal se decidió adversamente en razón a que *“...no se allegó la caución que la ley ordena prestar con la solicitud de medidas cautelares para suplir la conciliación prejudicial, no era procedente decretar la cautela solicitada, y por ende se debía acreditar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, y con esto debía cumplir además con la exigencia contenida en el artículo 6º del Decreto 806 de 2020...”*, y se concedió el subsidiario.

6. Los reproches planteados por el recurrente se fundan en que hubo: i) extralimitación de competencia y taxatividad de requisitos para obtener demanda en forma; los requerimientos de los numerales 2º y 3º presentan un defecto orgánico de carácter funcional en vista que la agencia judicial extralimitó el ámbito de sus competencias en materia de inadmisión de la demanda por cuanto exhorta al extremo demandante a cumplir cargas no previstas por el legislador en los artículos 82 y 90. ii) procedencia de la medida cautelar de inscripción de la demanda; el imperativo contemplado en el parágrafo gramatical exige de la parte interesada únicamente requerir la medida cautelar para quedar relegado de intentar la conciliación prejudicial. iii) principio de eventualidad y preclusividad de las actuaciones

procesales; la inadmisión y el injusto rechazo de la demanda por el no pago de la caución exigida para el decreto de la medida cautelar que no se ha decretado, frente aun proceso que no está en curso pues no se ha admitido a trámite, se torna a todas luces improcedente, por lo que debe seguirse el curso natural del proceso para que una vez admitida la demanda, se imponga la respectiva caución para que posteriormente se practique la medida cautelar solicitada por el extremo demandante. iv) temporalidad de la caución de que trata el numeral 2 del artículo 590 del CGP y su incidencia de cara al rechazo de la demanda; el plazo impuesto para la constitución de la caución, no puede minar el acceso a la administración de justicia, pues tal consecuencia no la previó el legislador so pena de conculcar el debido proceso.

### **Consideraciones**

1. El artículo 90 de la Ley 1564 de 2012, otorga al juez el deber de ejercer el primer control de la actuación al calificar la demanda, y de no hallar satisfechos cabalmente los requisitos que en ella deben confluir se le habilita para inadmitirla, entre otras hipótesis cuando no reúna los requisitos generales que se encuentran detallados en el artículo 82 de la misma Ley.

2. En el asunto examinado, y en punto del tema objeto de reproche, en verdad la causal de inadmisión dirigida a que se prestara caución para decretar la cautela pedida, no se enmarca dentro de alguno de los motivos que constituyen requisito formal de toda demanda; de contera, tampoco resultaba viable exigirle que de no prestarla, o de desistir de la medida, se arrimara la conciliación prejudicial y se acreditara el envío de la demanda con sus anexos a la demandada.

2.1. A la no prestación de la caución judicial, sólo puede asignársele el efecto de no decretarse la cautela rogada.

Así las cosas, el no acatamiento de aquella imposición, no puede traer aparejada la obligación de allegarse la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad como tampoco el envío de la demanda y sus anexos al demandado.

2.2. La conminación a acreditar el requisito de procedibilidad, tampoco era factible, pues si bien es cierto el inciso 3º del artículo 90 de la codificación adjetiva faculta al Juez para inadmitir la demanda *“cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”*, que según lo preceptuado por el artículo 38 de la Ley 640 de 2001 modificado por el artículo 621 de nuestro Código Adjetivo, será

indispensable en los asuntos civiles, en los procesos declarativos con sus respectivas excepciones, siempre y cuando la materia sea conciliable, no lo es menos que debe acatarse lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 590 de la Ley 1564 de 2012, que indica: *“En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.”*

Precisamente ante esa excepción nos enfrentamos en este caso, como quiera que en el libelo genitor se solicitó la inscripción de la demanda respecto de un bien de la demandada, con cimiento en el literal b) del numeral 1. del artículo 590 *ídem*, la que ha de entenderse halló viable el *a quo*, pues previo a su decreto exigió prestar caución

Analizadas de manera coherente y sistemática las normas citadas, no puede llegarse a la conclusión a la que arribó el juzgador de primer grado, pues el parágrafo primero del artículo 590 sólo exige que haya “solicitud” de una medida cautelar.

4. En cuanto a la exigencia de enviar copia de la demanda a la demandada, debe decirse que de acuerdo con lo preceptuado por el Decreto 806 de 2020 se exceptúa de tal carga al demandante ya que el inciso 4º del artículo 6º señala: *“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...”*

4

5. Dentro de éste contexto, y sin que sean necesarias mayores consideraciones, se concluye, que en este asunto le asiste razón al apelante, por ende, se impone revocar el auto censurado, y ordenar al juez de primer grado proveer sobre la admisión la demanda.

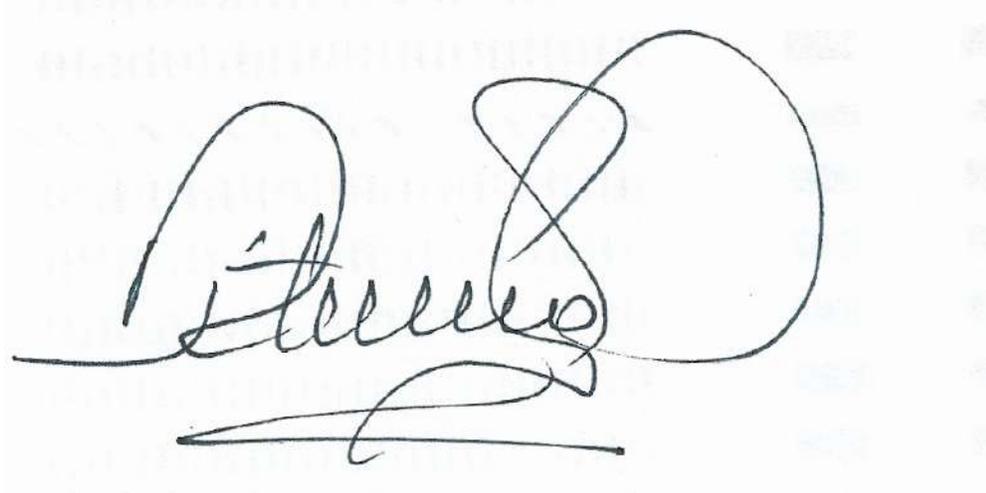
### **Decisión**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., en Sala Civil de Decisión Civil,  
**RESUELVE:**

1. **REVOCAR** el auto proferido el 14 de diciembre de 2020 por el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá.

2. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen para que, sin consideración de los motivos que dieron lugar al rechazo, se proceda a la admisión de la demanda.

Notifíquese y cúmplase,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Elena Galvis Vergara', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA  
MAGISTRADA  
Magistrada Sala 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: **971ed05ad53a8a0a0434244842282428394b9683361a754aa567013cc53015aa**

Documento generado en 16/04/2021 03:46:14 PM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



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

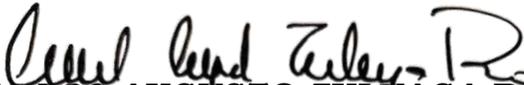
**11001 22 03 000-2019-01248-00**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

En atención a la solicitud presentada, por el apoderado actor<sup>1</sup>, de conformidad con lo normado en el artículo 116 del Código General del Proceso, se ordena el desglose de los documentos solicitados por el petente.

Por secretaría realícese la entrega de éstos dejando las constancia de rigor.

Notifíquese,

  
**CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ**  
**Magistrado**  
000-2019-01248-00

---

<sup>1</sup> Archivos denominados “06. Correo donde allegan escrito desglose” y “07. Solicitud de Desglose” ubicados en la carpeta “04. MEMORIALES”

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

Bogotá D.C, dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 110012203000 2021 00254 00**

Teniendo en cuenta que el escrito introductorio, contiene los requisitos formales 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 la señora RUBIELA SÁNCHEZ DAZA, contra la sentencia proferida el 9 de agosto de 2019, por el Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo 11001-4003-026-2018-00545-00 promovido por MAURICIO ROBAYO GÓMEZ contra GLORIA ALIDA SANTANA LOZANO y RUBIELA SÁNCHEZ DAZA.

**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 Robayo Gómez y Santana Lozano.

**TERCERO:** Reconocer al abogado CARLOS MARIO ULLOA MATEÚS, como apoderado judicial de la recurrente, en los términos y fines del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE,**



CLARA INES MARQUEZ BULLA  
Magistrada

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**33b8b50288e6ca8240b6179c2cab85559fc358169e856797bd43  
00022a09ec7f**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:05 PM

**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*

Radicación: 110012203000-2021-00629-00 (5264)

Demandante: Gilma Peña Ossa

Demandado: Aurora Torres Romero

Proceso: Verbal

Asunto: Conflicto de competencia

Bogotá, D. C., quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021).

El conflicto suscitado entre los Juzgados 33 y 34 Civil del Circuito, ambos de Bogotá, en el proceso verbal de Gilma Peña Ossa contra Aurora Torres Romero, debe resolverse atribuyéndole la competencia al primero de los despachos judiciales en mención, por cuanto el funcionario a su cargo realizó una indebida aplicación de las reglas para declararse incompetente.

En este caso, aunque la actuación del juez hubiese tenido dificultades, se estaba tramitando sin alegación alguna respecto de la falta de competencia y eventual nulidad del referido artículo 121 del CGP, por lo que, en buenas cuentas, esa causal de nulidad debe entenderse superada.

Es que como se sabe, la expresión “*de pleno derecho*” que traía el citado precepto 121, como forma de nulidad procesal, fue declarada inexecutable mediante sentencia de la Corte Constitucional C-443 de 2019. Y así se tratara de asuntos anteriores, como invocó el juzgado 33 (auto de 14 de septiembre de 2020), de todas maneras debía tenerse en cuenta que dicha forma de invalidación carecía de regulación en el Código General del Proceso, por lo cual, en aplicación de los preceptos 11 y 12 de ese estatuto, convenía aplicar los principios que emanan de su contexto, y para tal efecto acudir a los cánones 132 y siguientes, que ordenan los aspectos concernientes a las nulidades procesales.



Raciocinio que permitía a ver como saneable la nulidad prevista en el artículo 121, así en su momento se hubiese establecido como de pleno derecho, porque al cabo las nulidades procesales surgen de irregularidades que afectan el debido proceso de las partes, pero deben aplicarse restrictivamente y sanearse siempre que ocurran los supuestos para ese beneficio de la actuación.

Justamente las perjudiciales secuelas de las nulidades, imponen que previo a decretarse o reconocerse, sean evaluadas por el juez con miras a determinar si en verdad hubo vulneración del debido proceso, teniendo en cuenta la eficacia de los procedimientos, para que sólo sea factible cuando un vicio indiscutible impide la continuación del trámite. De ahí que el artículo 136 del Código General del Proceso, contemple varias hipótesis en las que la nulidad se considera saneada, entre estas: a) si “*la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla*” (num. 1); y b) “[*c*]uando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa” (num. 4), regla esta que viene desde el anterior Código de Procedimiento Civil, artículo 156, que preveía: “4. Cuando a pesar del vicio **del acto** procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa”<sup>1</sup>.

Con esa percepción, antes de declarar una nulidad procesal, es menester analizar en detalle la circunstancia que dio lugar al vicio y si el mismo realmente vulneró los derechos de las partes, en lugar de *anular por anular*; tanto menos si el principio de convalidación impregna todo el sistema de nulidades procesales, bajo el cual, de forma expresa o tácita, el afectado puede ratificar la actuación defectuosa, en señal de ausencia de afectación a sus intereses<sup>2</sup>, ya que el postulado “*se refiere a la posibilidad de saneamiento, expreso o tácito, lo cual apareja la desaparición del error de actividad, salvo los casos donde no cabe su disponibilidad por primar el interés público,*

---

<sup>1</sup> Se resaltó el original *del*, que cambió por *el acto...*, a partir del decreto 2282 de 1989.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC 19 de diciembre de 2011, Rad. 2008-00084-01.



*pues si el agraviado no lo alega, se entiende que acepta sus consecuencias nocivas*<sup>3</sup>.

Sobre el particular, vale traer a colación que la Corte Constitucional en sentencia T-341 de 2018, reiteró su línea jurisprudencial sobre la necesidad de analizar las razones del incumplimiento del plazo. *“Es por ello que en la sede de acción de tutela debe considerarse que el juez ordinario no incurre en defecto orgánico al aceptar que el término previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso, para dictar sentencia de primera o de segunda instancia, si bien implica un mandato legal que debe ser atendido, en todo caso un incumplimiento meramente objetivo del mismo no puede implicar, a priori, la pérdida de la competencia del respectivo funcionario judicial y, por lo tanto la configuración de la causal de nulidad de pleno derecho de las providencias dictadas por fuera del término fijado en dicha norma, no opera de manera automática.”* (Negrillas para resaltar).

A más de que, se repite, en la sentencia C-443 de 2019, entre otras decisiones, la Corte Constitucional declaró la *“inexequibilidad de la expresión ‘de pleno derecho’ contenida en el inciso sexto del artículo 121 del Código General del Proceso, y la exequibilidad condicionada del resto de este inciso, en el entendido de que la nulidad allí prevista debe ser alegada antes de proferirse la sentencia, y de que es saneable en los términos de los artículos 131 y subsiguientes del Código General del Proceso”*<sup>4</sup>.

Resáltase que en la última jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, se consideró: *“...la nulidad de que trata el tan citado artículo 121, es de carácter saneable, por lo que al no haber sido invocada por ninguno de los sujetos procesales antes de haberse dictado sentencia de primera instancia, no tenía razón alguna para declararla, como de manera equivocada se hizo...”*<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Corte Sup., sentencia civil de 1° de marzo de 2012, Rad. 2004-00191-01.

<sup>4</sup> Comunicado 37 de 25 y 26 septiembre de 2019, sentencia C-443 de 2019.

<sup>5</sup> CSJ, Sala Civil, sentencia STC15542-2019 de 14 de noviembre de 2019.



Total que de ninguna manera puede aceptarse la declaración de incompetencia y eventual anulación, declarada por el juzgado 33, pues trátase de actuaciones anteriores o posteriores a la referida sentencia C-443 de 2019, cual viene de explicarse, la nulidad tiene que considerarse saneable cuando no es alegada en tiempo.

Con base en lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, **declara** que el competente para conocer el presente asunto, es el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, al que se le enviará inmediatamente el expediente.

Líbrense las comunicaciones necesarias a los juzgados involucrados en el conflicto.

**Notifíquese.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Isaza Davila', written over a light blue rectangular background.

**JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA**

MAGISTRADO TRIBUNAL SUP. DE BOGOTÁ, SALA CIVIL

(Firma según arts. 11 Dec. 491/2020, 6 Ac. PCSJA20-11532 y otros)

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



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

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal
Demandante	Bluepharma Colombia S.A.S.
Demandada	Biogen Laboratorios de Colombia S.A.
Radicado	110013199 001 2017 88930 01
Instancia	Segunda – <i>apelación de auto</i> -
Decisión	Confirma

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte actora contra el auto No. 48722 del 3 de julio de 2020, proferido por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, por medio del cual declaró la terminación del proceso (inc. 2, num. 4º, art. 372 C.G.P).

**ANTECEDENTES**

1. Mediante auto del 11 de febrero de 2020, la Superintendencia de Industria y Comercio fijó el 4 de marzo de 2020, para la realización de la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P.; llegada esa fecha, se dejó constancia que los representantes legales de las partes no comparecieron, por lo que se advirtió que se daría aplicación a lo establecido en el inciso 2º, numeral 4º *ejusdem* y se concedió a las partes el término de 3 días para justificar la inasistencia.

2. Oportunamente, el apoderado del extremo demandado presentó escrito por el cual justificó la inasistencia de la representante legal Bluepharma, argumentando que Vanda Patricia Vieira Vicente, renunció al cargo de gerente y representante legal de la sociedad, misma que fue aceptada mediante Acta No. 12 de la Asamblea de Accionistas del 17 de mayo de 2017, inscrita el 22 de junio de ese mismo año.

Continuó afirmando que mediante Acta 15 de la Asamblea de Accionistas del 6 de julio de 2017, inscrita el 14 de julio de 2017, se inició una acción de responsabilidad social contra Diego Felipe Echeverri Zajia, quien adicionalmente fue removido del cargo de Representante Legal Suplente; y, Claudia Patricia Forero, renunció al cargo de segunda suplente general y representante legal, la cual fue aceptada mediante Acta No. 12 de la Asamblea de Accionistas del 17 de mayo de 2017.

Finalizó manifestando que a la fecha de la presentación del memorial, Bluepharma Colombia S.A. *“no ha designado ni cuenta con un representante legal que pueda atender la diligencia programada por su Despacho”*, constituyendo una razón de fuerza mayor la inasistencia a la audiencia programada.

3. Mediante auto del 3 de julio de 2020, el *a quo* consideró que los hechos aducidos no corresponden a hechos imprevisibles que no fueran posibles de resistir, sino a hechos atribuibles a la propia parte demandante en relación con la organización interna de la sociedad *“al no realizar el nombramiento respectivo de un representante legal para todos los efectos que se desprenden de su cargo y más aún para haga frente al presente caso en el que está de por medio una acción judicial que la misma sociedad ha promovido”*.

Seguidamente precisó que ninguna de las partes justificó su inasistencia a la audiencia, razón por la que declaró la terminación del proceso conforme lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 4° del artículo 372 del C.G.P.

4. Inconforme con la anterior decisión, el apoderado de la demandante interpuso de reposición y apelación en subsidio, argumentando que en el caso de la sociedad Bluepharma, se presenta una circunstancia excepcional ya que carece de representante legal, razón por la cual fue sometida a control por la Supersociedades, entidad que el 28 de febrero de 2020, solicitó a la Coordinadora del Grupo de Admisiones convocar a un proceso de insolvencia en la modalidad de liquidación judicial *“teniendo en cuenta la carencia de Representante Legal entre una de las razones”*.

Acotó que por lo anterior, el 7 de marzo de 2020, se decretó la apertura del proceso de liquidación judicial, por lo que al momento de la audiencia, se encontraba en una situación imprevista que se configura como fuerza mayor.

Conforme a expuesto, solicitó que se re programe la audiencia inicial “*en la que mi representada asistirá a través de su liquidador debidamente posesionado o de quien este determine a efectos de garantizar el derecho de la demandante al acceso a la justicia*”.

5. Resuelto el recurso horizontal de forma desfavorable a su promotor, corresponde a esta Corporación desatar la alzada.

## CONSIDERACIONES

1. El problema jurídico a resolver consiste en establecer si la justificación de la inasistencia del representante la parte actora a la audiencia prevista en artículo 372 del C.G.P., allegada por el apoderado de ese extremo procesal con posterioridad a la misma, constituye motivo suficiente para que no se aplique la sanción prevista en inciso 2, numeral 4° del art. 372 C.G.P., esto es, la terminación del proceso.

2. Con miras a resolver la alzada, es preciso tomar como punto de referencia la norma inmediatamente citada, la cual se transcribe en lo que resulta relevante para el caso:

El juez, salvo norma en contrario, convocará a las partes para que concurran personalmente a una audiencia con la prevención de las consecuencias por su inasistencia, y de que en ella se practicarán interrogatorios a las partes. La audiencia se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

2. Intervinientes. Además de las partes, a la audiencia deberán concurrir sus apoderados.

La audiencia se realizará aunque no concurra alguna de las partes o sus apoderados. Si estos no comparecen, se realizará con aquellas.

Si alguna de las partes no comparece, sin perjuicio de las consecuencias probatorias por su inasistencia, la audiencia se llevará a cabo con su apoderado, quien tendrá facultad para confesar, conciliar, transigir, desistir y, en general, para disponer del derecho en litigio.

3. Inasistencia. La inasistencia de las partes o de sus apoderados a esta audiencia, por hechos anteriores a la misma, solo podrá justificarse mediante prueba siquiera sumaria de una justa causa.

Si la parte y su apoderado o solo la parte se excusan con anterioridad a la audiencia y el juez acepta la justificación, se fijará nueva fecha y hora para su celebración, mediante auto que no tendrá recursos. La audiencia deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes. En ningún caso podrá haber otro aplazamiento.

Las justificaciones que presenten las partes o sus apoderados con posterioridad a la audiencia, solo serán apreciadas si se aportan dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que ella se verificó. El juez solo admitirá aquellas que se fundamenten en fuerza mayor o caso fortuito y solo tendrán el efecto de exonerar de las consecuencias procesales, probatorias y pecuniarias adversas que se hubieren derivado de la inasistencia.

En este caso, si el juez acepta la excusa presentada, prevendrá a quien la haya presentado para que concurra a la audiencia de instrucción y juzgamiento a absolver el interrogatorio.

4. Consecuencias de la inasistencia. La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda. Cuando ninguna de las partes concurra a la audiencia, esta no podrá celebrarse, y vencido el término sin que se justifique la inasistencia, el juez, por medio de auto, declarará terminado el proceso.

(...)

A la parte o al apoderado que no concurra a la audiencia se le impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

3. En el *sub examine*, destacamos que la parte actora allegó la justificación de inasistencia del representante legal de la sociedad que representa de forma posterior a la fecha de la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P. y, desde ese punto de vista, prescribe esa disposición que sólo admitirá aquella excusa que se fundamente en fuerza mayor o caso fortuito y sólo tendrá el efecto de exonerar de las consecuencias procesales, probatorias y pecuniarias adversas que se hubieren derivado de la inasistencia.

Así las cosas, la justificación basada en que la parte actora carecía de representante legal para atender la diligencia programada por el despacho, no puede, de forma alguna, excusar a ese extremo procesal, en razón a que la circunstancia alegada no se trata de un hecho imprevisto que no es posible resistir.

4. La fuerza mayor o el caso fortuito lo define el artículo 1° de la ley 95 de 1890, así: “*Se llama fuerza mayor ó caso fortuito, el imprevisto á que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos <sic> de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*”. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia, al referirse sobre el tema, ha expresado:

(...) Para reconocer que hubo caso fortuito o fuerza mayor se deben tener en cuenta tres elementos: (i) el carácter externo, (ii) la imprevisibilidad y (iii) la irresistibilidad.

Por carácter externo se entiende que el hecho se haya dado por una causa ajena a la voluntad del agente, o al desarrollo de la actividad en cuestión.

Respecto de la imprevisibilidad, la Corte ha considerado que,

"La imprevisibilidad, rectamente entendida, no puede ser desentrañada - en lo que atañe a su concepto, perfiles y alcance- con arreglo a su significado meramente semántico, según el cual, imprevisto es aquello “Que no se puede prever”, y

prever, a su turno, es "Ver con anticipación" (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española), por manera que aplicando este criterio sería menester afirmar que es imprevisible, ciertamente, el acontecimiento que no sea viable contemplar de antemano, o sea previamente a su gestación material (contemplación ex ante).

“Si se aplicase literalmente la dicción en referencia, se podría llegar a extremos irritantes, a fuer que injurídicos, habida cuenta de que una interpretación tan restrictiva haría nugatoria la posibilidad real de que un deudor, según el caso, se liberara de responsabilidad en virtud del surgimiento de una causa a él extraña, particularmente de un caso fortuito o fuerza mayor. Desde esta perspectiva, no le falta razón al Profesor italiano Giorgio Giorgi, cuando puntualiza que "...se trata de -una- imprevisibilidad específica, esto es, imposibilidad de preverle en las circunstancias en que se verifica y hace imposible el cumplimiento. De otro modo, ¿se podría hablar alguna vez del caso fortuito?”.

“(…) El naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, únicamente para iterar algunos ejemplos seleccionados por el legislador patrio con el propósito de recrear la noción y alcances del caso fortuito o fuerza mayor, sobrarían por completo, toda vez que, in abstracto, son imaginables y, por ende, pasibles de representación mental - o de observación previa, para emplear la terminología lingüística ya anunciada -. Por tanto, “Una simple posibilidad vaga de realización - del hecho-”, bien lo confirman los Profesores Henri y León Mazeaud, "no podría bastar para excluir la imprevisibilidad". (...)"

En consecuencia, la imprevisibilidad debe aplicarse entendiendo las particularidades del caso, en el cual se desarrolla y, por lo tanto, se han establecido tres criterios que determinan si un hecho es imprevisible o no, “1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo”.

La jurisprudencia ha definido que un hecho es irresistible cuando "el agente no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias". De igual manera, "debe entenderse como aquel estado predicable del sujeto respectivo que entraña la imposibilidad objetiva de evitar ciertos efectos o consecuencias derivados de la materialización de hechos exógenos - y por ello a él ajenos, así como extraños en el plano jurídico - que le impiden efectuar determinada actuación, lato sensu. En tal virtud, este presupuesto legal se encontrará configurado cuando, de cara al suceso pertinente, la persona no pueda - o pudo - evitar, ni eludir sus efectos (criterio de la evitación)". En suma, se configura la irresistibilidad cuando el demandado se encuentra imposibilitado de impedir la realización del hecho<sup>1</sup>.

4. De acuerdo con lo anterior, no puede catalogarse la falta de representante legal de la sociedad demandante como un caso fortuito o fuerza mayor, pues admitiéndose en gracia de discusión que se trata un hecho imprevisible, lo cierto del asunto es que la misma Asamblea de Accionistas pudo evitar la aplicación de los efectos del artículo 372 del C.G.P., esto es, la terminación anormal del proceso por inasistencia a la audiencia, designando para el efecto, de forma oportuna, un representante legal, máxime cuando dicha sociedad, según lo expresado por el recurrente, se encuentra acéfala desde el año 2017.

Bajo ese panorama, el extremo actor no expuso un motivo valedero que justifique

<sup>1</sup> SC4427-2020. Radicación nº 11001-31-03-006-2005-00291-02.

la inasistencia a la audiencia en los términos que prevé la legislación procesal, esto es, con carácter de irresistible y ajeno a la misma sociedad, razón suficiente para confirmar el auto apelado.

Por lo expuesto, el suscrito Magistrado de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá,

### **RESUELVE**

Primero. Confirmar el auto No. 48722 del 3 de julio de 2020, proferido por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, por medio del cual declaró la terminación del proceso en aplicación del inciso 2 del numeral 4° del artículo 372 del C.G.P.

Segundo. Sin condena por cuanto no aparece comprobada su causación.

Tercero. Líbrese la comunicación de que trata el inciso 2° del artículo 326 del C.G.P.

Cuarto. Ejecutoriado este proveído, devuélvase la actuación al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE;**

**Firmado Por:**

**IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA**

**MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL 007 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA  
CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.-SANTAFE 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:

**45c7eb6d3956a226e90a56ce30d889eed06ea9974ffd73bc8d6b013331d05c8d**

Documento generado en 16/04/2021 02:45:10 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

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



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

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA  
Magistrada Ponente**

Bogotá D.C., abril dieciséis (16) de dos mil veintiuno (2021)

Procede la Magistrada Ponente a pronunciarse frente al impedimento expresado por el Magistrado Henry de Jesús Calderón Raudales [integrante de la Sala fija de decisión], quien de conformidad con la hipótesis prevista en el numeral 11 del artículo 141 del C.G.P., estima debe apartarse del conocimiento del asunto, por cuanto guarda una relación de dirección dentro de la cooperativa financiera ejecutante dentro del presente asunto.

**CONSIDERACIONES**

**1.-** La suscrita Magistrada, ha afirmado en reiteradas oportunidades, que la institución de los impedimentos y las recusaciones fue perfilada con el fiel propósito de irradiar dentro de la función estatal de administrar justicia, virtudes como la transparencia e idoneidad subjetiva en quien está llamado a definir un particular litigio.

De tal modo, que en procura de prevalecer la convicción de imparcialidad y fortalecer los ideales en que se cimienta el derecho al debido proceso, particularmente, en sus facetas de defensa (art. 29 superior), igualdad de las partes (art. 4 C.G.P) y la tutela jurisdiccional efectiva (art. 2 C.G.P), así como de materializar los principios sobre los que gravita la administración de justicia (L. 270/96), se ha considerado a los impedimentos como la manifestación unilateral, oficiosa y obligatoria que debe declarar el funcionario judicial para apartarse del conocimiento de un asunto, tras advertir que su imparcialidad se encuentra siquiera en entredicho y tiene respaldo en los eventos legales que para tal objetivo ha establecido el legislador y ha ido moldeando a la realidad fáctica la jurisprudencia.

**2.-** En nuestro sistema procesal civil, tales hipótesis han sido plasmadas en el artículo 141 de la Ley 1564 de 2012, enumerando una serie de eventos que de configurarse, por naturaleza, comprometen la independencia de la administración de justicia y, como consecuencia, quebrantan los derechos fundamentales de los asociados a que a su situación sea definida por una autoridad, en este caso, un Tribunal, imparcial, bajo la premisa universal que se ha condensado, entre otros, en el artículo 10 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre de 1948, el artículo 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966 y el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos de 1968.

Destacándose que el principal benefactor del sistema bajo estudio, no lo es el juez ni el sistema judicial, sino que siempre será el usuario que concurre reclamando la resolución en derecho de su pedimento, lo que conlleva a que la interpretación y aplicación de las causales atiendan en todo momento a garantizarle a éste (la parte) que su ruego se despache por un juez colmado de pureza subjetiva, es decir, que además de concurrir en él los factores determinantes de competencia para conocer un proceso, no se va inclinado por las fuerzas internas o eminentemente personales que, en modo alguno, puedan verse reflejadas en la decisión o generar en el asociado la sensación de que el fallo atendió a ellas y, no, al análisis juicioso del proceso.

Como resultado de ello y a pesar de que, en principio, el sistema de hipótesis impeditiva tiene el carácter de *númerus clausus*, su interpretación no puede prevalecer o tener como único recurso hermenéutico la exégesis, por el contrario, ha de apreciarse avizorando su finalidad y su sujeto pasivo, pues como lo ha dicho la Corte “(...) a pesar de lo restringido de dichos motivos (...) la Corte acepta su proposición como garantía procesal para las partes (...)”<sup>1</sup>.

**3.-** En ese orden y por tratarse de una relación corporativa del sector cooperativo bajo la dirección nacional, se enmarca directamente en la causal invocada, por lo que no hay duda en su configuración, aspecto que redundará en beneficio del usuario a que su apelación sea decidida por una Corporación imparcial.

Esta decisión, además de generar un ambiente de ecuanimidad en el usuario, ningún otro efecto comporta, pues la Sala fija de Decisión prevalece con dos integrantes [mayoría] y solo, de ser el

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, auto AC1812-2015 del 13 de abril de 2015, Exp. 2009-00316-01

caso, se reintegraría con algún otro miembro de la Sala Civil del Tribunal, sin que ello altere el ciclo normal del trámite de segunda instancia ni los tiempos razonables del juicio.

## **DECISIÓN**

**PRIMERO. ACÉPTESE** el impedimento propuesto por el Magistrado Henry de Jesús Calderón Raudales, para acompañar en Sala a la suscrita, en el estudio y decisión del presente auto.

**SEGUNDO:** Infórmese de la presente decisión al Dr. Henry de Jesús Calderón Raudales.

**TERCERO:** En firme, reingrese inmediatamente al Despacho para continuar con el estudio de la apelación contra la sentencia de primera instancia.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 001 CIVIL 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:

**b788f5eff7127dbcf4e44b52c56d5adbe429457f3f50a56c9f0545**  
**88a38931af**

Documento generado en 16/04/2021 10:02:48 AM

**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**

### **MAGISTRADO PONENTE: JULIÁN SOSA ROMERO**

Bogotá D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Sería del caso proferir sentencia escrita de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, de no ser porque se advierte la imperiosa necesidad de decretar una prueba de oficio al tenor de lo dispuesto en los artículos 169 y 170 del C.G.P., con el fin de dilucidar los aspectos torales de la controversia planteada y así adoptar la decisión que se dictará en el proceso del epígrafe.

Por lo anterior, se dispone:

1. Designar a la Universidad Nacional de Colombia – Facultad de Arquitectura, para que a través de alguno de los auxiliares que ésta indique, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que acepte el cargo encomendado, realice una visita ocular y técnica al Conjunto Residencial y Comercial El Camino de Cocora – Primera Etapa, ubicado en la ciudad de Armenia – Quindío, para que absuelva los siguientes puntos:

1.1. Indique con precisión si la obra entregada por la sociedad El Camino de Cocora S.A.S. resultó acorde con los lineamientos técnicos del proyecto que se prometió *ab initio* a los compradores; así mismo, si dicho proyecto se ajustó a la normatividad vigente para la fecha en que inició la construcción de la obra y se gestionaron tanto las autorizaciones como los permisos correspondientes, especialmente, en lo atinente a las dimensiones con las que debía contar la piscina, los parqueaderos diseñados para las personas con movilidad reducida, las rampas de acceso y la cancha múltiple cuando se trata de conjuntos residenciales.

1.2. De acuerdo con los numerales 1 a 38 del acápite de pretensiones de la demanda, manifieste si después de haber efectuado la visita a la copropiedad, constató la existencia de las deficiencias y/o errores allí esgrimidos y, de ser así, si las mismas se derivan de una falla en la ejecución técnica de la obra.

Se destaca que la prueba en mención no se contrae a los numerales 39 a 41 del libelo petitorio, toda vez que, de un lado, se refieren a pretensiones generales que en su conjunto serán analizadas en el fallo de instancia, y del otro, aluden a la devolución de dineros a favor de los propietarios que, en principio, será una determinación que se valorará después de verificar el acopio probatorio y la legitimidad en la causa de la parte actora para solicitarla.

1.3. Teniendo en cuenta que al momento de suscribir el contrato de transacción No. 025 del 25 de noviembre de 2019, denominado Acuerdo AXM-2019-064, la sociedad El Camino de

Cocora S.A.S. se comprometió a realizar algunas verificaciones, correcciones y adecuaciones, frente a las pretensiones de los numerales 1,3,6,8,10,12,15,16,17,20,22,23,24,26,27,29,30,31,32,36, 37y 38; deberá determinarse si los compromisos adquiridos por la constructora fueron cumplidos a cabalidad en los términos señalados en el mentado contrato.

Si la constructora realizó una orden de ejecución, señalar en qué etapa se encuentra, qué aspectos logró satisfacer y cuáles están inconclusos.

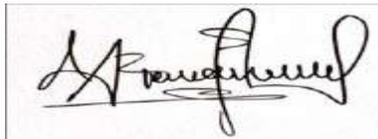
1.4. Finalmente, en el evento en que se encuentre pendiente a la fecha la modificación, el arreglo o cambio de alguno de los puntos aludidos en el acápite de pretensiones, deberá indicarse con claridad su valor estimado, discriminándolos de forma individual.

Para el cumplimiento de lo anterior, las partes deberán prestar la debida colaboración al experto designado, brindando la información o documental que éste requiera, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del C.G.P.; no obstante, de manera particular, se indica a la parte demandada que deberá suministrarle el proyecto publicitado, con los anexos correspondientes.

Como se trata de una prueba de oficio, tanto los gastos como los honorarios deberán ser sufragados por ambos extremos procesales, para lo cual, por el primer concepto se fija la suma de \$1.500.000.00, el cual deberá ser cubierto una vez se acepte el cargo encomendado por las partes por tratarse de una prueba oficiosa.

Por Secretaría remítase por vía electrónica oficio a la Universidad Nacional de Colombia – Sede de Arquitectura, advirtiéndole que deberá elegir al experto que se encargará de la labor en un término máximo de tres (3) días, lo cual deberá informar inmediatamente a este despacho, adjuntando sus datos completos de identificación y ubicación.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**JULIÁN SOSA ROMERO**

**Magistrado**

ESTA DECISION SE NOTIFICA EN ESTADO No. \_\_\_\_\_

HOY,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario

**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., dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

Proceso: Verbal.  
Demandantes: Mahle Engine Components Japan Corporation y Mahle GMBH.  
Demandados: MA Hanzhong e Impordiesel Nagoya S.A.S.  
Radicación: 110013199001201982111 03.  
Procedencia: Grupo de Trabajo de Competencia Desleal y Propiedad Industrial de la Superintendencia de Industria y Comercio.  
Asunto: Apelación de auto.  
AI-045/21

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en reconvención, contra el auto proferido en el curso de la audiencia de que trata el artículo 372 de la Ley 1564 de 2012, celebrada el 30 de noviembre de 2020, en la cual se negaron unas pruebas.

**Antecedentes**

1. Notificado el extremo pasivo, el señor Ma Hanzhong presentó demanda de mutua petición, frente a la cual las sociedades Mahle Engine Components Japan Corporation y Mahle GMBH radicarón escrito de contestación.

2. Al descorrer el traslado respectivo, la parte convocante en reconvención solicitó, entre otras pruebas, la exhibición de una serie de documentos junto con un dictamen pericial, para determinar los beneficios económicos obtenidos por los actores primigenios con la comercialización y venta de los productos de la marca *Izumi*, así como para cuantificar el valor de los perjuicios causados por la infracción de los derechos de propiedad industrial. También, se pretende acreditar la duración, dimensión y amplitud de la infracción a los derechos de propiedad intelectual por el uso no autorizado de la marca<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Expediente físico. Archivo en PDF denominado 19-82111 Apelación Tribunal. Folios 518 a 520.

3. En desarrollo de la audiencia consagrada en el artículo 372 *ejusdem*, el juez de primer grado se pronunció individualmente acerca de las pruebas solicitadas por ambas partes, decretando unas y negando otras.

4. Inconforme con lo decidido, el censor interpuso recurso de reposición y, en subsidio, apelación, respecto de las pruebas que fueron negadas, atinentes al dictamen pericial y a la exhibición de documentos que solicitó al momento de descorrer el traslado de la contestación a la demanda de reconvención.

En lo tocante a la exhibición de documentos de carácter contable y financiero, listas de personas, distribuidores y aliados de Mahle Engine Components Japan Corporation y Mahle GMBH, aseguró que es útil, pertinente y conducente para determinar la extensión de la infracción y así tener una base probatoria sólida para imponer la condena de indemnización preestablecida dentro de un rango de 3 a 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Agregó que la prueba pericial tiene la misma finalidad.

Por último, explicó que la razón por la cual invocó dichas pruebas al descorrer el traslado de la contestación, obedeció a que en esta última se emitió un pronunciamiento frente al juramento estimatorio<sup>2</sup>.

5. El *a quo* resolvió desfavorablemente la censura horizontal y concedió la vertical, tras aducir que las pruebas se solicitaron al descorrer las excepciones de mérito y, por lo tanto, sólo podían invocarse para controvertir los mecanismos enervantes, en los que no se hizo ninguna alusión a la mentada indemnización, lo que permitió concluir que dicho *petitum* se tornó extemporáneo; amén de que las pruebas también resultan inconducentes ante el decreto de otros medios de convicción que permitirán definir los perjuicios irrogados a la parte interesada<sup>3</sup>.

## **Consideraciones**

1. Como es sabido, las pruebas tiene por finalidad demostrar los hechos sobre los cuales se fundan las pretensiones, las excepciones o los trámites incidentales que surjan en el desarrollo del proceso, de manera que las solicitadas por las partes, además de prestar un servicio directo a los intereses del proceso, deben ser útiles, pertinentes y conducentes; además, debe tenerse en cuenta que las oportunidades para solicitarlas se encuentran restringidas en el ordenamiento procesal bajo un principio eminentemente preclusivo, lo que impide que se pidan por fuera de esos límites temporales.

<sup>2</sup> Video "1982111-930.mp4, minutos 4:14:18 a 4:17:40.

<sup>3</sup> Video "1982111-930.mp4, minutos 4:17:53 a 4:19:50.  
110013199001201982111 03

2. El artículo 370 de la Ley 1564 de 2012 contempla que “[s]i el demandado propone excepciones de mérito, de ellas se correrá traslado al demandante por cinco (5) días en la forma prevista en el artículo 110, **para que este pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan**” (resaltado intencional), lo que significa que al descorrer el traslado del escrito defensivo, no se abre la posibilidad de solicitar la práctica de cualquier clase de prueba, sino de una cualificada, que se limita a cuestionar las excepciones esbozadas por el demandado, más no temas ajenos a éstas.

3. Nótese que al momento de contestar la contrademanda, las sociedades Mahle Engine Components Japan Corporation y Mahle GMBH plantearon como excepciones de fondo las denominadas: (a) *Reconocimiento de la marca IZUMI de propiedad de mi representada en el mercado colombiano.* (b) *Abuso del derecho marcario obtenido de mala fe.* (c) *Pretensiones de la demanda de reconvencción deben ser decididas con posterioridad a la decisión que se tome respecto de la demanda de competencia desleal.* (d) *Genérica*<sup>4</sup>, las cuales versan acerca de un presunto registro irregular de la marca por parte del señor Ma Hanzhong, quien se aprovechó de su reputación en Colombia para explotarla y, a su vez, obstaculizar la importación y comercialización de los productos *Izumi*, lo que implica un derecho originado en la mala fe y claras acciones de competencia desleal.

Con ese panorama, se concluye que la finalidad de las pruebas objeto de alzada distan sustancialmente de los aspectos torales esgrimidos en los mencionados enervantes de mérito, en los que no se hizo ninguna referencia a la indemnización preestablecida en materia de propiedad industrial; por lo tanto, en los términos en los que se solicitó la práctica del dictamen pericial y la exhibición de documentos, resulta evidente que su teleología contraviene el presupuesto normativo consagrado en el artículo 370 *ejusdem*.

Ahora, tampoco puede aceptarse como excusa que si bien la citada indemnización no se mencionó en las excepciones pero sí en el pronunciamiento al juramento estimatorio, tal circunstancia habilitó al recurrente para pedir las pruebas, toda vez que, de un lado, el artículo 370 *Ibidem* es muy claro cuando alude expresamente a las excepciones de fondo y no a otros acápite que se encuentren en la contestación, y del otro, si el tema de la sanción preestablecida se planteó desde la misma demanda de reconvencción<sup>5</sup>, en ese escenario el actor tuvo a su alcance la posibilidad de señalar las pruebas que soportaran sus aseveraciones, siendo ese el momento propicio para haber pedido las que son objeto de reproche en esta instancia.

<sup>4</sup> Expediente físico. Archivo en PDF denominado 19-82111 Apelación Tribunal. Folios 324 a 331.

<sup>5</sup> Expediente físico. Archivo en PDF denominado 19-82111 Apelación Tribunal. Folios 90 y 91  
110013199001201982111 03

En ese orden de ideas, si la parte interesada pretendía el recaudo de esos medios de convicción, tuvo la oportunidad procesal para elevar la petición correspondiente, la cual no era, como ya se anunció, al descorrer la contestación de la demanda de reconvencción.

4. Al margen de lo anterior, como se observa que la intención del impugnante con esas nuevas pruebas es que se amplíe la visión del juzgador frente a la extensión, amplitud, duración y magnitud de la infracción, con el fin de imponer la condena a título de indemnización, tal como incluso lo solicitó en el numeral noveno del acápite petitorio<sup>6</sup>, con las pruebas que se decretaron a instancias suyas y las que ya militan en el plenario se contará con los elementos de juicio suficientes para tasarlas, en caso de que resulte próspera su aspiración.

5. Por las razones aquí consignadas, se confirmará la decisión apelada, con la consiguiente condena en costas a la parte recurrente vencida, de conformidad con lo previsto en el numeral 1° del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012.

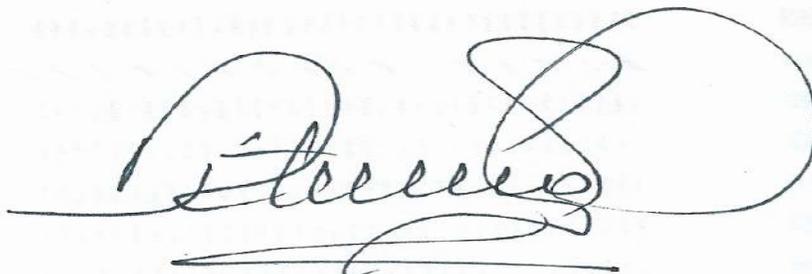
### **Decisión**

En consideración a lo consignado en precedencia, el Tribunal Superior de Bogotá, D.C. Sala Civil, **RESUELVE:**

1. **CONFIRMAR** el auto proferido en el curso de la audiencia de que trata el artículo 372 de la Ley 1564 de 2012, celebrada el 30 de noviembre de 2020, a través del cual se negaron las pruebas de exhibición de documentos y dictamen pericial solicitadas por la parte demandante en reconvencción.

2. Condenar en costas de esta instancia a la apelante. En la liquidación concentrada inclúyase la suma de \$600.000,00 por agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase,



**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

<sup>6</sup> Expediente físico. Archivo en PDF denominado 19-82111 Apelación Tribunal. Folio 90.  
110013199001201982111 03

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA  
MAGISTRADA  
Magistrada Sala 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: **6fa7721482fa65f790b8d1b88b82996641e0bb4a9368b980f2a98b2eb96c7ee2**

Documento generado en 16/04/2021 04:05:24 PM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA SÉPTIMA CIVIL DE DECISIÓN**

*Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).*

Magistrado ponente: **MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA**

*Proceso No.* 110013103002201000362 03  
*Clase:* ORDINARIO -RESPONSABILIDAD  
MÉDICA.  
*Demandantes:* SANDRA SUSANA VELANDIA  
MORALES Y OTROS.  
*Demandadas:* CLÍNICA PALERMO, HOSPITAL  
DE LA MISERICORDIA y MEDPLUS  
MEDICINA PREPAGADA S.A.

*Discutido y aprobado en sesión n.º 12 de 13 de abril del año en curso.*

La Sala niega la solicitud de adición que formuló la demandada, Congregación de las Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen – Clínica Palermo, respecto al ordinal tercero del fallo que este Tribunal profirió el 24 de marzo de 2021, dentro del asunto de la referencia.

En efecto, sostiene el reseñado extremo pasivo que en el referido ordinal se condenó en “costas de ambas instancias a cargo de los demandantes en favor de” sus codemandadas, pero se omitió hacerle extensivo ese beneficio por haber sido también la parte contraria de quien resultó vencida en ambas instancias (la parte actora).

En el caso que se analiza, se sabe que la complementación **únicamente** procede cuando la respectiva providencia “**omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento**”, según lo precisa el artículo 287 del CGP, hipótesis que aquí no hacen presencia, pues lo que dispuso la Sala, fundada en la teleología del artículo 365, *ídem*, fue, entre otras cosas, que “(...) se

-----

revocará la declaración de responsabilidad de la **Fundación Hospital de la Misericordia y Medplus Medicina Prepagada S.A.**, por cuanto la demandante no cumplió con lo establecido en el artículo 167 del CGP y, por consiguiente, declarar de oficio probada la excepción de ‘inexistencia de los elementos propios de la responsabilidad’, con la consecuente condena en costas a la parte actora en ambas instancias **en favor de estas últimas entidades, ante la prosperidad de sus alzamientos (artículo 365 del CGP)**, de suerte que nada el Tribunal omitió. (Negritas y subrayas fuera de texto).

Téngase en cuenta que si fue en mérito de las apelaciones de las únicas entidades que venían vencidas (**Misericordia y Medplus**), que el Tribunal revocó el fallo de primer grado para en su lugar absolverlas (la Clínica Palermo ganó ante el *a quo*), es claro que el numeral 8º del evocado precepto en el que la Sala se soportó, resulte aplicable a este asunto en cuanto dispone que **“[s]olo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”**. (Negritas y subrayas fuera de texto).

Así las cosas, como no se puede pretender exceder los alcances que el artículo 287 del CGP concedió al mecanismo de la adición, en tanto el Tribunal no omitió pronunciarse sobre las costas en el ordinal tercero de la parte resolutive del fallo proferido el pasado 24 de marzo, se impone negar la solicitud que en tal sentido formuló la Congregación de las Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen – Clínica Palermo (demandada).

## NOTIFIQUESE y DEVUÉLVASE

Los Magistrados,

Firmado Por:

**MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA  
MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL 005 SUPERIOR SALA CIVIL  
DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA  
D.C.,**

**OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA  
MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL 011 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD  
DE BOGOTA, D.C.-BOGOTÁ, D.C.**

*Resuelve solicitud de adición en el proceso n.º 110013103002201000362 03*  
*Clase: Ordinario.*

-----

**IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA**  
**MAGISTRADO**  
**MAGISTRADO - TRIBUNAL 007 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD**  
**DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

**b38d5ce79c0d386eca200b0c098c714b7ac813da1c2f80e157d995530142765f**

Documento generado en 16/04/2021 09:22:18 AM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal  
Demandante: Capemar Salud S.A.S.  
Demandante: Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.  
Radicación: 110013199003201902863 02  
Procedencia: Superintendencia Financiera de Colombia  
Asunto: Apelación de sentencia.

Atendiendo al contenido del inciso 3° del artículo 14 del Decreto Legislativo No. 806 de 2020 expedido por la Presidencia de la República, en uso de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 215 de la Constitución Política en concordancia con la Ley 137 de 1994 y el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, por el cual se declara el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, SE DISPONE:

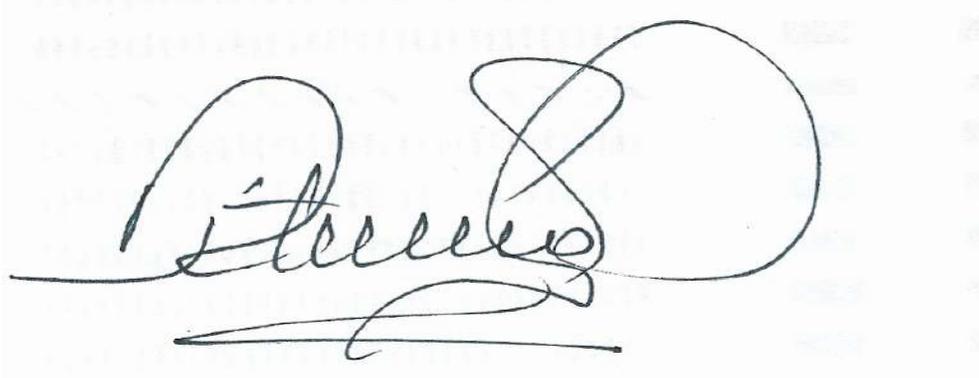
1. CONFERIR TRASLADO a la parte apelante por el término de cinco (5) días para que sustente su recurso, los cuales comenzaran a contabilizarse desde la notificación de esta determinación, vencidos los cuales la no recurrente podrá pronunciarse al respecto en un plazo igual. Se recuerda que la sustentación consistirá en el desarrollo de los reparos planteados al propiciar el recurso, cualquier aspecto adicional que se incluya no será considerado (artículos 320, 327 y 328 de la ley 1564 de 2012).

Los profesionales del derecho deberán dar estricto cumplimiento al numeral 14 del artículo 78 de la ley 1564 de 2012, so pena de imposición de multa, en los términos allí previstos.

Las partes contendientes deberán dirigir sus escritos o memoriales con destino a este asunto al correo electrónico del Secretario Judicial de esta Corporación [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co).

Cumplido lo anterior, ingresen las presentes diligencias inmediatamente al despacho con informe pormenorizado de Secretaría.

**Notifíquese y cúmplase,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Elena Galvis Vergara', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

Firmado Por:

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
**MAGISTRADA**  
Magistrada Sala 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: **5c1915af12c321bf410bcf305eec46e9aa0d60f1afa2fcf6bda4cbd6350ca843**

Documento generado en 16/04/2021 04:22:53 PM

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

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 110013103004 2017 00103 03**

Previene el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, que “...*Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto...*”.

En el *sub-examine*, el 24 de marzo de 2021, se profirió el auto en virtud del cual se otorgó la oportunidad al extremo apelante para que sustentara la alzada ante esta instancia, así como a su contradictor, con miras a replicar, en el evento que el primero satisficiera tal carga procesal.

El proveído fue incluido en el registro de actuaciones del sistema de Gestión Judicial Siglo XXI y se notificó en el portal Web de la Rama Judicial de la Corporación, según Estado Electrónico E-50 del día siguiente.

En estas circunstancias, el lapso con el que contada venció el 8 de abril postrero. Como la sustentación se allegó al correo institucional de la secretaría el día 15 siguiente, es de concluir que resulta a destiempo.

Y aunque si bien presentó la alzada ante la autoridad de primer grado, es notorio que desatendió la carga procesal, que impone la

codificación adjetiva civil, atañedora a desarrollar ante esta Superioridad los reparos, con el fin evitar posibles nulidades al proferirse la sentencia por Juez distinto al que escuchó la sustentación – artículo 133, numeral 7, *ibídem*-, por lo cual es pertinente declararla desierta.

Finalmente, tampoco es plausible jurídicamente acceder a la solicitud de “*prórroga*” del término concedido, pretextando que no pudo acceder al proceso, cuando es notorio que contó con un tiempo bastante considerable desde que se emitió la decisión de primera instancia -29 de octubre de 2020-, no *empece* la contingencia causada por la pandemia que el despacho no desconoce. Es más, según las actuaciones surtidas por la secretaría, dan cuenta que el 6 de abril del año en curso, se le remitió un link contentivo de la actuación, por manera que no emana justificación alguna que apoye objetivamente las aspiraciones del memorialista

En mérito de lo expuesto, el despacho **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** desierto el recurso de apelación interpuesto contra la providencia calendada 29 de octubre de 2020, emitida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá.

**SEGUNDO: ORDENAR** devolver el expediente digital contentivo de la actuación al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE,**

  
CLARA INÉS MARQUÉZ BULLA  
Magistrada

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**21a64d68e57e88762a3dbeb32f9399e02b0a778bf7e3da8201a22e6a8a11de50**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:06 PM

**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**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Rad. 004-2018-00324-02

Revisada las actuaciones en el expediente digital aportado, el Despacho **DISPONE:**

**PRIMERO: ADMITIR** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, a través de apoderado judicial, contra la sentencia proferida el 31 de agosto de 2020, por el Juzgado Cuarto 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 RAMIREZ**  
**Magistrado**

004-2018-00324-02

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

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 04 2019 00050 01**

En atención a que la impugnación en el asunto de la referencia se formuló en vigencia del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, de conformidad con el artículo 14 de la normativa, una vez ejecutoriado el auto que admite la alzada, **SE ORDENA:**

Correr traslado al apelante por el término de cinco (5) días para sustentar el recurso, so pena de declararlo desierto.

Vencido dicho lapso, si se satisface la carga procesal, se otorgará el mismo plazo a la parte contraria, para que se pronuncie al respecto.

Infórmese a los señores abogados que los memoriales deben dirigirse al correo institucional del Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) -artículo 109 del Código General del Proceso-; remitiendo un ejemplar a los demás intervinientes en el juicio, según los lineamientos del artículo 78 numeral 14 *idem*, en concordancia con el artículo 3 del Decreto 806 de 2020.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**CLARA INÉS MARQUEZ BULLA**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**889c273768ad083fd0a76dced7368c9bfac78a4045d507d1b8f0d16  
ae800e955**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:08 PM

**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., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 110013103004 2019 00050 01**

A efectos de proveer acerca de la petición elevada por la apoderada judicial de la parte demandante, cumple precisar:

1. La habilitación reconocida por el Legislador para la práctica de pruebas en segunda instancia, -artículo 327 del Código General del Proceso-, se sujeta a las eventualidades previstas en dicha disposición, es decir, que sólo ante la concurrencia de alguna de aquellas se abre paso en el trámite de la apelación, comoquiera que por regla general estas deben solicitarse, ordenarse, y practicarse ante el *a-quo*.

2. Deprecia la memorialista que con base en la circunstancia 4 de la articulación en cita, se disponga incorporar la prueba pericial sobreviniente aportada en primera instancia, como quiera que, por razones de escasos recursos económicos, no fue dable allegarla oportunamente. Aunado, la contraparte pidió actuación similar pero no la adujo, por lo que se tuvo por desistida. Resalta que resulta relevante para desatar el fondo del asunto.

3. Vistos los supuestos en que se apoya, es evidente que no se satisfacen las exigencias aludidas, en la medida que se interpone por uno solo de los sujetos procesales; la experticia que pretende incorporar al plenario no fue deprecada de manera oportuna en el libelo genitor, como tampoco al descorrer las defensas, ni mucho menos incorporada en los escenarios procesales autorizados.

Ahora, si bien se adujo la causal contenida en el numeral 4 del normado, que alude a la fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de su contraparte. Lo cierto es que la imposibilidad de sufragar los costos, no se subsume en las circunstancias imprevisibles e irresistibles que ameriten su aducción intempestivamente.

4. Así las cosas, al no reunirse ninguna de las condiciones previstas en el citado artículo, debe despacharse negativamente el *petitum*.

No obstante lo anterior, de considerarse indispensable, el Tribunal hará uso de las facultades oficiosas previstas en el artículo 169 del Estatuto General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** el decreto de pruebas solicitado por el extremo actor.

**SEGUNDO: DISPONER** que una vez cobre ejecutoria esta providencia regrese al despacho para lo que legalmente corresponda.

**NOTIFÍQUESE,**

  
CLARA INÉS MARQUEZ BULLA  
Magistrada

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**29b99742d5cede45b33372f21b3639b126a3478f880e955dacc49de68b8d8**

**379**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:01 PM

**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, D.C.**  
**SALA CIVIL**

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Ponencia presentada y aprobada en sesión de Sala de Decisión de 14 de abril de 2021.

Proceso: Verbal.  
Demandante: Centro Policlínico del Olaya -C.P.O-  
Demandada: Banco Davivienda S.A. y otro  
Radicación: 110013103 011 2009 00079 01  
Procedencia: Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá  
Asunto: Apelación de sentencia.

1

Se pronuncia la Sala sobre el recurso de apelación provocado por Bancolombia S.A. y Banco Davivienda S.A. contra la sentencia proferida el 30 de abril de 2020 por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá.

**ANTECEDENTES**

1. La sociedad demandante manifestó como hechos los siguientes:

1.1. El Centro Policlínico del Olaya S.A. -C.P.O. suscribió un contrato de cuenta corriente con Bancolombia S.A. el 5 de marzo de 2005, a la que le asignaron el número 23321475228; contaba con un talonario que utilizaba

frecuentemente para pagar sus obligaciones, y en ellos plasmaba “*páguese únicamente a ordenes de primer beneficiario*”, por lo que los girados solamente podían ser pagaderos al primer beneficiario y por conducto de un banco, y no por ventanilla.

1.2. El 1° de diciembre de 2006 del Centro Policlínico del Olaya giró el cheque No. FJ440651 del talonario 23321475228, a favor de Laboratorios Baxter por un monto de \$79.785.260, título valor que iba cruzado, es decir, con la frase “*páguese únicamente a órdenes del primer beneficiario*” y fue entregado directamente al representante legal del laboratorio.

1.3. En el extracto bancario notó que el cheque había sido debitado de la cuenta en la suma de \$79.785.260, pero no se indicaba a favor de quién.

1.4. Al efectuar cruce de cuentas entre el Centro Policlínico del Olaya y Laboratorios Baxter se estableció que se adeudaba una suma por encima de lo que se creía.

1.5. Por lo anterior, solicitó a Bancolombia le manifestara a quién le realizó el pago y la devolución del cheque.

1.6. De igual forma, solicitó a Davivienda información sobre el pago del cheque No. FJ440651 por \$79.785.260.

1.7. Posteriormente, la actora recibió el cheque No. FJ440651 en el que se constató que había sido pagado a un tercero de manera fraudulenta, habida cuenta que se hizo el levantamiento de los sellos del cheque, un endoso los cuales eran notoriamente falsos.

1.8. El citado título valor fue pagado a la cuenta de Bancafé No. 223-03435-6, y presentado por aquella entidad financiera a Bancolombia S.A. en cámara de compensación para su cobro y le fue impuesta la frase “*certificamos que éste cheque fue consignado en la cuenta del primer beneficiario*”, nota puesta por el banco Bancafé, hoy Davivienda.

1.9. Davivienda al certificar a Bancolombia que el cheque había sido consignado en la cuenta del primer beneficiario, desconoció lo que realmente estaba acordado en el cheque

que era laboratorios Baxter el primer beneficiario de aquel título, con lo que faltó a deber de cuidado.

2. Con cimiento en esos hechos se plantearon las siguientes pretensiones:

2.1. Declarar que Bancolombia S.A. y Davivienda S.A. son solidariamente responsables por el pago errado del cheque FJ440651.

2.2. Condenar a pagar la suma de \$79.785.260 indexada desde el día que se produjo el pago errado del cheque, hasta cuando se produzca el pago, más los intereses moratorios correspondientes.

3. La demanda fue admitida el 3 de abril de 2009, y notificados los demandados se pronunciaron así:

3.1. Bancolombia S.A. contestó la demanda, y formuló las excepciones de *“Inexistencia del daño; el demandante omitió notificar al banco la supuesta falsedad del título - exoneración de responsabilidad de Bancolombia; C.O.P. S.A.S. no hizo entrega de título a Baxter; Presunción de Culpa de C.O.P. S.A.S.; Bancolombia pagó correctamente el cheque; Inexistencia de falsedad notorio o evidente; C.O.P. S.A.S. no dio aviso oportuno a la pérdida del título; ausencia de la relación de casualidad”*.

3.2. Banco Davivienda S.A. contestó la demanda y formuló las excepciones de *“Inexistencia de culpa por parte del Banco Davivienda S.A.; Causal de Eximente de responsabilidad contenida en el artículo 1391 del Código de Comercio; Culpa imputable únicamente a la actora; Inexistencia de perjuicios ocasionados a la demandante; Excepción genérica”*.

4. Surtido el trámite de la primera instancia se profirió sentencia que accedió a las pretensiones: declaró solidariamente responsables a Bancolombia S.A. y a Banco Davivienda por el pago errado del cheque FJ440651, y los condenó al pago de \$79.785.260, mas los intereses moratorios desde el 7 de diciembre de 2006 hasta que se verifique el pago.

## LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de citar varias sentencias de la Corte Suprema de Justicia sobre el tema objeto de estudio, concluyó la juzgadora que el pago de un cheque falsificado o adulterado no se debe a la pérdida por parte del dueño de la chequera sino que se produce dentro del riesgo propio de su circulación, por lo que se aplica la regla de la responsabilidad a cargo del Banco contenida en el artículo 1391 del Código de Comercio, según la cual la carga de la prueba de la culpa del cuentacorrentista o sus dependientes recae en la entidad financiera en virtud de la aplicación de la teoría del riesgo creado.

Entonces, el descuido alegado por el extremo excepcional no tiene fuerza, pues se trata de un cheque especial adulterado, el cual tenía restringida su circulación o negociabilidad por voluntad del girador (demandante), precisamente lo que se modificó fue la restricción *“para consignar únicamente en la cuenta del primer beneficiario”*.

Si se tuviera por demostrado que el cheque no fue entregado de manera diligente al representante legal del laboratorio, no puede perderse de vista que sí se hubiese mantenido la restricción de circulación el cheque no se había podido consignar a la cuenta de un tercero, de donde emerge el incumplimiento del contrato de cuenta corriente. Precisamente por la alteración el Banco librado pagó, en contravención a lo dispuesto por el girador y bajo la responsabilidad del Banco a quien presentó el título valor, sin percatarse de que no se había levantado esa restricción en debida forma por el librador, sino que estaba de cara a una adulteración, resulta propia del riesgo que contiene la actividad bancaria.

Banco Davivienda actuó de forma imprudente y originó el daño, pues a pesar de tratarse de un cheque que el librador emitió con negociabilidad restringida, con mira a que únicamente pudiera ser consignado a la cuenta corriente del primer beneficiario, desatendió tal directriz, que como profesional bancario le era imperativa, y procedió a certificar un hecho contrario a la realidad, cual era que el cheque se consignó en la cuenta de ese primer beneficiario, lo que motivó a que el banco librado procediera a su pago.

Agregó que, aunque el comportamiento asumido por el demandante fuera entregar voluntariamente el cheque a persona distinta del representante legal del primer beneficiario, Laboratorios Baxter, la conducta determinante del resultado dañoso no es otra que la del banco intermediario en certificar su consignación en la cuenta del primer beneficiario, sin ser ello cierto; luego, de no haber mediado tal certificación, lo más seguro es que el banco librado no hubiese realizado el pago al intermediario; no obstante, lo descargó, comprometiendo también así su responsabilidad.

Sobre la notificación de la adulteración, argumentó que el demandante únicamente podría tener pleno conocimiento del pago irregular del cheque a partir de cuando *“le fue entregado el título pagado de manera irregular, pues hasta dicha data, 29 de agosto de 2008, evidenció que supuestamente se había levantado la restricción de su circulación antes referida, pues válidamente tenía confianza que había entregado el título para ser pagado únicamente a través de consignación al primer beneficiario -Laboratorios Baxter- en virtud de la buena fe que se exige en los actos entre particulares. Entonces, para la fecha de presentación de la demanda -11 de febrero de 2009-, no habían transcurrido los seis meses que trae dispuesto el citado artículo 1391 del C. de C., los cuales vencían hasta el 29 de febrero de 2009; luego, habiéndose notificado los bancos demandados dentro del término de un año (...) se entiende que sí hubo un aviso oportuno”*.

5

De cara a la inexistencia de falsedad notoria o evidente dijo *“en el dictamen inicial decretado como prueba a expensas de ambos extremos de la litis, como el practicado como prueba de la objeción del primero, coinciden en determinar como conclusión la notoriedad de la falsedad o alteración de la nota que supuestamente levantó la restricción de la circulación del cheque, motivo determinante de la responsabilidad en cabeza de los Bancos demandados, no solo por evidente y palmario error ortográfico “CELLO” argüido por la apoderada de la parte actor, sino por ser notoriamente la firma diferente al original, la que pone de manifiesto la negligencia del pagador al momento de hacer la respectiva revisión”*.

## **RECURSOS DE APELACIÓN Y SUSTENTACIÓN**

1. El apoderado de Bancolombia S.A. formuló recurso de apelación que sustentó así:

- Ausencia o indebida valoración probatoria.

El Centro Policlínico del Olaya -C.P.O. S.A.- entregó el cheque a quien no correspondía y por ello el cheque fue robado, a ese supuesto de hecho resulta aplicable el artículo 733 del Código de Comercio. Sin embargo, en el caso de que la demandante lo hubiera entregado al beneficiario -BAXTER-, las normas aplicables serían los artículos 732 y 1391 *ejusdem*, pues la responsabilidad del pago del cheque falso cuando se trata de un cheque válidamente emitido y ha circulado en el comercio. Lo anterior quedó probado en la inspección judicial realizada mediante comisorio a Baxter, quien manifestó que no recibió el pago del cheque, ni tampoco el correo electrónico del CPO S.A. anunciando la entrega del cheque.

Así mismo, la sociedad demandante perdió el cheque materia del proceso y no dio aviso oportuno, habida cuenta según la jurisprudencia el aviso debe hacerse antes de que el Banco efectúe el pago del cheque.

Aunado a lo anterior, quedó probada la similitud de la firma y sello impuesto en la cara posterior del cheque con las que fueron registradas ante el banco, y que la falsedad alegada no hubiera podido ser detectada en un proceso normal de “visación” por parte del cajero del banco.

No quedó probado que realmente hubiera sufrido un daño, que hubiera tenido que pagar dos veces por unas mismas prestaciones; sin embargo, ninguna prueba se allegó al expediente de ese doble pago.

- Bancolombia estaba obligado a pagar el cheque que le fuera presentado mediante cámara de compensación, pues el banco consignatario certificó que el título estaba siendo consignado en la cuenta del primer beneficiario pues no había contraorden o aviso de no pago por parte del cuentacorrentista, el cheque fue girado con la firma y sello del cuentacorrentista, el cheque fue girado con restricción de consignar únicamente en la cuenta del primer beneficiario, y a Bancolombia le fue certificado que el cheque estaba siendo consignado a la cuenta por primer beneficiario, Baxter.

- La orden de reconocimiento de pago de intereses moratorios no tiene soporte legal alguno, en caso de

atribuírsele responsabilidad la suma de \$79.785.260 deberá ser indexada, pero no con moratorios.

2. El apoderado de Banco Davivienda S.A. erigió su disenso en los siguientes reproches:

- Al poner en una balanza de la justicia entre la presunta desatención del banco, y de otra, la conducta de descuido de la actora al entregar de manera negligente el cheque al que no era el representante legal de Laboratorio Baxter S.A., no se juzgó el descuido del cuentacorrentista, no verificó los datos personales del sujeto que dijo ser enviado por Baxter, y tampoco confirmó sí el beneficiario recibió el título. Si el actor no le hubiera entregado el cheque a un desconocido, no se hubiera presentado la falsificación que levantó la restricción de negociabilidad.

No se valoró la totalidad de las pruebas relacionadas con la conducta negligente o descuidada de la demandante. El banco también tiene derechos, entre ellos, el previsto en el artículo 1391 del Código de Comercio, cuando la falsedad tiene una relación directa, indiscutible e ineludible en el actuar negligente del cuentacorrentista.

Adicionalmente, la demandante afirmó haber recibido un poder o autorización para entregarle el cheque a la persona que se presentó en representación de Baxter, pero cuando fue requerido el actor en el interrogatorio para que presentara la citada autorización, contestó con evasivas, lo que no se analizó.

## **CONSIDERACIONES**

1. La relación procesal se ha constituido en legal forma y no se observa vicio en la actuación, por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

2. Se advierte que la Sala de Decisión se pronunciará única y exclusivamente acerca de los reparos señalados por los apelantes en la primera instancia, sustentados en esta Sede, de conformidad con lo regulado en los artículos 320, 327 y 328 de la Ley 1564 de 2012.

Adicionalmente, se analizarán en conjunto las censuras de ambos demandados por tener similitudes en los puntos de inconformidad.

3. Preliminarmente se estudiarán los diversos elementos jurídicos que deben precisarse antes de subsumir los hechos en las normas aplicables al caso concreto que nos ocupa, partiendo básicamente de la naturaleza de la acción encausada, y atendiendo los puntos objeto de censura.

4. Lo primero que debe anotarse es que la actividad financiera se encuentra regulada en la Constitución Política de Colombia en el artículo 335: *“Las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a las que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 150 son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del Gobierno en estas materias y promoverá la democratización del crédito”*.

4.1. Actividad frente a la cual el ordenamiento mercantil en su Título XVII al ocuparse de los Contratos Bancarios, define entre otros el de cuenta corriente artículo 1382: *“Por el contrato de depósito en cuenta corriente bancaria el cuentacorrentista adquiere la facultad de consignar sumas de dinero y cheques en un establecimiento bancario y de disponer, total o parcialmente, de sus saldos mediante el giro de cheques o en otra forma previamente convenida con el banco. -Todo depósito constituido a la vista se entenderá entregado en cuenta corriente bancaria, salvo convenio en contrario”*. Por lo demás, no debe olvidarse que el artículo 1602 del Código Civil, advierte que el contrato es ley para las partes.

Frente a la trascendencia de la actividad financiera, la relación cliente – banco y la responsabilidad que nace entre ellos, la Corte Suprema de Justicia en reciente decisión, destacó la importancia de la actividad financiera: *“en el orden social y económico”* de allí que ello:

*“justifica el establecimiento de controles y políticas restrictivas en su desarrollo, amén de llevar ínsita la exigencia para las instituciones financieras de un mayor grado de diligencia y profesionalismo, porque la actividad que desarrollan además de profesional, tiene los rasgos de ser habitual, masiva y lucrativa, requiere de una organización para ejecutarla y del conocimiento experto y singular sobre las operaciones que*

*comprende, así como de los productos y servicios que ofrece al público, razón por la cual los estándares de calidad, seguridad y eficiencia que se le reclaman, son más altos que los exigidos a un comerciante cualquiera.*

*Toda vez que los adquirentes de los productos ofrecidos por los bancos, entre los cuales están los titulares de cuentas corrientes y de ahorro, constituyen la parte débil de la relación y el Banco, en principio, tiene una posición dominante, la intromisión estatal en esa dinámica mercantil tiene entre sus objetivos que «esté en concordancia con el interés público»; se tutelen preferentemente las expectativas de ahorradores y depositantes; y las operaciones «se realicen en adecuadas condiciones de seguridad y transparencia», al tenor del artículo 46 ibídem...” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC18614-2016 de 19 de diciembre de 2016, MP. Ariel Salazar Ramírez)*

4.2. Actividad que debe ser desarrollada por las entidades con la debida diligencia como lo anotó el máximo tribunal, en la misma sentencia:

*“...Incluso se delimitaron como principios orientadores de las relaciones entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas, la «debida diligencia» de éstas al ofrecer los productos o prestar los servicios entregando la información y atención debida «en el desenvolvimiento normal de sus operaciones», fuera de la «transparencia e información cierta, suficiente y oportuna» que le permita a aquellos conocer sus derechos, obligaciones y costos del vínculo (art. 3º, literales a y c).*

*1.2. Adicional a lo anterior, dentro de los principios reconocidos por el estatuto mercantil se encuentra el de la buena fe que además fue instituido como imperativo de conducta en las distintas operaciones comerciales.”*

4.3. Respecto a la unificación del manejo de las cuentas corrientes y las de ahorro, y a la diligencia de un profesional por parte de las entidades financieras, dijo la Corte:

*“...No obstante, esa situación cambió con el transcurso del tiempo, como consecuencia de las exigencias del mercado financiero, unificándose en cierta medida la forma de operar ambas como acontece con la entrega de tarjetas débito para pagar en establecimientos de comercio y tener disponibilidad inmediata de moneda, indistintamente de que se trate de una u otra; los movimientos entre diferentes cuentas de un mismo titular, en la misma o diferente entidad; las transferencias a distintos cuentahabientes y el reporte instantáneo de la información.*

*En ambos contratos, la institución bancaria **no solo tiene la obligación** de custodia de los dineros recibidos del depositante, sino de garantizar la seguridad de los servicios que ofrece y de las operaciones que permite realizar en relación con tales depósitos, labores en las que, como las demás inherentes a su actividad, debe obrar con la diligencia propia de un profesional, de tal forma que el sector no pierda la confianza del público.*

*(...) De ahí que a la institución de depósito se le haya exigido responder por las irregularidades en el manejo de los dineros dejados a su cuidado, por el pago de cheques falsificados o alterados en su cantidad (art. 1391 C.Co.) si se trataba de cuentas corrientes, o por «el reembolso de sumas depositadas que haga a persona distinta del titular de la cuenta o de su mandatario» si se refería a las de ahorro (art. 1398 id.).*

*Por otra parte, entre el Banco y sus clientes se entabla una relación de consumo, en la cual los últimos son reconocidos como la parte débil, de ahí que el ordenamiento jurídico promueva su protección y exija a la entidad un proceder consonante con el interés colectivo trascendente de protección al consumidor que emana de lo estatuido por los artículos 78 y 335 de la Constitución Política, lo que justifica la serie de obligaciones, cargas y conductas exigibles a dicho profesional, amén de un régimen de responsabilidad diferente del común.*

10

5. Ahora bien, el Código de Comercio reguló en el canon 732 *"Todo banco será responsable a un depositante por el pago que aquel haga de un cheque falso o cuya cantidad se haya aumentado, salvo que dicho depositante no notifique al banco, dentro de los tres meses después de que se le devuelva el cheque, que el título era falso o que la cantidad de él se había aumentado"*; más adelante en el artículo 1391 prevé *"Todo banco es responsable con el cuentacorrentista por el pago que haga de un cheque falso o cuya cantidad se hubiera alterado, salvo que el cuentacorrentista haya dado lugar a ello por su culpa o la de sus causahabientes, factores o representantes"*.

Preceptos de los que se infiere que la responsabilidad del banco se extiende al pago de cualquier cheque falso o adulterado, pero puede liberarse de ella, si demuestra la culpa del librador o de sus dependientes, factores o representantes. Sobre este tema, es decir, la teoría de la responsabilidad a aplicar, la Corte Suprema dijo en la sentencia *ut supra* citada - SC18614-2016- y reiteró en la providencia SC5176 de 2020:

*"El régimen de responsabilidad de los Bancos por la defraudación con el uso de instrumentos espurios para*

*disponer de los fondos depositados en cuentas, se ha fundado en vertientes de la teoría del riesgo: En una primera época, la del "riesgo creado" en virtud de la cual quien en desarrollo de una actividad genere un peligro o contingencia, debe indemnizar los perjuicios que de aquel deriven para terceros, con independencia de si ha actuado de manera diligente o culposa, o de si ha obtenido o un provecho; después se dio aplicación a la teoría del "riesgo provecho" que carga con la obligación resarcitoria a quien ejerza la actividad que genera un riesgo o peligro y, además, saca de la misma una utilidad o percibe lucro, sin que importe que su conducta haya sido diligente o imprudente; por último, se acudió a la teoría del "**riesgo profesional**" que es una derivación de la anterior, empleada también en otras áreas del derecho como, por ejemplo, en materia de accidentes y enfermedades laborales. En esta última, la obligación de asumir los riesgos inherentes al ejercicio de la actividad se basa en el profesionalismo que esta requiere".*

6. De singular importancia para definir la controversia planteada resulta fijar las pautas acerca de la responsabilidad solidaria que hay entre el Banco Consignatario y el Banco Librado:

6.1. La Circular Básica Jurídica 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, en el título tercero expone las disposiciones especiales relativas a las operaciones de los establecimientos de crédito, allí recuerda que: *"La función propia de la cláusula de no negociabilidad es la de impedir que un tercero diferente del beneficiario pueda legitimarse para exigir el pago del instrumento. Dicha función se satisface tanto cuando el pago del importe del título se hace directamente a la persona del beneficiario que presenta el cheque ante el banco librado, como cuando el mismo se calcula por conducto de un banco que lo cobra en nombre y por cuenta del beneficiario".* Así mismo se refiere a los cheques con negociabilidad restringida:

*"c. Canje de cheques con negociabilidad restringida*

*Toda entidad financiera autorizada por la ley para recibir cheques en consignación con cláusula de negociabilidad restringida deberá hacer una revisión cuidadosa del título, desde el punto de vista formal, con el propósito de verificar si de quien lo recibe o el titular de la cuenta en la cual está consignando, es el legitimado para ejercer el derecho incorporado en el título respectivo.*

*En estos términos cuando una entidad crediticia envíe por canje cheques con negociabilidad restringida, consignados en las cuentas de sus clientes, deberá haber certificado al banco librado que el título fue consignado en la cuenta del primer beneficiario, mediante la imposición del sello mecánico en el que se indique tal circunstancia (ejemplo: "Certifícase consignación de este cheque en cuenta del primer beneficiario").*

*Respecto de los cheques consignados en cuentas abiertas en corporaciones de ahorro y vivienda, o en otras entidades autorizadas por la ley para recibir cheques en consignación (cooperativas de ahorro y crédito, y otros), la certificación que éstas hagan surtirá efectos ante el banco que reciba el documento para presentarlo al canje y ante el banco librado.*

*Es de anotar que la devolución del instrumento a la entidad consignataria, en el evento de haberse omitido la certificación, no puede afectar al tenedor legítimo del título, en el entendido de que dicha causal es de uso meramente interbancario.*

*De otra parte, la Superintendencia considera que los bancos no deben solicitar como requisito obligatorio que los cheques con cláusula restrictiva de la negociabilidad presentados para el cobro a través del mecanismo de la Cámara de Compensación, además de contener el sello de certificación de que trata el presente subnumeral, contengan la firma del funcionario que en el establecimiento de crédito se encarga de imponer las certificaciones respectivas.*

*En efecto, la firma del funcionario encargado de estas funciones puede ser establecida como medida de control, tendiente a establecer responsabilidades administrativas internas, puesto que frente al banco librado y a los demás terceros es el banco consignatario o la corporación de ahorro y vivienda respectivas (como persona jurídica), el responsable de una indebida certificación.*

*El inciso final del artículo 60. de los acuerdos interbancarios vigentes, cuyas disposiciones debe observar el banco librado, claramente dispone que, "...en los cheques no negociables por cualquier causa, salvo los fiscales respecto de los cuales se aplicarán las disposiciones legales vigentes, se utilizará por el establecimiento de crédito que recibe y manda al canje el instrumento o lo cobra directamente al banco librado, un sello que diga: 'Certifíquese consignación de este cheque en cuenta de primer beneficiario'; el establecimiento de crédito que imponga el sello se hará responsable, frente al banco librado, en el evento de que el título sea pagado a persona diferente del tenedor legítimo".*

*En tal virtud, la exigencia de la firma autógrafa en el asunto analizado, además de contribuir a dilatar el canje de cheques con negociabilidad restringida, desvirtúa la función y el objeto de la Cámara de Compensación.”*

6.2. Sobre el citado acto administrativo, la Corte Suprema en sentencia SC1304-2018 del 27 de abril de 2018, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco puntualizó:

*"De conformidad con el marco jurídico anteriormente mencionado, es palmario que el acto administrativo de carácter general aludido, hizo suyas las palabras de los acuerdos interbancarios, primera fuente de la responsabilidad del banco consignatario frente al librado por razón del pago irregular. Pero como esa circular expedida por el Superintendente Bancario, cuya legalidad se presume, contiene en sí un mandato preciso dirigido a las entidades por ella vigiladas, como lo es la llamada en garantía (banco consignatario), constituye por consiguiente una norma jurídica que, al margen de haber sido tomada de esos acuerdos interbancarios, está inserta en un acto administrativo que si bien no es reglamentario de la ley, da instrucciones y fija órbitas de responsabilidades a los entes a quienes va dirigida en lo esencial, los vigilados por la Superintendencia, y por tanto, legitima al banco llamante o garantizado -que es el librado- **para exigirle responsabilidad al consignatario que estampó el sello en el título e indujo así al librado a autorizar su pago, a la sazón irregular, por conducto de la cámara de compensación.***

*Lo anterior, **sin dejar de lado que habiendo solidaridad de los bancos frente a los demandantes perjudicados, bien pudieron estos demandar a uno o a los dos entes crediticios,** por lo que nada hay de exótico que las relaciones internas de estos, de que trata la Circular Básica Jurídica -clara refrendación del acuerdo interbancario y, más aún, cabal desarrollo del artículo 5 de la Ley 1ª de 1980 en armonía con el artículo 1668 del Código Civil- se diriman entre llamante y llamado, conforme lo establece el artículo 57 del Código de Procedimiento Civil." (resaltado fuera de texto original)*

7. Procede la Sala a analizar el caso sometido a escrutinio jurisdiccional a la luz de los precedentes postulados, y en esa tarea lo primero que ha de destacarse es que el cheque No. FJ440651 no fue extraviado, ni hurtado, sino que fue girado por el cuentacorrentista dentro del giro ordinario de sus negocios, y entregado a quien consideró como empleado o representante legal de la entidad a favor de quien lo extendió: Laboratorios Baxter, estampando en él

una nota con la cual restringió su circulación “*PARA CONSIGNAR UNICAMENTE EN LA CUENTA DEL PRIMER BENEFICIARIO*”; sin embargo tal anotación fue levantada con una rúbrica y sello falsificados, que no fueron detectados por el banco que procedió a su pago a persona distinta del primer beneficiario; por lo que dicha relación fáctica, encuadra dentro de los cánones 732 y 1391 del Código de Comercio. En todo caso, dicho actuar será ponderado de cara a la conducta asumida por los demandados como se expondrá más adelante.

8. Pronto emerge que la responsabilidad imputada por el Centro Policlínico del Olaya a Bancolombia, tiene venero en el contrato de cuenta corriente bancaria celebrado entre aquella y el Banco Industrial Colombiano<sup>1</sup> el 3 de enero de 1992, y luego refrendado con Bancolombia -folios 23 a 29-.

Establecido el vínculo contractual, hemos de verificar si por parte de Bancolombia se asumieron en debida forma sus obligaciones; concretamente si obró con el profesionalismo que de una entidad financiera se espera, al pagar el cheque 440651, como quiera que la demandante asevera fue adulterado al levantarse la restricción expresa inicial de “*páguese únicamente a órdenes del primer beneficiario*” que en él dejó impuesta. Sobre el tema la jurisprudencia superior ha puntualizado:

*“Evidentemente, en esta especial circunstancia, el dueño de la chequera, que no es otro que el cuentacorrentista, según voces de los artículos 714 y 1382 ibídem, ‘que hubiere perdido uno o más formularios’, deberá avisar sobre dicho suceso a fin de que el banco se abstenga de hacerlos efectivos, porque de lo contrario, es decir, si no da noticia del hecho irregular o si lo hace de modo extemporáneo, **la objeción por su pago sólo tendrá cabida si ‘la alteración o la falsificación fueren notorias’.***

*(...) Efecto de lo anterior es que sin importar cuál haya sido la conducta del cuentacorrentista en el cuidado del talonario, él será el llamado a soportar las secuelas de su pérdida, de suerte que **el banco sólo asumirá el resultado del pago del cheque apócrifo** previamente perdido por el cuentacorrentista si éste lo enteró tempestivamente del hecho de la pérdida, o **si la falsedad es cuestión notoria.***

<sup>1</sup> Entidad que se fusionó con el Banco de Colombia S.A. en 1998

*“Es notorio lo manifiesto, palmario, patente o, como lo ha dicho la Corte, ‘ la evidencia clara de una cosa’, es decir, cuando ‘ ... ella supone un resalto a la simple vista de lo que se considera notorio, sin que para detectarlo se requiera de un análisis minucioso, una comparación de detalles minúsculos que sólo logran advertirse con ayudas técnicas o conocimientos. De allí que cuando lo que ha de calificarse como notorio, requiere para establecerlo de tales procedimientos, deja de serlo. ‘ (sentencia de 31 de julio de 2001, exp. 5831, no publicada oficialmente). De suyo, entonces, para que la falsedad plasmada en el cheque previamente sustraído al cuentahabiente pueda catalogarse como notoria, requiere que aparezca de bulto a quien la aprecia, o que del examen normal del instrumento pueda colegirse su ocurrencia, sin tornarse necesario para establecerla observaciones detalladas o técnicas. Ante la presencia de adulteración semejante el banco responderá por el pago que haya hecho del título valor, independientemente de cualquier otra consideración, en especial, de si su cliente le dio o no aviso oportuno del extravío del formulario respectivo.*

*“Ahora bien, en tratándose de una falsedad elaborada que, por ende, no alcance a ser calificada como notoria, la única circunstancia que impide que los efectos del pago del instrumento adulterado deban ser asumidos por el girador y que, por contera, conduzca a radicar la responsabilidad en el banco, es el aviso oportuno de la pérdida del formato de cheque, puesto que si tal información no se da “ ... verá aquél restringida la posibilidad de objetarle a éste el indebido desembolso ...”, que “ ... estará limitada al hecho de que la alteración o la falsificación fueren notorias ...” (sentencia de 17 de septiembre de 2002, exp. 6434, no publicada oficialmente). Por consiguiente, ante el aviso oportuno de la pérdida, el cuentahabiente podrá ejercer la facultad de objetar el pago, como quiera que él traduciría incumplimiento de la revocación de la orden documentada en el cheque (artículo 724 Código de Comercio).<sup>2</sup>*

15

8.1. En el presente caso, debe destacarse de un lado que innecesaria era prueba grafológica, pues la responsabilidad del banco surge precisamente de la notoriedad de la falsificación, en otras palabras, de aquella alteración del documento que puede ser advertida por cualquier lego en la materia, con la simple observación del título.

En ese laborío la Sala al examinar el cheque constata evidente la falsificación del sello con que se levantó la restricción de pagarse únicamente en cuenta del primer

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, M.P. César Julio Valencia Copete, sentencia 094 de 08/09/2003

beneficiario: en primer lugar, se advierte que el sello no corresponde al que aparece en la cara frontal del título, ni con el registrado en la tarjeta que custodia el banco, de manera burda se aplicó tinta en exceso para que no se identificaran bien los signos, es así que no se identifica plenamente el NIT de la compañía cuentacorrentista, que aunado al manchón de tinta debió ser señal de alarma para el visador, además se advierten leves diferencias de tipo, fuente y tamaño en las letras “C.P.O.”; en cuanto a la firma plasmada se denota débil, superficial y temblorosa; además, que la supuesta nueva instrucción fraudulenta de “levantamos el cello”, caracteres que debió advertir Bancolombia teniendo en cuenta que el título valor se pagó a través de la cámara de compensación, es decir, el cheque llegó a sus manos teniendo suficiente tiempo para examinarlo.

Vale la pena recordar que dicha modalidad de pago esta prevista en el artículo 23 de la ley 31 de 1992 y los decretos 2520 de 1993 y 1207 de 1996, servicio prestado por el Banco de la República, y se encuentra regulado en la Circular Reglamentaria Externa DSEP-155 del 22 de diciembre de 2006. En sí, la compensación de cheques es la operación que recibe, valida y entrega la información correspondiente a los cheques que fueron operados a través de diferentes instituciones bancarias. Es decir, es el medio por el que los bancos hacen efectivo el cobro de cheques de otras instituciones.

En el numeral 4, de la citada circular se hace referencia al sistema operativo el cual se puede resumir en que, un cheque se considera compensado una vez que ha sido verificado por la entidad bancaria de quien lo emitió, el pago está aprobado ya que existen los fondos suficientes en la cuenta del emisor, el cheque está en perfectas condiciones y el dinero puede ser transferido al banco acreedor.

Entonces, dada su notoria adulteración, ha de concluirse que el pago del cheque sólo se explica en la medida en que los funcionarios de Bancolombia actuaron con ligereza, dejaron de tomar las precauciones de rigor, proceder que no acompasa con los deberes que, como profesional, debió observar en un proceso normal pero cuidadoso de visación como el que originó el debate que en esta Sede se resuelve.

A raíz de la forma de pago del cheque, es importante recalcar que Bancolombia tuvo la oportunidad de verificar el título valor, pudo aplicar los protocolos de autenticación que dispone para ello, habida cuenta que tenía en su poder la tarjeta de registro y no contaba con la presión de tiempo y clientes como sucedería en un pago por ventanilla, sino se trató de un trámite interno.

Los dos trabajos periciales practicados a solicitud de ambos extremos<sup>3</sup> concluyeron que a simple vista en un proceso de “visación” se detecta la falsedad.

En otras palabras, el levantamiento de la restricción dada por el cuentacorrentista de que únicamente podía consignarse el título en cuenta del primer beneficiario, fue falsificada, adulteración notoria y evidente tanto en la rúbrica como en el sello<sup>4</sup>.

8.2. Si bien es cierto que la relación contractual del demandante era con Bancolombia, no lo es menos que Bancafé (hoy Davivienda) impuso en el dorso del cheque 440651<sup>5</sup> sello en que se lee “(...) *BANCAFE 056. OF SECTOR INDUSTRIAL CERTIFICAMOS QUE ESTE CHEQUE FUE CONSIGNADO EN LA CUENTA DEL PRIMER BENEFICIARIO*”, lo que no corresponde a la verdad, pues el primer beneficiario era Laboratorios Baxter y fue consignado en cuenta de Agroinversiones MG; por lo que sin duda, de tal atestación inexacta deviene responsabilidad solidaria del Banco Davivienda, quien en tal operación fungió como banco consignatario, como lo reconoció en la contestación, en la misiva del 4 de febrero de 2008<sup>6</sup> y los sellos impuestos en el título valor.

Indiscutible es que al pago irregular del cheque contribuyó el banco consignatario (Bancafé) cuando colocó al reverso sello con el que certificó que el cheque fue consignado a la cuenta del primer beneficiario<sup>7</sup>, cuando eso no fue cierto; suministró entonces al banco librado una información distorsionada y en ello comprometió su responsabilidad.

---

<sup>3</sup> Folio 187 y 390 Cuaderno 1 continuación.

<sup>4</sup> Folio 393 Cuaderno 1 continuación.

<sup>5</sup> Folio 5 archivo 03 Cuaderno principal, carpeta digital “01cuadernoprincipal”.

<sup>6</sup> Folio 39 íbidem.

<sup>7</sup> Folio 5 Cuaderno 1.

9. Sentado lo anterior, se analiza la conducta del cuentacorrentista pues ambos apelantes manifestaron que no se estudió. A ese propósito pertinente es citar el precedente de la Corte Suprema de Justicia que en sentencia del 9 de septiembre de 1999 hizo referencia al tema al mencionar que para que la extinción de responsabilidad opere es necesario probar que existe un vínculo causal entre la culpa del librador y la efectiva alteración del cheque. Dicha prueba estará en cabeza del Banco toda vez que la responsabilidad de este se presume. Puntualizó la citada Corporación que: *“no cualquier inobservancia atribuible al librador da lugar a la liberación de la responsabilidad del Banco acusado de pagar cheques espurios, pues para que tal exoneración se produzca, es menester que la culpa de aquel se encuentre entroncada con la falsificación de los mismos, de modo que sea posible inferir que esta última debe su existencia a aquella otra”*<sup>8</sup>

9.1. Debe resaltar la Sala que Bancolombia fincó su defensa en atribuir a la demandante culpa, antes que en mostrar su profesionalismo, cuidado y diligencia en el desarrollo de la operación.

Se acusa al Centro Policlínico del Olaya de no haber identificado en debida forma a la persona que en nombre del beneficiario del cheque se presentó a reclamarlo; si bien es cierto que en el mismo interrogatorio el representante de la parte actora reconoció que el cheque no se le entregó directamente al representante legal de Laboratorios Baxter, y que el correo electrónico mediante el cual había informado el pago directamente al citado laboratorio no fue allegado, no es menos cierto que en el profesionalismo de Bancolombia depositó su confianza y en el cuerpo del título dejó patente instrucción “para consignar únicamente en la cuenta del primer beneficiario” de la que creyó el banco acataría. Ciertamente la omisión o descuido que se le asigna a la actora, no tuvo incidencia causal con la alteración de la restricción de negociabilidad del título, que fácilmente hubieran detectado los empleados del banco en un correcto proceso de visado al título valor.

También es claro para la Sala que en la inspección judicial efectuada a Laboratorios Baxter<sup>9</sup>, ésta manifestó que no

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 9 de septiembre de 1999, Magistrado Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles.

<sup>9</sup> Folio 67 Cuaderno 1 continuación.

recibió comunicación alguna por parte de la aquí demandante respecto del pago del cheque, y que las personas autorizadas para recibir aquellos títulos valores se enviaban con poder expreso y autenticado; no obstante, itera esta Corporación que el levantamiento de la restricción de pagarse únicamente al primer beneficiario era ostensiblemente adulterada, por tanto, de haberse cumplido correctamente la obligación del banco de visación al momento del pago, este no se hubiere efectuado. Es más, la responsabilidad de la cuentacorrentista quedó cubierta en la medida en que plasmó claramente una restricción la cual fue “*para consignar únicamente en la cuenta del primer beneficiario*”, advertencia que fue ignorada por los bancos.

10. Ahora, de cara a la presunta falta de comprobación del daño, basta con observar el extracto bancario donde se evidencia el débito de \$79.785.260 de la cuenta corriente 233-214752-28, cuyo titular es el Centro Policlínico del Olaya<sup>10</sup>, indicando únicamente cheque girado el 7 de diciembre de 2006.

El pago de ese cheque, se insiste, fue irregular, pues no se hizo a la beneficiaria indicada por el cuentacorrentista; de allí que al margen de si se “hizo un doble pago” a Laboratorios Baxter, resulta irrelevante además de ilógico pues lo que revelan las piezas procesales es que a esa entidad ningún pago se hizo.

Lo importante aquí es que de la cuenta del demandante, Bancolombia debitó una suma de dinero al hacer un pago indebido a un tercero no autorizado por el cuentacorrentista; y en la deducción de ese dinero se estructura el daño que aquí se reclama sea resarcido.

11. En lo atinente al término del aviso, habida cuenta que en criterio del apoderado de Bancolombia S.A. este debe hacerse únicamente antes del pago, y no posterior a este, debe decirse que la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 23 de agosto de 2003 consideró que la información del reporte de operaciones se traduce en el extracto mensual que envía el Banco al cuentacorrentista y la devolución del título pagado, actos éstos que deberían acaecer en el mismo momento. Sin embargo, dichos actos pueden ser

---

<sup>10</sup> Folio 159 Cuaderno 1

separados, tomándose como referencia el primero que acontezca. Puntualmente la Corte señaló en dicha providencia: “(...) dicho anuncio puede ser resultante del envío o la devolución de los cheques, junto con el extracto de la cuenta, como debe ocurrir según el artículo 738 ejusdem; o de producirse por separado tales envíos, puede derivarse de una sola devolución de los cheques o únicamente del envío del extracto de la cuenta, según sea lo que ocurra primero”<sup>11</sup>.

Como se advirtió delantadamente, no nos enfrentamos a la hipótesis de un cheque extraviado, como para atribuirle al cuentacorrentista la carga de avisar sobre su pérdida al banco antes del pago; estamos ante la circunstancia de la adulteración de un cheque, de la cual el demandante tuvo conocimiento después del 29 de agosto de 2008, data en la que Bancolombia S.A. le informó que aquél estaba “(...) disponible para ser reclamado en nuestra sucursal barrio restrepo (233)”<sup>12</sup>, es decir, desde la fecha en que se devolvió el cheque.

Es que no era posible que el cuentacorrentista informara antes de esa fecha sobre la falsificación del cheque, habida cuenta que hasta ese momento conocería de primera mano en que consistió la adulteración.

No podría contabilizarse el término desde la entrega del extracto bancario<sup>13</sup>, habida cuenta que en éste no se reseña el nombre de la persona a quien se pagó el importe del título; y como el cheque fue girado y entregado en el marco ordinario de los negocios celebrados entre el Centro Policlínico del Olaya y Laboratorios Baxter, el que apareciera en el extracto débito por ese cheque y en esa cuantía, ninguna alarma o prevención generó al cuentacorrentista el registro de tal transacción bancaria.

Por consiguiente, no era posible jurídica ni materialmente que la demandante le informara al banco sobre la adulteración del cheque 440651 sino hasta cuando tuvo acceso a él, es decir, después del 29 de agosto de 2008.

Obsérvese que conforme al contrato de cuenta corriente No. 23321475228<sup>14</sup> Bancolombia se obligó a “12. El Banco

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de agosto de 2003, Magistrado Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles.

<sup>12</sup> Folio 40 Cuaderno 1

<sup>13</sup> Folio 159 Cuaderno 1

<sup>14</sup> Folio 44, archivo 03 Cuaderno principal, carpeta digital “01cuadernoprincipal”.

enviará a "La Cuentacorrentista", **por lo menos una vez al mes**, un extracto del movimiento de su cuenta en el respectivo periodo, conservando los cheques originales que haya pagado, los cuales se entenderán a disposición de "La Cuentacorrentista" desde la fecha del corte de cuenta. Si el titular de la cuenta no objetare el extracto dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de corte, se entenderá finiquitado por éste la cuenta hasta esa fecha. "El Banco" no estará obligado a enviar extracto de la cuenta corriente cuando "La Cuentacorrentista" no haya girado cheques o efectuado consignaciones en el mes inmediatamente anterior. **En caso de que el cliente quisiera retirar uno o más cheques o solicitare su envío por el Banco**, deberá convenir con éste los términos y condiciones en que tal entrega o remisión deberá llevarse a cabo, siendo entendido, desde luego, que será a costa y bajo la responsabilidad del peticionario. Lo anterior sin perjuicio de que el Banco decida en cualquier momento entregar a su clientela, en forma general, los cheques originales que haya pagado. Para efecto de la remisión del o los documentos mencionados en esta cláusula, el cliente deberá registrar en el banco su dirección e informe por escrito sobre cualquier cambio que se produzca. Si el envío se hiciera por correo, "El Banco" no asume responsabilidad alguna por su pérdida o extravío."

Así las cosas, el Banco no tenía la obligación de entregar el cheque girado o copia de él con el extracto bancario, pero sí de hacerlo a petición del cuentacorrentista como fue en este caso, carga que fue finalmente cumplida como se denota en la respuesta emitida por Bancolombia el 29 de agosto de 2008<sup>15</sup> dirigida al demandante en la que le informa que el título valor "se encuentra disponible para ser reclamado en nuestra sucursal Barrio Restrepo (233)".

De allí que la demanda presentada el 11 de febrero de 2009 fue oportuna.

12. Por último, en lo que tiene que ver con el reparo del reconocimiento de intereses moratorios, evidencia la Sala que efectivamente el *a quo* no expuso sustento que respaldara tal determinación, la cual no era procedente.

Lo viable en este caso es la indexación del dinero toda vez que ésta "encuentra una doble justificación: de un lado, permite aplicar una verdadera justicia, pues es lógico pensar que con el paso del tiempo la moneda se vaya envileciendo y su poder adquisitivo lleve a que la reparación sea incompleta y refleje en forma inadecuada el daño realmente sufrido. Por otro lado, facilita la descongestión de la administración de justicia, puesto que ya los demandados actúan con cierta prudencia y no dilatan los procesos

<sup>15</sup> Folio 40 archivo 03 Cuaderno principal, carpeta digital "01cuadernoprincipal".

*en forma innecesaria y carente de argumentos. En efecto, la mayoría de las veces el demandado sostenía un proceso durante varios años, seguro de que en caso de serle adversa la sentencia, la indemnización sería mínima habida cuenta la desvalorización de la moneda”<sup>16</sup>.*

En tal virtud, se procederá a actualizar el monto de \$79.785.260 en el que el índice inicial será diciembre de 2006 (61,33) y, el índice final será febrero de 2021 (106,58) que arroja como resultado \$138.651.769.

Así las cosas, se modificará el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia proferida el 30 de abril de 2020 por el Juzgado 47 Civil del Circuito<sup>17</sup>, en el sentido de que las demandadas, Bancolombia S.A. y Banco Davivienda S.A., deberán pagar solidariamente la suma de \$138.651.769 dentro de los diez (10) días siguientes de la ejecutoria del presente fallo.

Dada la prosperidad parcial del recurso, no hay lugar a condena en costas.

22

## **DECISIÓN**

Por lo explicado en precedencia, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: MODIFICAR** el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia proferida el 30 de abril de 2020 por el Juzgado 47 Civil del Circuito en el sentido de que las demandadas, Bancolombia S.A. y Banco Davivienda S.A., deberán pagar solidariamente al Centro Policlínico del Olaya la suma de \$138.651.769, dentro de los diez (10) días siguientes de la ejecutoria del presente fallo.

**SEGUNDO: NOTIFIQUESE** a todos los intervinientes.

<sup>16</sup> Javier Tamayo Jaramillo, *De los perjuicios y su indemnización*, Vol. 4, en: *De la responsabilidad civil*, Bogotá. Temis, 1999.

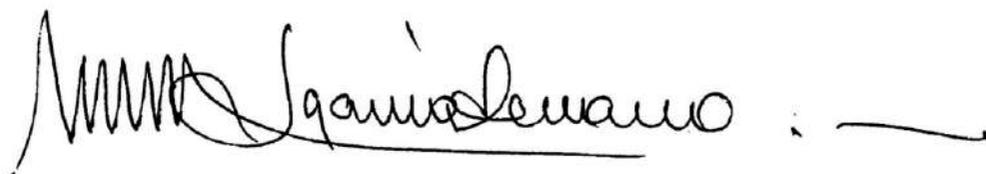
<sup>17</sup> Folio 467 cuaderno 1 continuación.

**TERCERO:** Sin condena en costas.

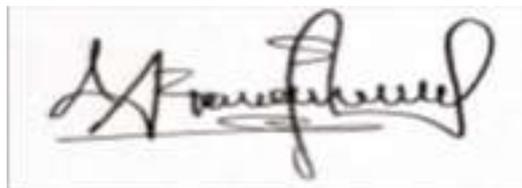
**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**



**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada



**MARTHA ISABEL GARCÍA SERRANO**  
Magistrada



**JULIAN SOSA ROMERO**  
Magistrado

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

**MAGISTRADA**

**Magistrada Sala 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: **7ebba961e53c92f0db495ff458cb6afea61baeb0875ee8efe53c883a0dd96c8f**

Documento generado en 16/04/2021 10:44:44 AM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

Magistrada Sustanciadora  
**MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA**

Bogotá D. C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**Asunto.- Proceso Ejecutivo Hipotecario de Inversiones Riveros  
German ATY SCS contra Clara Inés Escobar Melo.**

**Rad. 11 2018 00373 01**

Se resuelve el recurso de apelación que interpuso el apoderado de la parte demanda contra el auto que profirió el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá el 4 de diciembre de 2020<sup>1</sup>.

**I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

1. Mediante la citada providencia, la jueza de conocimiento negó las pruebas testimoniales que la parte ejecutada solicitó, tras considerar que la solicitud no cumple con el presupuesto dispuesto en el artículo 212 del Código General del Proceso.

2. Inconforme el apoderado del extremo ejecutado interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, y para ello aseguró que en el escrito que contiene la contestación de la demanda se manifestó el objeto de la prueba, esto es, que los testigos declaren *“lo que sepan y les conste sobre los hechos de este litigio.”*

---

<sup>1</sup> Repartido el 03/02/2021

3. Para resolver, es necesario recordar que de conformidad con los postulados del procedimiento civil, se deben respetar los derechos de defensa y contradicción como garantías implícitas a quienes concurren a la administración de justicia. Así mismo, en virtud del principio de igualdad, se les debe garantizar la oportunidad para la defensa de sus intereses, en la forma y momentos en que a cada una le corresponde actuar dentro del proceso, donde pueden invocar los hechos, argumentos y medios de prueba para la protección de sus derechos dentro del litigio.

Con ese propósito, la solicitud de pruebas corresponde a un acto dispositivo en el que se materializan las prerrogativas antes anotadas, por ende, conforme lo establece el artículo 29 de la Carta Política, toda persona tiene derecho “*a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra*”, sin embargo, ello no justifica que la parte interesada no deba cumplir con los requisitos mínimos necesarios para su decreto.

Así, tratándose de testimonios, el artículo 212 del Código General del Proceso prevé que al momento de solicitarlos no solamente se debe señalar el nombre, domicilio y residencia de los testigos con el fin de facilitar su comparecencia, sino que debe “*enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba*”, toda vez que, como lo señala la doctrina:

*“La ley se muestra exigente con el solicitante del testimonio, pues le impone el deber de precisar los hechos sobre los cuales declarará el testigo. La previsión tiene el propósito de facilitar el decreto de testimonios y la preparación de la contradicción de la prueba por el adversario de quien la solicita. Con la solicitud de testimonios formulada como lo señala el precepto, el juez puede escoger los testimonios que necesita recibir y descartar los que estén de sobra; y el adversario de quien pide la prueba puede preparar adecuadamente el cuestionario que le va a formular al testigo y conseguir las pruebas para refutarlo.”<sup>2</sup>*

4. Si ello es así, es evidente que no es posible decretar la prueba testimonial cuando el interesado, como en este caso, simplemente aseguró que es para que declaren sobre “*lo que sepan y les conste sobre los hechos del litigio*”, pues resulta demasiado genérico y esa sola expresión no es suficiente para dar cumplimiento al precepto ya indicado, en razón a que al

---

<sup>2</sup> ROJAS GÓMEZ Miguel Enrique. Código General del Proceso Comentado Pág.358

ser tan amplia esa aseveración, impide al juez ejercer la actividad de depuración del objeto de la prueba, razón por la cual, resulta procedente confirmar el proveído impugnado.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

**RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** el auto que profirió el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá el 4 de diciembre de 2020.

**SEGUNDO.** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO. DEVOLVER** las diligencias al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA**  
Magistrada

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

Proceso: Verbal  
Demandante: María Ninfa Aguilar Rodríguez.  
Demandado: Miguel Ángel Mejía Muñoz.  
Radicación: 110013103012201900072 01  
Procedencia: Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Se fija la suma de \$1'000.000,00 como agencias en derecho correspondientes a esta instancia.

Notifíquese,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Elena Galvis Vergara', is written over a light blue grid background.

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA  
MAGISTRADA  
Magistrada Sala 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: **946ef07ee31b2d89e0c940aef55a552ecec0ba4256eae55168bba7529c58d6f**

Documento generado en 16/04/2021 11:02:12 AM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Proceso: Ordinario  
Demandante: Silvia Adriana Castillo Sisley  
Demandada: Magda Guerrero Yaruro y otros.  
Radicación: 110013103013200700618 02  
Procedencia: Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá.

Sobre la petición radicada el 14 de abril último por el abogado Gabriel Darío Hernández Mahecha debe ilustrarse que la competencia de esta Colegiatura, en los términos del artículo 328 de la ley 1564 de 2012, se agotó cuando en la sentencia del 30 de julio de 2013 se resolvió sobre el recurso de apelación propiciado contra la de primera instancia.

Una vez la sentencia de esta Sala quedó ejecutoriada y adquirió firmeza procesal, el expediente fue retornado a la oficina judicial de origen el 22 de mayo de 2019. Gestión que se verifica en la página web de la Rama Judicial.

Ergo, no resulta viable definir sobre la solicitud que ahora se hace, máxime cuando el *a quo* no lo ha remitido para surtir alguna actuación en esta Sede.

Por lo anterior, se dispondrá que la solicitud sea enviada al Juzgado de origen, para que defina lo que en derecho corresponda.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Elena Galvis Vergara', with a large circular flourish at the end.

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA  
MAGISTRADA  
Magistrada Sala 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: **e450cb912680d857e5e4e46f254f43b3ddf4a3339cd3ac091ca5056ddf1b09ee**

Documento generado en 16/04/2021 11:27:27 AM

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.**  
**SALA CIVIL**

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

MAGISTRADO SUSTANCIADOR : **JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**  
RADICACIÓN : **11001 31 030 14 2015 00364 01**  
PROCESO : **ORDINARIO**  
DEMANDANTE : **ANA ISABEL ARIZA CASTAÑEDA**  
**GONZÁLO ARIZA CASTAÑEDA**  
ASUNTO : **DESERTUD APELACIÓN**

En atención al informe secretarial adiado del 15 de abril del año en curso, y comoquiera que el extremo impugnante no sustentó la alzada interpuesta contra la decisión emitida el día 20 de enero de 2020, por el juzgado de primer grado, en los términos de que trata el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, y considerando lo resuelto en el fallo STC705-2021, proferido por la Corte Suprema de Justicia, se dispone:

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación elevado por la parte demandada, frente a la sentencia dictada el día 20 de enero de 2020, por el juzgado de primer grado, al interior del proceso de la referencia.

**SEGUNDO:** En firme la presente providencia, ofíciase a la oficina judicial de origen informándole sobre la decisión aquí adoptada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JP. S. O.', written over a light blue circular stamp.

**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**  
Magistrado

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDANTE : EDILBERTO ALIRIO TINOCO VIVAS  
DEMANDADOS : HEREDEROS INDETERMINADOS DE  
CONCEPCIÓN BERNAL SARMIENTO, LUZ  
MARINA ORTIZ Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.  
CLASE DE PROCESO : ORDINARIO de pertenencia

Se reconoce personería al abogado Héctor Enrique Quiroga Cubillos, para representar los intereses de Luz Marina Ortiz conforme al poder a él conferido (artículos 74 y 75 del CGP).

No se tendrá en cuenta la documental allegada con la sustentación de su alzada, por extemporánea, por cuanto las pruebas en segunda instancia se solicitan o presentan dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación (artículo 327 del CGP); y tampoco la justificó en alguna de las causales establecidas en ese canon para decretar y/o practicar pruebas en segunda instancia.

Notifíquese

  
**RICARDO ACOSTA BUITRAGO**  
Magistrado

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

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 110013103016 2014 00067 01**

Por encontrarse legalmente procedente, el Despacho dispone:

Admitir en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia emitida el 10 de julio de 2020, por el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá.

Una vez cobre ejecutoria esta providencia, regrese al Despacho para lo que corresponda.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**CLARA INES MARQUEZ BULLA**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**

**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**3c1e0e1e2d6498bcae1b26f7a9dd90566d9ca5bc24dd1225acaf5bf  
f3abd67c8**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:07 PM

**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. 110013103019201900433 01**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Ingresadas las diligencias al Despacho, de conformidad con lo normado en el inciso 2° 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.

Notifíquese y Cúmplase,

  
**CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ**  
**Magistrado**  
019-2019-00433 01

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

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**Asunto. Proceso Ejecutivo Singular de Geosynergy Colombia  
contra Omega Energy Colombia.**

**Exp. 21 2015 00729 01**

Sería del caso resolver sobre el recurso de apelación que interpuso el apoderado de la sociedad demandada contra el auto que profirió el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá el 29 de mayo de 2019<sup>1</sup>, mediante el cual dispuso la *“APREHENSIÓN del vehículo de placas MKZ-432 para lo cual se ordena librar el oficio correspondiente a la Policía Nacional SIJIN -Sección Automotores-“*, sino fuera porque dicha determinación no es susceptible de este recurso, al no estar enlistada en el artículo 321 del Código General del Proceso, ni en norma especial alguna.

En efecto, nótese que si bien el legislador previó en el numeral 8° *ibídem*, la apelabilidad del auto que *“resuelva sobre una medida cautelar”*, sobre ello ya resolvió a través del proveído de 27 de noviembre de 2017<sup>2</sup>, el cual se encuentra en firme y ejecutoriado, no siendo objeto del mismo el que ordenó la aprehensión que es el desarrollo de aquel que decretó el embargo y posterior secuestro del automotor; al respecto, no se debe olvidar que *“en materia del recurso de apelación rige el principio de taxatividad o especificidad, según el cual solamente son susceptibles de ese remedio procesal las providencias expresamente indicadas como tales por el legislador, quedando de esa manera proscrita las interpretaciones extensivas o analógicas a casos no comprendidos en ellas; siendo menester examinar el caso concreto a la luz de las hipótesis previstas en la norma.”*<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Repartido el 05/02/2021

<sup>2</sup> Folio 59 cd. principal

<sup>3</sup> C.S.J. Sentencia Tutela 2012-00076

Sin embargo, teniendo en cuenta que el recurso de reposición, conforme lo prevé el inciso 1º del artículo 318 del C.G.P., procede contra los autos que dicte el juez, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el párrafo de dicha norma que dispone: *“cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente”*, por lo tanto, se

**DISPONE:**

**PRIMERO.** **INADMITIR** el recurso de apelación que la parte demandada interpuso contra el auto que profirió el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá el 29 de mayo de 2019, mediante el cual dispuso la aprehensión del vehículo de placas MZK-432.

**SEGUNDO.** En firme esta providencia, **REMÍTASE** el expediente al Despacho de origen, con el fin que le imparta **TRÁMITE** a la alzada como recurso de **“REPOSICIÓN”**, conforme lo prevé el párrafo del artículo 318 del Código General del Proceso.

**Notifíquese,**

  
**MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA**  
Magistrada

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

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 110013103025 2017 00663 01**

Sería del caso que el Tribunal resolviera acerca de la solicitud de corrección de la sentencia emitida por la Corporación, si no fuera porque, según el informe secretarial, el proceso se devolvió al Juzgado de origen el año anterior, lo cual refrenda el historial del mismo. Tampoco se cuenta con archivo electrónico o actuación alguna. En esas condiciones, se **ORDENA** oficiar al despacho de primer grado, con miras a que se remita el diligenciamiento pertinente en medio digital.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**CLARA INES MARQUEZ BULLA**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**615f8d1ffc19b3d5761811257a8cd47806da9a670977da1a1f240f1f108**

**c548d**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:04 PM

**Valide este 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., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

MAGISTRADO : **JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**  
RADICACIÓN : **110013103026201700327 01**  
PROCESO : **VERBAL**  
DEMANDANTE : **MARÍA FERNANDA MARTÍNEZ**  
DEMANDADO : **HERNÁN RUÍZ ROJAS**  
ASUNTO : **RECURSO DE CASACIÓN.**

Procede el Despacho a resolver sobre la concesión del recurso extraordinario de casación, interpuesto por el demandado, contra la sentencia proferida, en el *sub lite*, por esta Corporación, el día 18 de noviembre de la anualidad pasada.

**SE CONSIDERA:**

**1.** Mediante la providencia memorada, esta Sala, en sede de segunda instancia, confirmó el fallo del 31 de enero de 2020, dictado por el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de esta ciudad, por medio del cual se accedió a las pretensiones reivindicatorias. Decisión aquella contra la cual la apoderada de Hernán Ruíz Rojas, de manera oportuna, formuló recurso de casación.

**2.** A objeto de decidir sobre su concesión, resulta útil recordar, preliminarmente, que en virtud de los artículos 334 y 338 del Código General del Proceso, dicho medio de impugnación procede contra las sentencias dictadas en procesos declarativos, por los Tribunales Superiores de Distrito en segunda instancia, en los casos en que el valor de la resolución desfavorable al recurrente, exceda de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento proferirse el fallo, monto que, para la época en que se produjo la sentencia en el *sub*

*lite*, corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL PESOS (\$877'803.000,00) M/CTE.**<sup>1</sup>

**3.** En esos términos, se advierte que los presupuestos que anteceden, así como los establecidos en el artículo 337 *ídem*, se hallan satisfechos en el presente asunto, circunstancia que viabiliza el otorgamiento del recurso propuesto.

En efecto, la providencia censurada es susceptible del medio de impugnación extraordinario; quien interpone el recurso se encuentra legitimado; y el valor del interés para recurrir, en la pasada anualidad, supera la cuantía establecida para tal fin, pues el valor del inmueble objeto de la litis, respecto del cual se concedió la pretensión reivindicatoria asciende a la suma de **\$1.066'117.000,00**, según se desprende del certificado catastral allegado al momento de subsanarse el pliego introductor, por tanto, se concluye que el interés del demandado supera el interés económico establecido por el legislador para recurrir en casación.

**4.** En consonancia con lo previamente discurrido, se accederá a la concesión del recurso extraordinario de casación, y comoquiera que el fallo de primer grado contiene mandatos que deben cumplirse, se ordenará a la Secretaría remitir las actuaciones surtidas en esta instancia, con destino al Juzgado Veintiséis Civil del Circuito, para lo de su cargo, no siendo necesario expedir copias del expediente, teniendo en cuenta que, al momento de concederse la apelación, el *a quo*, atendiendo las circunstancias que impuso el nuevo modelo de virtualidad, envió a esta Corporación el informativo digitalizado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C,

---

<sup>1</sup> El salario mínimo legal mensual fijado por el gobierno para el año 2020 era de \$877.803,00.

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONCEDER** el recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fecha y procedencia pre anotadas.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la Secretaría remitir la reproducción de las actuaciones surtidas en esta instancia, con destino al Juzgado Veintiséis Civil del Circuito, para lo de su cargo.

**TERCERO:** Ejecutoriado lo aquí resuelto y materializado el anterior mandato, procédase a digitalizar el expediente, remitiéndose el mismo a la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**

Magistrado  
(26201700327 01)

**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., dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

Proceso: Ejecutivo (a continuación de verbal de restitución de inmueble arrendado).  
Ejecutantes: Jaime Antonio, Moritz Ernesto, Cristian Alberto y Marcela Inés Polo Rocha.  
Ejecutado: Bancolombia S.A.  
Radicación: 110013103028201600279 05.  
Procedencia: Juzgado 4° Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C.  
Asunto: Apelación de auto  
AI-044/21.

Se pronuncia el Tribunal acerca del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra el auto calendado el 10 de febrero de 2020, a través del cual se modificó el numeral tercero del proveído fechado el 21 de junio de 2019 y, en consecuencia, aprobó la liquidación del crédito hasta el día 15 de marzo de 2019, en la suma de \$45'612.697,94.

**Antecedentes**

1. Mediante providencia del 28 de noviembre de 2017 se libró mandamiento de pago en contra de Bancolombia S.A., por las siguientes cantidades y conceptos: a) \$323'730.940.00 por capital adeudado correspondiente a los pagos parciales de los cánones de arrendamiento del período comprendido entre los meses de diciembre de 2002 y agosto de 2017. b) \$565'447.826.00 por los intereses moratorios derivados de los mencionados emolumentos. (c) Los intereses que se continúen causando hasta que se verifique el pago de la obligación<sup>1</sup>.

2. El 28 de febrero de 2018 se ordenó seguir adelante la ejecución al tenor de lo previsto en el artículo 440 de la Ley 1564 de 2012, en los mismos términos señalados en el auto de apremio<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Archivo digital denominado "01 Cuaderno Digitalizado" - Cuaderno físico No. 2 - Folio 124.

<sup>2</sup> Archivo digital denominado "01 Cuaderno Digitalizado" - Cuaderno físico No. 2 - Folio 155.

3. Allegada la liquidación del crédito por cuenta de la parte actora y tras ser objetada por el extremo pasivo, el 19 de octubre de 2018 se dio razón a este último en lo atinente a los valores por concepto de agencias en derecho que se incluyeron en el cálculo aritmético; por lo tanto, se aprobó la suma total de \$934'689.465.00 *“la cual se [obtuvo] de deducirle los conceptos relacionados como agencias en derecho a la liquidación aportada por la parte ejecutante”*<sup>3</sup>, determinación que al ser objeto de alzada fue confirmada por esta Corporación el 8 de marzo de 2019<sup>4</sup>.

4. En escrito radicado en el mes de marzo de 2019, la sociedad convocada allegó un depósito judicial por la suma de \$945'789.465.00, cuyo importe debía discriminarse así: \$10'000.000.00, \$600.000.00 y \$500.000.00 para cubrir las agencias en derecho aprobadas, y \$934'689.465.00 para la liquidación de crédito<sup>5</sup>.

5. El 21 de mayo de 2019 la parte actora presentó la actualización de la liquidación del crédito, en la cual se indicó que los intereses moratorios generados sobre la suma de \$934'689.465.00, durante el período comprendido entre el 30 de octubre de 2018 y el 21 de mayo de 2019 ascendían a \$146'089.957.00<sup>6</sup>; sin embargo, su contraparte la objetó para arribar a la conclusión de que el valor insoluto para el mes de mayo de 2019 únicamente era de \$35'043.170.00<sup>7</sup>.

En proveído del 21 de junio de 2019 se declaró infundada la objeción, se alteró el estado de cuenta hasta el 15 de marzo de 2019 y se aprobó el monto de \$2'102.474.00 a favor del extremo pasivo; concomitantemente, en auto de la misma fecha dio por terminado el proceso<sup>8</sup>.

6. Frente a ambas providencias la parte ejecutante interpuso recurso de reposición y, en subsidio, apelación, respecto de los cuales el 10 de febrero de 2020, de un lado, se modificó la actualización de la liquidación del crédito para aprobarla en la suma de \$45'612.697.94, y del otro, se revocó la terminación por pago total<sup>9</sup>.

7. Inconforme con lo decidido ante la nueva variación del crédito, el apoderado de los actores impetró directamente la censura vertical, argumentando que el referido monto no se ajusta a la realidad, al desconocer los intereses moratorios que se causaron entre el 19 de octubre de 2018 y el 15 de marzo de 2019 (fecha en la que Bancolombia realizó el depósito en el

<sup>3</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 307 y 308.

<sup>4</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 358 y 370.

<sup>5</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 360 y 361.

<sup>6</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 418, 437 y 438.

<sup>7</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 441 a 445.

<sup>8</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 447 a 449.

<sup>9</sup> Archivo digital denominado *“01 Cuaderno Digitalizado”* – Cuaderno físico No. 2 – Folios 471 a 473.

Banco Agrario) y, consecuentemente, los generados con posterioridad a esta última fecha hasta el 14 de febrero de 2020, cuya estimación definitiva asciende a \$1 19'823.253, tal como se desprende de la certificación anexa que emitió un contador público<sup>10</sup>.

## **Consideraciones**

1. De manera preliminar, se recuerda que en virtud de lo normado en el artículo 328 de la Ley 1564 de 2012, la competencia del juez de segunda instancia se limita a los argumentos expuestos por el censor; por lo tanto, el estudio sobre el que gravitará esta alzada serán los puntos torales que la parte actora esgrimió para asegurar que el valor del crédito pendiente de pago es superior al que señaló la *a quo*.

2. Al tenor de lo previsto en el numeral 4° del artículo 446 *Ibídem*, “*De la misma manera se procederá cuando se trate de actualizar la liquidación en los casos previstos en la ley, para lo cual se tomará como base la liquidación que esté en firme*”, siendo esta el puntal para realizar la actualización, lo que impone el estudio tanto de la liquidación allegada por la parte interesada, como de las objeciones planteadas por el otro extremo litigioso.

En el evento en que se resuelva la objeción o se altere de oficio la respectiva cuenta, el auto se torna pasible de alzada, en el efecto diferido, como en efecto sucedió en el asunto *sub examine*.

Como ya se hizo remembranza *ut supra*, el 19 de octubre de 2018 se aprobó la liquidación del crédito en una suma total de \$934'689.465,00, monto que engloba capital e intereses.

Consignados dineros por la demandada y actualizada la liquidación del crédito en un principio la juzgadora consideró que ya había sido solucionada la obligación, pero por vía de recursos en el auto impugnado rectificó su análisis resaltó que el capital correspondía a \$323'730.940,00, calculó los intereses causados con posterioridad a la primigenia liquidación aprobada (del 27 de junio de 2018 al 15 de marzo de 2019) y aplicó los abonos efectuados, realizada la operación aritmética el resultado obtenido fue de \$45'612.697.94, cifra en que aprobó la actualización.

En desacuerdo la parte ejecutante, pretende que ascienda a \$119'823.253.00, para lo cual allegó el cuadro liquidatorio militante a folio 476 del cuaderno #1.

---

<sup>10</sup> Archivo digital denominado “01 Cuaderno Digitalizado” - Cuaderno físico No. 2 - Folios 513 a 517.

3. Es cierto que las obligaciones insolutas generan intereses, puesto que su naturaleza conlleva en sí misma la causación de beneficios pecuniarios a favor del acreedor. Así las cosas, cuando en una ejecución se liquida el crédito, se discriminan de forma separada los capitales y los réditos generados, toda vez que, en caso de efectuarse un pago parcial a la deuda, para su imputación deben seguirse las reglas consagradas en el artículo 1653 del Código Civil, primero a intereses y luego a capital, sin perjuicio de la existencia de créditos con prelación en los términos del artículo 2495 *ejusdem*, en los que, por ejemplo, se debe privilegiar el pago de las costas judiciales.

4. Conforme se anunció en precedencia, si en el plenario se encuentra una liquidación de crédito en firme, la actualización posterior no debe escapar a la órbita de lo allí señalado, sino que debe tenerse como base para la siguiente.

Ahora bien, al examinar el diligenciamiento se observa que en proveído del 19 de octubre de 2018 se aprobó la liquidación del crédito por la suma total de \$934'689.465.00, con corte al 26 de junio de 2018, la cual se dividió así: \$323'730.940.00 como capital y \$610'958.525.00 como intereses, determinación que quedó en firme luego de haberse resuelto los recursos interpuestos.

Siguiendo tal derrotero, de entrada se advierte que para los efectos de cómputo de los nuevos intereses, es irrelevante la fecha en que se aprobó o adquirió firmeza la primera liquidación, toda vez que al presentarse una nueva, esta debe continuar a partir del día siguiente al de finalización de la anterior.

Para el caso concreto, cuando el Juzgado de primer grado aprobó la liquidación primigenia, tuvo en cuenta la que allegó la parte actora, después de descontarle los conceptos que no obedecían al crédito sino a las costas; en ese entendido, el valor final de \$934'689.465.00 antes citado, surgió de la tabla aportada por el extremo ejecutante, en la cual aparece la operación aritmética con fecha de corte al 26 de junio de 2018<sup>11</sup>; por ende, sobre el particular no se encuentra ningún reparo en el auto cuestionado, toda vez que los nuevos intereses los computó en debida forma a partir del 27 de junio de 2018<sup>12</sup>.

5. Descendiendo a los aspectos objeto de discrepancia, se evidencia que se sustentaron en el cuadro de liquidación visto a folio 476 del cuaderno # 1, el cual se erige en datos equivocados, por lo que sus resultados son erradas:

5.1. La primera razón para desestimar el cálculo del recurrente, es que en dicha tabla se indicó que el capital era de

<sup>11</sup> Archivo digital denominado "01 Cuaderno Digitalizado" - Cuaderno físico No. 2 - Folio 225.

<sup>12</sup> Archivo digital denominado "01 Cuaderno Digitalizado" - Cuaderno físico No. 2 - Folio 473.

\$945'289.465.00 y a partir de esa cifra se calcularon los intereses causados entre el 31 de octubre de 2018 y el 15 de marzo de 2019. Sobre este tópico, olvidó el interesado que de acuerdo con lo plasmado en el mandamiento de pago y en la liquidación del crédito inicial, el monto de capital no es otro diferente a \$323'730.940.00; por lo tanto, al incluir aquél valor por ese concepto, lo que en realidad hizo fue sumar al capital los intereses de mora que ya se habían generado hasta el 26 de junio de 2018, lo que no resulta permitido porque ello significaría que se estarían cobrando intereses sobre intereses. En sentido contrario, nótese que la liquidación realizada por el juzgado sí tomó como punto de referencia para el capital el monto autorizado por el auto de apremio y la sentencia (folio 473 cuaderno 1).

5.2. Otro desacierto que se predica de la liquidación del apelante es que imputó como abono la consignación realizada el 15 de marzo de 2019, tomando como fuente de capital la suma global de \$945'289.465.00, cuando ya se explicó que ésta no correspondía a ese concepto, sino que era muy inferior; por lo tanto, resultó inadecuada la manera en que se distribuyó ese abono.

A lo anterior se suma el hecho de que después de aplicar el mentado abono, se obtuvo como resultado de la operación matemática un saldo insoluto de \$97'020.137.00, el cual contiene el mismo yerro señalado, puesto que en su esencia está integrado por la fusión del capital y de los intereses.

5.3. Aún más, el monto de \$119'823.253.00 sobre el que se edifica la pretensión del demandante, se encuentra integrado por dos sumas de dinero que son incompatibles con la naturaleza de la liquidación de crédito, cuales son los montos de \$700.000.00 y \$500.000.00 que corresponden a agencias en derecho y, por ende, ajenos a los que se analizan en esta instancia.

5.4. Finalmente, es importante destacar que la actualización de la liquidación de crédito tiene como límite la fecha en que se presenta ante el Juzgado; por tal motivo, no resulta viable que a través de la censura vertical el ejecutante busque incluir los intereses moratorios generados entre los meses de mayo de 2019 y febrero de 2020, puesto que los mismos no fueron objeto de debate en el escrito radicado el 21 de mayo de 2019, el cual, en últimas, es el limitante temporal para su estudio. Además, no puede soslayarse los depósitos realizados por la demandada y la entrega de dineros autorizada a los demandantes, cuyo control vigila el juzgado de primera instancia.

5.5. En ese orden de ideas, la aspiración del recurrente no tiene ningún sustento jurídico ni probatorio, amén de que tampoco logró desestimar el valor establecido en la providencia

controvertida, el cual sí se fundó en una liquidación acorde con la realidad procesal, toda vez que: (a) continuó la contabilización de los intereses moratorios a partir del 27 de junio de 2018; (b) incluyó como capital \$323'730.940.00 que corresponde al mismo señalado en la orden de pago; (c) aplicó el abono con sujeción a los parámetros legales que imponen la imputación directa a intereses y después a capital.

6. Por las razones aquí consignadas, se confirmará la decisión apelada, con la consiguiente condena en costas a la parte recurrente vencida, de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012.

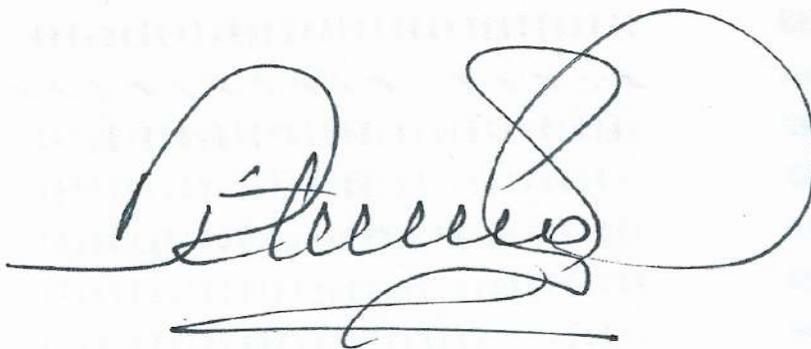
### **Decisión**

En consideración a lo consignado en precedencia, el Tribunal Superior de Bogotá, D.C. Sala Civil, **RESUELVE:**

**1. CONFIRMAR** el auto proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Bogotá, el 10 de febrero de 2020, a través del cual aprobó la liquidación del crédito hasta el día 15 de marzo de 2019, en \$45'612.697,94.

2. Condenar en costas de esta instancia a la parte apelante. En la liquidación concentrada inclúyase la suma de \$600.000,00 por agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase,



**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA  
MAGISTRADA  
Magistrada Sala 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: **5987087c6adfc3c0a5924185616c2962c1985a894256f93d6b5ca78a8fc802d5**

Documento generado en 16/04/2021 03:55:03 PM

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*



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

Bogotá D.C., dieciséis (16 ) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**Radicación 110013103028 2017 00598 01**

Sería del caso proveer respecto de la apelación a que alude el Oficio 431 del 10 de marzo del año en curso, frente al auto adiado 9 de marzo de 2020, mediante el cual se ordenó la terminación del proceso por desistimiento tácito, si no fuera porque de la revisión del expediente se advierte que no hay ningún asunto pendiente por resolver.

Lo anterior porque el *a-quo* al conocer de la reposición contra la determinación pretextada, en pronunciamiento del 14 de enero de 2021, revocó el proveído atacado y ordenó continuar con el trámite de la causa.

Por consiguiente, se ordena la devolución de las presentes diligencias al juzgado de origen, previas las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE,**



CLARA INES MARQUEZ BULLA  
Magistrada

**Firmado Por:**

**CLARA INES MARQUEZ BULLA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL 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:

**29f0ba150c9875c631d0d4c4f263642e49ab43168681b575edf91f403d  
ec79f1**

Documento generado en 16/04/2021 03:27:02 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

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

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**Asunto. Proceso Ordinario (Pertinencia) promovido por la señora Dila Mimy Adrada Díaz contra la sociedad Menorca S.A. y otros. Rad. 030 2014 00704 02**

Ingresaron las presentes diligencias al Despacho con el respectivo informe de Secretaría donde se informa que *“la parte apelante allegó la sustentación de la alzada de la cual se corrió traslado SIN pronunciamiento”*.

No obstante, al auscultar el contenido del escrito que se presentó como sustentación, se advierte que el apoderado de la parte apelante, en lo que tiene que ver con la alzada, se limitó a indicar *“Sea lo primero manifestarle a su despacho que me ratifico en el recurso de apelación presentado inicialmente, para que se revoque, modifique o aclare y para que se acceda a las pretensiones de la demanda en forma favorable a mi representada”*.

Sobre este puntual aspecto, conviene tener en cuenta que la Corte Constitucional en la sentencia SU-4181/19 precisó que de acuerdo con lo establecido en el inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del Código General del Proceso *“tratándose de la apelación de sentencias, ante el juez de primera instancia se interpone el recurso y se precisan de manera breve los reparos concretos que se le hacen a la decisión, **pero la sustentación del recurso debe hacerse ante el superior** y dicha sustentación debe versar sobre los reparos enunciados ante el juez de primera instancia”* (Se destaca).

Seguido, en la aludida providencia la citada Corporación destacó, refiriéndose al artículo 327 *ibídem*, que: *“Por lo demás, esta disposición normativa también es clara en señalar que el apelante **deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia**. Difícilmente puede pretenderse que ese deber se predica exclusivamente de aquel de sujetarse a lo expuesto ante el juez*

*de primera instancia, pero que la disposición debe leerse en el sentido de que es facultativo del apelante acudir a la audiencia y que solo si lo hace, le resulta predicable el deber de sujetarse a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia. **Por el contrario, la lectura integrada de los distintos apartados normativos ya referenciados conduce a entender que ese deber se predica tanto de la necesidad de hacer la sustentación ante el superior, como de la de circunscribirla al desarrollo de lo presentado ante el juez de primera instancia***".

Por su parte el Decreto Legislativo 806 de 2020, emitido en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, derivado de la pandemia que ha generado el virus Covid-19, en el inciso segundo del artículo 14, reiteró esa obligación de sustentar el recurso de apelación al prever que: *"Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto."*

Aplicados los anteriores planteamientos de orden legal y jurisprudencial al presente asunto, pronto emerge que en el escrito con el que el apoderado de la apelante pretendió sustentar la alzada no desarrolló los argumentos que expuso ante el juez de primer grado, circunstancia que conlleva necesariamente a declarar desierto el recurso, ante el incumplimiento de la carga establecida en la norma adjetiva, la que es clara en prever que el apelante debe proceder en tal sentido, lo que no ocurrió en este asunto, atendido por demás que la competencia de esta sede se circunscribe, en términos de la Corte Constitucional, a las actuaciones aquí surtidas y no frente a las que se entiendan agotadas ante el inferior.

En consecuencia, se

**DISPONE:**

**1. DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación instaurado por la parte demandante contra la sentencia que profirió el Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá el 25 de noviembre de 2020, dentro del presente asunto.

**2.** En firme esta providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

**Notifíquese y cúmplase,**



**MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA**  
Magistrada

## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

Radicado: 11001 31 03 032 2007 **00134** 01 -Procedencia: Juzgado 1° Civil Circuito Transitorio.  
Verbal: María Dolores Soto y Otros **Vs.** Corporación IPS Saludcoop Tolima y Otros.  
Asunto: **Recurso de casación.**  
Decisión: No **concede.**

Resuelve el Tribunal sobre la concesión del recurso extraordinario de casación interpuesto por los demandantes contra la sentencia de 22 de febrero de 2021.

### ANTECEDENTES

1. El Juzgado 1° Civil del Circuito Transitorio decidió la primera instancia mediante sentencia proferida el 30 de septiembre de 2019, en la que resolvió negar las pretensiones de la demanda, tras declarar probada la falta de legitimación en la causa por activa.
2. En fallo de 22 de febrero pasado, esta Corporación en Sala de Decisión Civil resolvió el recurso de apelación formulado por la parte actora, confirmando la negativa dispuesta por el *a quo*, pero por razones diferentes.
3. Dentro del término previsto en el artículo 337 Cgp, el apoderado judicial de los demandantes interpuso recurso extraordinario de casación.

### CONSIDERACIONES

Respecto del recurso extraordinario de casación, el artículo 334 *ibídem.* dispone que este “*procede contra las (...) sentencias, cuando son proferidas por los tribunales superiores en segunda instancia (...)*”, y a su vez, el inciso 1° del canon 338 *ib.* establece: “*cuando las pretensiones*

*sean esencialmente económicas, el recurso procede cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1000 smlmv). Se excluye la cuantía del interés para recurrir cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones de grupo y las que versen sobre el estado civil”.*

En este evento, la resolución desfavorable para cada uno de los recurrentes –teniéndolos como litigantes separados como ha sentado la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, base para determinar su interés para acudir en casación-, consiste en la negativa de las pretensiones individuales consignadas en la demanda.

Así, el interés individual para recurrir de Alfonso Mejía Soto, Luz Mila Mejía Soto, Lucelly Mejía Soto, Alba Ruth Mejía Soto, Hugo Alirio Mejía Soto, Mario Asdrúbal Mejía Soto, Blanca Ruby Mejía Soto y Fabio Augusto Mejía Soto (hermanos de Ernesto Mejía Soto), corresponde concretamente a 100 smlmv (en 2021 \$90'852.600<sup>2</sup>), monto que dista de los 1000 smlmv arriba citados (\$908'526.000 para el presente año).

Y el interés para recurrir de María Dolores Soto Betancur y Fabio Mejía Londoño (padres de Ernesto Mejía Soto), corresponde a 500 smlmv para cada uno, según las pretensiones 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3. y 2.2.4., valor que tampoco asciende al índice necesario para conceder el recurso extraordinario.

## **DECISION**

---

<sup>1</sup> V.gr. Auto AC-7068-2016, exp. 2011-762-01.

<sup>2</sup> Salario Mínimo \$908.526. Decreto 1785 de 2020.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, **NO CONCEDE** el recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

El Magistrado,

**GERMÁN VALENZUELA VALBUENA**

*Rad.: 11001 31 03 032 2007 00134 01*

**Firmado Por:**

**GERMAN VALENZUELA VALBUENA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 019 CIVIL 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: **2eb45deb10dba72e814ab7f11ee2d1c9672f5386d06fd531a9ebd3c6790b7b17**  
Documento generado en 16/04/2021 03:58:56 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.**  
**SALA CIVIL**

**11001 31 030 32 2019 00105 01**

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**1.** El informe técnico presentado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos Distrito Capital obre en autos, y póngase en conocimiento de las partes, para los fines legales pertinentes.

**2.** A efectos de continuar con el trámite correspondiente, en armonía con el Decreto Legislativo 806 de 2020, en cuyo artículo 14 , último inciso, preceptúa que "[s]i se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicarán, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso", el Despacho dispone:

Señalar la hora de las diez y treinta de la mañana (10:30 A.M.) del miércoles 5 de mayo de 2021, para llevar a cabo la audiencia de sustentación del informe técnico decretado oficiosamente, alegaciones y fallo de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso.

En su oportunidad, se pondrá en conocimiento de las partes, y demás interesados en esta actuación, el enlace de ingreso y el instructivo para el desarrollo de la audiencia virtual, utilizándose, para tal fin, la dirección electrónica que aparece en el expediente. En caso de no haberse informado dicho dato o si el aportado fue objeto de modificación, los sujetos procesales, y todos cuantos tengan interés en el proceso, deberán comunicarlo de forma inmediata, suministrando la correspondiente cuenta electrónica a los siguientes correos institucionales: [des09sctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:des09sctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y/o [jromerog@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jromerog@cendoj.ramajudicial.gov.co).

Por Secretaría, mediante el mecanismo más idóneo, procédase al enteramiento de la presente decisión al perito, a fin de que comparezca virtualmente a la audiencia programada, haciéndole saber sobre su forzosa asistencia a la prenotada vista pública (Art. Inc. 2, Art. 231 del C. G. del P.)

**NOTIFÍQUESE,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JP Suárez Orozco', written in a cursive style.

**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**  
**Magistrado**

Bogotá D. C., 17 de febrero 2021

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL

E-mail: mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co,

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

REF.: RESUMEN AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 221-01/02.

Verbal No. 11001310303220190010501 de JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ contra VÍCTOR HUGO VELASCO CAÑÓN.

Magistrado Ponente: JUAN PABLO SUAREZ OROZCO.

Proceso No. 11001-31-03025-2017-00474-01

Honorable Magistrado Juan Pablo Suarez Orozco.

Por medio de la presente, nos permitimos presentar el resumen del Avalúo Comercial Corporativo No. 221-01/02 realizado el día miércoles 17 de febrero de 2021. A continuación, damos respuesta al encargo valuatorio solicitado, el cual es:

*“Se determine, con exactitud, la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir el bien materia del litigio, desde la suscripción de la promesa de contrato, esto es, 8 de julio de 2016, hasta el 15 de febrero de 2019, (fecha de presentación de la demanda)”*

- PREDIO UBICADO EN LA CALLE 163 No. 71-61, IN. 32 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C. CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20398643:

DEPENDENCIA	TIPO DE ÁREA	m <sup>2</sup>	DESDE	HASTA	VALOR TOTAL \$:
CASA IN. 32 (INCLUYE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 22 SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE):	ÁREA PRIVADA CONSTRUÍDA	100,12	08/07/2016	15/02/2019	\$45.353.536
<b>SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.</b>					

Atentamente,



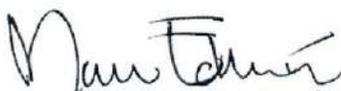
**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**

Representante Legal y Perito Avaluador  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.  
Afilación No. 103  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. AVAL-79687241



**MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO**

Perito Avaluador  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.  
Afilación No. 850  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. AVAL-52348623



**NATALIA MANUELA ECHAVARRÍA ARAGÓN**

Coordinador Comité Técnico C.C. 43.998.657  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.

**CORPORACIÓN  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ  
PERITAZGOS Y AVALÚOS D. C.**

Lugar y fecha de realización presente informe: Bogotá D. C., 17 de febrero de 2021

Lugar y fecha de aplicación del presente valor comercial de renta.  
Bogotá D. C., desde el 8 de julio de 2016 hasta el 15 de febrero de 2019

**NOTAS:**

- Los términos de este avalúo comercial son única y exclusivamente para el propósito y el destino solicitados.
- El avalúo comercial está enmarcado en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los estándares internacionales de valoración.
- El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso" y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Artículo 226 Procedencia. Este avalúo es un dictamen pericial y su finalidad es ser aportado a un proceso judicial.
- Este avalúo comercial incluye la asistencia por parte del/los avaluador(es) a un juzgado o tribunal. Artículo 228 Contradicción del Dictamen por una única vez. En caso de ser requeridos de nuevo, la parte que solicitó la prueba deberá cancelar previamente los honorarios. Los honorarios serán de un (1) SMMLV por audiencia.
- Para calcular los frutos civiles o los valores comerciales de renta del bien inmueble, no se tienen en cuenta las rentas asociadas a la actividad económica que se realiza en el bien inmueble.
- Corresponde a las partes o al Magistrado Ponente de conocimiento fijar los intereses por mora a que haya lugar en el momento de la cancelación de la obligación, si es procedente.



Expertos desde 1952 - Miembros "FEDEAVALUOS"

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 221-01/02**

**VALOR DE LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS CIVILES  
APLICABLE DESDE EL 08/07/2016 HASTA EL 15/02/2019**

<b>I.</b>	<b><u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u></b>	
1.1	<b><u>TIPO DE BIEN INMUEBLE:</u></b>	CASA DE TRES (3) PISOS Y EL USO EXCLUSIVO DE UN (1) GARAJE SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL.
1.2	<b><u>DESTINO ECONÓMICO:</u></b>	RESIDENCIAL.
1.3	<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	CALLE 163 No. 72-61, IN. 32, BOGOTÁ D. C. COLOMBIA. <i>Antes: Calle 164 No. 62-21 Casa Interior 32.</i>
1.4	<b><u>PROPIETARIO(S):</u></b>	JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ.



**VISTA FACHADA DEL BIEN INMUEBLE CASA INTERIOR 32**

1.5	<b><u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D. C., SALA CIVIL.</li> </ul>	

1.6	<b><u>DESTINO DEL AVALÚO:</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D. C., SALA CIVIL.</li> </ul>	

1.7	<b><u>MAGISTRADO PONENTE:</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DR. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO.</li> </ul>	

1.8	<b><u>REFERENCIA Y/O PROCESO:</u></b>
<p>Verbal No. 11001310303220190010501 de JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ contra VÍCTOR HUGO VELASCO CAÑÓN.</p>	

1.9	<b><u>NOMBRES DE LA(S) PARTES(S) Y APODERADO(S):</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abogado Dr. EDGAR TORRADO LLAÍN, apoderado de la parte demandante, el señor JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ.</li> <li>• Abogado Dr. ÁLVARO EFRAÍN LÓPEZ BASTIDAS, apoderado de la parte demandada, el señor VÍCTOR HUGO CAÑÓN y la señora DORIS BEATRIZ RODRÍGUEZ LÓPEZ.</li> </ul>	

II.	<b><u>INFORMACIÓN GENERAL</u></b>
-----	-----------------------------------

2.1	<b><u>ENCARGO VALUATORIO:</u></b>
<p>Según oficio No. C-506 del 04/12/2020 del TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D. C., SALA CIVIL radicado a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.:</p> <p><i>Se determine, con exactitud, la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir el bien materia del litigio, desde la suscripción de la promesa de contrato, esto es, 8 de julio de 2016, hasta el 15 de febrero de 2019, (fecha de presentación de la demanda).</i></p>	

## 2.2 **OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

El Magistrado Ponente asignado, para dictar sentencia a este proceso, solicita como prueba de oficio, calcular los FRUTOS CIVILES del bien inmueble desde el 8 de julio de 2016 hasta el 15 de febrero de 2019.

### **FRUTOS CIVILES:**

Según el CÓDIGO CIVIL Ley 57 de 1887, art. 4o. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución.

*CAPITULO I. ARTICULO 717. <FRUTOS CIVILES>. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.*

## 2.3 **BASES GENERALES DE LA VALORACIÓN:**

### **DECRETO 1420 DE 1998 (Julio 24)**

*Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, **entre otros:***

1. *Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa*
2. *Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria*
3. *Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.*
4. *Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa*
5. *Determinación del efecto de plusvalía*
6. *Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación*
7. *Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.*
8. *Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.*

*El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.*

*En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente Decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este Decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.*

**RESOLUCIÓN 620 DE 2008 (septiembre 23)**

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL

*Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.*

**2.4 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:**

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** *Es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.*

**Valor de venta de mercado:** *Es la 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. Normas Internacionales de Valoración (NIV, IVS).*

La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas legales nacionales y en los entandares internacionales de valoración.

**2.5 TIPO DE AVALÚO:****AVALÚO CORPORATIVO:**

*Se entiende por Avalúo Comercial Corporativo aquel que (en aplicación de lo previsto por la Ley 1682 y la Ley 1673 de 2013) realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.*

*El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan.*

*Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998.*

**Fuente:** <https://www.ani.gov.co/glosario/avaluo-comercial-corporativo>.

El Avalúo Corporativo es el avalúo que realiza la Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados según la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, Ley del Avaluador. El Avalúo Corporativo consiste en la determinación del justiprecio de un bien con el soporte de investigaciones de la Lonja de Propiedad Raíz. Es presentado directamente por la Lonja de Propiedad Raíz y suscrito por el representante legal y el equipo técnico conformado para la labor. El Avalúo Corporativo es la máxima garantía para cualquier negociación.

En la elaboración de los Avalúos Corporativos participan peritos evaluadores en cada área especializada; presentando una información confiable en la determinación de los valores comerciales, de renta y reposición, necesarios en las diferentes actividades económicas y de acuerdo con las disposiciones legales en este campo.

Los evaluadores conforman una junta técnica del Comité de Avalúos Corporativos de la Lonja que garantizan un control de calidad en la valoración como resultado de un trabajo científico, analítico, metódico, usando factores de la teoría económica, aplicando normas y metodologías establecidas a nivel nacional e internacional de acuerdo a características particulares y generales del bien, minimizando los riesgos de subjetividad que la actividad valuatoria puede conllevar.

2.6	<b><u>FECHA DE VERIFICACIÓN DE EXISTENCIA E INSPECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:</u></b>
-----	---

Enero 27 de 2021, realizado por el/los Perito(s) Avaluador(es) y Asesor(es) Inmobiliario(s):

- ANDRÉS HENAO BAPTISTE.
- MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008. Artículo 6°.- Etapas para elaboración de los avalúos.**

**4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo.** *En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.*

2.7	<b><u>ATENDIDO(S) POR:</u></b>
-----	--------------------------------

- Parte demandante: JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ.
- Parte demandada: VÍCTOR HUGO CAÑÓN y DORIS BEATRIZ RODRÍGUEZ LÓPEZ.
- Abogado Dr. ÁLVARO EFRAÍN LÓPEZ BASTIDAS, apoderado de la parte demandada.

<b>2.8</b>	<b>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</b>
<p>Febrero 17 de 2021, realizado por el/los Perito(s) Avaluador(es) y Asesor(es) Inmobiliario(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ANDRÉS HENAO BAPTISTE.</li> <li>• MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO.</li> </ul>	

<b>2.9</b>	<b>FECHA DE APLICACIÓN DE LOS VALORES DEL PRESENTE INFORME:</b>
<p>Según el Encargo Valuatorio:</p> <p><i>"SE DETERMINE, CON EXACTITUD, LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO, DESDE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO, <b>ESTO ES, 8 DE JULIO DE 2016, HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019, (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA)</b>".</i></p>	

<b>2.10</b>	<b>CREDENCIALES DEL/LOS PERITO(S) AVALUADOR(ES):</b>
<p><b>Avaluador:</b> Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.</p> <p>Registro Abierto de Avaluadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ANDRÉS HENAO BAPTISTE:</b> RAA No. AVAL-79687241.</li> <li>• <b>MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO:</b> RAA No. AVAL-52348623.</li> </ul> <p>Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ANDRÉS HENAO BAPTISTE:</b> Afiliación No. 103.</li> <li>• <b>MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO:</b> Afiliación No. 850.</li> </ul> <p>Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales de Tecni Incas (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ANDRÉS HENAO BAPTISTE:</b> Acta No. 27, Folio No. 71 de 2016.</li> <li>• <b>MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO:</b> Acta No. 30 Folio No. 77 de 2017.</li> </ul> <p>Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos de Incatec (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ANDRÉS HENAO BAPTISTE:</b> Acta No. 03, Folio No. 0119B, Libro No. 01 de 2020.</li> </ul> <p><b>Ver anexo Credenciales Perito(s) y Documentos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.</b></p>	

### 2.11 **RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).

**El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**El valor es subjetivo<sup>1</sup> y es una base de valores para la toma de decisiones, es libre, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, lo aprueben o rechacen.** No es de obligatoriedad que se enajene, arriende, asegure, hipoteque por los valores sugeridos, puede ser negociado; o sea el comprador y el vendedor, o las partes tienen la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo o consentimiento, sin que la firma evaluadora ni sus evaluadores tengan responsabilidad alguna por la negociación, **por lo tanto, la firma evaluadora y los peritos evaluadores se declaran libres y se exoneran de toda responsabilidad civil y penal.**

**El evaluador actúa bajo el principio constitucional de la buena fe (artículo 83)** donde se presume que ante todas sus gestiones los particulares y las autoridades públicas actuarán ceñidos ante este postulado. Es una regla general que la buena fe se presume: De una parte, es la manera usual de comportarse; y de otra, a la luz del derecho las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.

### 2.12 **DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

**El evaluador declara que:**

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

**El evaluador confirma que:**

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### 2.13 **CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

<sup>1</sup> **Subjetivo:** *Pertenciente o relativo al modo de pensar o de sentir del sujeto, y no al objeto en sí mismo. (RAE)*  
*El valor representa la utilidad de una cosa y por lo tanto influye en el precio. El precio es objetivo.*

**Objetivo:** *Pertenciente o relativo al objeto.*

2.14	<b><u>PUBLICACIONES, RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE O AVALÚO:</u></b>
El o los peritos evaluadores no han realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje o avalúo.	
2.15	<b><u>LISTA DE CASOS EN LOS QUE HAYA SIDO DESIGNADO COMO PERITO O EN LOS QUE HAYA PARTICIPADO EN LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN LOS ÚLTIMOS CUATRO (4) AÑOS:</u></b>
<i>Ver anexo lista de procesos anteriores o en curso.</i>	
2.16	<b><u>LISTA DE PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE:</u></b>
<i>Ver anexo lista de procesos anteriores o en curso.</i>	
2.17	<b><u>LISTA DE AUXILIARES DE JUSTICIA:</u></b>
El o los peritos evaluadores no hacen parte de la Lista de Auxiliares de la Justicia y no se encuentran incursos en las causales contenidas en el artículo 50 (en lo pertinente) de la Ley 1564 de 2012 de julio 12 por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.	
2.18	<b><u>EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS PARA EL PERITAZGO O AVALÚO:</u></b>
Son los mismos respecto de los que ha utilizado en peritajes o avalúos rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia. También son los que en el ejercicio de esta profesión u oficio generalmente se utilizan según el criterio del evaluador y de forma ajustada a las normas y legislación vigente.	
2.19	<b><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></b>
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. <b><u>En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del bien inmueble.</u></b>	

2.20	<b>PERSONAS NATURALES O ENTIDADES AUTORIZADAS PARA REALIZAR AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES:</b>
------	--

En este momento existen dos (2) Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) autorizadas para llevar el Registro Abierto de Avaluadores RAA; por lo tanto, para que una persona demuestre su calidad de evaluador debe cumplir con la Ley del Avaluador. Además, como este avalúo podría ser para garantía de crédito (según el encargo valuatorio) no sobra decir que existe una ley del sector financiero que también trata sobre la relación que debe haber entre el evaluador y entre las partes que se involucran en una transacción financiera. Nuestro avalúo comercial cumple con estas normas y esperamos que las entidades financieras también las cumplan.

**LEY 1673 DE 2013. "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones".**

**Artículo 3°. Definiciones.** Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) *Valuación:* Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

b) *Avalúo Corporativo:* Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;

c) *Avaluador:* Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

d) *Registro Abierto de Avaluadores:* Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

### **TÍTULO III. DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR**

**Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Avaluador.** El evaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

b) *El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.*

**Artículo 7°. Territorio.** El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

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

a) *Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;*

b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;

c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros;

**Artículo 17. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio.** Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

a) Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;

b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;

c) Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley;

**LEY 510 DE 1999 “Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades.”**

### **CAPÍTULO XIII**

Financiación de vivienda a largo plazo.

**Artículo 86.** Cuando se entreguen bienes en dación en pago de créditos hipotecarios a los establecimientos de crédito acreedores, se tomará como base del valor de los inmuebles el que sea mayor entre el último avalúo comercial vigente, siempre que se hubiere practicado dentro del año anterior a la fecha de la dación, y el valor registrado en los libros del establecimiento de crédito para determinar el valor de las garantías, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta la Superintendencia Bancaria.

En todo caso, los avalúos comerciales que sirvan de sustento, tanto para el otorgamiento del crédito como para el perfeccionamiento de las daciones en pago, deberán ser realizados por personas que no tengan vinculación directa o indirecta con el respectivo establecimiento de crédito, o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil con los directores y administradores del mismo. Además, se tratará de personas que gocen de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. (El subrayado es nuestro).

**2.21 LOCALIZACIÓN:**

PAÍS: 57-Colombia.

DEPARTAMENTO: 25-Cundinamarca.

CIUDAD: 001-Bogotá D. C.

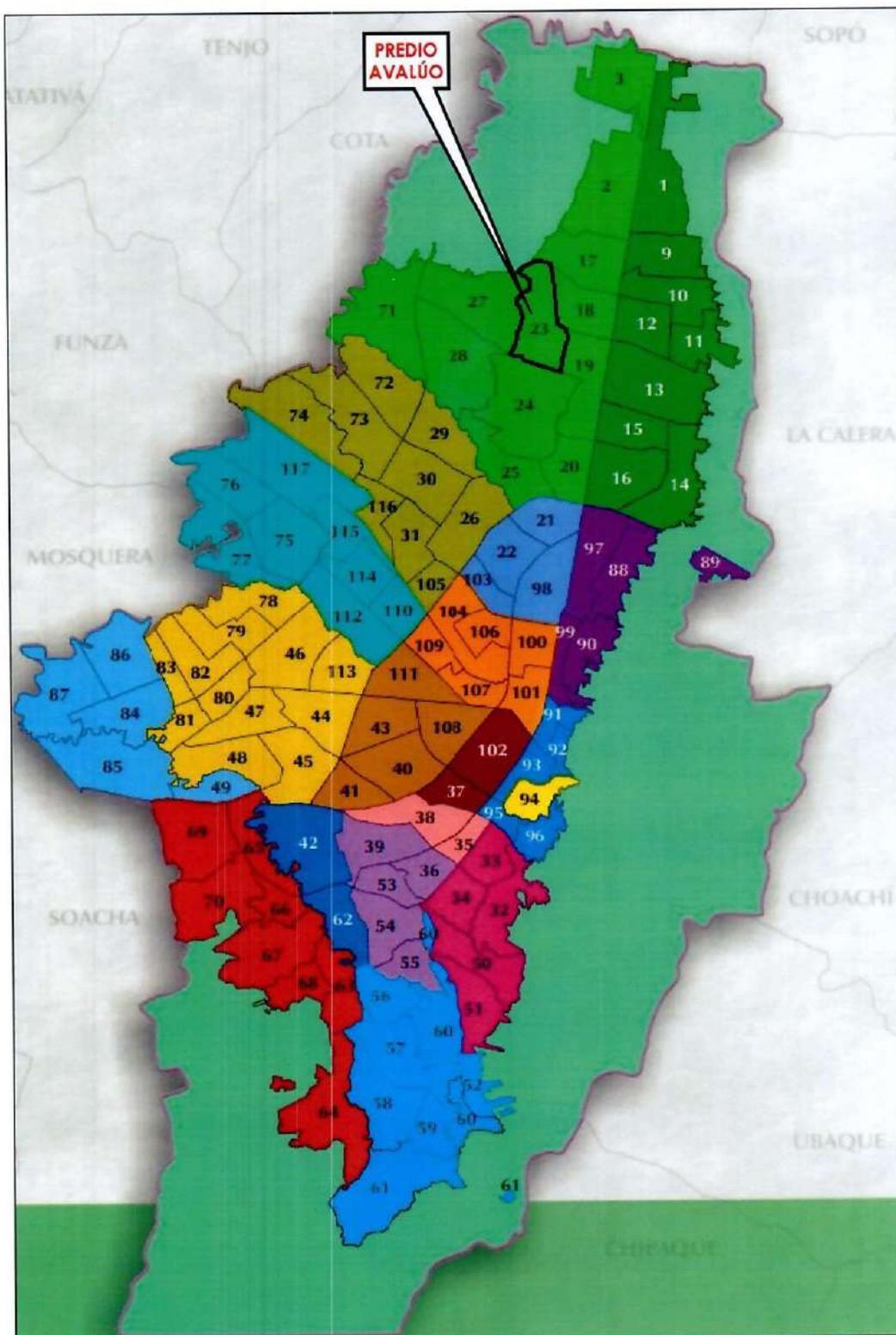
ÁREA: Urbana.

LOCALIDAD: No. 11-Suba.



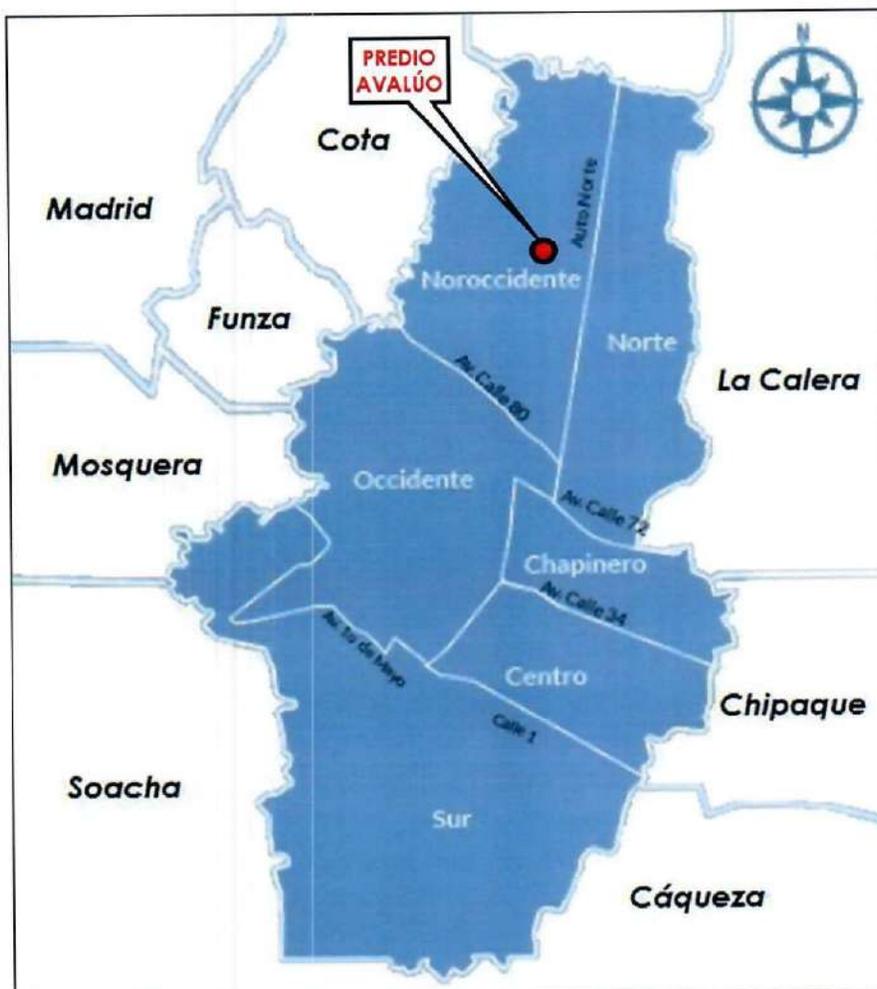
Fuente: <https://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia>

UPZ: No. 23-Casa Blanca Suba.



Fuente: Secretaria de Planeación

**UBICACIÓN:** Sector Noroccidente de la ciudad.



Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co>

**BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):** 009114-Gilmar.

**CONJUNTO O EDIFICIO:** Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal.

### III. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

#### 3.1 DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:

TIPO	No. DE IDENTIFICACIÓN	NOMBRE Y APELLIDOS RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	LUGAR	ESPECIFICACIÓN
CC	79.391.624	JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ.	CL 163 72 61 IN 32	ESCRITURA	1109	22/06/2017	NOTARÍA 63 BOGOTÁ D.C.	COMPRA-VENTA

**Nota:** Este documento fue parcialmente aportado.

3.2	<b>CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN Y LIBERTAD Y MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</b>		
	<b>DEPENDENCIA</b>	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS</b>
	CL 163 72 61 IN 32	50N-20398643	BOGOTÁ ZONA NORTE
			<b>FECHA EXPEDICIÓN</b>
			16/12/2020

3.3	<b>REGLAMENTO(S) DE PROPIEDAD HORIZONTAL:</b>			
	<b>DOCUMENTO</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>FECHA</b>	<b>LUGAR</b>
	ESCRITURA	2017	05/06/2003	NOTARÍA 21 BOGOTÁ D. C.
				<b>ESPECIFICACIÓN</b>
				CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
	<b>Nota:</b> Estos documentos no fueron aportados.			

3.4	<b>DATOS CATASTRALES:</b>					
<b>AÑO:</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>DIRECCIÓN CATASTRAL:</b>	CL 163 72 61 IN 32					
<b>CHIP</b>	AAA0176AKLW	AAA0176AKLW	AAA0176AKLW	AAA0176AKLW	AAA0176AKLW	AAA0176AKLW
<b>CÉDULA CATASTRAL:</b>	009114430 800201004	009114430 800201004	009114430 800201004	009114430 800201004	009114430 800201004	009114430 800201004
<b>AVALÚO CATASTRAL</b>	245.792.000	273.065.000	276.426.000	286.862.000	307.414.000	309.381.000
<b>DESTINO HACENDARIO Y/O ECONÓMICO</b>	61- RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES					
<b>TARIFA PLENA (POR MIL)</b>	7.5	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4
<b>PORCENTAJE (%) DE EXENCIÓN:</b>	0	0	0	0	0	0
<b>PORCENTAJE (%) DE EXCLUSIÓN:</b>	-	100	100	100	100	100
<b>VALOR DEL IMPUESTO A CARGO:</b>	1.694.000	1.775.000	1.797.000	1.836.000	1.967.000	1.980.000
<b>DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL</b>	0	0	0	0	0	0
<b>VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO</b>	1.694.000	1.775.000	1.797.000	1.836.000	1.967.000	1.980.000
<b>ÁREA DE TERRENO (m<sup>2</sup>)</b>	90,65	90,65	90,65	90,65	90,65	90,65
<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>)</b>	100,12	100,12	100,12	100,12	100,12	100,12

3.5	<b>OTRO(S) DOCUMENTOS:</b>
	Expediente Verbal No. 11001310303220190010501 de JORGE ALIRIO RODRÍGUEZ DÍAZ contra VÍCTOR HUGO VELASCO CAÑÓN.

IV.	<b>ASPECTOS JURÍDICOS</b>																		
<p><b><u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u></b> Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dictan algunas normas al respecto:</p>																			
<p><b>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.</b></p>																			
<p><b>Artículo 8º.- <u>Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. (Negrita y Subrayado es nuestro).</u></b></p>																			
<p><b>LEY 9 DE 1989 (enero 11) por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.</b></p>																			
<p><b>Artículo 37º.- <u>Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.</u></b></p>																			
<p><b>Para los efectos de la presente Ley, <u>entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.</u> Ver: Artículo 122 Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1420 de 1998 Avalúo para determinar el valor comercial de bienes inmuebles.</b></p>																			
<p>Según lo anterior, se consultó el Certificado de Tradición y Libertad con fecha 16/12/2020 y se analizó lo siguiente:</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="228 1253 948 1289">TIPO DE AFECTACIÓN</th> <th data-bbox="948 1253 1435 1289">CL 163 72 61 IN 32</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="228 1289 948 1325">Servidumbres:</td> <td data-bbox="948 1289 1435 1325">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1325 948 1360">Construcción de una vía u obra pública:</td> <td data-bbox="948 1325 1435 1360">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1360 948 1396">Expropiaciones:</td> <td data-bbox="948 1360 1435 1396">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1396 948 1432">Patrimonio de familia:</td> <td data-bbox="948 1396 1435 1432">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1432 948 1467">Hipotecas:</td> <td data-bbox="948 1432 1435 1467">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1467 948 1503">Demandas:</td> <td data-bbox="948 1467 1435 1503">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1503 948 1539">Embargos:</td> <td data-bbox="948 1503 1435 1539">Ninguna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1539 948 1604">Otros:</td> <td data-bbox="948 1539 1435 1604">Ninguna</td> </tr> </tbody> </table>	TIPO DE AFECTACIÓN	CL 163 72 61 IN 32	Servidumbres:	Ninguna	Construcción de una vía u obra pública:	Ninguna	Expropiaciones:	Ninguna	Patrimonio de familia:	Ninguna	Hipotecas:	Ninguna	Demandas:	Ninguna	Embargos:	Ninguna	Otros:	Ninguna	
TIPO DE AFECTACIÓN	CL 163 72 61 IN 32																		
Servidumbres:	Ninguna																		
Construcción de una vía u obra pública:	Ninguna																		
Expropiaciones:	Ninguna																		
Patrimonio de familia:	Ninguna																		
Hipotecas:	Ninguna																		
Demandas:	Ninguna																		
Embargos:	Ninguna																		
Otros:	Ninguna																		
<p><b>Nota importante:</b> El avalúo comercial del bien inmueble se realiza como un predio sin ninguna limitación de dominio, de la que se tenga o no conocimiento. Se realiza esta valuación con el supuesto de que el propietario o el vendedor posee el inmueble de forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de: hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general cualquier otra diferente que limite su dominio.</p>																			

**V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE**

**5.1 LA NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CL 163 72 61 ES:**

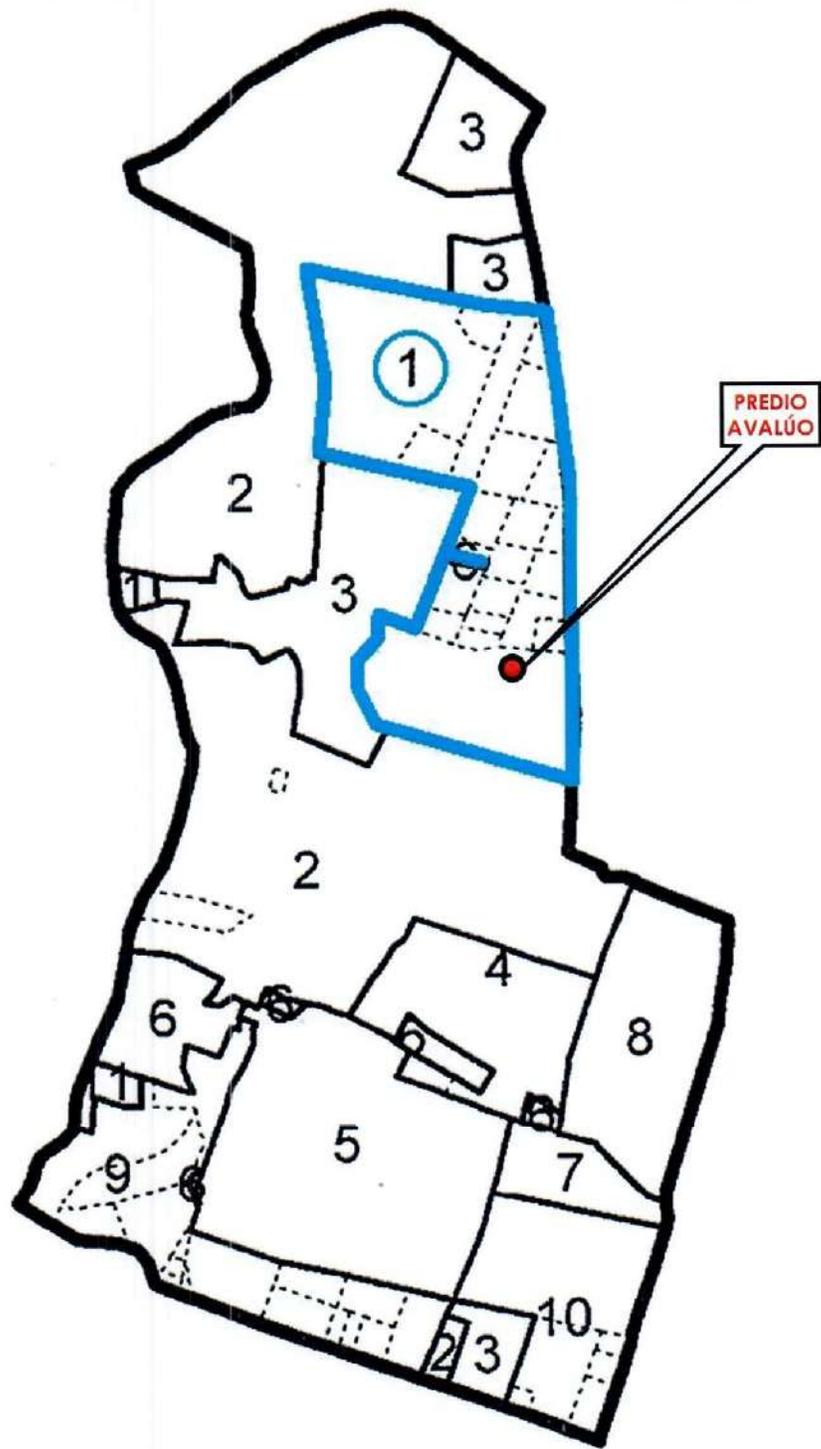
**NORMAS APLICABLES ENTRE LOS AÑOS 2016 Y 2021**

- *DECRETO 190 de 2004 (junio 22) POT "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".*
- *DECRETO 259 de 2006 (Julio 19) "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 23 CASA BLANCA SUBA, ubicada en la localidad de SUBA".*
- *DECRETO 080 de 2016 (febrero 22) "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones." Deroga los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010.*
- *RESOLUCIÓN No. 1813 de 1994 (noviembre 2).*

**5.2 CUADRO DE SECTORES NORMATIVOS - SECTOR NORMATIVO 1:**

<b>SECTORES NORMATIVOS UPZ 23 CASA BLANCA - SUBA</b>			
<b>SECTOR</b>	<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>	<b>ZONA</b>	<b>TRATAMIENTO</b>
1	Residencial	Residencial Neta	Consolidación Urbanística
2	Area Urbana Integral	Residencial	Desarrollo
3	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
4	Area Urbana Integral	Múltiple	Desarrollo
5	Dotacional	Servicios Urbanos Básicos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
6	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento integral Modalidad Complementaria
7	Comercio y servicios	Grandes Superficies Comerciales	Consolidación Urbanística
8	Residencial	Residencial Neta	Consolidación Urbanística
9	Residencial	Residencial Neta	Consolidación Urbanística
10	Residencial	Residencial Neta	Consolidación Urbanística
11	Dotacional	Parques Zonales	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales

5.2.1 **PLANO SECTORES NORMATIVOS – UPZ No. 23 CASA BLANCA SUBA, SECTOR NORMATIVO 1:**



Fuente: UPZ

### 5.3 | DEFINICIONES DE NORMA – DECRETO 190 DE 2004 (POT):

#### ÁREA DE ACTIVIDAD:

##### **Residencial:**

*Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.*

#### ZONA:

##### **Residencial Neta:**

*Zonas de uso exclusivo residencial. Se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando se localicen de forma tal que no generen impactos negativos, privilegiando su ubicación en manzanas comerciales, en centros cívicos y comerciales y/o en ejes, que ya tienen presencia de comercio y servicios.*

#### TRATAMIENTO:

##### **Consolidación:**

*El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.*

#### MODALIDAD:

##### **Urbanística:**

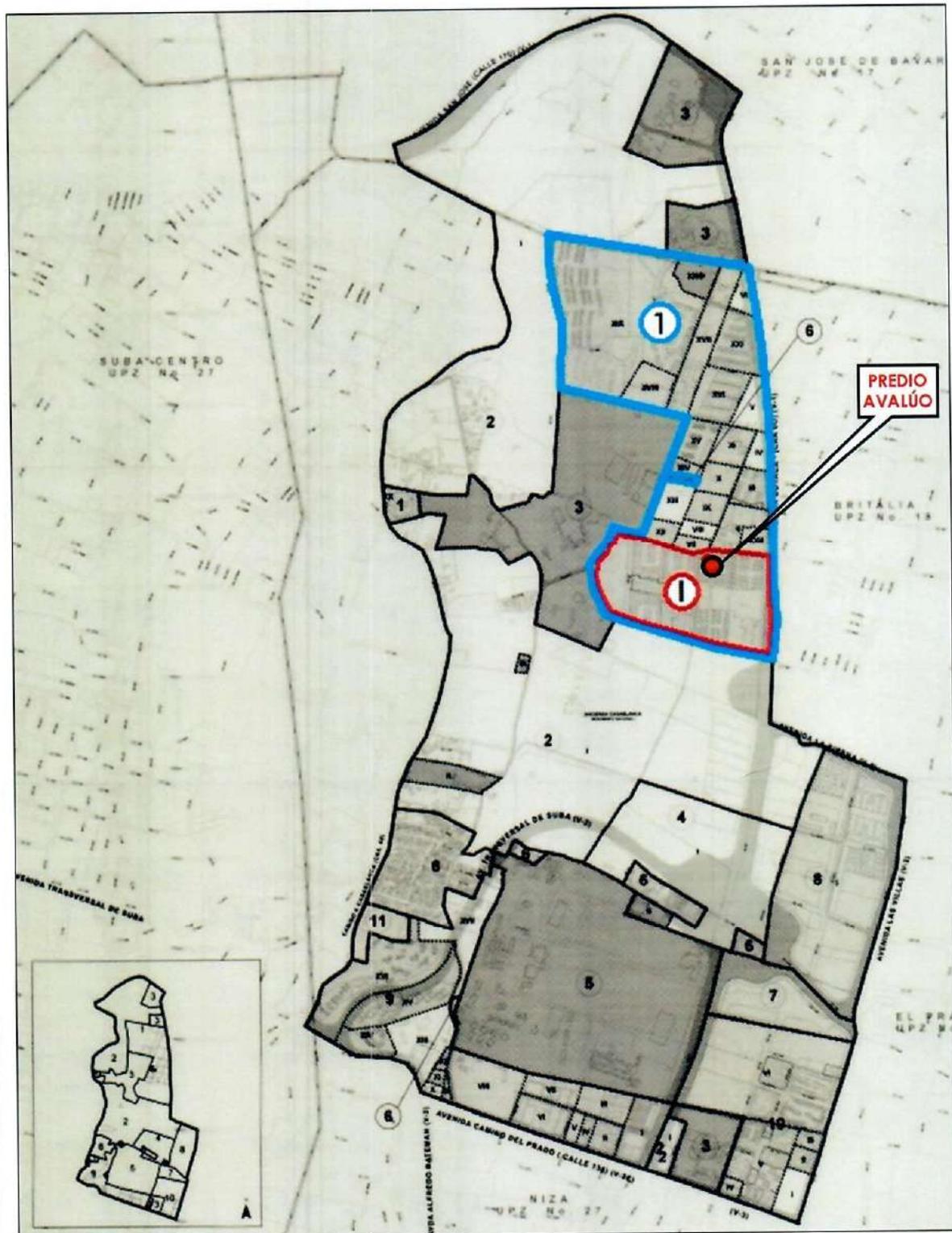
*Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.*

#### **Artículo 369. Normas para la modalidad de Consolidación Urbanística.**

*Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.*

**Parágrafo.** *Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de publicación del presente Plan.*

5.4 **PLANO DE USOS PERMITIDOS - UPZ No. 23 CASA BLANCA SUBA SECTOR  
NORMATIVO 1, SUBSECTOR DE USO I:**



Fuente: UPZ



#### 5.4.2 **DEFINICIONES DE USOS Y ESCALAS DE LOS USOS:**

##### **EL USO DE VIVIENDA SE CLASIFICA EN:**

**Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar**

##### **ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS**

**Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cubrimiento en las siguientes escalas:**

**Metropolitana:** Comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios a todo el Distrito Capital y a la región y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.

**Urbana:** Comprende los equipamientos que, por su magnitud, utilización, grado de especialización, preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística a un amplio territorio de la ciudad y generan alto impacto urbano y social.

**Zonal:** Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios.

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

**Vecinal:** Corresponde a los equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y alto impacto social por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notorios ni ruidos ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios

##### **LOS USOS COMERCIALES SE CLASIFICAN DE ACUERDO A SU CUBRIMIENTOS EN LAS SIGUIENTES ESCALAS**

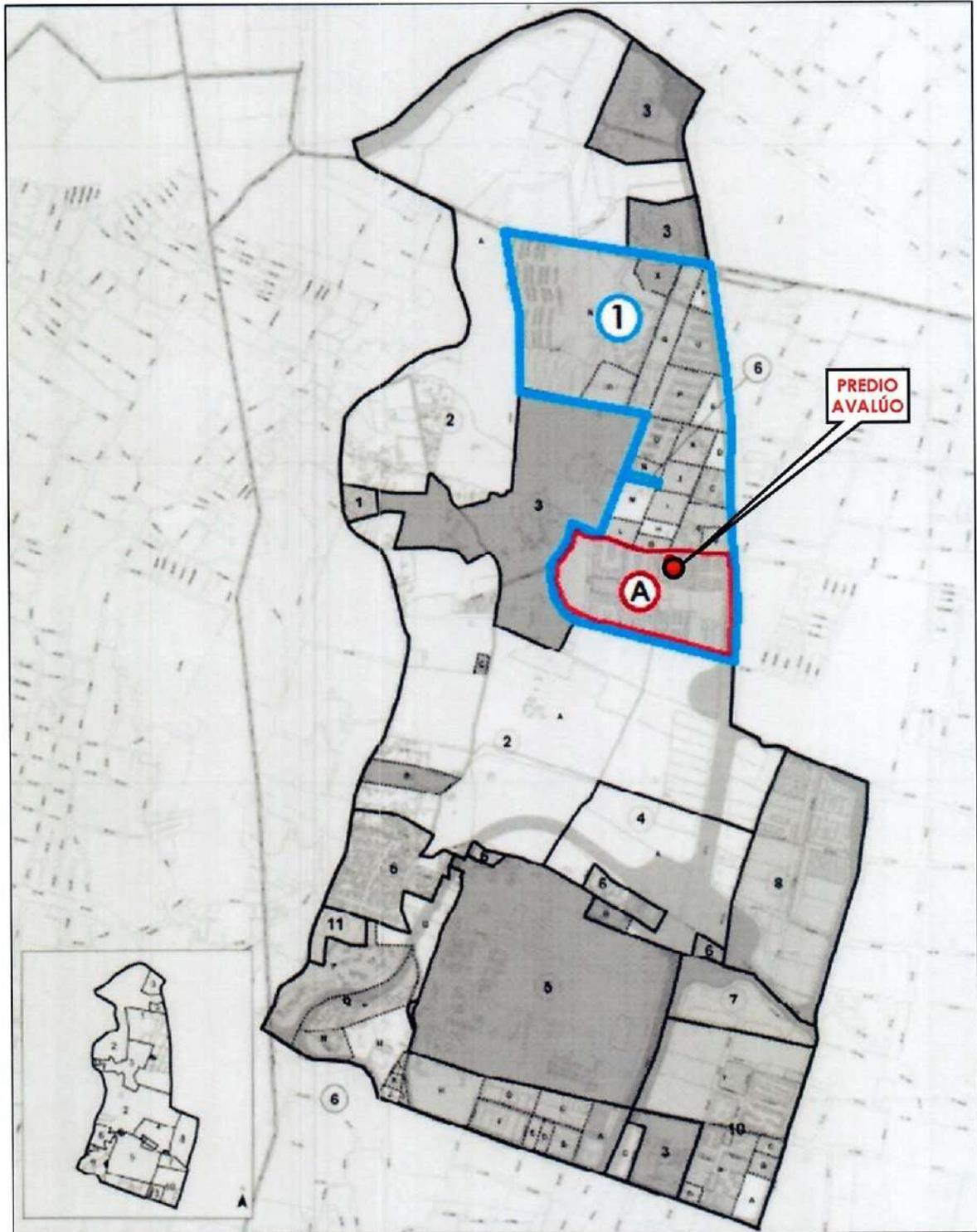
**Metropolitana:** Se conoce también como comercio aglomerado multiespecializado. Son los usos o las actividades mercantiles concertadas a gran escala destinadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad, o aquellas actividades que, por razón de su impacto, volumen o su inconveniencia de funcionamiento requieren de localización especial. Con área de ventas de más de 6000 m<sup>2</sup>.

**Urbana:** Se conoce también como comercio aglomerado especializado. Son establecimientos de venta de productos de un sector económico en especial los cuales se centran en diferentes zonas de la ciudad. Con área de ventas de más de 2000 m<sup>2</sup> y hasta 6000 m<sup>2</sup>.

**Zonal:** Se conoce también como comercio aglomerado no especializado. Son los usos o establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana. Son establecimientos que, si bien no generan contaminación del aire ni del agua, producen impacto sobre el espacio público urbano y en determinadas actividades algún tipo de impacto social negativo. Con áreas de ventas hasta 2000 m<sup>2</sup>.

**Vecinal:** Se conoce también como comercio puntual. Son los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de consumo doméstico, requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ni ruidos ni olores contaminantes. El comercio vecinal clase A de hasta 500 m<sup>2</sup> de área de ventas y el comercio vecinal clase B de hasta 60 m<sup>2</sup> de área de ventas.

5.5 **PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA - UPZ No. 23 CASA BLANCA SUBA, SECTOR NORMATIVO 1, SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A:**



Fuente: UPZ

**5.5.1 EDIFICABILIDAD PERMITIDA:**

ÁREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL
ZONA:	RESIDENCIAL NETA
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN
MODALIDAD:	URBANÍSTICA
SECTOR NORMATIVO:	1
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD:	A

Las normas específicas de edificabilidad se encuentran definidas en la Resolución No. 1813 del 2 de noviembre 1994, Acto Administrativo por el cual fue desarrollada la Urbanización BURGOS BRITALIA donde se encuentra ubicado el Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal, según Secretaría Distrital de Planeación.

**CONTINUIDAD DE NORMA:**

*Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.*

*Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.*

5.5.2 **CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - SECTOR NORMATIVO 1, SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A:**

CUADRO DE CONSOLIDACION URBANISTICA UPZ 23 CASA BLANCA - SUBA				
SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
1	A	I	Burgos Britania	Resolución 1813 / 2-Nov-94
	B	II	Lote El Llano / Hacienda Britania	Resolución 1813 / 2-Nov-94
	C	III	Nueva Escocia / Arboleda Rea	Resolución 03-4-0049 / 31-Ene-03
	G	VII	Talía del Parque	LC 04 2-0797
	I	IX	Quintas de Montorrey	LU 120363 Resolución 08-04-0170
	J	X	Conjunto La Familia	LU 420963 / 24 -Sep-03
	K	XI	Urb. La Familia	Resolución 583 / 15-Dic-89
	L	XII	Urb. Carrera 85 N° 104-50	Resolución 21198 / 23-Sep-94
	N	XV	Reserva Reservado	CU 2555/ 4-00
	O	XV	Arboleda de la Colina	Conserva norma original
	P	XVI	Portales del Norte	Resolución 333 / 11 Nov-86
	Q	XVII	Urbanización Fiedemonte	Resolución 823 / 10 Sep-92
	R	XVIII	La Esmeralda	Resolución 12626 / 14 Jun-06
	S	XIX	Urbanización Del Monte	Resolución 163 / 9-Nov-82
	T	XX	Urb. La Ponderosa y el Porvenir	Resolución 723 / 00 Jul-86
U	XXI	Fred o San José	Resolución 370 / 2-Abr-93	
V	XXII	Estación de Servicio Shell	LC 03-05-0325	
7	UNICO	UNICO	Éxito de la Colina Campesino	Resolución 068 / 3 May-04
8	UNICO	UNICO	La Sirena	Resolución CU 2 00-13 / 06 / Ab-99
9	A	I	Almería de San Luis	Resolución 0380 / 12 Feb-96
	B	II	Urb. Paseo de la Colina	Resolución 209 / 14-May-80
	C	III	Plaza Valarta	Resolución 383 / 22 septiembre/1989
	D	IV	Gratamira Real	Resolución 228 / 08-Jun-80
	E	V	Quintas del Kahr	LC 2035-05-0098
	F	VI	Casas de Alcalá II Y I	Resolución 159 / 15-Feb-93
	G	VII	Lote El Valero	Resolución 590 / 23 Ago-82
	H	VIII	Reserva de Gratamira	LC-05-2-0602
	I	IX	Dosques de Xue	Resolución 208 / 13-Jul-89
	K	XI	Montolidera	LU 03-4-07-91
	L	XII	Torre de Verona	Conserva norma original
	N	XIV	Valparaiso	Resolución 033 / 05 Feb-87
O	XV	Salamanca	Conserva norma original	
P	XVI	Salamanca Calatayud	CU 1 510045	
10	B	II	Bosque De los Urupanes	Resolución 498 / 17-Oct-91
	C	III	Eucaliptos de la Colina	Resolución 1697 / 22-Dic-94
	D	IV	Urbanización Asturias	Resolución 04-4-11-81
	E	V	Ciudad Privada de Atenas	Resolución 168 / 10 Nov-82
	F	VI	Urb. Culpatria Santa Elena	Resolución 0623 / 3-May-84

Los usos y las normas específicas de edificabilidad se encuentran definidos en la Resolución No. 1813 del 2 de noviembre 1994, Acto Administrativo por el cual fue desarrollada la Urbanización BURGOS BRITALIA donde se encuentra ubicado el Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal, según Secretaría Distrital de Planeación.

**5.6 ZONA DE RESERVA VIAL:**

El bien inmueble NO se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial Arterial, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.7 PREDIOS REQUERIDOS PARA EL TRAZADO PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ:**

El bien inmueble objeto de su consulta NO se encuentra dentro del trazado de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Es decir, el predio NO se requiere para la construcción del proyecto, según la página web [www.metrodebogota.gov.co](http://www.metrodebogota.gov.co), año 2021.

**5.8 INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL:**

El predio NO es un inmueble de interés cultural, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.9 ZONAS DE AMENAZA:**

El bien inmueble no se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa categoría baja, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.10 ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:**

El bien inmueble NO se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.11 PLAN(ES) PARCIAL(ES):**

El bien inmueble NO se encuentra en esta zona, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.12 LEGALIZACIÓN:**

Este lote NO se encuentra en un barrio con proceso de legalización, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.13 ESTACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN:**

En el bien inmueble a la fecha de la consulta, se localiza una estación de telecomunicación según lo registrado en la Base de Datos Geográfica Corporativa, la cual a la fecha NO cuenta con permiso aprobado por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, según Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, año 2021.

**5.14 EFECTO PLUSVALÍA:**

En la página Sinupot de la Secretaría Distrital de Planeación, el reporte del bien inmueble no registra información asociada a participación en plusvalía.

**DECRETO 259 de 2006 (Julio 19) "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 23 CASA BLANCA SUBA, ubicada en la localidad de SUBA".**

**ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), y el Acuerdo 118 de 2003 constituyen hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.23 CASA BLANCA SUBA, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Asignación de uso con mayor rentabilidad.	Sector 1, Subsector XIX Sector 2, Subsector I Sector 4, Subsector I Sector 9, Subsectores X, XIII, XVII Sector 10, Subsector X
Asignación de un mayor volumen de edificabilidad	Sector 1, Subsector S Sector 2, Subsector A Sector 3 Sector 4, Subsectores A y B Sector 5 Sector 9, Subsectores J, M, Q Sector 10, Subsector A
<p>a) Los decretos que adopten planes parciales de desarrollo, así como las resoluciones que adopten planes de Regularización y Manejo y Planes de implantación, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.</p> <p>b) Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto 159 del 2004.</p> <p>c) En las diferentes actuaciones urbanísticas (Licencias de urbanismo u construcción, en aplicación del decreto 327 de 2004, se definirá la participación en plusvalía conforme a los lineamientos allí establecidos.</p>	

**PARÁGRAFO 1:** En toda el área comprendida por esta UPZ, los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

**PARAGRAFO 2:** En toda el área comprendida por esta UPZ, en el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 084 de 2004.

**PARÁGRAFO 3:** En toda el área comprendida por esta UPZ, los predios que sean sometidos al tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, y que en aplicación de las normas específicas se produzca en ellos un incremento en la edificabilidad, serán objeto de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto 084 de 2004 de demás normas que regulan la materia.

**PARÁGRAFO 4:** Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

**Notas:**

- Según lo anterior, el bien inmueble NO se encuentra localizado en un sector generador de plusvalía.
- En el folio de Matrícula Inmobiliaria con fecha del 16/12/2020 del bien inmueble NO se encontró una anotación sobre el efecto plusvalía.

**5.15 NOTAS IMPORTANTES:**

- La regulación de la intensidad y la mezcla de usos y las normas específicas de las condiciones físicas de edificabilidad y los elementos relacionados con el espacio público se encuentran en cada ficha reglamentaria de la correspondiente UPZ y demás normas que lo reglamenten.
- *DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos."*

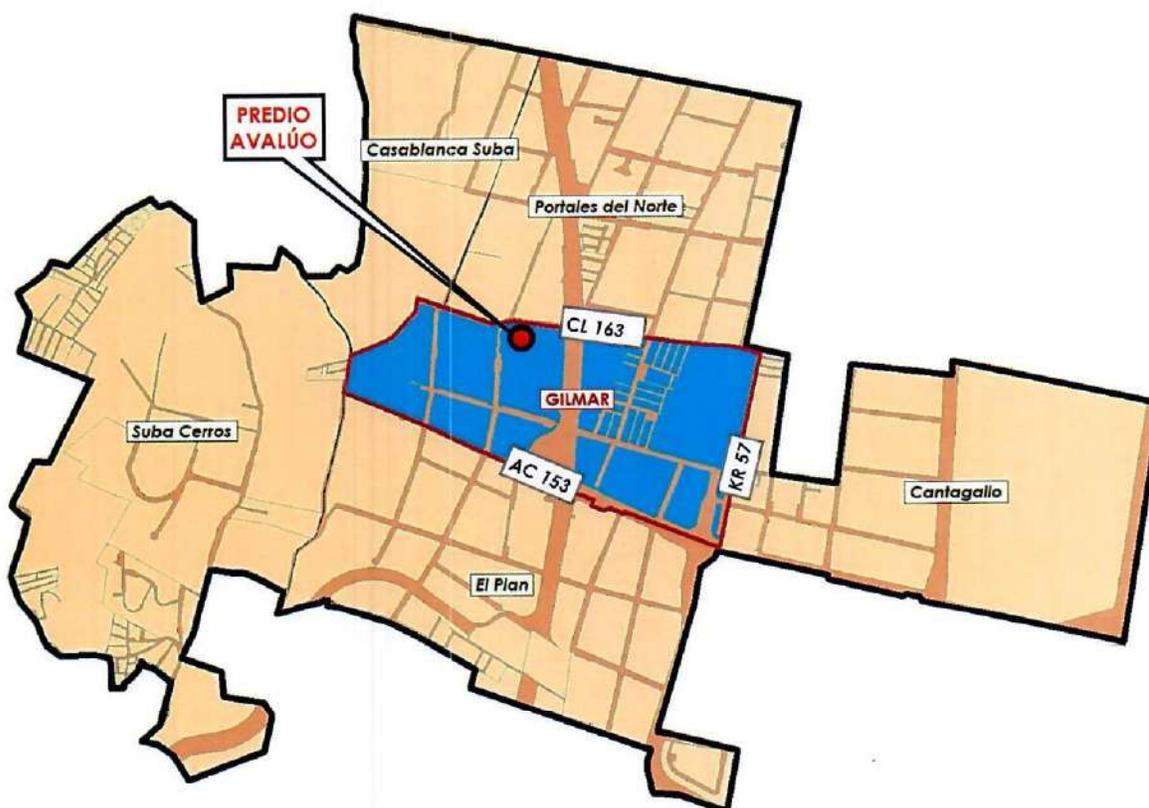
**Artículo 14.-** Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

<b>VI.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</u></b>
------------	--

<b>6.1</b>	<b><u>LINDEROS DEL BARRIO OFICIAL (CATASTRAL) GILMAR:</u></b>
------------	---

- **NORTE:** Calle 163 y barrios Casablanca Suba y Portales Norte.
- **SUR:** Avenida Calle 153 (Avenida La Sirena) y barrio El Plan.
- **ORIENTE:** Carrera 57 y barrio Cantagallo.
- **OCCIDENTE:** Barrios Casablanca Suba y Suba Cerros.

<b>6.1.1</b>	<b><u>PLANO DEL BARRIO OFICIAL (CATASTRAL) Y SUS LINDEROS:</u></b>
--------------	--



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co>

<b>6.2</b>	<b><u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u></b>
------------	---

- Burgos Britalia, Gilmar, S. C. Gilmar, Gilmar II, S. C. Gilmar – La Sirena, La Colina.

### 6.2.1 PLANO DE LAS URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):



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

### 6.3 BARRIO OFICIAL (CATASTRAL) GILMAR:

GENERALIDADES, USOS PREDOMINANTES, TIPOS DE CONSTRUCCIONES, ALTURAS Y ZONAS DESTACADAS, ENTRE OTROS.

El barrio Gilmar se encuentra dividido por las siguientes dos (2) zonas:

**Zona 1. Residencial de vivienda multifamiliar de estratos cuatro (4) y cinco (5).**

#### LOCALIZACIÓN:

Comprendida por los predios ubicados en la mayor parte del barrio. **En esta zona se encuentra el predio objeto de este avalúo (costado occidental de la Avenida Boyacá).**

#### MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA:

Esta zona cuenta con varias tipologías de conjuntos de vivienda multifamiliar debido a que se desarrolló bajo varias licencias de construcción en las distintas urbanizaciones que lo conforman. Presenta una morfología ortogonal heterogénea con manzanas irregulares y de tipología edificatoria aislada. Las manzanas se encuentran conformadas en su mayoría por lotes de forma irregular, de mediano y gran tamaño.

Esta zona se caracteriza por ser de estratos cuatro (4) y cinco (5), tiene una densidad urbana media y buen aspecto debido a las buenas condiciones de equipamiento comunal e infraestructura urbana, la cual cuenta con buenos parques, alamedas y zonas verdes. Los andenes son adecuados de libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes, ya que la tendencia es más residencial donde no hay mucho tráfico vehicular. La tipología se ha modificado en los predios donde se localizan los ejes viales y los predios con uso dotacional, comercial y de servicios.

En general, se caracteriza por tener edificaciones con buenas especificaciones constructivas, arquitectónicas de muy buen aspecto y diseño. Lo anterior, refleja que las condiciones económicas, en especial las que tienen que ver con el tipo de ingreso de las familias de la zona son estables, al igual que el tipo de desarrollo predominante en la zona.

#### USOS:

En esta zona predomina el uso residencial de vivienda multifamiliar de casas y de apartamentos.

En esta zona también es importante la presencia de uso dotacional deportivo y recreativo (parques) y servicios de alto impacto con venta de combustible (estaciones de servicio).

#### EDIFICABILIDAD:

Encontramos conjuntos de casas de tres (3) pisos de altura, conjuntos con torres que tienen entre siete (7) y veinte (20) pisos de altura. También se encontraron algunos lotes de gran extensión destinados para proyectos arquitectónicos de vivienda multifamiliar.

#### ***Zona 2. Residencial de vivienda unifamiliar de estrato tres (3).***

#### LOCALIZACIÓN:

Comprendida por los predios ubicados en la parte oriental de la Avenida Boyacá del barrio, entre las Calles 160 y 163, entre las Carreras 58C y 64.

#### MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA:

Esta zona cuenta con varias tipologías de vivienda debido a que se desarrolló bajo el sistema de autoconstrucción. Presenta una morfología ortogonal homogénea con manzanas rectangulares, algunas de forma cuadrada y otras de forma irregular y de tipología edificatoria continua. Las manzanas se encuentran conformadas por lotes de forma rectangular, de tamaño regular y sin antejardines.

Esta zona tiene una densidad urbana alta y de aceptable aspecto debido a las condiciones de equipamiento comunal e infraestructura urbana, la cual, aunque cuenta con parques y algunas zonas verdes, las calles y los andenes son más estrechos que en el resto del barrio. Presenta vías pavimentadas en aceptable y en buen estado de conservación y algunas otras en regular estado de conservación. Los andenes son adecuados para la libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes, ya que la tendencia es más residencial donde no hay mucho tráfico vehicular. La tipología se ha modificado en los predios donde se localizan los dotacionales de culto, de salud y de educación.

En general, en esta zona se caracteriza por tener edificaciones de moderadas especificaciones técnicas constructivas y arquitectónicas, de aspecto aceptable. Algunas fachadas se encuentran cubiertas y terminadas, otras se encuentran sin cubrir, en obra negra o en obra gris. Esto refleja que la condición económica en esta zona no es tan estable, en especial las que tienen que ver con el tipo de ingreso de las familias y las empresas que allí se encuentran al igual que el tipo de desarrollo predominante en la zona.

#### USOS:

En esta zona predomina el uso residencial de vivienda unifamiliar sobre todo en las vías más estrechas. La mayoría de las casas han sido divididas en apartamentos para ser arrendados; algunas otras, sobre todo las ubicadas sobre vías un poco más amplias han sido adecuadas en el primer (I) piso para el uso comercial y de servicios de escala vecinal (tiendas de barrio).

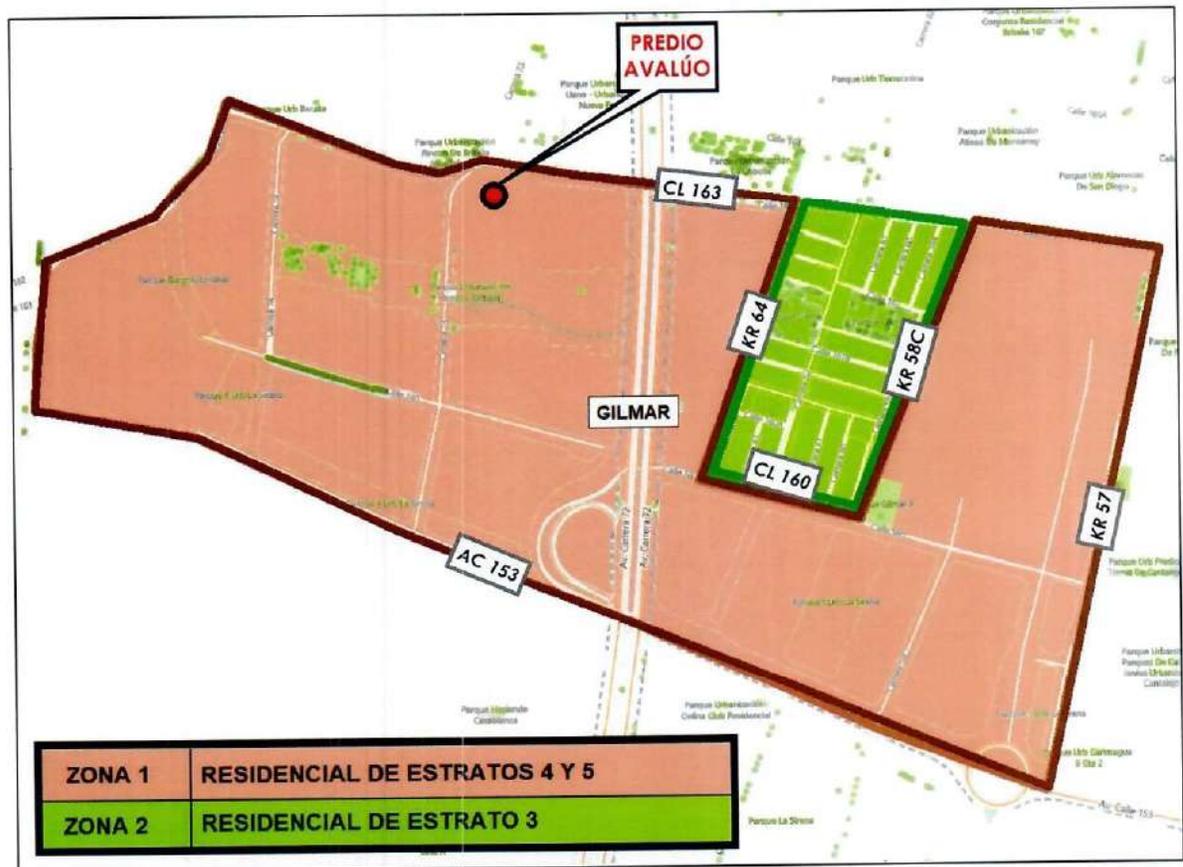
En esta zona también es importante la presencia de uso dotacional educativo (colegios), de bienestar familiar (jardines infantiles), de culto (iglesias, parroquias) y de salud (consultorios, centros médicos).

También se evidenció la presencia de algunos predios tipo bodega para el desarrollo de uso comercial con talleres de mantenimiento automotriz y lotes para servicio de parqueadero.

#### EDIFICABILIDAD:

Esta zona se encuentra conformada por casas edificadas por etapas, bajo el sistema de autoconstrucción, donde existe alta densidad y bastante heterogeneidad en estilos. Estas casas tienen entre uno (1) y cuatro (4) pisos de altura. También se encontraron algunos lotes con cerramientos y algunas casa-bodegas (talleres) de dos (2) pisos de altura.

### 6.3.1 PLANO ZONAS DEL BARRIO OFICIAL (CATASTRAL) GILMAR:



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

### 6.4 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

En el barrio se destacan:

- El Seminario Mayor San Alfonso.
- La fundación universitaria San Alfonso- Sede Suba.
- La escuela de baloncesto CSE I Colina Campestre.
- Los parques: Portales del Monte, Burgos Britalia, Santa María del Campo, La Sirena No. 2 y La Sirena No. 3.

**En los barrios aledaños se destacan:**

- La Clínica La Colina.
- La Fundación Cran.
- Los centros Comerciales: Santa Fe, Multi Drive, Parque La Colina.
- La Escuela Ecuestre Bacatá.
- La estación de Bomberos "Bicentenario de la Independencia".
- Los colegios: Liceo Moderno Campestre, Fundación Alfonso Jaramillo, Santa Isabel de Hungría, San Tarsicio, Marymount, Abraham Lincoln y San Luis de la Policía.
- Las Iglesias: Niño Jesús de Praga y La Sagrada Familia Policía Nacional.
- Los parques: El Mirador de los Nevados, Chocita, Estambul, Prados de la Sabana.
- El Carmel Club.
- El Club de la Policía.
- El Concesionario Alianza Motor.
- Las estaciones de servicio: Mobil, Petrobras y Terpel.
- El edificio de Arturo Calle.
- Los almacenes de cadena: Alkosto, Éxito, Carulla Rincón de la Colina, Falabella
- Centro Cultural y Biblioteca Julio Mario Santo Domingo.
- La droguería Farmatodo.
- El Cerro de la Conejera.

**6.5 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:**

El terreno del barrio cuenta con una pendiente del 0% a menos del 7% que se considera una topografía plana.

**6.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:****REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:**

Sí. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.

**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:**

Sí. Buen estado.

- Alumbrado Público.
- Gas Natural.
- Teléfono.
- Recolección de basuras.

**6.7 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:**

VÍAS: Las vías principales se encuentran en aceptable estado de conservación y las vías secundarias se encuentran en buen estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Buen estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Buen estado.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: Si. Buen estado.

ZONAS VERDES: Si. Buen estado.

PARQUES: Si. Buen estado.

ALAMEDAS: Si. Buen estado.

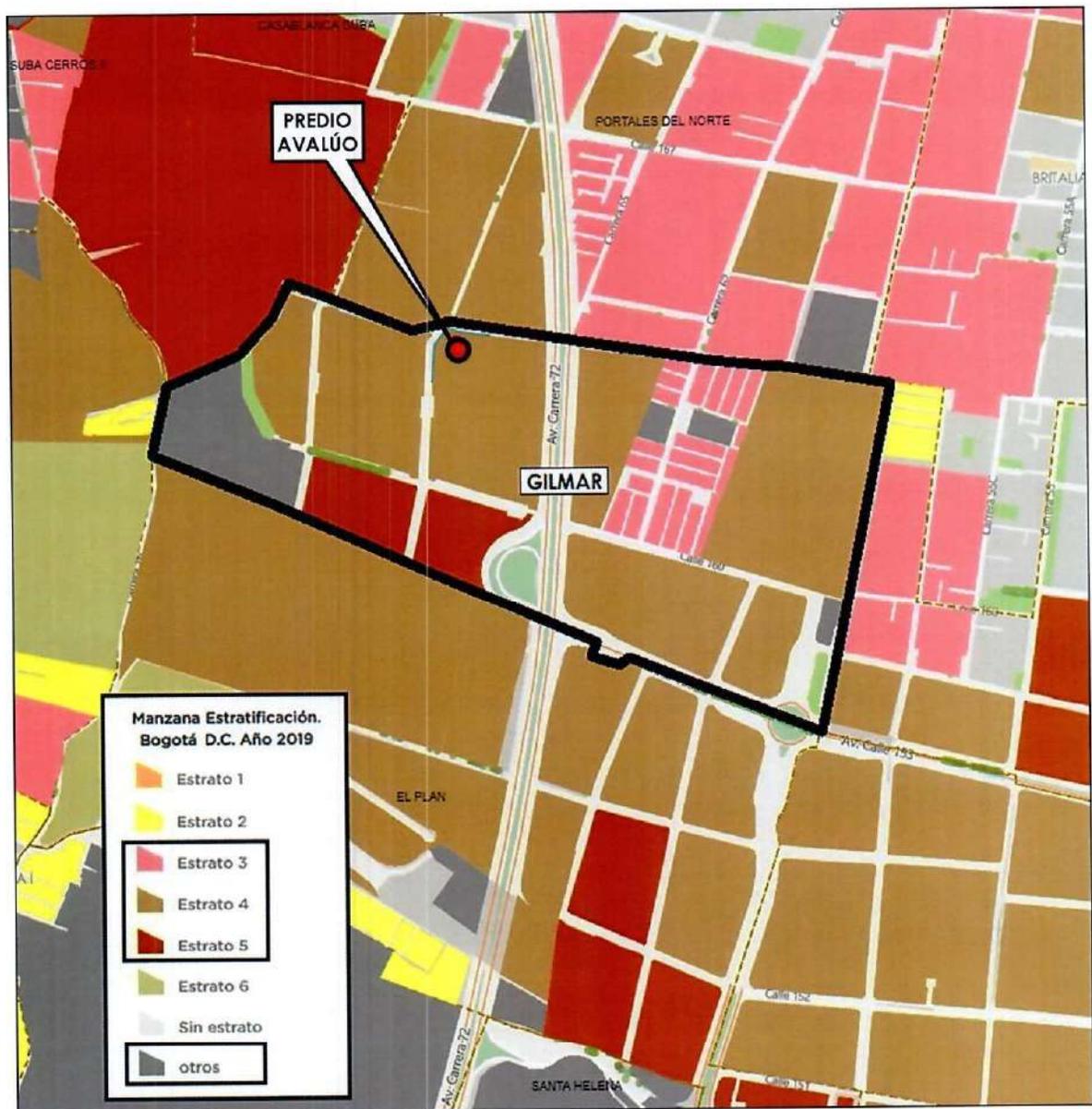
ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Bueno.

**6.8 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR Y DEL PREDIO:**

- Al barrio se le asignaron los estratos: Tres (3), Cuatro (4), Cinco (5) y Otros.
- Para los años 2017, 2018 y 2019: Al bien inmueble se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017.
- Para los años 2020 y 2021: Al bien inmueble se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.
- Según el señor Jorge Alirio Rodríguez Díaz, para el año 2016, al predio se le había asignado estrato cuatro (4).

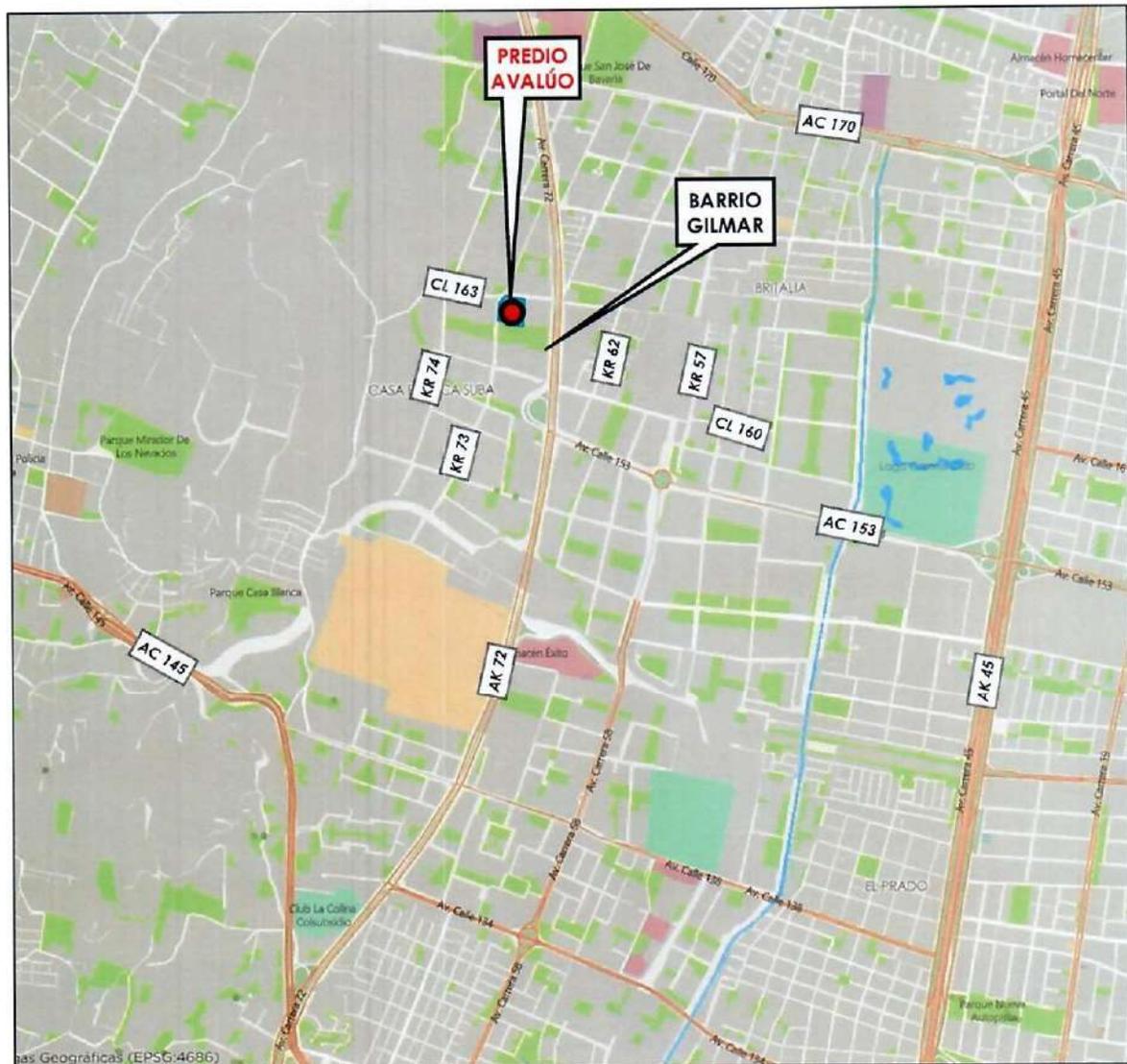
Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el bien inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.8.1 **PLANO DEL ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL BARRIO OFICIAL (CATASTRAL) Y DEL BIEN INMUEBLE:**



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co>

## 6.9 PLANO DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:



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

### 6.9.1 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Avenida Carrera 72 (Avenida Boyacá).
- Avenida Carrera 45 (Avenida Paseo de Los Libertadores/Autopista Norte).
- Avenida Calle 145 (Avenida Transversal de Suba).
- Avenida Calle 153 (Avenida La Sirena).
- Avenida Calle 170 (Avenida San José).
- Calle 160.
- Carrera 57.
- Carrera 62.
- Carrera 73.
- Carrera 74.

**6.10 TRANSPORTE:**

- Sistema Integrado de Transporte Público (SITP).
- Varias rutas urbanas.

**6.11 VÍAS DEL BARRIO:**

INFLUENCIA DE LAS VÍAS	NOMBRE DE LA VÍA	CLASE DE VÍA(S) EN GENERAL	ESTADO DE LA(S) VÍAS EN GENERAL
VIAL ARTERIAL PRINCIPAL (V-0, V-1):	Avenida Boyacá (Avenida Calle 72)	Vehiculares pavimentadas	Bueno y aceptable
VIAL ARTERIAL COMPLEMENTARIA (V-2, V-3):	Avenida La Sirena (Avenida Calle 153)	Vehiculares pavimentadas	Bueno y aceptable
VIAL INTERMEDIA (V-4, V-5, V-6):	Calle 160 Calle 163 Carrera 57 Carrera 62 Carrera 73 Carrera 74	Vehiculares pavimentadas	Bueno
VIAL LOCAL (V-7, V-8, V-9):	Todas las vías internas del barrio	Vehiculares pavimentadas	Bueno y aceptable

**DECRETO 190 DE 2004 (junio 22) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"**

Vías. Artículos 165, 174 y 177.

El Sistema Vial está compuesto por las siguientes mallas:

1. La malla vial arterial principal. Es la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país. V-0 (100 m), V-1 (60 m).
2. La malla arterial complementaria. Es la red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana. V-2 (40 m), V-3 (30 m).
3. La malla vial intermedia. Está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal. V-4 (22 m), V-5 (18 m), V-6 (16 m).
4. La malla vial local. Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda. V-7 (13 m), V-8 (10 m), V-9 (8 m).
5. Intersecciones. Son soluciones viales, tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del Sistema Vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

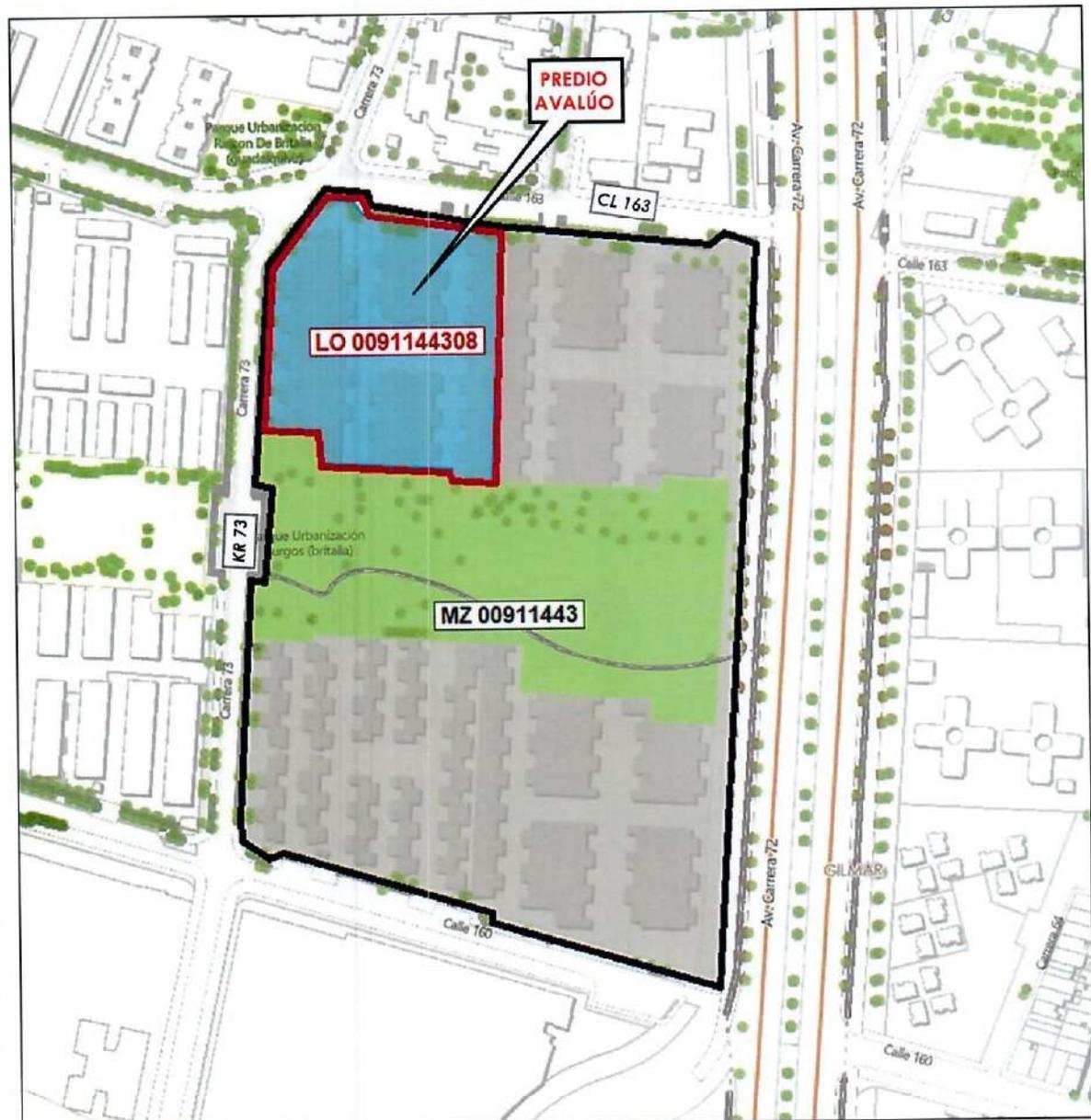
<b>VII.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO O CONJUNTO</b>
El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con las siguientes características:	

<b>7.1</b>	<b>TIPO DE EDIFICIO O CONJUNTO:</b>
Conjunto de vivienda de tipología multifamiliar bajo el régimen de propiedad horizontal conformado por:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casas.</li> <li>• Garajes.</li> </ul>	

<b>7.2</b>	<b>USO ACTUAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO:</b>										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DEPENDENCIA</th> <th>ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE</th> <th>TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CASAS</td> <td>RESIDENCIAL</td> <td>ESTRATO CUATRO (4)</td> </tr> <tr> <td>GARAJES</td> <td>ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIAL</td> <td>ESTRATO CUATRO (4)</td> </tr> </tbody> </table>			DEPENDENCIA	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE	TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE	CASAS	RESIDENCIAL	ESTRATO CUATRO (4)	GARAJES	ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIAL	ESTRATO CUATRO (4)
DEPENDENCIA	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE	TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE									
CASAS	RESIDENCIAL	ESTRATO CUATRO (4)									
GARAJES	ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIAL	ESTRATO CUATRO (4)									

<b>VIII.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</b>
El terreno del Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con las siguientes características:	

### 8.1 PLANO DEL TERRENO:



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co>

### 8.2 UBICACIÓN EN LA MANZANA:

El terreno del Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con ubicación esquinera en la manzana.

**8.3 FRENTE(S) DEL TERRENO:**

El terreno del Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con frente a la Calle 163, a la Carrera 73 y a zona verde del Parque Urbanización Burgos (Britalia).

**8.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS:**

VÍA	CLASE DE VÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN LA VÍA	INFLUENCIA DE LA VÍA	USO PREDOMINANTE DE LA VÍA
CALLE 163	Vehicular pavimentada de doble sentido y dos (2) carriles	Bueno	Vial Intermedia (V-4, V-5, V-6)	Residencial
CARRERA 73	Vehicular pavimentada de doble sentido y dos (2) carriles	Bueno	Vial Intermedia (V-4, V-5, V-6)	Residencial

**8.5 TOPOGRAFÍA:**

El terreno del Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con una pendiente del 0% a menos del 7% que se considera una topografía plana.

**8.6 CERRAMIENTOS:**

El terreno del Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con cerramientos con muros bajos y reja en hierro.

**8.7 FORMA GEOMÉTRICA:**

El terreno del Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal tiene forma irregular.

**8.8 LINDEROS DEL TERRENO:**

Propiedad Horizontal. Ver respectiva escritura.

**8.9 ÁREA DEL TERRENO:**

Propiedad Horizontal. Ver respectiva escritura.

<b>IX.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL EDIFICIO O CONJUNTO</u></b>
El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con las siguientes características específicas:	

<b>9.1</b>	<b><u>NÚMERO DE EDIFICIOS, INTERIORES, TORRES O BLOQUES:</u></b>
El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal según lo observado en la inspección cuenta con cuatro (4) bloques de casas.	

<b>9.2</b>	<b><u>NÚMERO DE PISOS, NIVELES Y/O ALTURAS:</u></b>
El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con bloques de casas de tres (3) pisos de altura.	

<b>9.3</b>	<b><u>NÚMERO DE UNIDADES PRIVADAS:</u></b>
Según la página web de la Secretaría Distrital de Planeación (Sinutpot) e información suministrada por la oficina de administración, el Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con ciento once (111) casas (interiores) como unidades privadas.	
<b>Nota:</b> Los garajes descubiertos que le corresponden a estas unidades privadas son bienes comunes de uso exclusivo.	

<b>9.4</b>	<b><u>NÚMERO DE SÓTANOS Y/O SEMISÓTANOS:</u></b>
El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal no cuenta con sótanos ni con semisótanos.	

<b>9.5</b>	<b><u>ACCESOS AL EDIFICIO O CONJUNTO:</u></b>
El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal con cuenta con acceso peatonal y vehicular por la Calle 163, las casas que están sobre la Carrera 73 cuentan con acceso peatonal y vehicular independiente.	

9.6	<b><u>BIENES COMUNES:</u></b>
-----	-------------------------------

Según la inspección al bien inmueble, el Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con los siguientes bienes comunes:

- Lote de mayor extensión.
- Estructura.
- Cimientos.
- Muros.
- Cubiertas.
- Ductos.
- Fachadas.
- Circulaciones vehiculares.
- Circulaciones peatonales.
- Portería.
- Citófonos.
- Salón social con cocina y baños.
- Oficina de administración.
- Estacionamiento en bahía.
- Parqueaderos para visitantes.
- Zonas verdes.
- Parque infantil.
- Gimnasio.
- Salón de juegos.
- Cuarto de Basuras.
- Cuarto de bombas y tanque de reserva de agua.
- Instalaciones, acometidas y accesorios generales de servicios públicos.
- En general, todos los bienes y zonas necesarios para el uso común de todos los copropietarios de bienes privados y aquellos indispensables para la existencia de la edificación.
- Y todo lo demás que no sea de uso privativo.

**Nota:** El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal cuenta con servicio de vigilancia privada especializada las veinticuatro (24) horas al día, los siete (7) días de la semana.

9.7	<b><u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u></b>
-----	--------------------------------------

El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal se encuentra totalmente terminado.

9.8	<b><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u></b>
-----	---------------------------------------

El Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV Propiedad Horizontal se encuentra en buen estado de conservación y recibe buen mantenimiento.

9.9	<b>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES DEL EDIFICIO O CONJUNTO:</b>
<p><u>FACHADA:</u> Ladrillo prensado a la vista.</p> <p><u>ESTRUCTURA:</u> Ferroconcreto.</p> <p><u>MUROS:</u> Mampostería.</p> <p><u>ENTREPISOS:</u> Placa.</p> <p><u>CUBIERTA GENERAL:</u> Teja de fibrocemento.</p> <p><u>ESCALERAS:</u> No tiene.</p> <p><u>PASILLOS O CIRCULACIONES PEATONALES (PISOS):</u> Adoquín.</p> <p><u>PAREDES:</u> No aplica.</p> <p><u>CIELO RASOS:</u> No aplica.</p> <p><u>VENTANAS:</u> Marcos en ángulo de aluminio con centros en vidrio templado.</p> <p><u>PUERTAS:</u> Entrada peatonal en vidrio templado y entrada vehicular en hierro.</p>	

X.	<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE</b>
<p>La Casa Interior 32 y el uso exclusivo del Garaje 22 sencillo, descubierto e independiente cuentan con las siguientes características:</p>	

10.1 **ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):**

*Según documentos y medidas tomadas en el bien inmueble:*

DEPENDENCIA	TIPO DE ÁREA	CATASTRO IGAC (m <sup>2</sup> )	CERT. DE TRADICIÓN Y LIBERTAD (m <sup>2</sup> )	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN (m <sup>2</sup> )	MEDIDAS TOMADAS EN TERRENO AÑO 2021	ÁREA OBJETO DEL AVALÚO (m <sup>2</sup> )
CASA IN. 32:	ÁREA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	100,12	107,22	107,22	107,22	107,22
	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	SIN INF.	100,12	100,12	100,12	100,12
USO EXCLUSIVO GARAJE 22 SENCILLO DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE	ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO m <sup>2</sup>	SIN INF.	SIN INF.	SIN INF.	SIN INF.	V/U

**Notas importantes:**

- En ninguno de los documentos del predio se encontró información del área del uso exclusivo del Garaje, sencillo, descubierto e independiente 22.

**Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) Artículo 18. Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:**

*"...2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal".*

10.2 **COEFICIENTE(S):**

COEFICIENTE POR DEPENDENCIA	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD (%)	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN (%)
CASA IN. 32:	0,9212	0,9212

**Nota:** El garaje 22 sencillo, descubierto e independiente es un uso exclusivo de la Casa Interior 32, por lo tanto, no cuenta con coeficiente.

10.3 **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL BIEN INMUEBLE:**

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD A	UNIDAD B
DEPENDENCIA:	CASA IN. 32	GARAJE 22 SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE
USO(S):	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS EN P. H.	PARQUEO LIBRE EN P. H.
ESCALA DEL USOS:	ESTRATO CUATRO (4)	ESTRATO CUATRO (4)
NUMERO DE PISO Y/O NIVELES (INCLUYE SÓTANO Y SEMISÓTANO):	TRES (3)	N/A
ALTURA(S) (m):	2,20 A 2,25	LIBRE
UBICACIÓN EN EL EDIFICIO O CONJUNTO:	INTERIOR 32	AL FRENTE DE LA CASA IN. 32
VISTA:	INTERIOR AL CONJUNTO	INTERIOR AL CONJUNTO
FECHA DE CONSTRUCCIÓN (AÑO):	2003	2003
VIDA TÉCNICA O ÚTIL (AÑOS)*:	100	100
VETUSTEZ O EDAD: (AÑOS):	18	18
VIDA REMANENTE (AÑOS):	82	82
AVANCE DE OBRA:	TERMINADO	TERMINADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	BUENO
CALIDAD DE LOS ACABADOS:	BUENOS	CORRIENTES

**\*RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008** "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". **CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**10.4 REMODELACIONES O AMPLIACIONES:**

La Casa Interior 32 no cuenta con ampliaciones.

El señor Jorge Alirio Rodríguez Díaz, en el Año 2015 (hace 6 años), le realizó las siguientes remodelaciones:

- A las paredes de toda la casa se les cubrió con estuco veneciano.
- A los cielorrasos de toda la casa se le instalaron cornisas.
- Al primer (I) piso se le instalaron pisos en porcelanato.
- A la sala se le instaló una chimenea decorativa.
- Se instalaron luces halógenas y lámparas.
- A las escaleras de toda la casa se les instaló pisos en madera.
- A la cocina se le instaló una alacena en madera.
- A todos los baños se les cambiaron los enchapes de paredes y se les cambiaron los aparatos sanitarios.
- Al baño del primer (I) piso se le cambió el piso.
- Se adecuó una (1) zona de lavandería independiente deshabilitando la habitación y baño del servicio. También se le instaló una (1) puerta.
- Al patio posterior se le cambiaron los pisos y las paredes, se le cubrió con marquesina tipo domo y se le instaló una (1) puerta.
- Para dividir la zona de lavandería y el patio posterior, se le instaló un muro con paredes en cerámica y estuco veneciano.
- En el primer (I) piso, al lado de las escaleras, se instaló un mueble en madera, recibidor en mármol y un espejo.
- Al estudio del tercer (III) piso se le instaló un mueble tipo biblioteca en madera.

El señor Víctor Hugo Velasco Cañón, a finales del Año 2020, le realizó las siguientes remodelaciones:

- A la entrada a la casa, le instaló una cubierta pequeña.

**Notas:**

- A las habitaciones no se les cambiaron los closets.
- A los pisos de los baños del segundo (II) y tercer (III) piso no se le cambiaron los pisos.
- A la cocina no se le realizó ninguna remodelación.
- En el año 2016, al bien inmueble no se le realizaron remodelaciones, ampliaciones ni ningún tipo de mejora.

**10.5 CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:**

La Casa Interior 32 y el uso exclusivo del Garaje 22 sencillo, descubierto e independiente paga una cuota por concepto de administración de \$232.000 mensuales.

10.6	<b>DEPENDENCIAS DEL BIEN INMUEBLE – AÑO 2021:</b>
------	---

- Antejardín.

**CASA INTERIOR 32 – UNIDAD A:**

Primer (I) Piso:

- Puerta de entrada.
- Sala con chimenea en piedra.
- Baño social bajo escalera, lavamanos, mueble piso en madera, sanitario y depósito.
- Comedor.
- Cocina integral abierta, lavaplatos en acero inoxidable, mesones en mármol, mueble pared y piso en madera, alacena en madera, estufa, horno y extractor.
- Zona ropas, lavadero en granito, mueble en madera, conexión lavadora y calentador de paso a gas.
- Patio posterior cubierto, fuente en piedra.
- Escaleras al segundo (II) piso.

Segundo (II) Piso:

- Hall de habitaciones.
- Habitación con closet en madera.
- Baño hall de habitaciones, lavamanos con mesón en mármol, mueble piso en formica, sanitario y ducha con división en vidrio templado.
- Habitación con closet en madera.
- Escaleras al tercer (III) piso.

Tercer (III) Piso:

- Hall.
- Habitación-Estudio con mueble tipo biblioteca en madera, sin closet.
- Habitación principal con closet en madera.
- Baño habitación principal, lavamanos con mesón en mármol, mueble piso en formica, sanitario y ducha con división en vidrio templado.

**USO EXCLUSIVO GARAJE 22 – UNIDAD B:**

- Espacio descubierto e independiente para el estacionamiento de un (1) vehículo.

**En total son:**

- Tres (3) habitaciones.
- Una (1) habitación-estudio.
- Tres (3) baños.
- Una (1) cocina.
- Una (1) sala.
- Una (1) zona de lavandería.
- Un (1) patio cubierto.
- Un (1) garaje.

10.7		<b>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES Y TERMINADOS DEL BIEN INMUEBLE:</b>		
CARACTERÍSTICAS		UNIDAD A	UNIDAD B	
DEPENDENCIAS		CASA IN. 32	GARAJE 22 SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE	
ESTRUCTURA	ARMAZÓN:	Ferrocemento	No tiene	
	MUROS:	Mampostería	No tiene	
	ENTREPISOS:	Placa	No tiene	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno	No tiene	
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS:	Porcelanato, cerámica, lamina de madera	Adoquín	
	CUBRIMIENTO MUROS:	Vinilo, cerámica, estuco veneciano (liso y en relieve)	No tiene	
	CIELO RASOS:	Vinilo, cornisas	No tiene	
	PUERTAS:	Madera y vidrio templado	No tiene	
	VENTANAS:	Ángulo en aluminio y centro de vidrio templado	No tiene	
	ESCALERAS:	Madera	No tiene	
	ILUMINACIÓN:	Artificial y natural, buena	Natural, buena	
	VENTILACIÓN:	Natural, buena	Natural, buena	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno	Bueno	
BAÑO(S)	NUMERO DE BAÑO(S)	3	No tiene	
	TAMAÑO DEL BAÑO(S)	Medianos	-	
	ENCHAPES	Parcialmente enchapados	-	
	MOBILIARIO	Bueno y regular	-	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	-	
COCINA(S)	NÚMERO DE COCINAS	1	No tiene	
	TAMAÑO	Mediana	-	
	ENCHAPES	Parcialmente enchapada	-	
	MOBILIARIO	Bueno y lujoso	-	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	-	

XI.	<b>SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN INMUEBLE</b>
<p>Los servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo:</p> <p><u>ACUEDUCTO</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>ENERGÍA ELÉCTRICA</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>GAS NATURAL</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>ALCANTARILLADO</u>: Si.</p> <p><u>LÍNEAS TELEFÓNICAS</u>: No.</p>	

XII.	<b>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL BIEN INMUEBLE</b>
------	--

12.1	<b>COMERCIABILIDAD:</b>
<p><b>Deterioro físico:</b> Pérdida de valor como consecuencia del uso y desgaste a lo largo del tiempo. La depreciación de la construcción por efectos físicos y del estado de conservación se tuvo en cuenta para determinar el valor comercial. Para la construcción del bien inmueble se tiene en cuenta el deterioro físico.</p> <p>La Casa Interior 32 y el uso exclusivo del Garaje 22 sencillo, descubierto e independiente se encuentran en buen estado de conservación y reciben buen mantenimiento. En el año 2015 se remodeló casi totalmente, solo se dejaron algunas partes sin remodelar ya que, en su momento no se vio la necesidad.</p> <p><b>Obsolescencia funcional:</b> La pérdida del valor derivada de deficiencias en el diseño o adecuaciones en exceso que limitan su utilidad corriente.</p> <p>La Casa Interior 32 y el uso exclusivo del Garaje 22 sencillo, descubierto e independiente no tienen obsolescencia funcional; ya que son funcionales para el uso residencial (vivienda multifamiliar).</p> <p><b>Obsolescencia externa:</b> Se analizaron diferentes factores externos del bien inmueble que pueden ocasionar pérdida de valor en los que se incluyen: Localización, vecindario, acceso, factores económicos, geográficos, ecológicos y de cualquier otro riesgo externo que limite el valor.</p> <p>La Casa Interior 32 y el uso exclusivo del Garaje 22 sencillo, descubierto e independiente no tienen obsolescencia externa ya que no se encontraron factores que ocasionen pérdida de valor.</p> <p><u>Debido a las características del bien inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.</u></p>	

**12.2 RENTABILIDAD ACTUAL:**

El bien inmueble no recibe renta actualmente y se encuentra habitado por el señor VÍCTOR HUGO CAÑÓN y la señora DORIS BEATRIZ RODRÍGUEZ LÓPEZ.

**12.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.

**12.4 ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:**

Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

**12.5 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:**

Se observó actividad edificadora de proyectos arquitectónicos de vivienda multifamiliar (apartamentos) y la presencia de lotes grandes para desarrollar vivienda multifamiliar.

**XIII. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADO(S)**

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) POR LEY ES LA MÁXIMA AUTORIDAD EN MATERIA DE AVALÚOS EN EL PAÍS REGULA LA ACTIVIDAD AVALUADORA NACIONAL Y PROYECTA LAS NORMAS TÉCNICAS Y ESPECIFICACIONES DE AVALÚOS EN EL PAÍS.

Según el DECRETO 1551 DE 2009 (mayo 4) del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi", en su "Artículo 25. Subdirección de Catastro. Son funciones de la Subdirección de Catastro, las siguientes:

- *Elaborar y comunicar los avalúos de los inmuebles de los particulares con fines privados o en los que tenga interés el Estado y se requieran en actuación administrativa.*
- *Mantener actualizada la información de los valores de terrenos, construcciones, elementos permanentes y maquinaria, y realizar la investigación requerida a nivel nacional para conformar la base nacional de avalúos.*
- *Prestar colaboración, como auxiliares de la justicia, en materia de avalúos de la propiedad raíz.*
- *Proyectar las normas técnicas y especificaciones que deba expedir el Instituto (IGAC) como máxima autoridad en materia de avalúos en el país, con el fin de regular la actividad avaluadora nacional.*
- *Actuar como última instancia para resolver las observaciones, revisiones, recursos o impugnaciones contra avalúos de inmuebles solicitados por entidades del Estado o en los que tenga interés el Estado o se requieran en actuación administrativa.*

Según la legislación vigente la aplicación de los métodos valuatorios y su justificación se rige por lo siguiente. El subrayado es nuestro.

**DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24)** "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos".

**Capítulo cuarto. De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos.**

**Artículo 25°.-** Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

**Artículo 26°.-** Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

**Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:**

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

Para la valoración del presente bien inmueble, nos basamos principalmente en los métodos y su aplicación de **La Resolución 620 de 2008 del IGAC (Autoridad en materia de avalúos en Colombia)**, la cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 en Colombia. Ninguna otra entidad se encuentra autorizada para establecer dichos procedimientos incluyendo cuándo y cómo se debe utilizar los métodos para determinar el valor comercial de un bien inmueble. Además, nos guiamos en las Normas Internacionales de Valoración del IVSC 2017:

## **Normas Internacionales de Valuación 2017**

### **NIV 104 Bases de Valor.**

#### **30. Base de Valor Definida en las NIV – Valor de Mercado.**

30.5 La naturaleza y fuente de los insumos de valuación debe ser consistente con la base de valor, que a su vez debe tomar en cuenta el propósito de la valuación. Por ejemplo, pueden usarse varios enfoques y métodos para llegar a una opinión.

30.6 La información disponible y las circunstancias relacionadas con el mercado para el activo que se está valuando deben determinar cuál método o métodos son más pertinentes y apropiados. Si se basa en información derivada del mercado adecuadamente analizada, cada enfoque o método usado deberá proporcionar una indicación de Valor de Mercado.

### **NIV 105 Enfoques y Métodos de Valuación.**

#### **10. Introducción.**

10.3 El objetivo al seleccionar enfoques y métodos de valuación para un activo es encontrar el método más apropiado bajo las circunstancias particulares. Ningún método es adecuado en todas las situaciones posibles. El proceso de selección debería considerar, como mínimo:

- (a) La(s) base(s) y premisa(s) de valor apropiadas, determinadas por los términos y el propósito de valuación de la encomienda.
- (b) Las respectivas fortalezas y debilidades de los enfoques y métodos de valuación posibles,
- (c) La idoneidad de cada método en vista de la naturaleza del activo, y los enfoques y métodos usados por los participantes en el mercado pertinente, y
- (d) La disponibilidad de la información fiable que es necesaria para aplicar el o los métodos.

10.4 No se requiere que los valuadores usen más de un método para la valuación de un activo, particularmente cuando el valuador tiene un alto grado de confianza en la precisión y fiabilidad de un solo método, dados los hechos y circunstancias del encargo de valuación. Sin embargo, los valuadores deberían considerar el uso de múltiples enfoques y métodos y debería usarse más de un enfoque o método de valuación para llegar a una indicación de valor, particularmente cuando hay insuficientes insumos fácticos u observables para que un solo método produzca una conclusión confiable. Cuando se usa más de un solo enfoque y método, o aún múltiples métodos dentro de un solo enfoque, la conclusión de valor basada en esos múltiples enfoques y/o métodos deberá ser razonable y el proceso de analizar y reconciliar los diferentes valores en una sola conclusión, sin promediar, deberá ser descrito por el valuador en el informe.

10.6 Cuando diferentes enfoques y/o métodos dan por resultado indicaciones de valor ampliamente divergentes, un valuador deberá realizar procedimientos para entender por qué difieren las indicaciones de valor, dado que generalmente no es apropiado simplemente ponderar dos o más indicaciones divergentes de valor. En tales casos, los valuadores deberán reconsiderar la orientación del párrafo 10.3 para determinar si alguno de los enfoques/métodos provee una indicación de valor mejor o más confiable.

### 13.1 **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.*

*Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.*

*El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*

*En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:*

- 1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.*
- 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.*
- 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*
- 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.*
- 5. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor de cada una de las unidades privadas y de los bienes comunes de uso exclusivo que lo conforman deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos.*
- 6. Para las Mejoras por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno sometidas al régimen de propiedad horizontal se les debe asignar un valor comercial por separado.*

#### **Justificación de la utilización de este método:**

Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

**Nota:** Por lo tanto, para la aplicación de este método no se debe homogenizar ni el predio ni las ofertas, lo cual es contrario a que las ofertas sean semejantes y comparables a las del predio objeto de avalúo. Según La Real Academia Española (RAE) la definición de homogenización es:

- *Homogenizar. → homogeneizar:*
  1. tr. Hacer homogéneo, por medios físicos o químicos, un compuesto o mezcla de elementos diversos.
  2. tr. Nivelar, armonizar o conferir homogeneidad o unidad a los elementos de un conjunto o de un ámbito. Homogeneizar los informativos. U. t. c. prnl.

**Ver Desarrollo del Método de Comparación o de Mercado.**

### 13.2 NOTAS IMPORTANTES:

- **El Método de Capitalización de Rentas o Ingresos NO fue utilizado para este avalúo**, ya que en el mercado se encontraron suficientes ofertas en renta para determinar el valor comercial de renta del año 2021 para el predio objeto de este estudio.
- **El Método de Costo de Reposición Depreciado NO fue utilizado para este avalúo** ya que generalmente este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, entre otros) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.
- **El Método (Técnica) Residual NO fue utilizado** ya que el objeto de este estudio es determinar la totalidad de los frutos civiles producidos o que hubiere podido producir el bien inmueble objeto de este avalúo y este método es utilizado para determinar el valor comercial generalmente de un lote.

### XIV.

### INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

Se buscaron ofertas de bienes inmuebles en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas a las del predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del bien inmueble.

Se buscaron y se encontraron algunas ofertas en renta de años anteriores, sin embargo, estas ofertas fueron descartadas ya que no nos sirven de parámetro ni de guía del posible valor comercial de renta del predio para los años 2016, 2017, 2018 y 2019, además, no especifican características físicas generales de los bienes inmuebles para su análisis como su ubicación exacta, valor de renta, área, vetustez, estado de conservación, remodelaciones.

Según lo anterior, se buscaron, se encontraron y se eligieron ofertas en renta de bienes similares y comparables al predio objeto de este avalúo con fecha del presente año. A estas ofertas se les aplicó el Índice de Precios al Consumidor IPC para determinar la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir el bien materia del litigio, desde la suscripción de la promesa de contrato, esto es, 8 de julio de 2016, hasta el 15 de febrero de 2019, (fecha de presentación de la demanda) para dar cumplimiento con el encargo valuatorio.

**14.1 OFERTAS ELEGIDAS:**

Se encontraron y se eligieron **ofertas de casas en renta con fecha del 28/01/2021**, las cuales cuentan con las siguientes características:

- Ubicadas en la localidad No. 11 Suba.
- Ubicadas en la UPZ No. 23 Casablanca Suba.
- Bienes inmuebles en propiedad horizontal.
- Bienes inmuebles de casas de vivienda multifamiliar.
- Ubicadas en la parte occidental de la Avenida Boyacá del barrio Gilmar, en los conjuntos de vivienda multifamiliar con estratificación socioeconómica cuatro (4), como:
  - Quintas de Santa María IV.
  - Quintas de Santa María V.
  - Quintas de Santa María VI.
- Con Áreas construidas **medianas** entre 100 m<sup>2</sup> y 112 m<sup>2</sup>.
- Edades entre dieciséis (16) y dieciocho (18) años de construidas.
- Remodelaciones entre uno (1) y siete (7) años de realizadas.
- Acabados de buena calidad.
- En buen estado de conservación.
- Tres (3) habitaciones.
- Tres (3) baños.
- Estudio(s).
- Zona de lavandería.
- Patio cubierto con marquesina utilizado como sala de estar.
- Un (1) garaje descubierto.
- **Valor comercial adoptado por m<sup>2</sup> de renta de \$15.500.**

***Ver Desarrollo del Método de Comparación o de Mercado.***

**14.2 OFERTAS DESCARTADAS:**

Se descartaron ofertas de **ofertas de casas en renta con fecha del 28/01/2021**, ubicadas en el mismo barrio Gilmar, en otros conjuntos de vivienda multifamiliar de casas y en otros barrios aledaños con características muy diferentes a las del bien inmueble que estamos evaluando, como:

- Predios en no propiedad horizontal.
- Ubicadas en otros conjuntos de vivienda multifamiliar de casas, ubicadas en barrios aledaños con diferente estratificación socioeconómica.
- Ubicadas en la parte occidental de la Avenida Boyacá del barrio Gilmar, en los conjuntos de vivienda multifamiliar con estratificación socioeconómica cuatro (4), como:
  - Quintas de Santa María I y II.
  - Santa María del Campo I.
  - Santa María del Campo III.
- Con áreas construidas **pequeñas** entre 80 m<sup>2</sup> y 92 m<sup>2</sup> con edades entre diecinueve (19) y veintitrés (23) años de construidas, con remodelaciones y en buen estado de conservación, que arrojan un valor comercial promedio por m<sup>2</sup> de renta de \$20.200.
- Con áreas construidas **grandes** entre 120 m<sup>2</sup> y 127 m<sup>2</sup> con edades entre doce (12) y veintitrés (23) años de construidas, con remodelaciones y en buen estado de conservación, que arrojan un valor comercial promedio por m<sup>2</sup> de renta de \$13.500.
- Con precios comerciales por m<sup>2</sup> muy dispersos que no cumplen con los parámetros estadísticos.
- Con precios comerciales por m<sup>2</sup> muy altos que están por fuera del mercado.
- Con precios comerciales muy bajos de liquidación o de venta forzosa.

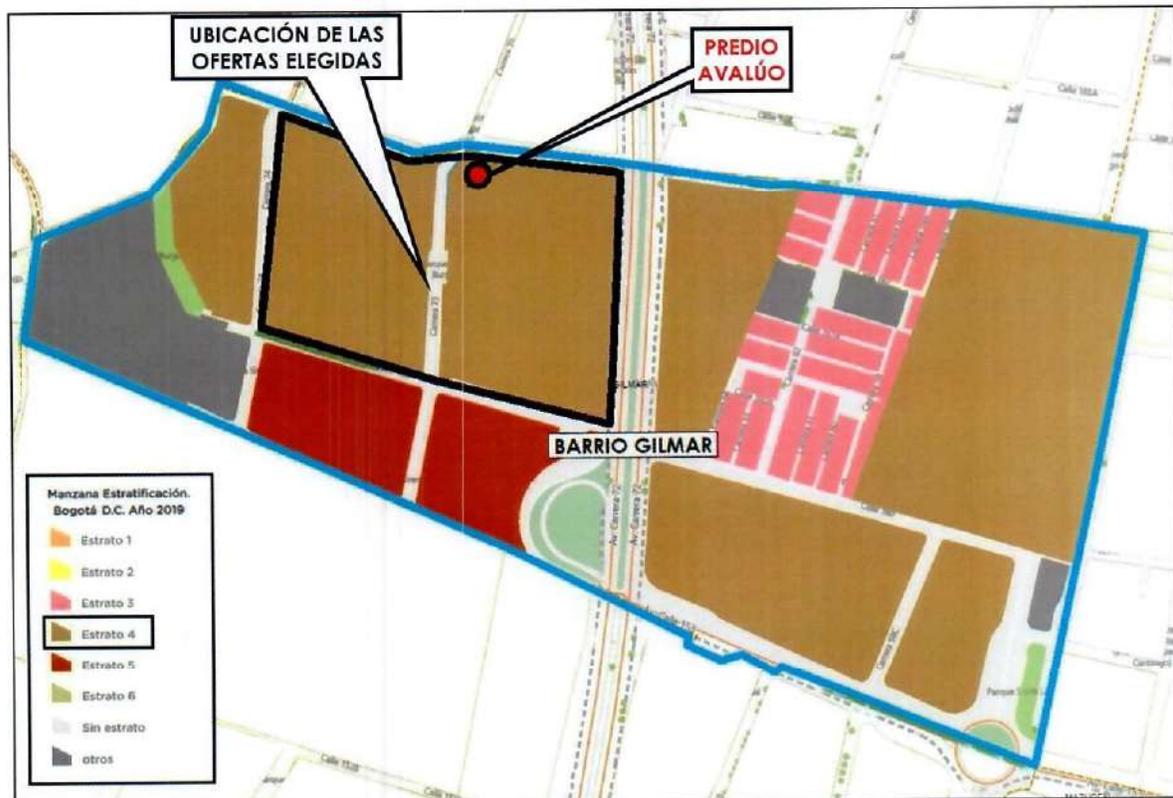
***Ver Desarrollo del Método de Comparación o de Mercado.***

#### 14.3 **OBSERVACIONES GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:**

- Los oferentes de estos predios ofrecen el área construida del predio. Según lo anterior, se realizará el avalúo comercial con el área ofrecida construida y luego se hace la conversión a áreas privadas construidas para determinar el valor comercial de renta para el año 2021 del predio objeto de este avalúo.
- Las casas con áreas construidas medianas entre 100 m<sup>2</sup> y 112 m<sup>2</sup> arrojan un valor comercial promedio por m<sup>2</sup> de renta de **\$15.500**, mientras las casas con áreas más pequeñas entre 80 m<sup>2</sup> y 92 m<sup>2</sup> arrojan un valor comercial promedio por m<sup>2</sup> de renta de **\$20.200** y las casas con áreas construidas más grandes arrojan un valor comercial promedio por m<sup>2</sup> de renta de **\$13.500**. Esto indica que el valor comercial por m<sup>2</sup> de renta depende de su tamaño. Como el predio objeto de este avalúo cuenta con un área construida de 107,22 m<sup>2</sup> que se considera de tamaño mediano, se le fija un valor comercial por m<sup>2</sup> de renta de **\$15.500**.
- También se observó que, sin importar el área construida de una casa ubicada en esos conjuntos, las ofrecen en un precio promedio de renta de \$1.660.000.
- Además, se realizó un análisis de la tasa de renta con ofertas que las ofrecían en venta y en renta y se observó que, sin importar el área construida de una casa ubicada en esos conjuntos, la tasa de renta se encuentra en un promedio de 0,41627475%.
- La oferta y demanda de este sector del noroccidente de la ciudad de Bogotá, donde se encuentran los conjuntos de vivienda multifamiliar de casas de estrato cuatro (4) del barrio Gilmar, se considera normal ya que no se observaron factores que demeriten el precio de los predios.
- Los valores comerciales de garajes, depósitos, terrazas o balcones utilizados para el análisis de cada oferta se encuentran acorde con este tipo de construcciones.
- Los valores comerciales por m<sup>2</sup> de renta no incluye la cuota de administración ni valores de servicios públicos.
- Las ofertas del año 2021 se verificaron telefónicamente.
- En el archivo general de avalúos realizados en la Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C., no se encontró información de avalúos en renta para los años 2016, 2017, 2018 y 2019, realizados en el barrio Gilmar en el conjunto de vivienda multifamiliar donde se encuentra el predio objeto de este avalúo ni en los conjuntos aledaños.

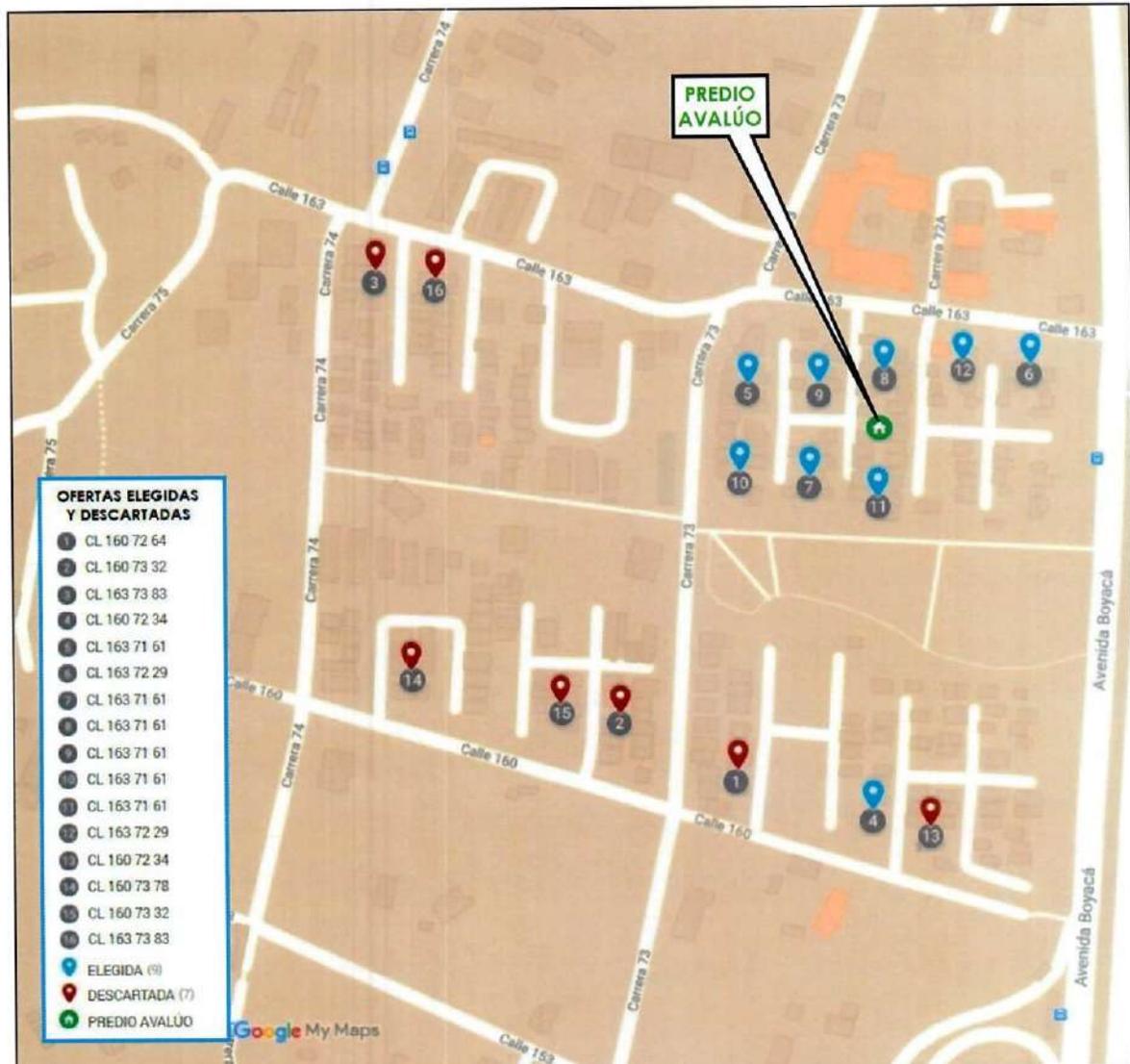
***Ver Desarrollo del Método de Comparación o de Mercado.***

## 14.4 PLANO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO – BARRIO GILMAR:



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

14.4.1 **PLANO(S) DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO – UBICACIÓN DE LAS OFERTAS ELEGIDAS Y DESCARTADAS:**



Fuente: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

XV.

**MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)**

*Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.*

*Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.*

*Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.*

*Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.*

*En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.*

*Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.*

**15.1 FACTOR DE NEGOCIACIÓN:**

Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello, a estas ofertas, se les aplicó un porcentaje de negociación entre el 0,18% y el 9,62%. Estos porcentajes de negociación están acordes a las circunstancias económicas actuales, al tipo y características del bien inmueble y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal. A las ofertas en renta no se les aplicó este factor ya que no suelen ser muy negociables.

**15.2 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO – VALORES COMERCIALES POR m² ELEGIDOS Y DESCARTADOS DE LAS OFERTAS:**

ITEM	FECHA DE LA OFERTA	NOMBRE DE LA FUENTE	BARRIO/SECTOR	DIRECCION	EDIFICIO/CONJUNTO	TIPO DE BIEN	TIPO DE TRANSACCION	PRECIO INICIAL (EN VENTA)	PRECIO INICIAL (EN RENTA SIN ADMON) (\$)	PRECIO INICIAL (EN RENTA)	PRECIO EN VENTA AUSTADO (\$)	VALOR COMERCIAL INTEGRAL REDONDEADO POR m² (\$)	TASA DE RENTA %	AREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)	AREA PRIVADA CUBIERTA (m²)	No. DE GARAJES	TIPO DE DEPOSITO	VALOR COMERCIAL (S) UNIT. GARAJE/DEPOSITO	AREA (m²) BALCONES/TERRAZAS	RELACION AREA APTO / AREA BALCON, TERRAZA	VALOR COMERCIAL AREA BALCON, TERRAZA (\$)	VALOR COMERCIAL REDONDEADO POR m² (\$)	VALOR COMERCIAL REDONDEADO POR m² (\$) (INCL. DEP. BALC, TERR)	VALOR COMERCIAL REDONDEADO POR m² (\$)	VALOR COMERCIAL REDONDEADO POR m² (\$) (INCL. DEP. BALC, TERR)	EDAD EN AÑOS	No. PISOS EDIFICIO	UBICACION PISOS	No. DE HABITACIONES	No. DE BAÑOS	ESTUDIOS	REMODELACIONES Y ESTADO	No. ASCENSORES	CUOTA ADMON. \$	OBSERVACIONES	POSICION	FOTOGRAFIA	
1	EN TERRENO	MARLEN	GUILMAR	CL 163 72 64	QUINTAS DE SANTA MARÍA III	CASA P.H.	VENTA	375.000.000	0,00%	370.000.000	370.000.000	4.625.000	0,45405467%	80	80	1	0	28.000.000	0	0,02%	0	4.275.000	4.275.000	4.275.000	4.275.000	19	N/A	N/A	3	3	2	SI	N/A	190.000	CASA 8, ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74485-74.06826		
2	EN TERRENO	PRADA ORDOÑEZ	GUILMAR	CL 163 73 32	QUINTAS DE SANTA MARÍA IV II	CASA P.H.	RENTA	1.650.000	0,00%	1.650.000	1.650.000	20.155	-	80	80	IND	N/A	0	-	-	-	-	-	-	-	20	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	230.000	CASA S.L. ESTRATO 4, VISTA EXTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74511-74.06823		
3	EN TERRENO	CLAUDIA ISAZA	GUILMAR	CL 163 72 88	SANTA MARÍA DEL CAMPO I	CASA P.H.	VENTA	375.000.000	1,32%	375.000.000	4.108.267	0,45895667%	90	90	1	0	28.000.000	0	0,00%	0	0,00%	0	3.855.555	3.855.555	3.855.555	3.855.555	23	N/A	N/A	3	3	4	SI	N/A	338.000	CASA S.L. ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74765-74.06852	
4	EN TERRENO	MIQUEL MALAGON	GUILMAR	CL 163 72 34	QUINTAS DE SANTA MARÍA VI	CASA P.H.	VENTA	430.000.000	2,35%	420.000.000	4.200.000	0,3905238%	100	100	2	0	28.000.000	0	0,05%	0	0,05%	0	3.940.000	3.940.000	3.940.000	3.940.000	16	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	240.000	CASA S.L. ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJES DESCUBIERTOS, LO APRENDIZAJE CON IGI	4.74483-74.06826	
5	EN TERRENO	REGINA	GUILMAR	CL 163 71 61	QUINTAS DE SANTA MARÍA IV	CASA P.H.	VENTA	430.000.000	2,35%	420.000.000	4.038.962	0,39265714%	104	104	1	0	28.000.000	0	0,00%	0	0,00%	0	3.785.231	3.785.231	3.785.231	3.785.231	18	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	250.000	CASA S.L. ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74639-74.06838	
6	EN TERRENO	LUCI	GUILMAR	CL 163 72 29	QUINTAS DE SANTA MARÍA V	CASA P.H.	VENTA	370.000.000	2,53%	370.000.000	3.657.84	0,42613432%	107	107	1	0	28.000.000	0	0,00%	0	0,00%	0	3.195.262	3.195.262	3.195.262	3.195.262	17	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	242.000	CASA S.L. ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74737-74.06845	
7	EN TERRENO	CLAUDIA OSORIO	GUILMAR	CL 163 71 61	QUINTAS DE SANTA MARÍA IV	CASA P.H.	VENTA	400.000.000	2,59%	380.000.000	3.844.800	0,42564102%	107	107	1	0	28.000.000	0	0,00%	0	0,00%	0	3.383.178	3.383.178	3.383.178	3.383.178	18	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	240.000	CASA S.L. ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74637-74.06838	
8	EN TERRENO	SANDRA TORRES	GUILMAR	CL 163 71 61	QUINTAS DE SANTA MARÍA IV	CASA P.H.	VENTA	370.000.000	1,33%	370.000.000	3.457.84	0,44563554%	107	107	1	0	28.000.000	0	0,00%	0	0,00%	0	3.195.262	3.195.262	3.195.262	3.195.262	18	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	250.000	CASA 70, ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74637-74.06838	
9	EN TERRENO	VICTOR LEDESMA	GUILMAR	CL 163 71 61	QUINTAS DE SANTA MARÍA V	CASA P.H.	VENTA	1.580.000	0,02%	1.580.000	14.573	-	107	107	1	0	28.000.000	0	0,00%	0	0,00%	0	-	-	-	-	19	N/A	N/A	3	3	3	SI	N/A	240.000	CASA 34, ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74637-74.06838	

ITEM	FUENTE DE LA OFERTA	NOMBRE DE LA FUENTE	BARRIO/SECTOR	DIRECCION	EDIFICIO/CONJUNTO	TIPO DE TRANSACCION	PRECIO INICIAL EN VENTA/ EN VENTA/ RENTA (SIN ADMON) (S)	PORCENTAJE DE NEGOCIACION %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO (S)	VALOR COMERCIAL INTEGRAL REDONDEADO POR m² (S) VENTA O RENTA	TASA DE RENTA %	AREA TOTAL CONSTRUIDA SIN BALCON/TERRAZA (m²)	AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA (m²)	NO. DE GARAJES	TIPO DE GARAJE	NO. DE DEPOSITOS	VALOR COMERCIAL UNIT. GARAJE/DEPOSITO (S)	AREA BALCONES/TERRAZAS (m²)	RELACION AREA APTO / AREA BALCON, TERRAZA	VALOR COMERCIAL m² (S) AREA TERRAZA/BALCON	VALOR COMERCIAL REDONDEADO POR m² (S) VENTA O RENTA DE AREA CONSTRUIDA (sin Dep, Balc, Terr)	VALOR COMERCIAL REDONDEADO POR m² (S) VENTA O RENTA DE AREA CONSTRUIDA (sin Dep, Balc, Terr)	EDAD EN AÑOS	NO. PISOS EDIFICIO	UBICACION PISO	NO. DE PISOS	NO. DE HABITACIONES	NO. DE BAÑOS	ESTUDIOS (S)	REMODELACIONES Y ESTADO	NO. ASCENSORES)	CUOTA ADMON. \$	OBSERVACIONES	POSICION	FOTOGRAFIA	
10	EN TERRENO	JORGE BUÑOZ	GUILMAR	CL 163 71 61	QUINTAS DE SANTA MARIA IV	VENTA	399.000.000	2,26%	390.000.000	3.641.269	0,41025641%	107	107	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.383.178	3.383.178	18	N/A	N/A	3	3	3	SI	SI	N/A	280.000	CASA 46 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.746397-74.06838		
11	EN TERRENO	RICARDO MANSOURA	GUILMAR	CL 163 71 61	QUINTAS DE SANTA MARIA IV	VENTA	425.000.000	1,16%	420.000.000	3.818.182	0,3306524%	110	110	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.563.656	3.563.656	18	N/A	N/A	3	4	3	SI	SI	N/A	280.000	CASA 30 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.746397-74.06838		
12	EN TERRENO	MIGUEL MENDOZA	GUILMAR	CL 163 72 28	QUINTAS DE SANTA MARIA V	VENTA	420.000.000	2,38%	410.000.000	3.669.714	0,4463416%	112	112	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.410.714	3.410.714	17	N/A	N/A	3	3	3	SI	SI	N/A	240.000	CASA 53 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74737-74.06845		
13	EN TERRENO	LUZ STELLA	GUILMAR	CL 163 72 34	QUINTAS DE SANTA MARIA VI	VENTA	1.670.000	0,00%	1.570.000	13.917	0,39029767%	120	120	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.268.293	-	-	16	N/A	N/A	3	3	3	SI	SI	N/A	280.000	CASA 51 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74633-74.06876	
14	EN TERRENO	SANTIAGO CADEÑA	GUILMAR	CL 163 73 76	SANTA MARIA DEL CAMPO II	VENTA	470.000.000	8,51%	430.000.000	3.855.935	0,35063383%	125	125	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.536.000	3.268.293	12	N/A	N/A	3	3	3	SI	SI	N/A	300.000	CASA 25 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74547-74.06878		
15	EN TERRENO	ELIZABETH AREVALO	GUILMAR	CL 163 73 32	QUINTAS DE SANTA MARIA VII	VENTA	520.000.000	9,52%	470.000.000	3.760.000	-	125	125	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.536.000	3.536.000	20	N/A	N/A	3	3	3	SI	SI	N/A	250.000	CASA 75 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO, ALTILO	4.74511-74.06763		
16	EN TERRENO	CARMEN LUCA	GUILMAR	CL 163 73 83	SANTA MARIA DEL CAMPO I	VENTA	550.000.000	3,64%	530.000.000	4.173.226	-	127	127	1	0	0	28.000.000	0	0,0%	0	3.902.756	3.902.756	23	N/A	N/A	3	3	4	SI	SI	N/A	245.000	CASA 28 ESTRATO 4, VISTA INTERIOR, ESQUINERA, BALCON PEQUENO, PATIO SALA, GARAJE DESCUBIERTO	4.74762-74.06803		
RENTA POR m² DE CASAS (S) - TASA DE RENTA (%)												PEQUEÑAS ENTRE 80 m² y 92 m²	MEDIANAS ENTRE 100 m² y 112 m²	GRANDES ENTRE 120 m² y 127 m²	TASA GENERAL DE RENTA %																					
VALOR COMERCIAL POR m² (S)												20.245	15.466	13.402	0,41627475%																					
NUMERO DE DATOS												3	9	4	12																					
DESVIACION ESTANDAR												817,00	618,00	353,00	0,03119%																					
COEFICIENTE DE VARIACION												4,04%	4,00%	2,82%	7,49%																					
COEFICIENTE DE ASIMETRIA												-1,62269	0,705530	0,189407	-0,5666																					
LIMITE SUPERIOR												21,662	15,054	13,805	0,44746133%																					
LIMITE INFERIOR												19,428	14,948	13,099	0,38508810%																					
VALOR COMERCIAL PROMEDIO POR m² (S)												20,200	15,500	13,500	0,41627475%																					

**15.3 OBSERVACIONES DEL PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LOS VALORES COMERCIALES POR m<sup>2</sup> DE RENTA ELEGIDOS DE LAS OFERTAS AÑO 2021:**

- En la determinación del valor comercial adoptado por m<sup>2</sup> de renta se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.
- Para fijar el valor comercial adoptado por m<sup>2</sup> de renta las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. Estos valores están acordes con los valores comerciales que se encuentran en el sector y con las características del bien inmueble que estamos evaluando.
- **El valor comercial adoptado por m<sup>2</sup> de renta de \$15.500** es el promedio redondeado de las ofertas elegidas que son similares y comparables a las del bien objeto de este avalúo (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12). Estas ofertas cuentan con áreas construidas medianas entre 100 m<sup>2</sup> y 112 m<sup>2</sup>, cuentan con remodelaciones y se encuentran en buen estado de conservación como el predio objeto de este avalúo. Este valor comercial por m<sup>2</sup> se multiplica por el área construida de 107,22 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial redondeado de renta de la Casa Interior 32 para el año 2021 de \$1.662.000. **Este valor comercial de renta de \$1.662.000 se divide por el área privada construida de 100,12 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial por m<sup>2</sup> de renta de área construida de \$16.600. Este valor comercial de renta incluye el uso exclusivo del Garaje 22 sencillo, descubierto e independiente.**

DEPENDENCIA	TIPO DE ÁREA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR COMERCIAL POR m <sup>2</sup> (\$)	VALOR COMERCIAL TOTAL (\$)	VALOR COMERCIAL TOTAL REDONDEADO (\$)
CASA IN. 32 (INCLUYE EL USO EXCLUSIVO GARAJE 22):	ÁREA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	107,22	15.500	1.661.910	1.662.000
CASA IN. 32 (INCLUYE EL USO EXCLUSIVO GARAJE 22):	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	100,12	16.600	1.661.992	1.662.000
<b>AVALÚO TOTAL DE RENTA - AÑO 2021 (VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL SIN INCLUIR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN NI SERVICIOS PÚBLICOS):</b>					<b>1.662.000</b>

- **Este valor comercial de renta de \$1.662.000 del año 2021 es utilizado para determinar la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir el bien materia del litigio, desde el 8 de julio de 2016 (suscripción de la promesa de contrato) hasta el 15 de febrero de 2019 (fecha de presentación de la demanda).**

15.4 **VALORES COMERCIALES UTILIZADOS PARA EL ANÁLISIS DE LAS OFERTAS ELEGIDAS:**

Los valores comerciales de cada una de las unidades privadas (apartamentos, garajes, depósitos) y de los bienes comunes de uso exclusivo (patios, terrazas, balcones, entre otros) que conforman cada uno de los datos obtenidos (ofertas) se analizaron en forma independiente.

Basados en el mercado y en nuestra experiencia de valuaciones realizadas en el sector y en sectores aledaños, para desarrollar este procedimiento se utilizaron los siguientes valores comerciales:

GARAJE(S):

Se estima que el valor comercial de venta del uso exclusivo de un (1) garaje sencillo, descubierto e independiente es de \$28.000.000.

DEPÓSITO(S):

Estas ofertas no cuentan con valores de depósitos.

UNIDADES	VALOR COMERCIAL ADOPTADO (\$)
UN (1) GARAJE SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE:	28.000.000
UN (1) DEPÓSITO:	N/A

**BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO (PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, BALCONES):**

El valor comercial de patios, jardines, terrazas y balcones (generalmente de uso exclusivo), depende del mercado. La usanza en Bogotá determina un valor comercial por m<sup>2</sup> dependiendo de la relación entre el área libre (usos exclusivos) de patios, terrazas, balcones y el área construida de la siguiente forma:

VALOR COMERCIAL PARA PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, BALCONES			
RELACIÓN ÁREA LIBRE VS ÁREA CONSTRUIDA	HASTA EL 10%	MÁS DEL 10% HASTA EL 30%	MÁS DEL 30%
% DEL VALOR COMERCIAL DEL m <sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA	40%	30%	20%
VALOR COMERCIAL	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

- Por costumbre inmobiliaria a los usos exclusivos de patios, jardines terrazas, balcones que tienen un área igual o inferior al 10% con relación al área construida, se le puede fijar un valor comercial por m<sup>2</sup> cercano a un 40% del valor comercial por m<sup>2</sup> de área construida.
- A los usos exclusivos de patios, jardines, terrazas, balcones que tienen un área superior al 10% y menor al 30% con relación al área construida, se le puede fijar un valor comercial por m<sup>2</sup> cercano a un 30% del valor comercial por m<sup>2</sup> de área construida.
- A los usos exclusivos de patios, jardines, terrazas, balcones que tienen un área igual o superior al 30% con relación al área construida, se le puede fijar un valor comercial por m<sup>2</sup> cercano a un 20% de área construida.

Según lo anterior, a las ofertas que cuenten con estas dependencias (patios, jardines, terrazas, balcones) de uso exclusivo, se les aplica aproximadamente los porcentajes anteriormente mencionados dependiendo la relación que tengan con el área construida de cada una. Este valor comercial se multiplica por el área de estas dependencias (patios, jardines, terrazas, balcones) arrojando un valor comercial correspondiente para estas áreas.

Estos valores comerciales y porcentajes anteriormente mencionados, están acordes con los valores comerciales de predios ubicados en este tipo de conjuntos con características similares al conjunto donde se encuentra el predio objeto de este avalúo.

**15.5 RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL DE RENTA DEL AÑO 2021 POR EL MÉTODO COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

UNIDAD	DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>	V/POR m <sup>2</sup>	V/TOTAL
A y B	CASA IN. 32 (INCLUYE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 22 SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE):	100,12	16.600	1.661.992
<b>AVALÚO TOTAL DE RENTA - AÑO 2021 (VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL SIN INCLUIR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN NI SERVICIOS PÚBLICOS):</b>				<b>1.662.000</b>

15.6 **ELEMENTOS UTILIZADOS PARA DETERMINAR LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO, DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (LA SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA):**

Al no tener el predio un contrato de arrendamiento y no contar con datos de ofertas o transacciones de renta de los años 2016 al 2019, al valor comercial de renta del año 2021 arrojado por el Método de Comparación o de Mercado de \$1.662.000 se le debe aplicar el índice de Precios al Consumidor IPC para llegar a los valores comerciales de renta desde el 08/07/2016 hasta el 15/02/2019.

**ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) UTILIZADOS:**

**LEY 242 DE 1995 (diciembre 28) "Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones".**

**Artículo 1o.** Objeto. Esta Ley modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Índice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones, y en su lugar establecer criterios que hacen referencia a la meta de inflación, con el objeto de ajustar la legislación de manera que sirva de instrumento para la desindexación de la economía, de conformidad con el Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios. Además, determina la forma como deberá tenerse en cuenta la meta de inflación en la expedición de normas por parte del Gobierno Nacional y las Administraciones Distritales, Municipales y Departamentales.

Parágrafo. Los reajustes en matrículas y pensiones educativas continuarán rigiéndose por lo establecido en la Ley 115 de 1994 (Ley General de la Educación).

**Artículo 2o.** Definiciones. Para los efectos previstos en esta Ley, se adoptan las siguientes definiciones:

IPC: Índice de Precios al Consumidor calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) para el total nacional, total de artículos y el total de ingresos, o el índice que haga sus veces.

Inflación: Variación acumulada del IPC durante un año calendario.

Meta de Inflación: Es el porcentaje de inflación que se espera para el año siguiente según determinación que adopte al final de cada año la Junta Directiva del Banco de la República o la entidad que haga sus veces.

Valores: Cifras monetarias en pesos colombianos.

**Artículo 7o.** Modificación del artículo 10 de la Ley 56 de 1985. El artículo 10 de la Ley 56 de 1985 quedará de la siguiente forma:

Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon en una proporción que no sea superior a la meta de inflación siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 9o. de la presente Ley.

Parágrafo. Si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Dane, que acumulen más de tres puntos porcentuales en un solo año, el Gobierno Nacional podrá autorizar un incremento adicional en los cánones de arrendamiento el cual se llevaría a cabo en la siguiente renovación del contrato posterior a dicha autorización.

La Ley 56 de 1985 es derogada por el Artículo 43 de la Ley 820 de 2003 (julio 10) "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones".

**ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) UTILIZADOS**

**DANE**  
INFORMACIÓN PARA TODOS



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Variaciones porcentuales  
2003 - 2021

AÑO 2021, MES 01		Base Diciembre de 2018 = 100,00				
Mes	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41
Febrero	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	
Marzo	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	
Abril	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	
Mayo	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	
Junio	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	
Julio	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	
Agosto	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	
Septiembre	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	
Octubre	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	
Noviembre	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	
Diciembre	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	
En año corrido	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	0,41

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de

Actualizado el 5 de febrero de 2021

Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/IPC-informacion-tecnica>

**INTERESES POR MORA:**

**ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA:**

La Ley 820 de 2003 regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. Sin embargo, pese a que el numeral 1 del artículo 22 le permite al arrendador terminar unilateralmente el contrato, cuando el arrendatario incumpla en el pago de la renta y, pese a que el numeral 5 del artículo 10 le concede los intereses de mora, no existe ningún apartado en la ley que establezca el porcentaje sobre estos intereses.

Por la ausencia, establecida anteriormente, de regulaciones para dichos porcentajes, y para cubrir esta necesidad, es necesario remitirse a una ley que sustancialmente contenga una disposición que cubra la laguna de la Ley 820 de 2003. Siendo de este modo, vale la pena señalar que el Código Civil en su artículo 1617 establece que el interés legal por mora en obligaciones de dinero se fija en 6 % anual.

**Código Civil. Artículo 1617. Indemnización por mora en obligaciones de dinero.** Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.

### ARRENDAMIENTO PARA USO COMERCIAL:

El Código de Comercio establece en su artículo 884 que si en un contrato de esta naturaleza las partes no han pactado el interés moratorio, este será equivalente a una y media veces el interés bancario corriente según resolución que expedida la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Código de Comercio. Decreto 410 de 1971 Artículo 884. Límite de intereses y sanción por exceso.** Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria.

**Nota Importante:** Corresponde a las partes o al juez o Magistrado Ponente de conocimiento fijar los intereses por mora a que haya lugar en el momento de la cancelación de la obligación, si es procedente.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)	2020	2019	2018	2017	2016
	1,61	3,80	3,18	4,09	5,75
<b>AÑOS DE APLICACIÓN (En año corrido)</b>	APLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2020	APLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2019	APLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2018	APLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2017	APLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2016

### APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) A PARTIR DEL VALOR COMERCIAL DE RENTA DEL AÑO 2021:

Al valor comercial de renta para el año 2021 arrojado por el Método de Comparación o de Mercado de **\$1.662.000** se le debe aplicar el Índice de Precios al Consumidor IPC para determinar el valor comercial de renta del bien inmueble desde 08/06/2016 hasta el 15/02/2019. A continuación, se realizan los cálculos respectivos para la aplicación de este índice:

- Al valor comercial de renta para el año 2021 de **\$1.662.000** se le aplicó el IPC del año 2020 de 1,61% arrojando el valor comercial redondeado de renta para el año 2020 de **\$1.635.666**.
- Al valor comercial redondeado de renta para el año 2020 de **\$1.635.666** se le aplicó el IPC del año 2019 de 3,80% arrojando el valor comercial redondeado de renta para el año 2019 de **\$1.575.786**.
- Al valor comercial redondeado de renta para el año 2019 de **\$1.575.786** se le aplicó el IPC del año 2018 de 3,18% arrojando el valor comercial redondeado de renta para el año 2018 de **\$1.527.220**.
- Al valor comercial redondeado de renta para el año 2018 de **\$1.527.220** se le aplicó el IPC del año 2017 de 4,09% arrojando el valor comercial redondeado de renta para el año 2017 de **\$1.467.211**.
- Al valor comercial redondeado de renta para el año 2017 de **\$1.467.211** se le aplicó el IPC del año 2016 de 5,75% arrojando el valor comercial redondeado de renta para el año 2016 de **\$1.387.434**.

APLICACIÓN ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)							
AL CANON DE ARRENDAMIENTO SEGÚN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTA DEL AÑO 2021							
BIEN INMUEBLE	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL) INICIAL SEGÚN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTA DEL AÑO 2021	ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)					
		AÑOS % IPC	IPC DEL AÑO 2020 APPLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2020	IPC DEL AÑO 2019 APPLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2019	IPC DEL AÑO 2018 APPLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2018	IPC DEL AÑO 2017 APPLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2017	IPC DEL AÑO 2016 APPLICABLE PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA DEL PREDIO PARA EL AÑO 2016
CASA IN.32 (INCLUYE USO EXCLUSIVO GARAJE 22):	1.662.000	IPC ANUAL %	1,61	3,80	3,18	4,09	5,75
		IPC ANUAL DIVISOR %	1,0161	1,0380	1,0318	1,0409	1,0575
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO CON APLICACIÓN IPC (\$):			1.635.665,8	1.575.786,1	1.527.220,4	1.467.211,1	1.387.433,6
VALOR REDONDEADO CANON DE ARRENDAMIENTO CON APLICACIÓN IPC (\$):			1.635.666,0	1.575.786,0	1.527.220,0	1.467.211,0	1.387.434,0
AÑOS DE APLICACIÓN:			2020	2019	2018	2017	2016

**Notas importantes:**

- Los Índices de Precios al Consumidor (IPC) del DANE son año corrido, es decir, que es el acumulado de enero a diciembre para cada año. Por esta razón, como el valor comercial de renta de \$1.662.000 corresponde a la renta mensual desde el mes de enero hasta el mes de diciembre del año 2021, se le debe aplicar el IPC del año 2020 para llegar al valor comercial de renta para el año 2020 y así sucesivamente hasta llegar al valor comercial de renta para el año 2016.
- El valor comercial de renta arrojado para el año 2019 y el año 2020 no fueron utilizados para determinar la totalidad de los frutos civiles, ya que el encargo valuatorio solo va hasta el día 15 de febrero de 2019. **Ver los siguientes cálculos.**

**CÁLCULOS PARA DETERMINAR LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO, DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (LA SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA):**

Para el calcular la totalidad de los frutos, determinamos los siguientes tres (3) periodos, los dos (2) primeros periodos de doce (12) meses cada uno y el tercer (II) periodo de siete (7) meses y ocho (8) días. Los periodos anteriores corresponden al tiempo comprendido según el encargo valuatorio **DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA).**

**PERIODO 1:**

El valor comercial de renta mensual arrojado para el año 2016 de **\$1.387.434** se suma por doce (12) meses arrojando el total de frutos para el **PERIODO 1** de **\$16.649.208**.

<b>TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PERIODO 1</b>			
<b>DESDE 08/07/2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 07/07/2017</b>			
<b>MESES</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL AÑO 2016 (\$)</b>
1	8/07/2016	7/08/2016	1.387.434,0
2	8/08/2016	7/09/2016	1.387.434,0
3	8/09/2016	7/10/2016	1.387.434,0
4	8/10/2016	7/11/2016	1.387.434,0
5	8/11/2016	7/12/2016	1.387.434,0
6	8/12/2016	7/01/2017	1.387.434,0
7	8/01/2017	7/02/2017	1.387.434,0
8	8/02/2017	7/03/2017	1.387.434,0
9	8/03/2017	7/04/2017	1.387.434,0
10	8/04/2017	7/05/2017	1.387.434,0
11	8/05/2017	7/06/2017	1.387.434,0
12	8/06/2017	7/07/2017	1.387.434,0
<b>TOTAL FRUTOS PERIODO 1 DESDE 08/07/2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 07/07/2017 (\$):</b>			<b>16.649.208,0</b>

**PERIODO 2:**

El valor comercial de renta mensual arrojado para el año 2017 de **\$1.467.211** se suma por doce (12) meses arrojando el total de frutos para el **PERIODO 2** de **\$17.606.532**.

<b>TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PERIODO 2 DESDE 08/07/2017 HASTA EL 07/07/2018</b>			
<b>MESES</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL AÑO 2017 (\$)</b>
1	8/07/2017	7/08/2017	1.467.211,0
2	8/08/2017	7/09/2017	1.467.211,0
3	8/09/2017	7/10/2017	1.467.211,0
4	8/10/2017	7/11/2017	1.467.211,0
5	8/11/2017	7/12/2017	1.467.211,0
6	8/12/2017	7/01/2018	1.467.211,0
7	8/01/2018	7/02/2018	1.467.211,0
8	8/02/2018	7/03/2018	1.467.211,0
9	8/03/2018	7/04/2018	1.467.211,0
10	8/04/2018	7/05/2018	1.467.211,0
11	8/05/2018	7/06/2018	1.467.211,0
12	8/06/2018	7/07/2018	1.467.211,0
<b>TOTAL FRUTOS PERIODO 2 DESDE 08/07/2017 HASTA EL 07/07/2018 (\$):</b>			<b>17.606.532,0</b>

**PERIODO 3:**

El valor comercial de renta mensual arrojado para el año 2018 de **\$1.527.220** se suma por siete (7) meses arrojando la suma de **\$10.690.540**. El valor comercial de renta mensual arrojado para el año 2018 de **\$1.527.220** se divide por 30 días arrojando el valor comercial redondeado de renta por día de \$50.907. Este valor se multiplica por los ocho (8) días que faltan arrojando el valor de **\$407.256**. Estos dos (2) valores se suman arrojando el total de frutos para el **PERIODO 3** de **\$11.097.796**.

<b>TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PERIODO 3 DESDE 08/07/2018 HASTA EL 15/02/2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA)</b>			
<b>MESES/DÍAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR CANON ARRENDAMIENTO MENSUAL AÑO 2018 (\$)</b>
1	8/07/2018	7/08/2018	1.527.220,0
2	8/08/2018	7/09/2018	1.527.220,0
3	8/09/2018	7/10/2018	1.527.220,0
4	8/10/2018	7/11/2018	1.527.220,0
5	8/11/2018	7/12/2018	1.527.220,0
6	8/12/2018	7/01/2019	1.527.220,0
7	8/01/2019	7/02/2019	1.527.220,0
<b>SUMA SIETE (7) MESES:</b>			<b>10.690.540,0</b>
(8 DÍAS)	8/02/2019	15/02/2019	407.256,0
<b>TOTAL FRUTOS PERIODO 3 DESDE 08/07/2018 HASTA EL 15/02/2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA) (\$):</b>			<b>11.097.796,0</b>

El total de frutos para el **Periodo 1** de **\$16.649.208** se le suma el total de frutos para el **Periodo 2** de **\$17.606.532** y se le suma el total de frutos para el **Periodo 3** de **\$11.097.796** arrojando la totalidad redondeada de los frutos **DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA)** de **\$45.353.536**.

RESUMEN DE LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO, DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (LA SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA) - SUMA DE LOS TRES (3) PERIODOS (\$):			
PERIODO	DESDE	HASTA	CANON MENSUAL (\$)
1	EL 08/07/2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO)	EL 07/07/2017	16.649.208,00
2	EL 08/07/2017	EL 07/07/2018	17.606.532,00
3	EL 08/07/2018	EL 15/02/2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA)	11.097.796,00
RESUMEN DE LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO, DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (LA SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA) (PERIODOS 1, 2 Y 3) (\$):			45.353.536,00

15. **RESUMEN DE TODOS LOS CÁLCULOS PARA DETERMINAR LA TOTALIDAD DE**  
7 **LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN**  
**MATERIA DEL LITIGIO, DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (LA SUSCRIPCIÓN DE**  
**LA PROMESA DE CONTRATO) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE**  
**PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA):**

RESUMEN DE LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA) SUMA DE LOS TRES (3) PERIODOS								
NÚMERO DE PERIODO	NÚMERO DE MESES/DÍAS	FECHA DESDE	FECHA HASTA	IPC ANUAL (%)	FACTOR MULTIPLICADOR	VALOR REDONDEADO INCREMENTO IPC (\$)	CANON MENSUAL/DIARIO (\$)	TOTAL PERIODO (\$)
1	12	8/07/2016	7/07/2017	5,75%	0,0575	-	1.387.434,00	16.649.208,00
2	12	8/07/2017	7/07/2018	4,09%	0,0409	79.777,00	1.467.211,00	17.606.532,00
3	7	8/01/2019	7/02/2019	3,18%	0,0318	60.009,00	1.527.220,00	10.690.540,00
	8 DÍAS	8/02/2019	15/02/2019				50.907,00	407.256,00
TOTAL PERIODO 3 (MENSUAL Y TOTAL):							1.578.127,00	11.097.796,00
TOTALIDAD E LOS FRUTOS PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO DESDE EL 8 DE JULIO DE 2016 (SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA) HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA) SUMA DE LOS TRES (3) PERIODOS:								45.353.536,00

**Nota importante:** Corresponde a las partes o al juez o Magistrado Ponente de conocimiento fijar los intereses por mora a que haya lugar en el momento de la cancelación de la obligación, si es procedente.

XVI.	<b>CONSIDERACIONES ESPECIALES</b>
<p>Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a un bien inmueble sin limitaciones.</p> <p>Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características del bien inmueble y del sector.</p> <p><u>Algunos elementos inherentes al bien inmueble que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:</u></p>	

16.1	<b>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</b>
<p><u>DEL SECTOR:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Está rodeado y muy cerca de buenas vías de acceso como: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avenida Carrera 72 (Avenida Boyacá).</li> <li>○ Avenida Calle 153 (Avenida La Sirena).</li> <li>○ Avenida Calle 170 (Avenida San José).</li> </ul> </li> <li>• Se encuentra cerca de: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La Clínica La Colina.</li> <li>○ Los centros Comerciales: Santa Fe, Multi Drive, Parque La Colina.</li> <li>○ La droguería Farmatodo.</li> </ul> </li> <li>• Cuenta con buen transporte público del SITP por la Avenida Carrera 72 (Avenida Boyacá).</li> <li>• Cuenta con instituciones educativas y religiosas.</li> <li>• Es un sector residencial y tranquilo.</li> <li>• La densidad del barrio es media.</li> <li>• Cuenta con lotes con tamaños medianos y grandes en su mayoría.</li> <li>• En la zona de estratos cuatro (4) y cinco (5), cuenta con construcciones de buenas especificaciones técnicas constructivas y arquitectónicas.</li> <li>• En la zona de estratos cuatro (4) y cinco (5), cuenta con buena infraestructura urbana con: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Andenes adecuados de libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes.</li> <li>○ Vías adecuadas de libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes.</li> <li>○ Varios parques, alamedas y zonas verdes.</li> <li>○ Las vías internas se encuentran en buen estado de conservación.</li> <li>○ Las vías se encuentran pavimentadas.</li> </ul> </li> <li>• No presenta problemas graves de orden público.</li> <li>• No se localizan predios que desarrollen usos que generen contaminación que lo afecte.</li> </ul>	

DEL CONJUNTO:

- Se encuentra cerca de la Avenida Boyacá.
- Se encuentra en la zona del barrio de estrato cuatro (4).
- Se encuentra en la parte interna que es muy residencial y tranquila del barrio.
- El lote cuenta ubicación esquinera a la manzana.
- Cuenta con buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.
- Cuenta con buena distribución interna.
- Cuenta con buenas circulaciones vehiculares y peatonales.
- Cuenta con:
  - Parqueaderos para visitantes.
  - Zonas verdes.
  - Parque infantil.
  - Gimnasio.
  - Salón de juegos.
  - Cuarto de Basuras.
  - Cuarto de bombas y tanque de reserva de agua.
- Se encuentra en buen estado de conservación.
- Recibe buen mantenimiento.
- Cuenta con vigilancia privada especializada.

DEL BIEN INMUEBLE:

- No tiene ninguna afectación en el folio de matrícula inmobiliaria del 16/12/2020.
- No se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial Arterial.
- No se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa categoría baja.
- No se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.
- No se observaron factores ambientales que afecten al predio.
- Se encuentra cerca de la Avenida Boyacá.
- Se encuentra en la zona del barrio de estrato cuatro (4).
- Cuenta con un área construida de 107,22 m<sup>2</sup> que se considera mediana y de buen tamaño.
- Cuenta con área privada construida de 100,12 m<sup>2</sup> que se considera mediana y de buen tamaño.
- Es amplio, cómodo, completo y funcional para el uso residencial.
- Cuenta con buena distribución interna.
- Cuenta con:
  - Tres (3) habitaciones.
  - Una (1) habitación-estudio.
  - Tres (3) baños.
  - Una (1) cocina.
  - Una (1) sala.
  - Una (1) zona de lavandería.
  - Un (1) patio cubierto.
  - Un (1) garaje.

- Cuenta con remodelaciones en la mayoría del bien las cuales fueron realizadas hace seis (6) años.
- Cuenta con buenos acabados.
- Se encuentra en buen estado de conservación.
- Recibe buen mantenimiento.
- Cuenta con buena ventilación natural.
- Cuenta con buena iluminación natural y artificial.
- Puede generar renta.

#### 16.2 **FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:**

##### DEL SECTOR:

- Cuenta con varios problemas de movilidad, sobre todo en las horas pico.
- Las principales vías se encuentran en aceptable estado de conservación.

##### DEL CONJUNTO:

- Los garajes son descubiertos.
- No cuenta con depósitos.

##### DEL BIEN INMUEBLE:

- Cuenta con solo un (1) garaje.
- No cuenta con depósitos.

#### 16.3 **CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:**

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

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

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

#### **XVII. NUESTRO AVALÚO NO PUEDE CONSIDERARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE ANALIZARSE COMO UN TODO.**

## **XVIII. DEFINICIONES GENERALES**

- Área construida: En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la construcción, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero. Nota: Se estima que el área arquitectónica construida es equivalente al área construida ya que ninguna de estas áreas se registra en la Ley de Propiedad Horizontal.

### **Ley 675 de 2001, Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, Capítulo I Artículo 3 Definiciones:**

- Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

- **Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
- **Área privada construida:** Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.
- **Área privada libre:** Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

- Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.
- Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

**ARTÍCULO 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- No cambiar su destinación.
- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

**PARÁGRAFO 1º.** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**PARÁGRAFO 2º.** En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

**RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS AVALÚOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS:**

**Artículo 18:** Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal: El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

**RESOLUCIÓN 70 DE 2011 (febrero 04) POR LA CUAL SE REGLAMENTA TÉCNICAMENTE LA FORMACIÓN CATASTRAL, LA ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL Y LA CONSERVACIÓN CATASTRAL.**

**Artículo 9º. Predio.** Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

**Parágrafo:** Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno.

**Artículo 20. Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno.** Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece.

**Artículo 35. Certificado Catastral.** Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

**Artículo 36. Certificado Plano Predial Catastral.** Es el documento gráfico georreferenciado por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, determina el contenido y modelo único de dicho documento que deberán adoptar las autoridades catastrales.

**Parágrafo:** Entre tanto se implementa el certificado plano predial catastral las autoridades catastrales podrán certificar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones, mediante el certificado catastral.

**Artículo 64.** *Conflictos entre Propietarios o Poseedores sobre un Mismo Predio. Si se diere el caso de dos o más títulos traslativos de dominio provenientes de un mismo causante, se inscribirá en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo.*

*Si se diere el caso de dos o más títulos traslativos de dominio, registrados y provenientes de diferente causante, sobre el mismo predio, se mantendrá en el catastro la inscripción existente hasta que la autoridad judicial decida la controversia.*

*Si no se pudiere establecer la antigüedad del registro se inscribirá en el catastro a quien tenga título y demuestre la posesión material del predio. A falta de título registrado, se inscribirá a quien tenga o demuestre la posesión material mediante pruebas, tales como: documentos privados de venta de la posesión o venta de mejora, declaraciones, pagos de servicios públicos.*

*Si no se presentaren títulos ni se pudieren establecer actos constitutivos de posesión material, se inscribirá a la persona que aparezca pagando el impuesto predial unificado.*

**Artículo 65.** *Inscripción de Mejoras por Construcciones o Edificaciones en Predio Ajeno. Se establecerán dos fichas, una para el terreno y otra para la construcción o edificación, a nombre de quienes se acrediten como propietarios o poseedores de cada uno de estos.*

*Las construcciones sobre edificaciones ajenas, no sometidas al régimen de propiedad horizontal, adiciónarán al área de construcción del predio donde se encuentre ubicada y a nombre de quien aparezca inscrito catastralmente como propietario o poseedor del predio sobre el cual se levanta la construcción.*

*Las construcciones sobre edificaciones ajenas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, adiciónarán al área de construcción de forma proporcional al coeficiente de copropiedad y se establecerá una ficha a nombre de los copropietarios cuando no es posible identificar al propietario de la construcción y si se individualiza este, se inscribirá a su nombre.*

**Artículo 66.** *Anotación de la Identificación de Propietarios o Poseedores. En los documentos catastrales se anotará al propietario o poseedor, así:*

- 1. La persona natural: Los nombres y apellidos completos de conformidad con la cédula de ciudadanía o de extranjería. A falta de estas, el registro civil de nacimiento u otro documento de identificación. Además, se relacionará el número de los mencionados documentos o el Número Único de Identificación Personal (NUIP).*
- 2. La persona jurídica: La razón social de conformidad con el documento de su inscripción o registro y el Número de Identificación Tributaria (NIT).*
- 3. Las entidades de naturaleza pública nacional o internacional: El nombre oficial de la misma, según su acto de creación o constitución y el Número de Identificación Tributaria (NIT), si lo requiere.*

**Artículo 110.** *Predios o mejoras no incorporadas al catastro. Los propietarios o poseedores de terrenos, y de construcciones y/o edificaciones que no hayan sido incorporados al catastro, deberán comunicar a la autoridad catastral correspondiente, directamente o por intermedio de la tesorería municipal donde no hubiere oficina de catastro, con su identificación ciudadana o tributaria, la ubicación del terreno y de las construcciones y/o edificaciones, el área y valor, la escritura registrada o documento de adquisición, así como también la fecha de terminación de las edificaciones, con el fin de que dicha entidad catastral incorpore estos inmuebles al catastro.*

XIX.	<b>TÉRMINOS Y DEFINICIONES</b>
	<p>a. <b>Derecho de propiedad plena o absoluta.</b> Dominio pleno y perpetuo sobre un bien.</p> <p>b. <b>Arrendamiento.</b> Contrato por el que el propietario de un bien (denominado arrendador) concede determinados derechos de uso y posesión a otra persona (denominada arrendatario), a cambio de la promesa de este de pagar rentas según los términos del arrendamiento. En la práctica, los derechos y obligaciones de las partes pueden ser complejas, y dependen de los términos específicos del contrato.</p> <p>c. <b>Derechos del arrendador.</b> Derechos que conserva el arrendador en cualquiera de las circunstancias establecidas en las letras e, f y g.</p> <p>d. <b>Derechos del arrendamiento o derechos del arrendatario.</b> Derechos creados por los términos del contrato de arrendamiento, que se diferencian del derecho de propiedad. Los derechos de uso y disfrute están sujetos a los términos del contrato de arrendamiento, tienen una duración limitada y pueden ser susceptibles de subdivisión o subarrendamiento a terceros.</p> <p>e. <b>Propiedad sujeta a derechos de arrendamiento.</b> Tiene el mismo significado que nuda propiedad, que representa el dominio de un arrendador que tenga un bien sobre el que recaigan derechos de uso y disfrute pertenecientes a otras personas.</p> <p>f. <b>Arrendamiento principal.</b> Arrendamiento a una única persona (natural o jurídica) que se pretende que a su vez sea arrendadora de subarrendatarios que será finalmente quienes posean en arrendamiento las instalaciones objeto del contrato.</p> <p>g. <b>Derechos correspondientes al arrendador intermedio.</b> Aquellos que corresponden al arrendatario en un contrato con el arrendador principal.</p> <p>h. <b>Arrendamiento del suelo.</b> Arrendamiento de terrenos normalmente a largo plazo por el que se permite al arrendatario mejorar o construir sobre el terreno y disfrutar de las mejoras o construcción durante la vigencia del contrato.</p> <p>i. <b>Renta de Contrato.</b> Renta especificada por un determinado contrato de arrendamiento; aunque una renta de contrato dada puede ser igual a la renta de mercado, en la práctica pueden diferir significativamente, especialmente en el caso de rentas antiguas con términos de arrendamiento fijos.</p> <p>j. Los derechos de arrendamiento se valoran sobre los mismos principios básicos que la propiedad plena o absoluta, pero teniendo en cuenta las diferencias resultantes de la disminución de valor que el arrendamiento representa respecto de la propiedad del bien, lo que puede provocar su imposibilidad o restricciones en comercialización.</p> <p>k. Los derechos de arrendamiento, en concreto, a menudo están sujetos a acuerdos restrictivos o provisiones de exclusión, estos acuerdos no se tendrán en cuenta para la fijación del valor comercial de renta.</p> <p>l. Un arrendatario puede tener el derecho a adquirir la plena propiedad, o un derecho absoluto o condicional de renovar el arrendamiento durante un determinado número de años.</p> <p>m. La importancia de distinguir entre cuestiones físicas y legales es fundamental en la valuación. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento puede contemplar que el arrendatario no tenga derecho a vender o traspase su derecho de uso y disfrute, haciendo que no sea comercializable durante la vigencia del arrendamiento. Su valor para el arrendatario, por ello, reside únicamente en la capacidad para ocupar y usar el bien. El valor del derecho puede expresarse en términos monetarios, pero no es un valor de mercado, puesto que no puede venderse en el mercado. Sin embargo, la nuda propiedad si tiene valor de mercado, basado en el valor de las rentas a recibir durante la vida del arrendamiento junto con el valor residual quede al final.</p> <p>n. Cada derecho sobre un bien debería valorarse como entidad separada y no debería tratarse como si estuviera fusionado con otro derecho. Cualquier cálculo del valor de sinergia o fusión debería indicarse solo como información complementaria y sola debería realizarse como valuación basada en hipótesis específicas y cuando el informe del valuador sea adecuadamente calificado.</p> <p>o. Los acuerdos de arrendamiento onerosos o restrictivos para el arrendatario pueden afectar negativamente al valor de mercado de un derecho de uso y disfrute.</p> <p>p. Cuando los derechos de arrendamiento son obligaciones respecto de un negocio, pueden tener valor de mercado negativo.</p>

XX.	<b>PARÁMETROS IMPORTANTES</b>
<p><b>Para determinar el valor comercial del bien inmueble se tuvo en cuenta los siguientes parámetros que dicta el Decreto 1420 de 1998</b> "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.</p> <p><i>Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:</i></p> <p><i>A. Para el terreno:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.</li> <li>2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.</li> <li>3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.</li> <li>4. Tipo de construcciones en la zona.</li> <li>5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.</li> <li>6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.</li> <li>7. La estratificación socioeconómica del inmueble.</li> </ol> <p><i>B. Para las construcciones:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.</li> <li>2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.</li> <li>3. Las obras adicionales o complementarias existentes.</li> <li>4. La edad de los materiales.</li> <li>5. El estado de conservación física.</li> <li>6. La vida útil económica y técnica remanente.</li> <li>7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.</li> <li>8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.</li> </ol>	

XXI.	<b>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</b>
<p>A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>PARA EL TERRENO:</u></b> Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, entre otros.</li> <li>• <b><u>PARA LA EDIFICACIÓN:</u></b> Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, entre otros.</li> <li>• <b><u>PARA TODO DEL BIEN INMUEBLE:</u></b> Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, adecuación al entorno, condiciones ambientales, demanda por la zona de ubicación, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, entre otros.</li> </ul>	

XXII.

**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011 y 2017.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.



Miembros FEDEAVALÚOS.  
Reg. Cámara de Comercio de Btá. No. S0012261.  
Registro Abierto de Avaluadores RAA.  
Registrados Superintendencia de Sociedades.



XXIII. AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 221-01/02  
VALOR DE LA TOTALIDAD DE FRUTOS CIVILES APLICABLE DESDE EL 08/07/2016 HASTA EL 15/02/2019

<b>TIPO DE BIEN INMUEBLE:</b>	CASA DE TRES (3) PISOS Y EL USO EXCLUSIVO DE UN (1) GARAJE SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL.
-------------------------------	---

<b>DIRECCIÓN:</b>	CALLE 163 No. 72-61 IN. 32, BOGOTÁ D. C. COLOMBIA. <i>Antes: Calle 164 No. 62-21 Casa Interior 32.</i>
-------------------	---

<b>TIPO DE ENCARGO VALUATORIO:</b>	TOTALIDAD DE LOS FRUTOS CIVILES PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO, DESDE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE CONTRATO, ESTO ES, 8 DE JULIO DE 2016, HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2019 (FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA).
------------------------------------	--

LA TOTALIDAD DE LOS FRUTOS CIVILES PRODUCIDOS O QUE HUBIERE PODIDO PRODUCIR EL BIEN INMUEBLE:						
DEPENDENCIA	TIPO DE ÁREA	m <sup>2</sup>	DESDE	HASTA	VALOR TOTAL \$:	
CASA IN. 32 (INCLUYE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 22 SENCILLO, DESCUBIERTO E INDEPENDIENTE);	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	100,12	08/07/2016	15/02/2019	\$45.353.536	

**SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Atentamente,

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
Representante Legal y Perito Avaluador  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.  
Afilación No. 103  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. AVAL-79687241

**MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO**  
Perito Avaluador  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.  
Afilación No. 850  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. AVAL-52348623

**NATALIA MANUELA ECHAVARRÍA ARAGÓN**  
Coordinador Comité Técnico C.C. 43.998.657  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.

**CORPORACIÓN  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ  
PERITAZGOS Y AVALÚOS D. C.**

Lugar y fecha de realización presente informe: Bogotá D. C., 17 de febrero de 2021

Lugar y fecha de aplicación del presente valor comercial de renta  
Bogotá D. C. Desde el 8 de julio de 2016 hasta el 15 de febrero de 2019

- Los términos de este avalúo comercial son única y exclusivamente para el propósito y el destino solicitados.
- El avalúo comercial está enmarcado en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los estándares internacionales de valoración.
- El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso" y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Artículo 226 Procedencia. Este avalúo es un dictamen pericial y su finalidad es ser aportado a un proceso judicial.
- Este avalúo comercial incluye la asistencia por parte del/los avaluador(es) a un juzgado o tribunal. Artículo 228 Contradicción del Dictamen por una única vez. En caso de ser requeridos de nuevo, la parte que solicitó la prueba deberá cancelar previamente los honorarios. Los honorarios serán de un (1) SMMLV por audiencia.
- Para calcular los frutos civiles o los valores comerciales de renta del bien inmueble, no se tienen en cuenta las rentas asociadas a la actividad económica que se realiza en el bien inmueble.
- Corresponde a las partes o al Magistrado Ponente de conocimiento fijar los intereses por mora a que haya lugar en el momento de la cancelación de la obligación, si es procedente.

XXIV.	<u>ANEXOS</u>
1	ASIGNACIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, SALA CIVIL.
2	INFORMACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE.
3	DOCUMENTOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.
4	LISTA DE PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO Y LISTA DE PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE.
5	ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS.
6	CREDENCIALES PERITO(S) Y DOCUMENTOS LONJA.
7	FOTOGRAFÍAS.

**1. – ANEXO  
ASIGNACIÓN  
DEL TRIBUNAL SUPERIOR  
DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE BOGOTÁ  
SALA CIVIL**

**República de Colombia  
Rama Judicial**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.  
SALA CIVIL**

**11001 31 030 32 2019 00105 01**

Bogotá, D.C., tres (03) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Tras haberse discutido el proyecto de decisión del *sub-examine*, en Sala No. 43 celebrada el día inmediatamente anterior, se advirtió la necesidad de contar con un dictamen pericial para esclarecer los hechos objeto de controversia que corresponden examinarse en esta instancia.

De este modo, de conformidad con lo consagrado en el numeral 4º del artículo 42 de la Ley adjetiva, normativa que le impone al juzgador el deber de "(...) *emplear los poderes que [el Código General del Proceso] le concede en materia de pruebas (...), para verificar los hechos alegados por las partes (...)*", lo previsto en los cánones 169 y 170, *ibídem*, los cuales facultan al funcionario para decretar de pruebas de oficio, inclusive, hasta antes de fallar, y comoquiera que, a voces de la jurisprudencia vernácula "(...) *es obligatorio ordenarlas y practicarlas, como por ejemplo (...) para condenar en concreto por frutos, intereses, mejoras o perjuicios, etc. (...)*",<sup>1</sup> el Tribunal dispone:

**PRIMERO: DECRETAR** como prueba de oficio, la práctica de una experticia en la que -con fundamento en el uso y destinación del predio, el estrato socioeconómico, vetustez, estado de conservación, mejoras implantadas para el año 2016, calidad de la construcción y el entorno inmobiliario-, se determine, con exactitud, la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir el bien materia del litigio, desde la suscripción de la promesa de contrato, esto es, 8 de julio de 2016, hasta el 15 de febrero de 2019, (fecha de presentación de

<sup>1</sup> CSJ SC del 28 de mayo de 2009. Exp. 14-2001-00177-01.

la demanda). Asimismo, para la referida labor deberá utilizarse, como mínimo, el método comparativo o de mercado y factor de comercialización, en el que incluya el estudio de las características geoeconómicas de la región donde se ubica el inmueble, sus condiciones de oferta y demanda, ambientales, adecuación al entorno, localización específica en el barrio y demanda por la zona de ubicación.

Con tal propósito, y atendiendo a lo preceptuado en el numeral 2º del artículo 48, *ejusdem*, en concordancia con el canon 229, numeral 2º, de la misma obra, se ordena oficiar a la **Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos Distrito Capital**, institución especializada de reconocida trayectoria e idoneidad, para que, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contado desde la notificación de este proveído, presente el respectivo informe técnico, previa inspección del bien raíz objeto de este proceso.

Por tratarse de una prueba de oficio, los gastos que implique su realización estarán a cargo de ambas partes, en proporciones iguales.

Por Secretaría, líbrense las comunicaciones pertinentes.

**SEGUNDO.** En consecuencia, el término de que trata el artículo 121 del Código General del Proceso, se suspende hasta la recaudación del medio de convicción antes señalado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**  
Magistrado.

**República de Colombia  
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá  
Sala Civil - Secretaria**

Bogotá D. C., 4 de Diciembre de 2020

**Oficio No. C-506**

Señor Representante Legal  
**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGOS Y  
AVALÚOS DISTRITO CAPITAL**  
[lonja@lonjadepropiedadraiz.com](mailto:lonja@lonjadepropiedadraiz.com)  
3192192684  
La Ciudad

**REF: Verbal No.11001310303220190010501 de JORGE ALIRIO  
RODRIGUEZ DIAZ contra VICTOR HUGO VELASCO CAÑON**

Para los efectos y fines legales me permito comunicarle que mediante providencia de fecha tres (3) de diciembre de 2020, proferida por el Magistrado Dr. **JUAN PABLO SUAREZ OROZCO**, ordenó oficiarle para que, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contado desde la notificación de este proveído, presente el respectivo informe técnico, previa inspección del bien raíz objeto de este proceso. Por tratarse de una prueba de oficio, los gastos que implique su realización estarán a cargo de ambas partes, en proporciones iguales

En consecuencia, sírvase proceder de acuerdo a lo informado.

Atentamente,

Bogotá, D.C., Av. Ca  
Conmutador 4233

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA  
Secretario Judicial

orre C Oficina 305  
Ext. 8350 - 8351

secscribsupb [www.tsdj.dmj.gov.co](http://www.tsdj.dmj.gov.co)

**República de Colombia  
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá  
Sala Civil - Secretaria**

Anexo correos electrónicos de las partes

Demandante

CECILIA PIEDAD RODRIGUEZ GONZALEZ RUBIO

[cecilia.rgr@gmail.com](mailto:cecilia.rgr@gmail.com).

APODERADO: Dr. VLADIMIR MONSALVE CABALLERO

Email: [vmonsalve@desilvestrimonsalve.com](mailto:vmonsalve@desilvestrimonsalve.com)

DEMANDADO: BEMSA S.

Email: [bemsa@bemsa.com.co](mailto:bemsa@bemsa.com.co)

DEMANDADO: CONINSA RAMON H S.A

Email: [notificacionescrh@coninsa.co](mailto:notificacionescrh@coninsa.co)

DEMANDADO: PROMOTORA DE TERRENOS DEL CARIBE S.A.S

Email: [bemsa@bemsa.com.co](mailto:bemsa@bemsa.com.co)

APODERADO: Dr. MAURICIO PARDO OJEDA

Email: [mauricio.pardo@rtsb-legal.com](mailto:mauricio.pardo@rtsb-legal.com)

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

**[secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**República de Colombia  
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá  
Sala Civil - Secretaria**

**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](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**2. – ANEXO  
INFORMACIÓN  
GENERAL DEL  
BIEN INMUEBLE**



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

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 163 72 61

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

## LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

## Localización

Localidad	11-SUBA
Barrio Catastral	009114-GILMAR



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

# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 163 72 61

Manzana Catastral	00911443
Lote Catastral	0091144308
UPZ	23-CASA BLANCA SUBA

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

## Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 1 Sector Demanda: A Decreto: Dec 259 de 2006
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RE Tratamiento6: D Decretos: 734 y 737 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A

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

## Inmuebles de Interés Cultural

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

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

## Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

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

## Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

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

## Urbanismo

Urbanístico	Código: 110046B002 Tipo plano: 1
-------------	----------------------------------



# INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 163 72 61

Topográfico	Código: 110046A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

## Amenazas

Amenaza Remoción masa	Nivel Amenaza: baja
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

## Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.	

## Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

## Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	4 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 163 72 61

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	URBANISTICA	FICHA:	1
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL NETA	LOCALIDAD:	11 SUBA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 259 de 2006	Cruz:	23 CASA BLANCA SUBA
				SECTOR:	1 CASA BLANCA - SUBA

Sector de Demanda: A

### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



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

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 01 23

Página 1 de 6



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 163 72 61

### USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I		CONSOLIDACION			
Categoría: No aplica					
CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica	Remisión directa a notas	Remisión directa a notas

- Nota No.: 1 ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Avenida Boyacá, Avenida Camino del Prado, Avenida San José, Avenida de Las Villas, Avenida La Sirena, Avenida Alfredo Balseman y Avenida Transversal de Suba) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
- Nota No.: 2 CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.
- Nota No.: 3 DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Su desarrollo se orientará por los lineamientos del plano de Estructura Básica-Sectores Normativos (Plancho No. 1 del presente Decreto).
- Nota No.: 4 Para la delimitación del Sector No. 6, sujeta al Instrumento de Mejoramiento Integral, se hará referencia a los correspondientes planos de legalización aprobados. (S100/4-1, S100/4-08-09, S401/4-02, S401/4-01, S100/4-10, S479/4-00 Y S10/4-24)
- Nota No.: 5 INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 606 de 2001 y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.
- Nota No.: 6 Los usos para los predios localizados en zonas de reserva vial, se sujetan a lo establecido en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
- Nota No.: 7 PARQUES URBANOS: El Parque Zonal Casa Blanca P272 (sector normativo No.11) se define y regula por las disposiciones de los artículos 74, 75, 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT)
- Nota No.: 8 PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Los Sectores 1: Subsectores IV,V,VI,VII y XIII, Sector 9: Subsectores X, XIII y XVII y Sector 10: Subsector I, así como los demás predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Su desarrollo se orientará por los lineamientos del plano de Estructura Básica-Sectores Normativos (Plancho No. 1 del presente Decreto).
- Nota No.: 9 Para la delimitación del Sector No. 6, sujeta al Instrumento de Mejoramiento Integral, se hará referencia a los correspondientes planos de legalización aprobados. (S100/4-1, S100/4-08-09, S401/4-02, S401/4-01, S100/4-10, S479/4-00 Y S10/4-24)
- Nota No.: 10 TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los Sectores Normativos No. 2 y 4 se rigen por las disposiciones del Decreto 327 de 2004

### SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A CONTINUIDAD

Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se concedió la urbanización, agrupación o conjunto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 01 23

Página 2 de 6



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION  
CL 163 72 61

EDIFICABILIDAD

Variable Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Aislamiento Lateral (Metros)	0
Aislamiento Posterior (Metros)	0
Altura Máxima (Pisos)	0
Anejardin (Metros)	0
Area Mínima (Mts 2)	0
Cerramiento (Si/No)	-
Englobe (Si/No)	-
Frente Mínimo (Metros)	0
Índice de Construcción	0
Índice de Ocupación	0
Ancho de vía igual o mayor a 12 mts (Pisos)	0
Ancho de vía menor a 12 mts (Pisos)	0
Semisótano (Si/No)	-
Sotano (Si/No)	-
Subdivisión Mínima (Metros)	0

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 01 23

Página 3 de 5



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION  
CL 163 72 61

Tipología	-
Voladizo (Metros)	0

- Nota No.: 1 CONTINUIDAD DE NORMA
- Nota No.: 2 CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA. En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original
- Nota No.: 3 DOTACIONALES: Los predios con uso dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones alineadas al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarca el plan con este propósito. Además los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 190 de 2004. (Sector 1: Subsector X, Sector 2: Subsectores B y C, Sector 3, Sector 4, Subsector B y Sector 5)
- Nota No.: 4 En los Predios con frente a la Cra 66 y Cra 68 no se permite el semisótano ni el cerramiento de anejardines
- Nota No.: 5 Las dimensiones y condiciones de los elementos Aislamiento, Posterior, Semisótano y Voladizo se regulan en el Decreto 159 de 2004
- Nota No.: 6 PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Los Sectores 1: Subsectores D, E, F, H y M, Sector 9: Subsectores J, M y Q y Sector 10: Subsector A, así como los demás predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Su desarrollo se orientará por los lineamientos del plano de Estructura Urbana (Planicha No. 1 del presente Decreto). El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados
- Nota No.: 7 Para la edificabilidad remítase al cuadro de conciliación urbanística y al acto administrativo correspondiente.

TRATAMIENTO:	D - Desarrollo	AREA DE ACTIVIDAD:	RE - Residencial Especial	OBSERVACIONES:
TIPO USO:	A	No. DECRETO:	734 y 737 de 1993 y 325 de 1992	Shape
ALTURA:		TIPOLOGIA:		
VOLUMETRIA:	1	AISLAMIENTO:		
CATEGORIA:		ESPACIO PUBLICO:	A	TIPO DE EJE:

Categoría de Uso      Uso Especifico      Condiciones      Restriciones

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 01 23

Página 4 de 5



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 163 72 61

TRATAMIENTO: D - Desarrollo	AREA DE ACTIVIDAD: RE - Residencial Especial	OBSERVACIONES:
TIPO USO: A	No. DECRETO: 734 y 737 de 1993 y 325 de 1992	Shape
ALTURA:	TIPOLOGIA:	
VOLUMETRIA: 1	AISLAMIENTO:	
CATEGORIA:	ESPACIO PUBLICO: A	TIPO DE EJE:

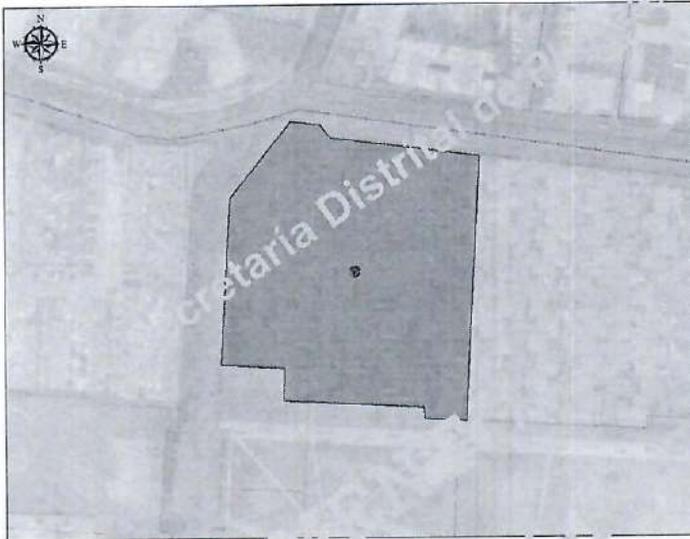
  

Categoría de Uso	Uso Especifico	Condiciones	Restricciones
------------------	----------------	-------------	---------------

DOCUMENTO INFORMATIVO  
GRATUITO

CL 163 72 61

## Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA
- Amenaza por Remoción en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja
- Malla Vial
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: CL 163 72 61

El predio correspondiente al lote de código 0091144308 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría baja.





Fecha: 23/01/2021

Hora: 18:30:18

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

**USUARIO**

CL 163 72 61 IN 32

Localidad SUBA

**CHIP AAA0176AKLW**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00911443, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

## TRAZADO PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ

Respetado(a) Señor(a):

**Chip:** AAA0176AKLW

**Folio de Matricula:**

**Código de la consulta:** rawGtib8J2qFBOsM

El predio objeto de su consulta **NO** se encuentra dentro del trazado de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Es decir el predio no se requiere para la construcción del proyecto

Este reporte no constituye una oferta formal de compra ni un concepto oficial de la Empresa Metro de Bogotá S.A., sino que es de carácter informativo. Esta consulta fue realizada el 23 de Enero de 2021 a las 19:15 Lo invitamos a consultar periódicamente este aplicativo.



Carrera 7 No.71-52 Torre A Of. 902  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 110231  
Tel: (+571) 5 553333  
[www.metrodebogota.gov.co](http://www.metrodebogota.gov.co)  
Infolínea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

GAF-CO-FO-003

Bogotá, D.C. Enero 23 de 2021

Señor(a)  
**USUARIO**

**Consulta Participación en plusvalía**  
**CHIP: AAA0176AKLW**

De manera atenta se informa que este predio no registra información asociada a participación en plusvalía.

Si requiere información adicional al respecto, por favor solicite atención personalizada a través de la línea 195 las 24 horas del día, de domingo a domingo.

**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION**

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

## REPORTE ESTACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN



### Estación de telecomunicación

- Aprobada SDP
- Regularización
- Exento
- Estación Queja
- Trabajo Campo

**Dirección: CL 163 72 61**

**Localidad: SUBA**

En atención a su solicitud, me permito informarle que en el predio ubicado en la dirección arriba mencionada, a la fecha de la consulta, **NO SE LOCALIZA** estación de telecomunicación según lo registrado en la Base de Datos Geográfica Corporativa.

Para cualquier información adicional respecto a este reporte usted se puede dirigir el primer día hábil de la semana de 8:00am a 6:00pm a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 Piso 5.

## Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



-  Reserva Vial
-  Vías Principales
-  Malla Vial
-  Cuerpos de Agua
-  Parques Metropolitanos
-  Parques Zonales
-  Lotes
-  Manzanas
-  Barrios

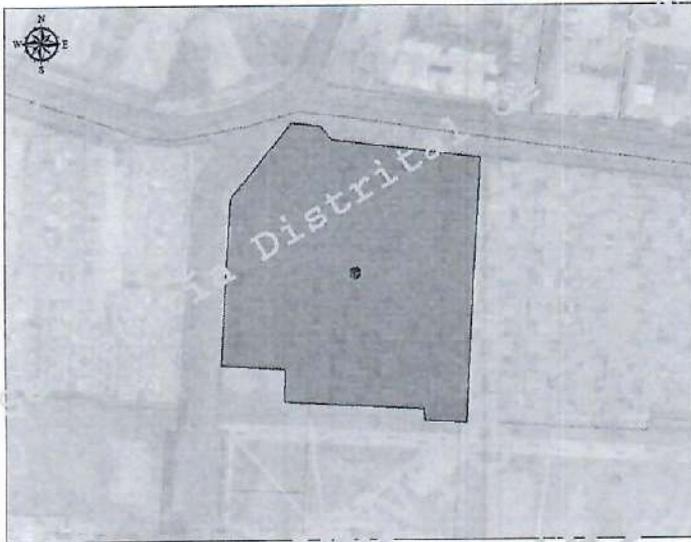


**Dirección: CL 163 72 01**

**El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: F31**

**El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.**

## Informe de Predios en área del Corredor Ecológico de Ronda



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA
- Amenaza por Remoción en Masa
  - Amenaza Alta
  - Amenaza Media
  - Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
  - Amenaza Alta
  - Amenaza Media
  - Amenaza Baja
- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



Dirección: CL 163 72 61



El predio identificado con el código 0091144308 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

**3. – ANEXO  
DOCUMENTOS  
GENERALES DEL  
BIEN INMUEBLE**



**SNR** SUBSECRETARÍA DE NOTARÍA Y REGISTRO  
**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 201216000937335134 Nro Matricula: 50N-20398643

Página 3

Impreso el 16 de Diciembre de 2020 a las 02:43:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Se cancela anotación No. 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0881 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 11001400020200901707

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

DE: PROMOTORA ESPECIALES DE PROYECTOS ESPECIALES MORENO Y CIA

A: DIAZ FORERO ANTY PAOLA

X

ANOTACION: Nro 069 Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-22253

Doc: OFICIO 2116 del 10-09-2010 JUZGADO 20 CIVIL DEL C.D. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EFECTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REMANENTES A

DISPOSICION DEL JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL PROCESO EJECUTIVO N° 2009-1707

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARIA

A: DIAZ FORERO ANTY PAOLA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-02-2016 Radicación: 2016-12254

Doc: OFICIO 568015/331 del 22-02-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAMAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 633 DE 2013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-07-2016 Radicación: 2016-19426

Doc: OFICIO 568291 del 15-07-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION GRAMAMEN DE

VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 633 DE 2013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU

NITF: 8999990616

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-12-2016 Radicación: 2016-14085

Doc: OFICIO 380 del 01-12-2016 JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO PROCESO:

703301707

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

**SNR** SUBSECRETARÍA DE NOTARÍA Y REGISTRO  
**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 201216000937335134 Nro Matricula: 50N-20398643

Página 4

Impreso el 16 de Diciembre de 2020 a las 02:43:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

NITF: 899113252

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARIA IV PH

CCF: 23801403 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-02-2017 Radicación: 2017-6266

Doc: CERTIFICADO 70 del 26-01-2017 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0643 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

DE: PROTEC PROMOTORA DE PROYECTOS ESPECIALES MORENO Y CIA S EN C S

A: DIAZ FORERO ANTY PAOLA

CCF: 23801403 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-07-2017 Radicación: 2017-42307

Doc: ESCRITURA 1189 del 22-06-2017 NOTARIA SESENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$23.100.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0128 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X: Titular de derecho real de dominio, J: Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ FORERO ANTY PAOLA

CCF: 23801403

CCF: 73391624 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "14"

SALVADORES: (Información Anulada o Corregida)

Radicación: C2007-0489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P. SE INCLUIVE DIRECCION ACTUAL: SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUIN RES. NO. 0230

DE: 24/07/2007 PROPERDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 536 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Radicación: C2008-1024

Fecha: 14-10-2008

ANOTACION No. 4

SECCION DOCUMENTOS QUE SE REGISTRAN FECHA DEL TITULO CORREGIDA VALE ART. 95 DEL 1255/70 CS-11024 CD

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LA VERDAD DE ESTE DOCUMENTO PUEDE VERIFICARSE EN LA PÁGINA [www.servicioregistro.gov.co/verificar](http://www.servicioregistro.gov.co/verificar)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO DE REGISTRO Y MATRÍCULA INMOBILIARIA  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201216800937335134 Nro Matrícula: 50N-20398643

Página 5

Impreso el 16 de Diciembre de 2020 a las 02:43:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-499105

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

FECHA: 16-12-2020

*[Firma manuscrita]*

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SUAREZ

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



República de  
Colombia



**Notaría 63**  
Bogotá, D.C.

**Orlando Muñoz Neira**  
Notario

Avenida Las Villas (carrera 58) N° 128 - 60

CEI: 310.764.8076

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20398643  
CEDULA CATASTRAL: 009114430800201004

TEXTO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veintidós (22) días del mes de Junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Sesenta y tres (63) del Circuito de Bogotá y ante el (la) Doctor(a) ORLANDO MUÑOZ NEIRA, NOTARIO SESENTA Y TRES (63) EN PROPIEDAD, se otorgó la presente escritura pública, previa solicitud (rogación) de los interesados que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECIENTES

- 1 ANYI PAOLA DIAZ FORERO, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía número 23.801.403 de Muzo, de estado civil CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominara LA PARTE VENDEDORA.
2. JORGE ALIRIO RODRIGUEZ DIAZ, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número 79.391.624 de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada, mediante la escritura pública número mil novecientos ochenta y uno (1981) de fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil trece (2013) de la Notaría Cuarta (4ª) de Bogotá, D. C., quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominara LA PARTE COMPRADORA y manifestaron:



Escritura N° 1109 - 2017

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA SESENTA Y TRES CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CIENTO NUEVE

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIDÓS (22) DE JUNIO DE DOS MIL DIECISIETE (2017).

FORMATO DE CALIFICACION

RESOLUCION 7644 DEL 18 DE JULIO DE 2016

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ACTOS CUANTIA

COMPRAVENTA 273-100-000

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO (X) SIN CUANTIA

OTORGANTES IDENTIFICACION

DE: DIAZ FORERO ANYI PAOLA C.C. 23.801.403

A: JORGE ALIRIO RODRIGUEZ DIAZ C.C. 79.391.624

UBICACION DEL(LOS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL ( )

BOGOTÁ D.C., CUNDINAMARCA

INMUEBLE(S): CASA INTERIOR, TREINTA Y DOS (32) Y EL USO

EXCLUSIVO DEL GARAJE VEINTIDÓS (22) QUE HACE PARTE DEL

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARIA IV - PROPIEDAD

HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO SESENTA Y TRES (163)

NÚMERO SETENTA Y DOS, SESENTA Y UNO (72-61) DE LA CIUDAD DE

BOGOTÁ D.C.



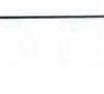
Escritura N° 1109 - 2017

PRIMERO. Que LA PARTE VENDEDORA transfirió a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre la CASA INTERIOR TREINTA Y DOS (32) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE VEINTIDÓS (22); QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARÍA IV PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO SESENTA Y TRES (163) NUMERO SETENTA Y DOS SESENTA Y UNO (72-61) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. Cuya área y linderos fueron transcritos y tomados del título de adquisición y son los siguientes:

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA-MARIA IV PROPIEDAD HORIZONTAL, localizada en la ciudad de Bogotá D.C. y distinguida en la nomenclatura urbana con la siguiente dirección CALLE CIENTO-SESENTA Y TRES (163) NUMERO SETENTA Y DOS SESENTA Y UNO (72-61) INTERIORES del uno (1) al ciento once (111) y se construye sobre el SUPERLOTE SEIS B (6B) de la Urbanización Burgos de Terrano que a continuación se determina como:

SUPERLOTE SEIS B (6B). Cuenta con un área de nueve mil ochocientos cuarenta metros cuadrados; sesenta y cinco decímetros cuadrados (9.840,75 M2) y sus linderos son:

POR EL NORTE: Del mojón ciento treinta y cuatro (134) al mojón ciento cuarenta y dos (142), pasando por los mojones ciento treinta y cinco, ciento treinta y seis, ciento treinta y siete, ciento treinta y ocho, ciento treinta y nueve, ciento cuarenta y ciento cuarenta y uno (135, 136, 137, 138, 139, 140 y 141), en distancias sucesivas de seis metros quince centímetros (6,15 mts), cinco metros cuarenta y cinco centímetros (5,45 mts), seis metros sesenta y dos centímetros (6,62 mts), doce metros cincuenta y cinco



Escritura N° 1109 - 2017

centímetros (12,55 mts), veintitrés metros ochenta y seis centímetros (23,86 mts), cinco metros (5,00 mts), doce metros treinta y dos centímetros (12,32 mts), seis metros, trece centímetros (6,13 mts), con el Lote Calle ciento sesenta y cuatro (164) Via seis E (6E) primera (1ª) parte;

POR EL ORIENTE: Del mojón ciento cuarenta y dos (142) al mojón ciento veintinueve (129), en distancia de ciento seis metros diecisiete centímetros (106,17 mts), con el Superlote seis A (6A);

POR EL SUR: Del mojón ciento veintinueve (129) al mojón ciento veinticuatro (124), pasando por los mojones ciento veintiocho A, ciento veintiocho, ciento veintisiete, ciento veintiseis A, ciento veintiseis prima, ciento veintiseis y ciento veinticinco (128A, 128, 127, 126A, 126, 126 y 125) en distancias sucesivas de dos metros cincuenta y cinco centímetros (2,55 mts), catorce metros treinta y un centímetros (14,31 mts), cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 mts), catorce metros dos centímetros (14,02 mts), treinta y un metros ochenta y cuatro centímetros (31,84 mts), nueve metros noventa y ocho centímetros (9,98 mts), trece metros tres centímetros (13,03 mts), veintidós metros sesenta y dos centímetros (25,62 mts), con los Lotes cinco, cuatro, tres y dos (5, 4, 3 y 2) cesión tipo A tres (3);

POR EL OCCIDENTE: Del mojón ciento veinticuatro (124) al mojón ciento treinta y cuatro (134), pasando por el mojón ciento treinta y tres (133), en distancias sucesivas de sesenta y seis metros, sesenta y siete centímetros (56,67 mts), treinta y ocho metros setenta y cuatro centímetros (38,74 mts), con el Lote Carrera sesenta y tres A (63A), via seis B (6B).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20361702.



Escritura N° 1109 - 2017

Pág. 5

La Unidad priva da objeto de este contrato de compraventa, es la casa de habitación determinada así:

INTERIOR TREINTA Y DOS (32). Tiene su acceso por la CALLE CIENTO SESENTA Y TRES (163) NUMERO SETENTA Y DOS SESENTA Y UNO (72).

8.1. Cuenta con un área total construida de ciento siete punto veintidós metros cuadrados (107.22 M2), de los cuales cien punto doce metros cuadrados (100.12 M2), corresponden al área privada y siete punto un metros cuadrados (7.1 M2), corresponde al área común de muros estructurales de fachada, medianeros y divisorios los cuales aunque se encuentran en el interior de la Unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. Se desarrolla en tres (3) niveles así:

NIVEL UNO (1°) O PRIMER (1°) PISO: Sus linderos y muros estructurales de por medio son: Partiendo del punto uno (1) a punto dos (2) en línea quebrada y en distancias sucesivas de tres punto cuarenta y cuatro metros (3.44 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno punto ochenta y cuatro metros (1.74 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), seis punto ochenta y ocho metros (6.88 mts), con el interior treinta y tres (33).

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto sesenta y siete metros (2.67 mts), dos punto treinta metros (2.30 mts), con los interiores sesenta y seis (66) y sesenta y siete (67).

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto cuarenta y un metros (2.41 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), tres punto noventa y cinco metros (3.95 mts), uno punto cuarenta y seis metros (1.46 mts), cuatro punto cuarenta y seis metros (4.46 mts), con el interior treinta y uno (31);

Escritura N° 1109 - 2017

Pág. 6

Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y cierra en línea recta y en distancias de dos punto setenta y un metros (2.71 mts), con zona libre común del Conjunto.

LINDEROS VERTICALES: NADIR: Con subsuelo común.

GENE: Parte con nivel dos (2) o segundo (2°) piso y parte con cubierta común.

DEPENDENCIAS: Salón comedor, hall, baño, cocina, espacio disponible y escalera.

NIVEL DOS (2) SEGUNDO (2°) PISO: Sus linderos y muros estructurales comunes de por medio son:

Partiendo del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea quebrada y en distancias sucesivas de tres punto cuarenta y cuatro metros (3.44 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno punto setenta y cuatro metros (1.74 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), dos punto noventa y nueve metros (2.99 mts), con el interior treinta y tres (33).

Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea recta en distancia de cuatro punto treinta metros (4.30 mts), con cubierta común.

Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto trece metros (2.13 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno punto setenta metros (1.70 mts), uno punto cincuenta y ocho metros (1.58 mts), cuatro punto cuarenta y siete metros (4.47 mts), con el interior treinta y uno (31).

Del punto ocho (8) al punto cinco (5) y cierra en línea recta y en distancia de dos punto setenta y un metros (2.71 mts), con vacío sobre zona libre común del Conjunto.

LINDEROS VERTICALES: NADIR: Con nivel uno (1) o primer (1°) piso.



Escritura N° 1109 - 2017

Pág. 7

CENIT. Con el nivel tres (3) o tercer (3º) piso.  
DEPENDENCIAS: Dos (2) alcobas; un (1) baño y escaleras.  
NIVEL TRES (3) O TERCER (3º) PISO. Sus linderos y muros estructurales comunes de por medio son:

Partiendo del punto nueve (9) al punto diez (10) en línea quebrada y en distancias sucesivas de cinco punto treinta metros (5.30 mts); cero punto doce metros (0.12 mts); dos punto noventa y nueve metros (2.99 mts); con el interior treinta y tres (33).

Del punto diez (10) al punto once (11) en línea recta en distancia de cuatro punto treinta metros (4.30 mts) con cubierta común.

Del punto once (11) al punto doce (12) en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto trece metros (2.13 mts); cero punto doce metros (0.12 mts); uno punto setenta y siete metros (1.70 mts); uno punto cincuenta y ocho metros (1.58 mts); cuatro punto cuarenta y siete metros (4.47 mts); con el interior treinta y uno (31).

Del punto doce (12) al punto trece (13) y tierra en línea recta y en distancia de dos punto setenta y un metros (2.71 mts) con vado sobre zona libre común del Conjunto.

LINDEROS VERTICALES: NADIR. Con el nivel dos (2) o segundo (2º) piso.  
GENIT. Con cubierta común.

DEPENDENCIAS: Alcobas principal con baño, estar y escalera.  
A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad del cero punto nueve mil doscientos diez por ciento (0.9212%) de conformidad con el Reglamento de Administración y el folio de matrícula número 50N-20398643 y el registro catastral número 00871430600201004

Escritura N° 1109 - 2017

Pág. 8

De conformidad con lo prescrito por el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARIA IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, al inmueble objeto de esta minuta de compraventa le corresponde el uso exclusivo de un (1) estacionamiento común demarcado internamente como GARAJE VEINTIDÓS (22)  
PARÁGRAFO.- PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que el Conjunto Residencial Quintas de Santa Maria IV - Propiedad Horizontal, del cual hace parte el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal o por pisos según Reglamento protocolizado con la escritura pública número dos mil dieciséis (2017) de fecha cinco (05) de junio de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veintiuno (21) del Circuito de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20398643, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte

SEGUNDO.- VENTA COMO CUERPO CIERTO. No obstante la anterior mención que se acaba de hacer sobre la extensión superficial y la longitud de los linderos del inmueble objeto de venta, el predio se vende como un cuerpo cierto, y no habrá derecho por parte de LA PARTE COMPRADORA ni de LA PARTE VENDEDORA para pedir rebaja o aumento del precio sea cual fuere la cabida del predio. Como el negocio se hace como cuerpo cierto, con señalamiento de linderos, estará obligada LA PARTE VENDEDORA a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiese o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo 1888 del Código Civil Colombiano.

TERCERO.- Tradición: La Parte Vendedora adquirió el inmueble por compraventa a Sonia Patricia Rubiano Alonso y Henry Oswaldo Vargas Heredia, mediante



escritura pública número cuatro mil ochocientos setenta y cinco (4875) de fecha veintinueve (29) de Noviembre de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Circuito de Bogotá, D.C., inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Norte al folio de Matriculación Inmobiliaria número 50X-20398643

**CUARTO.- PRECIO:** Los contratantes han determinado el precio cierto de esta compraventa, en la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$273.100.000,00) MONEDA CORRIENTE** que LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido a satisfacción.

**PARAGRAFO:** De conformidad con las normas aplicables LA PARTE COMPRADORA declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se mencionan en este instrumento, provienen de actividades lícitas.

**QUINTO.- VARIOS:**

a.- **SANEAMIENTO:** El inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio y/o de la posesión real y material y en todo caso LA PARTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley

b.- **Entrega:** LA PARTE VENDEDORA hace en la fecha de entrega real y material del inmueble a LA PARTE COMPRADORA, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos domiciliarios

c.- **Gastos:** El Impuesto de Retención en la Fuente a cargo de LA PARTE VENDEDORA, Gastos notariales por partes iguales entre LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, Beneficencia y Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA

**PARAGRAFO. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION.** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, se protocoliza Paz y Salvo de Administración, por concepto de contribución a las expensas comunes expedido por el Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV - Propiedad Horizontal, donde consta que el inmueble que por este instrumento se transfiriere, se encuentran a Paz y Salvo por dicho concepto, de fecha catorce (14) de Junio de dos mil diecisiete (2017), válido hasta el treinta (30) de Junio del presente año.

**SEXTO.- ACEPTACION. Presente: JORGE ALIRIO RODRIGUEZ DIAZ**, de las condiciones civiles mencionadas inicialmente, declaró(aron):

a.- Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se realiza a su favor.

b.- Que acepta a su entera satisfacción el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento.

c.- Que tiene real y materialmente recibido el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción.

d.- Que conoce, acepta y se compromete a cumplir con los estatutos del Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sujeto el inmueble que adquiere.

**DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996**

Indagado(a) LA PARTE VENDEDORA sobre su estado civil, quien manifestó bajo la gravedad de juramento que es como se indicó al comienzo de este instrumento, y que el inmueble que transfiriere en venta, NO se encuentra sometido al régimen de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.



Escritura N° 1109-2017

Pág. 11.

Indagado(a) LA PARTE COMPRADORA quien manifiesto bajo la gravedad de juramento que su estado civil es como se indico al comienzo de este instrumento y que el inmueble que por este instrumento adquiere NO LO SOMETE AL RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, por cuanto, no cumple con los requisitos exigidos por la ley.

**MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA.**

Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del impuesto Predial hasta el año 2017 inclusive, y solicita por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización.

**MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA.**

Manifiesta que ha verificado que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del impuesto Predial hasta el año 2017 inclusive, y conoce que las deudas por concepto de impuesto Predial que llegaren a existir, afectan el inmueble que estoy adquiriendo.

**COMPROBANTES FISCALES**

- 1. FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
- FACTURA No: 2017201041528128486; AÑO GRAVABLE 2017
- LUGAR: BOGOTÁ D.C.
- MATRICULA INMOBILIARIA: 050N20388643
- AUTOAVALUO \$ 273.066.000



Escritura N° 1109-2017

Pág. 12.

HAY SELLO DE RECIBIDO CON PAGO DE FECHA 13 JUN 2017 DEL BANCO DE BOGOTÁ

2. INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL HACE CONSTAR

PIN DE SEGURIDAD: IWWAACPGH5MXU

LUGAR: BOGOTÁ D.C.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 13-06-2017

FECHA DE VENCIMIENTO: 11-09-2017

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO

PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION

CONSECUTIVO No. 1181631

**OTORGAMIENTO:**

El (Lra, Lras) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado su(s) nombre(s) completo(s) estado(s) civil(es), los números de documento(s) de identidad y bajo la gravedad de juramento manifiesta(n) que todas las declaraciones consignadas en el presente instrumento son producto de la autonomía de la voluntad privada de cada compareciente y se han recepcionado en actuación de plena buena fe, son correctas y en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier error o inexactitud en los mismos.

Expresa(n) que conoce(n) la Ley y sabe(n) que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de (de) la, los interesado(a) s), tampoco responde de la capacidad o aptitud legal para celebrar el acto o contrato respectivo de conformidad con el artículo 9 del Decreto 960 de 1970.

Finalmente manifiesta(n) todos las comparecientes que acepta(n), en forma

expresa el contenido del presente instrumento y en especial el texto del presente reconociendo todas sus obligaciones, actos y contratos que se encuentran extendidos en legal forma (art. 14 D. 960/70).

**CONSTANCIA NOTARIAL**

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del (de la, los) otorgante(s) y del Notario, toda vez que el (la, los) interesado(s) ha(n) tenido oportunidad de leer y verificar la totalidad de la información contenida en la presente escritura y se ha(n) percatado o he(n) advertido cualquier error de digitación que ha sido debidamente corregido.

Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que luvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (la, los) que intervinio (ieron) en la inicial y susfragada por el (ella, ellos) mismo(s). (Artículo 35. Decreto Ley 960 de 1970).

**ADVERTENCIA**

El Notario advierte a (el, las) comparente(s) que la Notaría no hace estudios sobre titulaciones anteriores, ni revisiones sobre la situación jurídica del bien materia del contrato sobre el cual no asume ninguna responsabilidad la cual corresponde al (a la, los) mismo(s), interesado(s). La presentación del certificado de tradición es un antecedente que fundamenta el control de legalidad sobre la verificación de la titularidad del transferente relacionado con los derechos objeto del presente instrumento.

**LECTURA**

Leído el presente instrumento por el (la, los) otorgante(s), se hicieron las advertencias pertinentes y en especial las relacionadas con Necesidad de Registro y Plazo. La necesidad de inscribir copia del presente instrumento

en el competente Registro Público Inmobiliario dentro del término perentorio de dos (2) meses calendario contado a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Anotación por mes o fracción del mes de retardo, liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Anotación. (Ley 223 de 1995 art. 231 y Decreto 650 de 1996 art. 14)

Para las escrituras de Hipoteca y Patrimonio de Familia Inembargable, el plazo es de noventa (90) días hábiles, vencidos los cuales no serán inscritas en el competente Registro, siendo necesario repetir el instrumento que contiene el acto, todo lo anterior a costa del (de la, los) interesado(s), de conformidad con el Decreto 1250 de 1970 artículo 32

**DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA:** El(la)(los) comparente(s),

manifiesta(n) que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son idóneos para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita a la Notaría presumir la originalidad, validez y autenticidad del documento de identidad. En caso que el(la)(los) comparente(s) presente(s) para su identificación una contraseña que señale el trámite duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo gravedad de juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del estado Civil. En todo caso los titulares de las contraseñas de expedición de la cedula de ciudadanía por primera vez o no certificadas, las cédulas de

**AÑO GRAVABLE**  
**2016**



Formulario de autoliquidación  
electrónica asistida del Impuesto  
predial unificado



Formulario No.  
2021301010102776419

No. referencia de  
**21016584943**

**101**

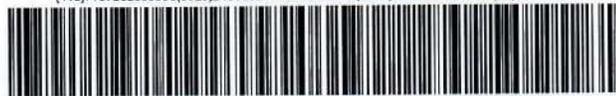
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>				
1. CHIP AAA0176AKLW	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643	3. CÉDULA CATASTRAL 009114430800201004		
4. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 163 72 61 IN 32				
<b>B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. TARIFA Y EXENCIÓN</b>		
5. TERRENO (M2) 90.65	6. CONSTRUCCIÓN (M2) 100.12	7. TARIFA 7.50	8. AJUSTE 149,000	9. EXENCIÓN 0.00
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>				
10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN			11. CC 0	
12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 25 14 25			13. CÓDIGO DE MUNICIPIO 11001	
<b>FECHAS LIMITES DE PAGO</b>		Hasta 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)	Hasta 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)	
<b>E. LIQUIDACIÓN PRIVADA</b>				
14. AUTOAVALÚO (Base)	AA	245,792,000	245,792,000	
15. IMPUESTO A CARGO	FU	1,694,000	1,694,000	
16. SANCIONES	VS	1,398,000	1,398,000	
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>				
17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA	AT	0	0	
18. IMPUESTO AJUSTADO	IA	1,694,000	1,694,000	
<b>G. SALDO A CARGO</b>				
19. TOTAL SALDO A CARGO	HA	3,092,000	3,092,000	
<b>H. PAGO</b>				
20. VALOR A PAGAR	VP	3,092,000	3,092,000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	0	
22. INTERÉS DE MORA	IM	1,855,000	1,860,000	
23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)	TP	4,947,000	4,952,000	
<b>I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>				
Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X Mi aporte debe destinarse al proyecto <input type="checkbox"/>				
24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18)	AV	0	0	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)	TA	4,947,000	4,952,000	
SAT		SELLO		

**CONTRIBUYENTE**

<b>AÑO GRAVABLE</b> <b>2016</b>		Formulario de autoliquidación electrónica asistida del Impuesto predial	Formulario No. 2021301010102776419	No. referencia de recaudo. <b>21016584943</b>	<b>101</b>
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEL CONTRIBUYENTE</b>					
1. CHIP AAA0176AKLW	2. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 163 72 61 IN 32		4. IDENTIFICACIÓN CC 0		
3. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL					
<b>FECHAS LIMITES DE PAGO</b>		Hasta 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)	Hasta 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)		
<b>B. PAGO</b>					
5. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)	TP	4,947,000	4,952,000		
<b>C. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>					
Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X Mi aporte debe destinarse al proyecto No. <input type="checkbox"/>					
6. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)	TA	4,947,000	4,952,000		
<b>SIN PAGO VOLUNTARIO</b>					



(415)7707202600856(8020)21016584943902072689(3900)0000004947000(96)20210123



(415)7707202600856(8020)21016584943915967130(3900)0000004952000(96)20210127

<b>D. FIRMA DECLARANTE</b>	
FIRMA	NOMBRES Y APELLIDOS
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> No. <input type="checkbox"/>
SAT	SELLO

**AÑO GRAVABLE**  
**2017**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584956**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010000796714

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE							
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL		7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	0			0		KR 25 14 25	BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,
11. Y OTROS							
C. LIQUIDACIÓN PRIVADA							
12. AVALÚO CATASTRAL 273,065,000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y		14. TARIFA 6.5	15. % EXENCIÓN 0	16. % EXCLUSIÓN 100	
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 1,775,000		18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,775,000			
		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)		HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)			
20. SANCIÓN		VS	1,172,000		1,172,000		
D. SALDO A CARGO							
21. TOTAL SALDO A CARGO		HA	2,947,000		2,947,000		
E. PAGO							
22. VALOR A PAGAR		VP	2,947,000		2,947,000		
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD	0		0		
24. DESCUENTO ADICIONAL		DA	0		0		
25. INTERÉS DE MORA		IM	1,536,000		1,540,000		
26. TOTAL A PAGAR		TP	4,483,000		4,487,000		
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO							
Aporte voluntariamente un 10% adicional al		SI	NO	X	Mi aporte debe destinarse al		
27. PAGO VOLUNTARIO		AV	0		0		
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		TA	4,483,000		4,487,000		
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)				SELO			

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAVABLE**  
**2017**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584956**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010000796714

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643	
B. TOTAL A PAGAR							
4. SIN APOORTE VOLUNTARIO		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa) 4,483,000		HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa) 4,487,000		5. CON APOORTE VOLUNTARIO	
C. FIRMA DEL DECLARANTE							
FIRMA		NOMBRES Y APELLIDOS					
		C.C. <input type="checkbox"/>		C.E. <input type="checkbox"/>		No	
D. MARQUE LA FECHA DE PAGO							
<input type="checkbox"/>		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)		<input type="checkbox"/>		HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)	
(415)7707202600856(8020)21016584956922975011(3900)0000004483000(96)20210123						(415)7707202600856(8020)2101658495690503596(3900)0000004487000(96)20210127	
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)				SELO			

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

**AÑO GRAVABLE**

**2018**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo

**21016584962**

**101**

Formulario  
Número:

2021301010102776806

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE							
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL		7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	0			0		KR 25 14 25	BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,
11. Y OTROS							
C. LIQUIDACIÓN PRIVADA							
12. AVALÚO CATASTRAL	276,426,000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y		14. TARIFA 6.5	15. % EXENCIÓN 0	16. % EXCLUSIÓN 100	
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	1,797,000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,797,000		
20. SANCIÓN		VS	HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)	863,000	HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)	863,000	
D. SALDO A CARGO							
21. TOTAL SALDO A CARGO		HA		2,660,000		2,660,000	
E. PAGO							
22. VALOR A PAGAR		VP		2,660,000		2,660,000	
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD		0		0	
24. DESCUENTO ADICIONAL		DA		0		0	
25. INTERÉS DE MORA		IM		1,125,000		1,130,000	
26. TOTAL A PAGAR		TP		3,785,000		3,790,000	
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO							
Aporto voluntariamente un 10% adicional al			SI	NO	X	Mi aporte debe destinarse al	
27. PAGO VOLUNTARIO		AV		0		0	
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		TA		3,785,000		3,790,000	
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)				SELO			

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAVABLE**

**2018**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo

**21016584962**

**101**

Formulario  
Número:

2021301010102776806

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643	
B. TOTAL A PAGAR							
4. SIN APOORTE VOLUNTARIO		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)	3,785,000	HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)	3,790,000	5. CON APOORTE VOLUNTARIO	
C. FIRMA DEL DECLARANTE							
FIRMA				NOMBRES Y APELLIDOS			
				C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> No			
D. MARQUE LA FECHA DE PAGO							
<input type="checkbox"/>	HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)		<input type="checkbox"/>	HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)			
(415)7707202600856(8020)21016584962964178706(3900)0000003785000(96)20210123				(415)7707202600856(8020)21016584962923392814(3900)0000003790000(96)20210127			
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)				SELO			

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

**AÑO GRAVABLE**  
**2019**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584968**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010102776963

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0176AKLW	2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643				
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 0	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD 0	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 25 14 25	10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,
11. Y OTROS						
C. LIQUIDACIÓN PRIVADA						
12. AVALUO CATASTRAL 286,862,000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y	14. TARIFA 6.4	15. % EXENCIÓN 0	16. % EXCLUSIÓN 100		
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 1,836,000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,836,000				
20. SANCIÓN VS		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)	HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)	551,000	551,000	
D. SALDO A CARGO						
21. TOTAL SALDO A CARGO HA				2,387,000	2,387,000	
E. PAGO						
22. VALOR A PAGAR VP				2,387,000	2,387,000	
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD				0	0	
24. DESCUENTO ADICIONAL DA				0	0	
25. INTERÉS DE MORA IM				702,000	707,000	
26. TOTAL A PAGAR TP				3,089,000	3,094,000	
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO						
Aporte voluntariamente un 10% adicional al		SI	NO	X	Mi aporte debe destinarse al	
27. PAGO VOLUNTARIO AV				0	0	
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO TA				3,089,000	3,094,000	
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)		SELLO				

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAVABLE**  
**2019**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584968**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010102776963

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0176AKLW	2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643	
B. TOTAL A PAGAR			
4. SIN APOORTE VOLUNTARIO	HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa) 3,089,000	HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa) 3,094,000	5. CON APOORTE VOLUNTARIO
C. FIRMA DEL DECLARANTE			
FIRMA	NOMBRES Y APELLIDOS		
	C.C. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	No
D. MARQUE LA FECHA DE PAGO			
<input type="checkbox"/>	HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)	<input type="checkbox"/>	HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)
(415)7707202600856(8020)21016584968973695092(3900)00000003089000(96)20210123		(415)7707202600856(8020)21016584968957061614(3900)00000003084000(96)20210127	
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)		SELLO	

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

**AÑO GRAVABLE**  
**2020**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584928**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010102776092

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32		3. MATRICULA INMOBILIARIA 20398643													
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		4. TIPO CC		5. No. IDENTIFICACIÓN 0		6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL		7. % PROPIEDAD 0		8. CALIDAD		9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 25 14 25		10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,					
11. Y OTROS		C. LIQUIDACIÓN PRIVADA		12. AVALÚO CATASTRAL 307,414,000		13. DESTINO HACENDARIO 01-RESIDENCIALES URBANOS Y		14. TARIFA 6.4		15. % EXENCIÓN 0		16. % EXCLUSIÓN 100		17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 1,967,000		18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,967,000	
20. SANCIÓN		VS		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)		HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)		182,000		182,000									
D. SALDO A CARGO		21. TOTAL SALDO A CARGO		HA		2,149,000		2,149,000											
E. PAGO		22. VALOR A PAGAR		VP		2,149,000		2,149,000											
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD		0		0													
24. DESCUENTO ADICIONAL		DA		0		0													
25. INTERÉS DE MORA		IM		173,000		178,000													
26. TOTAL A PAGAR		TP		2,322,000		2,327,000													
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO		Aporte voluntariamente un 10% adicional al		SI		NO		X		Mi aporte debe destinarse al									
27. PAGO VOLUNTARIO		AV		0		0													
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		TA		2,322,000		2,327,000													
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)		SELO																	

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAVABLE**  
**2020**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584928**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010102776092

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32		3. MATRICULA INMOBILIARIA 20398643	
B. TOTAL A PAGAR		HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)		HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)			
4. SIN APOORTE VOLUNTARIO		2,322,000		2,327,000		5. CON APOORTE VOLUNTARIO	
C. FIRMA DEL DECLARANTE		FIRMA		NOMBRES Y APELLIDOS		C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> No	
D. MARQUE LA FECHA DE PAGO		<input type="checkbox"/> HASTA 23/01/2021 (dd/mm/aaaa)		<input type="checkbox"/> HASTA 27/01/2021 (dd/mm/aaaa)			
(415)7707202600856(8020)21016584928954240385(3900)0000002322000(96)20210123						(415)7707202600856(8020)21016584928920580822(3900)0000002327000(96)20210127	
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)		SELO					

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

**AÑO GRAVABLE**  
**2021**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584934**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010102776268

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO									
1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32			3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643				
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE									
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 0	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL			7. % PROPIEDAD 0	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 25 14 25		10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,
11. Y OTROS									
C. LIQUIDACIÓN PRIVADA									
12. AVALÚO CATASTRAL 309.381,000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y		14. TARIFA 6.4		15. % EXENCIÓN 0		16. % EXCLUSIÓN 100	
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 1,980,000		18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0			19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,980,000				
20. SANCIÓN		VS	HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)		HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)				
			0		0				
D. SALDO A CARGO									
21. TOTAL SALDO A CARGO		HA	1,980,000		1,980,000				
E. PAGO									
22. VALOR A PAGAR		VP	1,980,000		1,980,000				
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD	198,000		0				
24. DESCUENTO ADICIONAL		DA	0		0				
25. INTERÉS DE MORA		IM	0		0				
26. TOTAL A PAGAR		TP	1,782,000		1,980,000				
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO									
Aporte voluntariamente un 10% adicional al		SI	NO	X	Mi aporte debe destinarse al				
27. PAGO VOLUNTARIO		AV	0		0				
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		TA	1,782,000		1,980,000				

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAVABLE**  
**2021**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**21016584934**

**101**



Formulario  
Número: 2021301010102776268

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO									
1. CHIP AAA0176AKLW		2. DIRECCIÓN CL 163 72 61 IN 32			3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 20398643				
B. TOTAL A PAGAR									
4. SIN APOORTE VOLUNTARIO		HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa) 1,782,000		HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa) 1,980,000		5. CON APOORTE VOLUNTARIO			
C. FIRMA DEL DECLARANTE									
FIRMA		NOMBRES Y APELLIDOS							
		C.C. <input type="checkbox"/>		C.E. <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>			
D. MARQUE LA FECHA DE PAGO									
<input type="checkbox"/>	HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)		<input type="checkbox"/>	HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)					
(415)7707202600856(8020)21016584934935657716(3900)00000001782000(96)20210423					(415)7707202600856(8020)21016584934992802864(3900)00000001980000(96)20210618				

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

**4. – ANEXO  
LISTA DE PROCESOS  
ANTERIORES O EN CURSO Y  
LISTA DE PROCESOS  
ANTERIORES O EN CURSO  
POR LA MISMA PARTE O  
POR EL MISMO  
APODERADO DE LA PARTE**

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO O EN LOS QUE HAYA PARTICIPADO EN LOS ÚLTIMOS OCHO (8) AÑOS  
 ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN 17 DE FEBRERO DE 2021

ITEM	ANALISIS COMERCIAL #	FECHA OBTENER	JUZGADO O ESPACIO	NOMBRES DE LAS PARTES	AFORRADO DE LAS PARTES	MATERIA U OBJETO DEL DICTAMEN	DIRECCIÓN	CIUDAD / MUNI	DEPARTAMENTO	MATRICULA INMOBILIARIA	PERITOS APVALUADORES
1	213-05/17	4-jun-13	JUZGADO 16 DE FAMILIA DE BOGOTÁ, D. C.	JESÚS ALCIRA GONZÁLEZ BERNAL	NO	Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo.	CARRERA 948 No. 1298-20	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	0509-918056	Andrés Henao Baptiste
2	213-06/07	12-jun-13	JUZGADO 64	HONORA HERRERA DE CARDEÑOZA.	NO	SIN INFO	CARRERA 18A No. 106-53 APTO 501.	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	Apto. 501: 050N-20051364. Garaje No. 4: 050N-20051316. 505-459515 LOTE N 225 E BLOQUE 1 (predio de mayor extensión)	Andrés Henao Baptiste
3	214-03/03	18-mar-14	Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D. C.	BERNAL & ORTEGA LTDA., CASTRO ABRAHAM Y OTROS. VICTOR MANUEL GARCÍA CAJAMARCA	ANA PATRICIA GARCÍA ROMERO.	Demandas en proceso de pertenencia	CALLE 26 SUR No. 9A-31 ESTE M J 4	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA		Andrés Henao Baptiste
4	218-06/30	12-ago-16	SIN INFO	CARLOS HUMBERTO ALVAREZ ROJAS, NUBIA MARIA CORREBOR BECERRA, FANNI VALARINAGA, YANETH VILLABRADA, EDUARDO CHINGATE HIRACATIVE.	Eduardo Vélez Villota	Proceso declarativo especial de división material y/o venta de bien común.	Calle 60 No. 79A-26 IN 13 APTO 103	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1092316	Andrés Henao Baptiste
5	216-07/18	27-jul-16	JUZGADO 6 DE FAMILIA.	CARLOS HUMBERTO ALVAREZ ROJAS, NUBIA MARIA CORREBOR BECERRA, FANNI VALARINAGA, YANETH VILLABRADA, EDUARDO CHINGATE HIRACATIVE.	NO	Liquidación y disolución de la sociedad conyugal.	CALLE 1500 No. 117-45/51 APTO 101	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-20107276.	Andrés Henao Baptiste Claudia Guzmán García.
6	218-07/25	8-ago-16	JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO	MARISOL CONTRERAS GAMBOA Y PEDRO CONTRERAS GAMBOA Y OTROS	JOHANA OVALLE	Proceso divisorio.	Calle 12F No. 85A-10 APTO. 201 Y 611	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1487468 SOC-1487478	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
7	218-08/29	23-sep-16	JUZGADO 8 CIVIL MPAL DE BOGOTÁ	MARCELA RUIZ CARRILLO CONTRA FLOR ALBA SANDOVAL	NO	Regulación de arrendamiento o venta.	Transversal 201 No. 1-60	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	USC-169640	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero. Andrés Henao Baptiste Olga Ivette Piracaján Silva
8	216-09/18	10-sep-16	SIN INFO	HENRY ORLANDO FRANCO CASTRILLÓN, CLAUDIA ESTELA GARCÍA CASCOBES, LUIS GUILLERMO BENÍTEZ ESPINOSA Y BLANCA MYRIAM GARCÍA	NO	Proceso declarativo especial de división material y/o venta de bien común.	CARRERA 102 No. 70-15 CASA 14	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1519712.	Andrés Henao Baptiste
9	216-09/23	6-oct-16	SIN INFO	HENRIQUE PABLO	NO	Proceso divisorio.	CARRERA 378 No. 14-18	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1252920	Andrés Henao Baptiste
10	216-12/14	16-dic-17	JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	HENRIQUE PABLO	CAROL XIMENA CABRILLO.	Proceso de pertenencia. Proceso divisorio o posible compra-venta.	CALLE 59 No. 35A-43	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1332318.	Andrés Henao Baptiste
11	217-04/03	5-ene-17	SIN INFO	MERCEDÉS SALAZAR JOVENÁ S.A.	JORGE ANDRÉS VALENCIA CORTÉS	Regulación y fijación del canon de arrendamiento.	RR 12 No. 82-02 LC 217	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1321937	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
12	217-07/02	21-jul-17	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	PABLO ENRIQUE ALARCON, SONIA INÉS GONZÁLEZ DE GÓMEZ Y ALBERTO GÓMEZ HERRERA	YURY DÍAZ PATIÑO	Valoración de los daños y mejoras en el predio para indemnización por daños y perjuicios ocasionados al inmueble. Proceso verbal por responsabilidad civil extracontractual	CARRERA 1118 BIS No. 119-79	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-20169884	John Kevin Daza Andrés Henao Baptiste
13	217-08/01	30-ago-17	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA	GLORIA CECILIA MOLANO DE BULLA	DIANA RAMÍREZ JIMÉNEZ	Calcular el valor comercial actual de la propiedad descrita en el presente avalúo para demanda de acción de reparación directa por ocupación por parte del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.	CL 1278 No. 92-75 IN 1	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-1043965	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero. Natalia Manuela Echavarría Aragón.
14	217-08/02	10-ago-17	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA	GLORIA CECILIA MOLANO DE BULLA	DIANA RAMÍREZ JIMÉNEZ	Calcular el valor comercial actual de la propiedad descrita en el presente avalúo para demanda de acción de reparación directa por ocupación por parte del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.	CL 1278 No. 92-81	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-20228109	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero. Natalia Manuela Echavarría Aragón.
15	217-08/03	10-ago-17	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA	GLORIA CECILIA MOLANO DE BULLA	DIANA RAMÍREZ JIMÉNEZ	Calcular el valor comercial actual de la propiedad descrita en el presente avalúo para demanda de acción de reparación directa por ocupación por parte del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.	CL 127 No. 93-52	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-12029329	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero. Natalia Manuela Echavarría Aragón.
16	217-10/01	8-nov-17	SIN INFO	MARIA VICTORIA, NERMIAN, ENZO MARIO, TATIANA FELISA Y VICTOR CAMILO SANTOS MORA	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta de la propiedad descrita en el presente avalúo para posible venta y/o proceso divisorio.	CL 42 No. 8A-05	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1318883	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
17	217-02/01	21-mar-18	SIN INFO	ODRIS PIEDAD BENAVIDES PARRA.	GERMAN GIOVANNY PINZÓN	Valoración de los daños y mejoras en el predio para indemnización por daños y perjuicios ocasionados al inmueble ubicado en la Carrera 30-B No. 26-29 Sur. Posible proceso judicial.	CRA 30-B No. 26-29 SUR	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-202523.	John Kevin Daza Andrés Henao Baptiste
18	218-08/02	29-ago-18	SIN INFO	MAHIA EUGENIA JARAMILLO PALACIOS - IDU	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta para el IDU	TV 3 No. 84A-97	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-450547	María José Parra Guerrero.
19	218-08/01	3-sep-18	SIN INFO	GLORIA STELLA PEÑA CASALLAS	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta para proceso de sucesión	DO 84 SUR No. 68C-58	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-40295048	María José Parra Guerrero.
20	218-09/01	2-oct-18	SIN INFO	MARIA HELENA SILVA PULGARIN Y ANA GRISELDA PULGARIN ALVARADO	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta para compra venta entre familiares y posible proceso de declaración pretencida	CALLE 49A No. 69A-11 M/ AAC051578/IBU	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN INFO	María José Parra Guerrero.
21	218-11/01	5-dic-18	TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D. C. SALA CIVIL	RAFAELA SALGADO DE LOZADA E IVÁN DE JESÚS AMARILLO ESPAÑA	JORGE PINILLA COGOLLO Y JOSÉ IGNACIO LOMBANA SIERRA	Se estima comercialmente para el año 2018 el valor del inmueble aquí litigado; Proceso de lesión enorme	CRA 60P - No. 98-30/92	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1927680 SOC-21246	María José Parra Guerrero.
22	219-02/01	30-ene-19	SIN INFO	MARINA BARBOSA DE VARÓN Y HERMANOS VARÓN BARBOSA.	SIN INFO	Calcular el valor comercial del bien inmueble descrito en el presente avalúo para venta al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU). Posible proceso judicial.	DIAGONAL 16 No. 96H-06	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1228309	Andrés Henao Baptiste
23	219-02/03	30-ene-19	SIN INFO	MARINA BARBOSA DE VARÓN Y HERMANOS VARÓN BARBOSA.	SIN INFO	Calcular el valor comercial del bien inmueble descrito en el presente avalúo para venta al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU). Posible proceso judicial.	DIAGONAL 16 No. 96H-12	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1228308	Andrés Henao Baptiste
24	219-02/03/03	18-feb-19	SIN INFO	TEMAQ LTDA. - NORBERT REISING	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta para proceso de sucesión	CALLE 8 SUR No. 69D-33 / CRA 11A No. 124-22 AP 102	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-684133 SIN-110401	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
25	219-02/05	15-mar-19	SIN INFO	ELIZABETH GONZALEZ GONZALEZ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para reclamo ante EL IDU.	CALLE 62 SUR No. 82A-23. BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-40681320.	Andrés Henao Baptiste
26	219-03/04	3-abr-19	SIN INFO	CRISTINA MARIA GONZALEZ NEIRA - MARIA CRISTINA NEIRA DE GONZALEZ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para proceso de sucesión ante juzgado y reclamo adel avalúo catastral ante UAECDD	CARRERA 7A No. 87-51 AP 202	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-406006	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
27	218-04/01	11-abr-19	SIN INFO	JOSE DEL CARMEN GALINDO	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para proceso ejecutivo hipotecario.	CARRERA 47 No. 22A-49 APTO 501 G1 4	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-1245110	Andrés Henao Baptiste
28	219-03/05	22-abr-19	SIN INFO	NICOLAS BARBERO CONTRERAS	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para sucesión y posible proceso judicial	CRA 21 No. 11-74/MJ Y CRA 21 No. 11-40/MJ	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SOC-13767 SOC-1408298	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
29	219-04/02/03	20-abr-19	SIN INFO	MARIA CAMILA ZUÑIGA MORALES Y YIBNEID MORALES SANCHEZ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para venta al IDU, posible proceso judicial	CRA 73C BIS 35A 35/45 SUR	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-823880 SIN-40222264	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
30	219-05/03/03	24-may-19	SIN INFO	IVÁN ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ - MONICA ESPERANZA SÁENZ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para proceso de divorcio	CRA 108 341A 33 AP 301 CL 173A 20A 12 IN 1 AP 202 / 6135 / DP 25	BOGOTÁ D.C.	C/MARCA	SIN-1162709 SIN-20145873 SIN-20146092 SIN-20146174	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero.
31	219-08/04	30-ago-19	Tribunal Administrativo de Cundinamarca	CARLOS ALFONSO CEPZA HERRERA	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para venta. Proceso Judicial. Demanda de restitución directa víctima del conflicto armado.	CARRERA 18 No. 137-59.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-114592	Andrés Henao Baptiste
32	219-09/01	15-oct-19	TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D. C. SALA CIVIL	MARIA BRIGIDA YARGAS Y OTROS CONTRA ROSA AMALIA RODRIGUEZ DE LIBREA	ESPERANZA CASTAÑO DE MAMIREZ Y LUIS HERNAN ESPINOSA CLAYUO	El Magistrado Ponente asignado, determinará si en la Escritura Pública de Venta No. 0465 del 20/12/2015 hubo una SIMULACIÓN DE COMPRAVENTA y solicita calcular los FRUTOS CIVILES del bien inmueble.	CARRERA 131 No. 37A-15 SUR	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-83409	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero. Edith Eugenia Torres Cáceres
33	219-09/03	23-oct-19	SIN INFO	DANIEL ARTURO CÁRDENAS PAIBA E IDU	SIN INFO	Venta al IDU para la construcción de la obra pública del Sistema de Tránsito y Masivo Tránsito que se realizará sobre la AK 68. Posible proceso judicial	AK 68 43A 18 SUR	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-37753	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero. John Kevin Daza
34	219-07/02	2-nov-19	SIN INFO	BLANCA LILIA PARRA MUÑOZ	CLAUDIA PATRICIA QUINTERO SUAREZ	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para Proceso de Pertenencia	RR 1 ESTE 45B-50 M11	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GRAN EXTENSIÓN SOC: 841164	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
35	219-12/03	3-feb-20	SIN INFO	CLAUDIA ESTELA GAONA CORREDOR	SORIA CHAVARRO LEGIZAMO	Calcular el valor comercial de renta de la propiedad descrita en el presente avalúo para la regulación y fijación del canon de arrendamiento.	AC 78 95 42	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-403783.	Andrés Henao Baptiste
36	220-01/06	13-feb-20	SIN INFO	ALMACENES MAXIMO SAS CIVIOS S.A.	MIGUEL ANGEL PASCIMAS DIAZ	Calcular el valor comercial de renta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para negociación o iniciar proceso de regulación de canon de arrendamiento	CARRERA 12 No. 82-02 LC 276.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-3323985	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero

ITEM	AVANZO COMERCIAL #	FECHA DICTAMEN	JUGADO O DISPACIO	NOMBRES DE LAS PARTES	APODERADOS DE LAS PARTES	MATERIA U OBJETO DEL DICTAMEN	DIRECCION	CUIDADO / MUNI	DEPARTAMENTO	MATERIA INMUEBLE	PERITOS AVALUADORES
37	220-03/02	6-mar-20	SIN INFO	ALMACENES MAXIMO SAS CIVOK S.A.	MIGUEL ANGEL PASCUAS DIAZ	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para negociación o iniciar proceso de regulación de canon de arrendamiento	CARRERA 32 No. 42-02 IC 276.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-1321295	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
38	219-12/08	24-mar-20	SIN INFO	JOSÉ MANUEL GARRÓN CÁRDENAS Y MARÍA IVETTE CHÁVEZ FERNÁNDEZ - ANA MILENA DÍAZ JAIME HUMBERTO CORREA	SIN INFO	VALORACIÓN DE LOS DAÑOS Y CÁLCULO DEL COSTO DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO PARA DEJARLO EN SU ESTADO NORMAL, CÓMODO, COMPLETO, FUNCIONAL Y SEGURO.	CALLE 5C No. 319-16	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-173548	John Kevin Daza Andrés Henao Baptiste
39	220-02/02	25-feb-20	SIN INFO	MARGARITA MALDONADO DÍAZ, CAMILO LIBOS SAYEGH.	LINA PAOLA CHACON	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para COMPRA-VENTA y proceso de LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL.	CALLE 92 No. 19C-57 AP 201.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-327857	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
40	220-02/04	25-mar-20	SIN INFO	MARGARITA MALDONADO DÍAZ, CAMILO LIBOS SAYEGH.	LINA PAOLA CHACON	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para COMPRA-VENTA y proceso de LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL.	AV. CALLE 114 No. 17-08 Y CRA. 17 No. 316-15.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-189300 SIN-149101	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
41	220-03/03	7-feb-20	SIN INFO	MARGARITA MALDONADO DÍAZ, CAMILO LIBOS SAYEGH.	LINA PAOLA CHACON	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para COMPRA-VENTA y proceso de LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL.	CALLE 3 No. 5-45, LOTE UNO (1), ÁREA URBANA	SUBACHOQUE,	C/MARCA	SIN-2072494	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
42	220-03/04	7-feb-20	SIN INFO	MARGARITA MALDONADO DÍAZ, CAMILO LIBOS SAYEGH.	LINA PAOLA CHACON	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para COMPRA-VENTA y proceso de LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL.	LOTE 34, ÁREA RURAL, CONDOMINIO CAMPRESTE EL VERDE, VEREDA LA YGUERA, MUNICIPIO DE SUBACHOQUE, CUNDINAMARCA.	SUBACHOQUE,	C/MARCA	SIN-2027289	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
43	220-07/01	16-jul-20	SIN INFO	ANA MILENA BONILLA CONTRERAS, JOSÉ EDUARDO PARADA JIMÉNEZ - EMPRESA METRO BOGOTÁ S. A.	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo corporativo para VENTA.	DG 16 SUR No. 31-39.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-97206	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
44	220-08/01	19-ago-20	AUTGADO CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	GUSTAVO ANDRÉS MUÑERA YANNO - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - (E. A. B. - E. S. P.) por Expropiación Administrativa. Proceso judicial	Andrés Tatiana Ricardo Amaya Apoderada de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - (E. A. B. - E. S. P.) por Expropiación Administrativa. Proceso judicial	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo corporativo para VENTA a la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - (E. A. B. - E. S. P.) por Expropiación Administrativa. Proceso judicial	CL 40C SUR No. 82B-20	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-40934443	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
45	220-08/02	24-ago-20	SIN INFO	JOSÉ FERNY MENDETA GARCÍA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo corporativo para VENTA a la EMPRESA DE METRO DE BOGOTÁ. Proceso judicial	AK14 No. 43-31	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-1048818	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
46	220-08/03	2-sep-20	SIN INFO	JOSÉ FERNY MENDOZA GARCÍA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo corporativo para VENTA a la EMPRESA DE METRO DE BOGOTÁ. Proceso judicial	AK14 No. 43-23	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-374519	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
47	220-09/02	28-sep-20	SIN INFO	GERMÁN JAVIER DÍAZGRANADOS DAZA INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo corporativo para VENTA al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU, para la construcción de la obra de adecuación al sistema Transmision de la Troncal Avenida Congreso Eusebio (AK 68) desde la AK 7 hasta la Autopista Sur. Posible proceso judicial.	AK 68 9 72	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-1945647	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
48	210-08/06	9-oct-20	SIN INFO	ROSA SILVIA CUEVAS BARRERA, HUMBERTO MOLINA CUESTAS	SIN INFO	PERITAJE TÉCNICO PARA EL RECONOCIMIENTO DEL ESTADO FÍSICO DEL LOCAL COMERCIAL, DICTAMEN PERICIAL DE DAÑOS EN EL BIEN INMUEBLE.	AV. CALLE 28 SUR (AV. J DE MAYO) No. 18B-12.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-42444	John Kevin Daza Andrés Henao Baptiste
49	220-09/03	27-oct-20	SIN INFO	MYRIAM ROCÍO PALLARÉS MUÑOZ, WILSON RODRIGUEZ CALDERÓN, JIMME ALBERTO DUMAN OSORIO.	SIN INFO	Dictamen pericial de daños y mejoras en el bien inmueble.	CARRERA 6 No. 55-09	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-385821	John Kevin Daza Andrés Henao Baptiste
50	220-10/02	29-oct-20	SIN INFO	MARÍA CRISTINA NEIRA DE GONZÁLEZ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para SOLICITAR AL JUZGADO No. 17 DE FAMILIA DE BOGOTÁ LA MODIFICACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO PARA EL PROCESO DE SUCESIÓN INTESTADA REF. 1100131100372016-00284000	CARRERA 7A No. 87-51 AP 202.	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-406206	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
51	220-10/08	17-nov-20	SIN INFO	LEONARDO AUGUSTO ACOSTA FRANCO	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para VENTA, SUCESIÓN JUZGADO.	CARRERA 7A No. 51A-66/68	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-308043	Andrés Henao Baptiste
52	220-10/05	27-nov-20	SIN INFO	MARLENY LÓPEZ DE MARTÍNEZ	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo para VENTA Y PARA UN COMPRADOR ESPECIAL PROCESO EJECUTIVO, PARA EL AÑO 2020 Y 2024.	CARRERA 42B No. 56-65 APARTAMENTO 201 CON PARQUEADERO 1	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SOC-300499	Andrés Henao Baptiste Edith Eugenia Torres Cacres
53	220-12/05	18-ene-21	SIN INFO	YORNY FREDY GALINDO Y GALINDO Y OROS - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente avalúo corporativo para VENTA al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU, para la construcción de la obra "Ampliación y extensión de la Avenida Ciudad de Cali al Sistema Transmision, entre la Avenida Circunvalador del Sur y la Avenida Calle 120". Posible proceso judicial.	AVENIDA CARRERA 86 No. 2A-73	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-872729	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
54	220-12/03	29-ene-21	SIN INFO	XIMENA DUQUE VALENCIA, ROGER DEL CRISTO MURILLO HERNÁNDEZ.	SIN INFO	Avalúo comercial de venta y de renta actual. Valor comercial de renta desde el año 2020 hasta el año 2026, posible proceso divisorio entre copropietarios.	KR 23 106 93, 61. 6, 61. 7, DP. 6	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-20573075 SIN-20573022 SIN-20573013 SIN-20573047	Andrés Henao Baptiste
55	221-03/01	1-feb-21	SIN INFO	SINDY ALEXANDRA RUIZ LEGUZAMÓN	SIN INFO	Calcular el valor comercial de venta del bien inmueble descrito en el presente Avalúo Comercial de venta para sucesión. Destino del avalúo: Solicitantes. Posible proceso judicial.	CALLE 178 SUR No. 29B-25	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-592413	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero
56	221-01/02	17-feb-21	TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D. C. SALA CIVIL	JORGE AURIO RODRIGUEZ DIAZ VÍCTOR HUGO VELASCO CAÑÓN	Dr. EDGAR TORRADO LLAIN Dr. ALVARO EFRAIN LÓPEZ BASTIDAS	Se determine, con exactitud, la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir el bien materia del litigio, desde la suscripción de la promesa de contrato, esto es, 8 de Julio de 2016, hasta el 15 de febrero de 2019, (fecha de presentación de la demanda)	CALLE 163 No. 72-63 INT 32	BOGOTÁ D. C.	C/MARCA	SIN-20398643	Andrés Henao Baptiste María José Parra Guerrero



**5. – ANEXO  
ACTA DE COMITÉ  
TÉCNICO DE  
AVALÚOS  
CORPORATIVOS**



Miembros FEDEAVALÚOS.  
Reg. Cámara de Comercio de Btá. No. S0012261.  
Registro Abierto de Avaluadores RAA.  
Registrados Superintendencia de Sociedades.



## ACTA DE COMITÉ TÉCNICO

### AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 221-01/02

En la ciudad de Bogotá D. C. a los diecisiete (17) días del mes de febrero de 2021, se reunieron mediante el programa Zoom (videollamadas y reuniones virtuales) los miembros del Comité Técnico Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos Distrito Capital para aprobar el Avalúo Comercial Corporativo solicitado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, de la totalidad de los frutos producidos o que hubiere podido producir, desde el 8 de julio de 2016 (suscripción de la promesa de contrato) hasta el 15 de febrero de 2019 (fecha de presentación de la demanda) de una (1) casa en propiedad horizontal ubicada en la Calle 163 No. 71-61 INT 32, en el Conjunto Residencial Quintas de Santa María IV, localizado en el barrio Gilmar, Localidad No. 11 de Suba de la Ciudad de Bogotá.

El cual fue elaborado y presentado por los Peritos Avaluadores Andrés Henao Baptiste y María José Parra Guerrero.

Se firma en Bogotá D. C. a los diecisiete (17) días del mes de febrero de 2021.

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
Representante Legal y Perito Avaluador  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.  
Afilación No. 103  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. AVAL-79687241

**MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO**  
Perito Avaluador  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.  
Afilación No. 850  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA No. AVAL-52348623

**NATALIA MANUELA ECHAVARRÍA ARAGÓN**  
Coordinador Comité Técnico C.C. 43.998.657  
Corporación Lonja de Propiedad Raíz  
Peritazgos y Avalúos D. C.

**CORPORACIÓN  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ  
PERITAZGOS Y AVALÚOS D. C.**

**6. – ANEXO  
CREDENCIALES PERITOS  
Y DOCUMENTOS  
CORPORACIÓN  
LONJA DE PROPIEDAD  
RAÍZ  
PERITAZGOS Y  
AVALÚOS D. C.**



- Certificados Registro Abierto de Avaluador RAA.
- Actas de Grado del Técnico por Competencias Laborales en "Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales". Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Tecní Incas.
- Diplomas Técnico por Competencias Laborales en "Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales". Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Tecní Incas.
- Acta de Grado del Técnico Laboral por Competencias en "Técnico en Avalúos". Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Incatec.
- Diploma Técnico Laboral por Competencias en "Técnico en Avalúos". Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Incatec.
- Diploma "Administrador de Empresas". Universidad Nacional de Colombia.
- Tarjeta Profesional Administrador de Empresas. Consejo Profesional de Administración de Empresas.
- Certificados de afiliación Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.
- Certificado del Curso "Evaluador de Competencias Laborales para el Área Técnica de su Dominio". SENA.
- Certificado de Aprobación del Curso de Acción de Formación "Evaluador de Competencias Laborales para el Área Técnica de su Dominio". SENA.
- Certificación de Participación en el Seminario "Avalúos en el Contexto de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF". Sociedad Colombiana de Avaluadores.

- Certificado de Participación del Curso "Avalúos Inmobiliarios". Lonja de Propiedad Raíz. P. Y A. D. C. Fedevalúos.
- Certificado de Participación de actualización del Curso "Avalúos Inmobiliarios. Inmuebles Urbanos y Rurales. Industrial (Maquinaria y Equipos)". Lonja de Propiedad Raíz. P. Y A. D. C. Fedevalúos.
- Certificado de Formación "Desarrollo de Fases Preliminares para la Valuación de Bienes Tangibles e Intangibles". SENA.
- Certificado de Realización y Aprobación del Curso "Desarrollo de Fases Preliminares para la Valuación de Bienes Tangibles e Intangibles". SENA.
- Certificado de Cámara y Comercio de Bogotá de la Lonja de Propiedad Raíz Propiedad y Avalúos D. C.
- Certificación de la Superintendencia de Sociedades.
- Certificación de la Superintendencia Bancaria.
- Respuesta de la Superintendencia de Industria y Comercio.



Pin de Validación: a03c0b3c



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Colombiana de Avaluadores

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 08409 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES HENAO BAPTISTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76897261, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79897261.

Al momento de expedición de esta certificado el registro del señor(a) ANDRES HENAO BAPTISTE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y baldíos situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcelal adoptado.</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 ocupación sin plan parcelal adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Dofus ambientales</li> <li>Miras, Yacimientos y explotaciones minerales</li> </ul>	29 Ene 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Puentes, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico

Página 1 de 4



Pin de Validación: a03c0b3c



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Colombiana de Avaluadores

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 08409 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES HENAO BAPTISTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76897261, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79897261.

Al momento de expedición de esta certificado el registro del señor(a) ANDRES HENAO BAPTISTE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, oficinas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, accesorios de planta, talleres eléctricos, equipos de generación, transmisión y distribución, equipos e instalaciones de energía eléctrica, maquinaria para producción y proceso, Equipos de cómputo, Microcomputers, computadores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos asociados de estos.</li> <li>Equipos de maquinaria y sustracción. Transporte Automotor: vehículos de motor como automóviles, camionetas, buses, tractores, camionetas y semitráileres, motocicletas, motobombas, catimoblos, bicisletas y similares.</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Navos, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	14 Dic 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, Invenarios, materias primas, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio.</li> </ul>	29 Ene 2019	Regimen Regimen Académico
Categoría 12 Intangibles			



PIN de Validación: **ad5c8a6c**



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

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 veintinueve (29) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contado a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: **ad5c8a6c**



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcas, Patentes, Secretos empresariales, Derechos autor, Nombres comerciales, Fondo de comercio, Prima comercial, Otros similares</li> <li>• Derechos deportivos, Espacio radial/eletrónico</li> </ul>	29 Ene 2019 29 Ene 2021	Regimen Académico Regimen Académico
<b>Categorías 13 Intangibles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dato emergente, Lucro cesante, Dato moral, Servidumbres, Derechos hereditarios y legítimos</li> <li>• Demas derechos de indemnización . Cálculos compensatorios . Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	29 Ene 2021 28 Ene 2019	Regimen Académico Regimen Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARICA  
 Dirección: CARRERA 26 A N° 62 - 11, OF. 103 -402  
 Teléfono: 3134708911  
 Correo Electrónico: andreas.henao.h@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técnicos  
 Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incaitec  
 Administrador de empresas - Universidad Nacional de Colombia

Que revisados los acteos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) ANDRES HENAO BAPTISTE, Identificación) con la Cédula de ciudadanía No. 79687241.  
 El(los) señor(a) ANDRES HENAO BAPTISTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el interesado 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 directamta en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsciencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
 Páginas web: www.lonjadedepropiedadraiz.com www.fedavaluatores.com E-mail: lonja@lonjadedepropiedadraiz.com



INSTITUTO TECNI – INCAS  
ACTAS GENERALES

CÓDIGO: DE-POI-100-F03  
VERSIÓN: 02  
APROBACIÓN: 13/06/2012  
PÁGINA: 20 de 35

INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

NIT 801.003.185-3

Resolución de Registro de Programas N°. 2257 de fecha julio 14 de 2015 de la S.E.M.

ACTA N° 27

En la ciudad de Armenia, departamento de Quindío el día 08 de octubre de 2016 siendo las 3 de la tarde se llevó a cabo en el salón Calancá del Hotel Armenia, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO "TECNI INCAS" Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la vigésima séptima promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la primera del programa de evaluaciones, evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la institución, la señora ILLIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa de:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

**ANDRES HENAO BAPTISTE**

Identificado (a) con C.C. 79.687.241 de Bogotá D.C. Cundinamarca

Es fiel copia del acta original General de fecha 08 de octubre de 2016, consta de (35) graduandos, comienza con el nombre de ALVARADO BAQUERO FREDY HUMBERTO y termina con el nombre de ZEA LADINO ANGELA TATIANA.

Dada en Armenia Quindío a los 08 días del mes de octubre de 2016.



*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*  
SECRETARIA GENERAL



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

**Instituto Tecni – Incas**

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1375 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia, según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

**ANDRES HENAO BAPTISTE**

Identificado (a) con C.C. 79.687.241 de Bogotá D.C. Cundinamarca

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

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración Total de 820 horas de formación presencial

*[Signature]*  
GILBERTO SALCEDO PIZARRO  
Director General



Acta 27  
Folio 71



*[Signature]*  
ILLIANA YURE RUIZ SALAS  
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 08 días del mes de octubre de 2016



**ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD  
OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS**  
No. 03 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2020

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Veintidós (22) días del mes de Diciembre de 2020, en el Salón de Eventos de INCAATEC, en compañía virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor JORGE TAMAYO ARGÜELLES y el Director Académico, Señora KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA del INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCAATEC y demás enviados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante Andrés Henao Baptiste, identificado(s) con la cédula No 79.687.241 expedida en Bogotá D.C., quien llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en TÉCNICO EN AVALUOS, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaría de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No 01198 del libro de certificaciones No 01

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Veintidós (22) días del mes de Diciembre de 2020.



*Kathy Diaz Mendoza*  
KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA  
Directora Académica



*Jorge Tamayo Argüelles*  
JORGE TAMAYO ARGÜELLES  
Director General

Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N. 42 - 78 • Barranquilla • TEL: 333 5906  
Escuela de Salud: Carrera 46 N. 63 - 41 • Barranquilla • TEL: 362 2915 - 338 3151 • 301 273 4798  
Escuela de Cosmología y Belleza: Calle 64 N. 59 - 79 • Barranquilla • TEL: 340 2565 • 317 6586806  
Escuela INCAATEC Malambo: Calle 7 N. 16 - 24 • Malambo • TEL: 384 3264 • 311 9075622  
[www.incatec.edu.co](http://www.incatec.edu.co)

República de Colombia

Departamento del Atlántico



Instituto Técnico de Administración y Salud  
Asociación de Programas No. 128 del 28 de Abril de 2016 Escritorio de Educación de Malambo  
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2016 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:

**Andrés Henao Baptiste**

Documento de Identidad No. 79.687.241 de Bogotá D.C.

Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos con una duración de 1300 horas

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

**Técnico En Avalúos**

Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Atlántico (Atl.)

Dado en Malambo a los 22 días del mes de Diciembre de 20 20

Anotado en el Folio No. 01198 del Libro No. 01 Registro No. 03



*Jorge Tamayo Argüelles*  
Director General



*Kathy Diaz Mendoza*  
Directora Académica

INC-20208-0033



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA  
FACULTAD DE

*Ciencias Económicas*

ACTA DE GRADO NÚMERO 3228

El Consejo de Facultad en su sesión del día 20 de Mayo, de 2003 Acta No. 29

CONSIDERANDO QUE:

*Andrés Henao Baptiste*

C.C. No. 75.682.241.5472.565

Cumplido satisfactoriamente con los requisitos exigidos por los Acuerdos y Reglamentos de la Universidad respecto otorgarle el título de

*Administrador de Empresas*

En nombre y representación de la Universidad Nacional de Colombia y de la República de Colombia y previo al pago del Dóximo de la Facultad hizo entrega del Diploma Número 0077960 registrado en el Folio No. 157 del Libro 1 - T. 2

En cumplimiento de lo anterior se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Bogotá a los 12 días del mes de *Setiembre* de 2003

*Andrés Henao Baptiste*  
Presidente  
Consejo de Facultad

*Luz Deicy Florez Espinal*  
Secretaria  
Consejo de Facultad



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CONSEJO PROFESIONAL DE  
ADMINISTRACION DE EMPRESAS

T.P. 36724

No. Res. 8792 Fecha 08/15/08  
M / D / A

ANDRES

HENAO BAPTISTE

C.C. 79687241 SANTAFE DE BOGOTA DC

Universidad: NACIONAL DE COLOMBIA

Profesión: ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

Fecha Título 12/12/03

M / D / A

34899



El Ministro de Comercio, Industria y Turismo o su Delegado

*Luz Deicy Florez E.*

LUZ DEICY FLOREZ ESPINAL  
Presidente CPAE

Esta Tarjeta Profesional acredita al titular para el ejercicio de la Administración de Empresas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 60 de 1981, el Decreto 2718 de 1984 y ley 20 de 1988.



REGISTRO CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ No. 50012261

### El Suscrito Director Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.

#### HACE CONSTAR QUE:

El señor **ANDRÉS HENAO BAPTISTE**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.687.241, Administrador de Empresas con Tarjeta Profesional No. 38724 del CPAE, Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales de Tercer Nivel (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano), Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Inmuebles (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano), es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ PERITAJES Y AVALÚOS D. C. con la afiliación No. 103 y se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avalúadores RAA con el No. AVAL-79687241 en las siguientes categorías:

- > 1 Inmuebles Urbanos
- > 2 Inmuebles Rurales
- > 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección
- > 4 Obras de Infraestructura
- > 6 Inmuebles Especiales
- > 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- > 8 Maquinaria y Equipos Especiales
- > 10 Semovientes y Altimiles
- > 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- > 12 Intangibles
- > 13 Intangibles Especiales

El señor **ANDRÉS HENAO BAPTISTE**, pertenece al Capítulo de Avalúos Corporativos de la Lonja Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.

El señor **ANDRÉS HENAO BAPTISTE** se compromete a cumplir con las normas y principios de ética de la actividad valuatoria de la Ley del Avalúador 1673 de 2013, como también los de la Constitución Política de Colombia.

Se expide la presente a solicitud del interesado a los veintinueve (29) días del mes de enero de dos mil veintuno (2021). Válido hasta los veintinueve (29) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022).

Cordialmente,

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
Director Ejecutivo



Corrección Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.  
Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 - Teléfono: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
BOGOTÁ, D. C.



REGIONAL DISTRITO CAPITAL

### EL CENTRO DE GESTION DE MERCADOS, LOGISTICA Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION

#### CERTIFICA

Que **ANDRES HENAO BAPTISTE** identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 79.687.241 de Bogotá, realizó y aprobó el curso de **EVALUADOR DE COMPETENCIAS LABORALES PARA EL AREA TECNICA DE SU DOMINIO**, con una intensidad horaria de Cuarenta (40) y obtuvo una evaluación Apto (A) con una equivalencia de (4.5).

Equivalencia de Evaluaciones:

D: Reprobó  
A: Aprobó

Se expide en Bogotá, a los veintium (21) días del mes de abril de dos mil catorces (2014)

Firmado Digitalmente por  
JAI ME GARCIA DI MOTOLI  
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA  
Autenticidad del Documento  
Bogotá - Colombia

**JAI ME GARCIA DI MOTOLI**  
SUBDIRECTOR CENTRO DE GESTION DE MERCADOS, LOGISTICA Y TECNOLOGIAS DE LA REGIONAL DISTRITO CAPITAL

SENA: Una Organización con Conocimiento



LIBERTAD Y JUSTICIA  
REPUBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

**ANDRES HENAO BAPTISTE**

Cm. Cédula de Ciudadanía No. 79.687.241

Cursó y aprobó la acción de Formación

**EVALUADOR DE COMPETENCIAS LABORALES PARA EL AREA TECNICA DE SU DOMINIO.**

con una duración de 40 horas

En cumplimiento de lo anterior, se firma el presente en Bogotá, D. C., a los veintinueve (29) días del mes de abril de dos mil cuatro (2004)

Firmado Digitalmente por

JAI ME GA RCI A DI MOTOLI

Subdirectora de Evaluación de Aprendizaje - SENA

Autoridad del Documento

Bogotá - Colombia

JAI ME GA RCI A DI MOTOLI

Subdirectora de Tecnologías de la Información

SENA - CENTRO DE GESTION TECNOLÓGICA

SENA - CENTRO TECNOLÓGICO

PROBETA JISCOR14

FECHA REGISTRO

SENA - CENTRO TECNOLÓGICO



LIBERTAD Y JUSTICIA  
REPUBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

**ANDRES HENAO BAPTISTE**

Cm. Cédula de Ciudadanía No. 79.687.241

Cursó y aprobó la acción de Formación

**EVALUADOR DE COMPETENCIAS LABORALES**

con una duración de 40 horas

En cumplimiento de lo anterior, se firma el presente en Bogotá, D. C., a los veintinueve (29) días del mes de julio de dos mil cuatro (2004)

Firmado Digitalmente por

WAI ME ANTON Y TRINA ALBIS

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

Autoridad del Documento

Bogotá - Colombia

WAI ME ANTON Y TRINA ALBIS

CENTRO DE GESTION TECNOLÓGICA

SENA - CENTRO TECNOLÓGICO

SOCIOTERAPIA - 2000000

FECHA REGISTRO

SENA - CENTRO TECNOLÓGICO



**SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**  
 LA UNIÓN SECCIONAL BOGOTÁ-CUNDINAMARCA  
 NIT. 89041178-8



Bogotá D.C., 30 Noviembre de 2012

**LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**  
**LONJA SECCIONAL BOGOTÁ- CUNDINAMARCA**

Certifica que:

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
**Identificado con C.C. 79'687.241**

Participó en el Seminario "AVALÚOS EN EL CONTEXTO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF" dictado por el Contador Público Carlos Alberto Méyca, con una intensidad de tres (3) horas, realizado el día 30 de Noviembre de 2012

Cordialmente,

*Nelly González Quinteiro*  
 Presidente Ejecutiva  
 ARQ. NELLY GONZÁLEZ QUINTEIRO  
 NIT. No. 86-0-1134-8

Afiliada a la Unión: Federación de Asociaciones de Valuadores - LEVY  
 Col. Indio. Bogotá. Registrada en el Registro Nacional de Avaluadores - RNA  
 Cra. 10 No. 67A-45 Edif. 235.81 Tel. - 255 52 75 - 211 71 69  
 E3 web@seccionalbogota.org.co www.seccionalbogota.org.co  
 Bogotá, D.C. - Colombia

*Formada en 1974*

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
 Páginas web: www.lonjadesecpropiedadraiz.com www.fedeavaluadores.com E-mail: lonja@lonjadesecpropiedadraiz.com



**LONJA**  
 DE AVALÚOS Y  
 PERITAJES S.A.S.  
 LAVADORES D.C.  
 R.M.C. C. 85032383

*Fede@valuos*

**Certificado de Participación**

EL SEÑOR

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**

C. de C. No. 79.687.241

Participó en nuestro **Curso de Actualización**

**"CURSO DE AVALÚOS INMOBILIARIOS"**

Abastecimiento, Urbanización y Fincas, Instrumental Catastral, Catastrales y Escrituras

Participado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ

PERITAJES Y AVALÚOS D. C. y por FEDEAVALÚOS

**Intensidad: 1er. Nivel = 20 horas, 2º Nivel = 20 horas, 3er. Nivel = 20 horas.**

Director del Curso,

*Roberto Henao Duque*

Roberto Henao Duque

Bogotá, D. C. Agosto de 2007

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
 Páginas web: www.lonjadesecpropiedadraiz.com www.fedeavaluadores.com E-mail: lonja@lonjadesecpropiedadraiz.com



FedeAvalúos

Certificado de Participación  
EL SEÑOR

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**

Cédula de Ciudadanía No. 79.687.241 de Bogotá

**Participó en nuestro Curso de Avalúos  
Inmobiliarios  
"AVALUADORES DEL 2000"**

Patrocinado por la **LONGJA DE PROPIEDAD RAÍZ  
PERITAZGOS Y AVALUOS, D. C.** y por **FEDEAVALUOS**

Director del Curso,

*B. Henao B.*

*asesor@fedevaluos.com*

*Bogotá, D. C. Febrero de 2005*



PIN de Validación: 1350584



Reg. Único RAJ-02-03-03



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIA JOSE PARRA GUERRERO**, identificable con la Cédula de ciudadanía No. 52348922, se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2016 y se le ha asignado el número de evaluador: **AVAL-52348922**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARIA JOSE PARRA GUERRERO** se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y abarces:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y baldíos situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en estado de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	08 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, abstracción de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lote en estado de expansión sin plan parcial adoptado, lote para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	08 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, oficinas y centros de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de las numerales anteriores.</li> </ul>	08 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	08 Jun 2018	Regimen Académico



PIN de Validación: b386d0a4



Registra Abierto de Avaliadores



ASOCIACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALIADORES

cómputo; Microcomputaciones, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, notes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, ciclomotores, bicicletas y similares.

Categoría: 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	08 Jun 2018	Regimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaliador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 53B N° 27 - 24, APTO. 601  
Teléfono: (57) 322235309  
Correo Electrónico: manyplaydise@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaliadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(esa) MARIA JOSE PARRA GUERRERO, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 52248823. El(los) señor(esa) MARIA JOSE PARRA GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaliadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargado previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresado el PIN directamente en la página de RAA: <http://www.raa.org.co>. Cargar el contenido de la información así como el contenido de la que respalda la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaliadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN  
b386d0a4

Página 2 de 3



PIN de Validación: b386d0a4



Registra Abierto de Avaliadores



ASOCIACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALIADORES

El presente certificado se emite en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaliadores RAA, a los cinco (05) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 3 de 3



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

## Instituto Tecnológico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1375 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,  
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

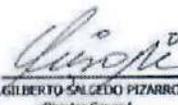
### PARRA GUERRERO MARJA JOSE

Identificada (a) con C.C. 52346823 de Bogotá Cundinamarca

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

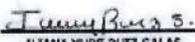
### AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración  
Total de 820 horas de formación presencial



**GILBERTO SALGADO PIZARRO**  
Director General

Acta 30  
Folio 27



**ELIANA YURE RUIZ SALAS**  
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 18 días del mes de noviembre de 2017

Carrera 26A No. 82-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122289 - 319 2192684  
Páginas web: www.fonjadespropiedadtraz.com www.fonjadespropiedadtraz.com E-mail: fonjadespropiedadtraz.com

	<p><b>INSTITUTO TECNOLOGICO – INCAS</b> <b>ACTAS GENERALES</b></p>	<p><b>CÓDIGO:</b> DE-POJ-IND-FO3 <b>VERSIÓN:</b> 02 <b>APROBACIÓN:</b> 13/06/2012 <b>PÁGINA:</b> Pág. 11 de 17</p>
---	--	--

**INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO  
Y EL DESARROLLO HUMANO**  
NIT 801.003.185-3

Resolución de Registro de Programas N°. 2257 de fecha julio 14 de 2015 de la S.E.M.

**ACTA N° 30**

En la ciudad de Armenia departamento del Quindío, el día 18 de noviembre de 2017 siendo las 3:00 de la tarde, se llevó a cabo en el salón (parrilla uno) del Hotel Moccavo Allure, ubicado en la carrera 14 9A-00 el acto con el cual, la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO "TECNI INCAS" Y CIA LTDA. hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la trigésima promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la segunda del programa de AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES, evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALGADO PIZARRO, Director General de la institución, la señora ELIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa de:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

**PARRA GUERRERO MARIA JOSE**  
Identificada (a) con C.C. 52346823 de Bogotá Cundinamarca

Es fiel copia del acta original General de fecha 18 de noviembre de 2017, consta de (17) graduandos, comienza con el apellido y nombre de CADENA HERRERA ARNOLD y termina con el apellido y nombre de VILLA ARRIETA JUAN ESTEBAN.

Dada en Armenia Quindío a los 18 días del mes de noviembre de 2017.



**GILBERTO SALGADO PIZARRO**  
DIRECTOR GENERAL



**ELIANA YURE RUIZ SALAS**  
SECRETARIA GENERAL

**INSTITUTO TECNOLÓGICO**  
Carrera 14 a 7-05  
Tel. 745 09 64 745 10 14

Carrera 26A No. 82-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122289 - 319 2192684  
Páginas web: www.fonjadespropiedadtraz.com www.fonjadespropiedadtraz.com E-mail: fonjadespropiedadtraz.com



REGISTRO CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ No. 50012261

### El Suscrito Director Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.

#### HACE CONSTAR QUE:

La señora **MARIA JOSÉ PARRA GUERRERO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.348.623, Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales de Tercer Inca (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano), está activa en la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAJES Y AVALÚOS D. C.**, afiliada con el No. 850 y se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avalúos: RAA, con el No. AVAL-5234-8623 en las siguientes categorías:

- > 1 Inmuebles Urbanos.
- > 2 Inmuebles Rurales.
- > 6 Inmuebles Especiales.
- > 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
- > 10 Semovientes y Animales.

La señora **MARIA JOSÉ PARRA GUERRERO**, pertenece al Capítulo de Avalúos Corporativos de la Lonja Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.

La señora **MARIA JOSÉ PARRA GUERRERO** se compromete a cumplir con las normas y principios de ética de la actividad valoradora de la Ley del Avaluador 1673 de 2013, como también los de la Constitución Política de Colombia.

Se expide la presente a solicitud del interesado a los nueve (9) días del mes de junio de dos mil veinte (2020). Valida hasta los nueve (9) días del mes de junio de dos mil veintidós (2021).

Cordialmente,

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
Director Ejecutivo



PERITOS RENOVADOS

Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.  
Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 - Teléfono: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
BOGOTÁ, D. C.



REPUBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 179 de 1994

Hace constar que

**MARIA JOSÉ PARRA GUERRERO**

Con Cédula de Ciudadanía No. 52.348.623

Currió y aprobó la acción de Formación

**DESARROLLO DE FASES PRELIMINARES PARA LA VALUACION DE BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES.**

con una duración de 80 horas

En cumplimiento de lo anterior, se firma el presente en Bogotá a los quince (15) días del mes de julio de dos mil veinte (2020)

VIOLE ANTONY TRUJANO ALBIS  
DIRECTORA GENERAL ADMINISTRATIVA  
CENTRO DE ESTUDIOS ADMINISTRATIVOS  
SENA

2192684 - 15072016  
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificado.sena.edu.co> tipo de número 5040073654532328625C.



## EL CENTRO DE GESTION ADMINISTRATIVA

### CERTIFICA

Que **MARIA JOSE PARRA GUERRERO** (identificado) con Cedula de Ciudadania No 52.348.623 de Bogotá, realizó y aprobó el curso de **DESARROLLO DE FASES PRELIMINARES PARA LA VALUACION DE BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES**, con una intensidad horaria de Ochenta (80) y obtuvo una evaluación Apto (A) con una equivalencia de (4,5).

#### Equivalencia de Evaluaciones:

D. Reprobó  
A. Aprobó

Se expidió en Bogotá, a los quince (15) días del mes de julio de dos mil catorce (2014)

Firmado Digitalmente por  
**WAINE ANTONY TRIANA ALBIS**  
Subdirector de Acreditación y  
Administración del Documento  
Bogotá - Colombia

**WAINE ANTONY TRIANA ALBIS**  
SUBDIRECTOR CENTRO DE GESTION ADMINISTRATIVA  
REGIONAL DISTRITO CAPITAL

SENA: Una Organización con Conocimiento

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, luego al número 9424077504/CV3348623E.

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
Páginas web: [www.fonjadespropiedadcaz.com](http://www.fonjadespropiedadcaz.com) E-mail: [fonja@fonjadespropiedadcaz.com](mailto:fonja@fonjadespropiedadcaz.com)



**FONJA**  
DE PROPIEDAD  
RAIZ PERITAJOS  
Y AVALUOS D.C.  
Reg. C. C. 5001264

*Fede@valuos*

### Certificado de Participación

LA SEÑORA

**MARÍA JOSÉ PARRA GUERRERO**

C. de C. No. 52-348-623 de Bogotá.

Participó en nuestro curso

**"CURSO DE AVALUOS INMOBILIARIOS"**  
Inmuebles Urbanos y Rústicos. Inmobiliaria, Catastrística y Equivale

Patrocinado por la FONJA DE PROPIEDAD RAIZ

PERITAJOS Y AVALUOS D. C. y por FEDEVALUOS

Con una intensidad de: Nivel 1 - 20 horas. Nivel 2 - 20 horas. Nivel 3 - 20 horas.

Director del Curso,

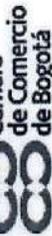
Andrés Henao Baptiste

Bogotá, D. C. Mayo 7 de 2008

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
Páginas web: [www.fonjadespropiedadcaz.com](http://www.fonjadespropiedadcaz.com) E-mail: [fonja@fonjadespropiedadcaz.com](mailto:fonja@fonjadespropiedadcaz.com)

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL



CÓDIGO VERIFICACIÓN: A210576328024E

17 DE ENERO DE 2021 HORA 10:18:15

AA21057632 \*\*\*\*\* PÁGINA: 1 DE 3 \*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB-ORG.CO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO : CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ PERITAZGOS Y AVALUOS Y

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EN EL EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA POR LOS ARTICULOS 43 Y 144 DEL DECRETO NUMERO 2150 DE 1995 CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CHA. 26A NO. 62-11 OFC. 103 MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C. EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : LONJADEPROPIEDADRAIZ.COM



68961

155-

Bogotá, D.C., 27 OCT. 2000



SEñor DIRECTOR EJECUTIVO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, PERITAZGOS Y AVALUOS D.C. Carrera 26 A No. 62-11 Of. 103 Ciudad

Con el fin de dar trámite a la designación de peritos evaluadores en los términos que establece la Ley 550 de 1996 y el Decreto 422 de 2000, me permito solicitarle se sirva enviar a este Despacho la lista de los evaluadores inscritos en esa Entidad.

Para el efecto, es preciso que indiquen, entre otros, nombre, cédula, domicilio, teléfono, especialidad en la cual puede desempeñarse y los demás aspectos que, en su concepto, revisarian importancia.

Cordialmente,

[Handwritten signature]

JUAN CAMILO HERRERA CARRILLO Coordinador Grupo de Acuerdos de Reestructuración



5443

DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGOS Y AVALÚOS D.C. ya se encuentra inscrita en el listado que maneja la Superintendencia de Sociedades.

Esperando haber absuelto su inquietud.  
Cordialmente,

**JUAN CAMILO HERRERA CARRILLO**  
Coordinador Grupo Acuerdos de Reestructuración  
Rovard  
Código 092002

Avenida El Dorado N° 48-80 • Correo: 2220696 • Fax: 2229473 - 2229872 - 2229090 - 2229090 - 3159832 - 2229874  
PVEB: www.superintendenciasociedades.gov.co • E-mail: info@superintendenciasociedades.gov.co  
Bogotá D.C., Colombia

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
Páginas web: www.fonjadespropiedadraiz.com www.fonjadesvaluos.com E-mail: fonja@fonjadespropiedadraiz.com



5443

INSTRUMENTOS DE REGISTRO - BOGOTÁ Radicación: 1001-01-001413  
Expediente: 0 666-001-008 AS. REANUNCIA CETS MESA ROTARIO  
Asignación: FONDA DE PROPIEDAD RAÍZ S.A.  
Fecha: 2001/01/21 Hora: 14:37:00

Bogotá D.C., 22 FEB. 2001

Doctor  
**ROBERTO HENAO DUQUE**  
Director Ejecutivo  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGOS Y AVALÚOS D.C.  
Cra. 26A No. 62-11 Ofc. 103  
Ciudad

Respetado Doctor:

Me permito presentar respuesta a su comunicación radicada en este Despacho con el No. 2001-01-001825 de 24 de enero de 2.001, mediante la cual solicita información sobre su inscripción en la lista de evaluadores de la Ley 550 de 1.999.

Al respecto me permito informarle que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 422 de 8 de marzo de 2.000, el Registro Nacional de Avaluadores es manejado por la Superintendencia de Industria y Comercio. Por lo tanto, le recomendamos dirigirse a esa entidad para efectos de solicitar cualquier información sobre su inscripción en la lista de evaluadores de la Ley 550 de 1.999.

Adicionalmente, me permito informarle que la Superintendencia de Sociedades sólo interviene en el nombramiento de peritos evaluadores cuando en el procedimiento de selección no se presentan ofertas ante la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 8º del mencionado Decreto 422 de 2.000. Para el efecto, le informamos que la LONJA

Avenida El Dorado N° 48-80 • Correo: 2220696 • Fax: 2229473 - 2229872 - 2229090 - 2229090 - 3159832 - 2229874  
PVEB: www.superintendenciasociedades.gov.co • E-mail: info@superintendenciasociedades.gov.co  
Bogotá D.C., Colombia

Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 Bogotá, D. C. Teléfonos: 3461242 - 2122259 - 319 2192684  
Páginas web: www.fonjadespropiedadraiz.com www.fonjadesvaluos.com E-mail: fonja@fonjadespropiedadraiz.com

SOLICITUDS DE ENTIDADES PARA LLEVAR LISTADO DE AVALUADORES		
Solicitudes radicadas antes del 30 de septiembre de 2000 (artículo 36, resolución 22537)		
NOMBRE	CIUDAD	CONSERVACIONES
1. Asociación de Arquitectos Evaluadores	Cali	
2. Cámara Colombiana de la construcción	Bogotá	
3. Cámara Colombiana de registros Inmobiliarios y evaluadores profesionales (Cenarajep)	Bogotá	
4. Cogerab	Bogotá	
5. Colección Lira.	Bogotá	Cumple art. 26 res. 22639
6. Corporación Lonja Colombiana	Bogotá	
7. Corporación Lonja colombiana de finca raíz y de Avaluadores	Bogotá	Cumple art. 26 res. 22639
8. Corporación Lonja de Avaluadores de Bienes	Berria	
9. Corporación Lonja Inmobiliaria de Avaluadores Profesionales de Antioquia	Medellín	Cumple art. 26 res. 22639
10. Lonja Colombiana de Peritos Avaluadores de Propiedades, Puntos y Entero (Lunajep)	Bogotá	
11. Lonja de Profesionales Avaluadores (Lonja)	Bogotá	
12. Lonja de Propiedad Raíz	Bogotá	
13. Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá	Bogotá	Cumple art. 26 res. 22639
14. Lonja de Propiedad Raíz de Cali	Cali	
15. Lonja de Propiedad Raíz Formas y Análisis D.C.	Bogotá	Cumple art. 26 res. 22639
16. Lonja Inmobiliaria de Colombia	Bogotá	Presente espontáneamente
17. Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales (Lonjanap)	Bogotá	
18. Lonja Profesional Inmobiliaria (Mentizales)	Manizales	
19. Registro Nacional de Avaluadores	Bogotá	
20. Registro Nacional de Avaluadores Profesionales	Bogotá	Cumple art. 26 res. 22639
21. Sociedad Nacional de Registro de Avaluadores	Bogotá	Sociedad por constituirse

1. Decreto 427 de 2000, artículo 4



Última actualización: 2020-07-15  
© Superintendencia de Industria y Comercio - 2002

file:///C:/Mis...LONJA P R P A Superintendencia de Industria y Comercio - Normatividad.ht 02/12/02

**SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA**

TÍTULO III Página 36-5  
CIRCULAR EXTERNA 002 DE 2001 ENERO 2001

El bien inmueble que se financia de acuerdo con el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 constituye la garantía adecuada reconocida en el ordenamiento jurídico colombiano para este tipo de crédito. Por lo tanto se debe contar con una debida valoración de la misma con el objeto de cumplir tres funciones básicas así:

- a. A la entidad vigilada que concede el crédito, le permite conocer el valor del bien hipotecado a su favor y establecer de manera íctnea el nivel de cobertura de las garantías vinculadas a sus operaciones activas de crédito.
- b. Al beneficiario del crédito le permite comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el de mercado y, por último,
- c. Al tenedor de títulos hipotecarios, si fuere el caso, le suministrará información útil para establecer si su inversión está adecuadamente respaldada por bienes inmuebles debidamente valorados.

El avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios deberá realizarse de manera independiente y objetiva por las personas pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

**11. CRÉDITO A CONSTRUCTORES - Subrogación de obligaciones-**  
El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.  
Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor deberá contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.

CIRCULAR EXTERNA 002 DE 2001 ENERO 2001

Bogotá, D.C.  
Asunto: Radicación  
Término  
Actuación  
Folios: 603  
0190236  
113  
440

Estimado doctor:

Damos respuesta a su petición contenida en la comunicación radicada en esta Entidad bajo el número de la referencia para informarle lo siguiente:

1. Para efectos de lo dispuesto en las leyes 546 y 550 de 1998, la inscripción correspondiente debe radicarse únicamente ante el Registro Nacional de Avaluadores de Inmuebles del Departamento de Cundinamarca, igualmente, le informamos que ante el Registro Nacional de Avaluadores que lleva esta Superintendencia únicamente tiene como objeto registrar los avaluados a los que se refieren las precisiones legales, concluímos que es posible que existan otro tipo de entidades, de carácter privado que lleven registros de evaluaciones para fines diferentes a los previstos en dichas normas.

2. La Superintendencia de Industria y Comercio expide, a solicitud de interesado, constancias en las cuales certifica a las personas inscritas en el Registro Nacional de Avaluadores e informa el correspondiente número de inscripción, certificación que tiene plenos efectos legales.

1. Registro Nacional de Avaluadores a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio

1.1. Objeto:

Ta y como ya lo hemos manifestado en ocasiones anteriores, [1] todas las personas que pretendan actuar como evaluadores para el Registro Nacional de Avaluadores de Inmuebles del Departamento de Cundinamarca, [2] y [3] de la Ley 550 del mismo año, [3] deben inscribirse en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio. En este orden de ideas, quienes actúan como evaluadores en otro tipo de actividades diferentes a las señaladas por las referidas leyes, no están en la obligación de inscribirse en este registro.

Teniendo en cuenta lo anterior, concluimos que es posible que otro tipo de entidades, de carácter privado lleven registros de evaluaciones para la única inscripción válida para efectos de cumplimiento de las leyes 546 y 550 de 1998 es la que se realiza en el registro público que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio.

1.2. Clasificación:

Para efectos de su radicación en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, la Entidad de Inmuebles del Departamento de Cundinamarca, expide una constancia, con plenos efectos legales, en la que constan los datos del inscrito y el número de inscripción. En consecuencia, es suficiente con la sola presentación de la constancia para que una persona acredite su inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores al que se refieren las mencionadas leyes 546 y 550. La verificación tiene un costo de \$2.500, valor que debe ser consignado a nombre del Tesoro Nacional - Superintendencia de Industria y Comercio - código emisivo 10 en la cuenta N° 050-00118-0 del Banco Popular.

1.3. Solicitar datos de Bogotá

En relación a la solicitud de inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio en el Departamento de Cundinamarca, el interesado puede dirigirse a las intendencias regionales de las Superintendencias de Servicios Públicos Domiciliarios o de Sociedades, aclarando que estas oficinas lo único que hacen es remitir a esta Entidad la documentación y esta realiza la inscripción correspondiente. Incluso, el interesado puede enviar el formulario digitalizado, el cual se pueda bajar de nuestro sitio de Internet, por correo a la Cámara 13 / 27 - 00 mazatlan de Bogotá D.C., al fax 3322650 o escaneado, una vez diligenciado, vía e-mail a la dirección info@sic.gov.co.

Finalmente, le informamos que el número de inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio corresponde al Folio de Hecho Duque es 0143735.

En las atenciones le damos respuesta a su consulta con el alcance previsto en el artículo 25 del código contable administrativo.

Para obtener mayor información diríjase a nuestra página de Internet: www.sic.gov.co

Atentamente,

MARJANA CALDERÓN MEDINA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)  
(COMUNICACIÓN ENTADA POR RAZONES DE ESPACIO)

# **7. – ANEXO FOTOGRAFÍAS**



VISTA DEL SECTOR



VISTA DEL SECTOR



FACHADA CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



FACHADA CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



ACCESOS AL CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



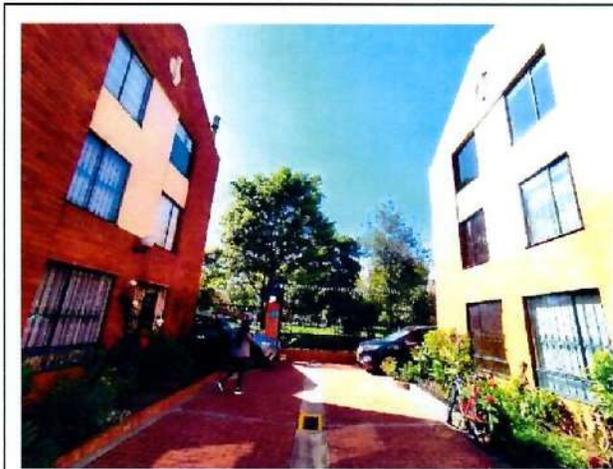
DIRECCIÓN CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



VISTA INTERIOR CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



VISTA INTERIOR CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



VISTA INTERIOR CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARÍA IV P. H.



FACHADA CASA INTERIOR 32



ENTRADA CASA INTERIOR 32 - ANTEJARDÍN



ENTRADA CASA INTERIOR 32 - ANTEJARDÍN



ENTRADA CASA INTERIOR 32 - ANTEJARDÍN



PLACA CASA INTERIOR 32



PRIMER (I) PISO - SALA



PRIMER (I) PISO - SALA



PRIMER (I) PISO - SALA



PRIMER (I) PISO - SALA



PRIMER (I) PISO - CORREDOR



PRIMER (I) PISO - BAÑO SOCIAL



PRIMER (I) PISO - BAÑO SOCIAL - DEPOSITO



PRIMER (I) PISO - COMEDOR Y COCINA



PRIMER (I) PISO - COMEDOR



PRIMER (I) PISO - COMEDOR



PRIMER (I) PISO - COMEDOR



PRIMER (I) PISO - COCINA



PRIMER (I) PISO - COCINA



PRIMER (I) PISO - COCINA



PRIMER (I) PISO - COCINA



PRIMER (I) PISO - ZONA DE LAVANDERÍA



PRIMER (I) PISO - ZONA DE LAVANDERÍA



PRIMER (I) PISO - ZONA DE LAVANDERÍA



PRIMER (I) PISO - ACCESO PATIO CUBIERTO



PRIMER (I) PISO - PATIO CUBIERTO



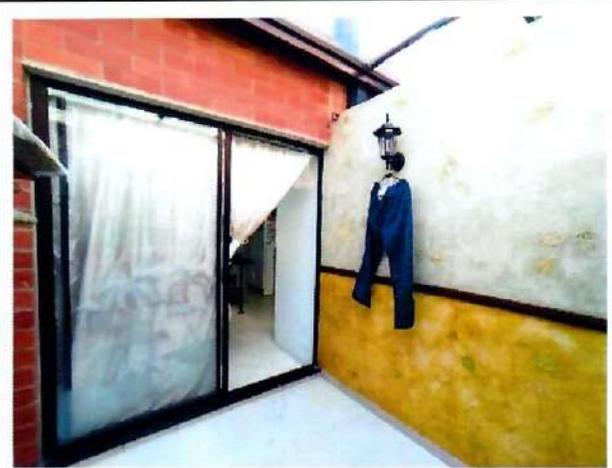
PRIMER (I) PISO - PATIO CUBIERTO



PRIMER (I) PISO - PATIO CUBIERTO



PRIMER (I) PISO - PATIO CUBIERTO



PRIMER (I) PISO - PATIO CUBIERTO



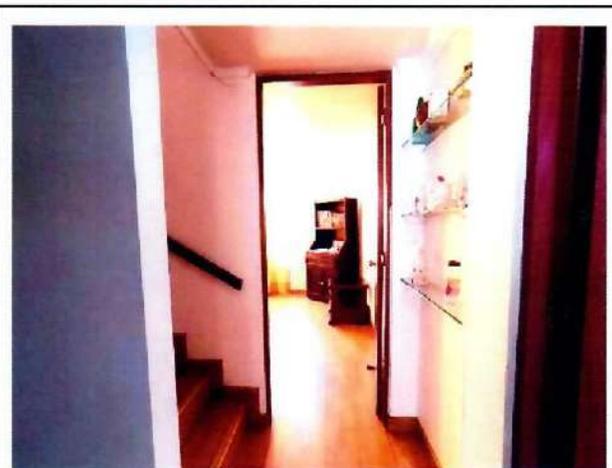
ESCALERAS HACIA EL SEGUNDO (II) PISO



ESCALERAS HACIA EL SEGUNDO (II) PISO



SEGUNDO (II) PISO - HALL DE HABITACIONES



SEGUNDO (II) PISO - HALL DE HABITACIONES



SEGUNDO (II) PISO - HALL DE HABITACIONES



SEGUNDO (II) PISO - HALL DE HABITACIONES



SEGUNDO (II) PISO - HALL DE HABITACIONES - BAÑO



SEGUNDO (II) PISO - HABITACIÓN



SEGUNDO (II) PISO - HABITACIÓN DETALLE



SEGUNDO (II) PISO - HABITACIÓN DETALLE



SEGUNDO (II) PISO - HALL DE HABITACIONES



SEGUNDO (II) PISO - HABITACIÓN



SEGUNDO (II) PISO - HABITACIÓN DETALLE



SEGUNDO (II) PISO - HABITACIÓN DETALLE



ESCALERAS HACIA EL TERCER (III) PISO



ESCALERAS HACIA EL TERCER (III) PISO



TERCER (III) PISO - HALL



TERCER (III) PISO - ESTUDIO



TERCER (III) PISO - ESTUDIO



TERCER (III) PISO - HALL



TERCER (III) PISO - HABITACIÓN PRINCIPAL



TERCER (III) PISO - HABITACIÓN PRINCIPAL DETALLE



TERCER (III) PISO - HABITACIÓN PRINCIPAL DETALLE



TERCER (III) PISO - HABITACIÓN PRINCIPAL DETALLE



TERCER (III) PISO - HABITACIÓN PRINCIPAL DETALLE



TERCER (III) PISO - HABITACIÓN PRINCIPAL - BAÑO



USO EXCLUSIVO DE (1) GARAJE No. 22



USO EXCLUSIVO DE (1) GARAJE No. 22

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



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

Bogotá, D.C. dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO: FUNDACIÓN HOSPITAL DE LA  
MISERICORDIA.**

**DEMANDANTE: EPS COOMEVA.**

**ASUNTO: RECUSACIÓN.**

Sería del caso resolver la recusación formulada por el apoderado de la parte demandante contra la Magistrada Sustanciadora Nancy Esther Angulo Quiroz, por configurarse los presupuestos del numeral 2º del artículo 141 del Código General del Proceso, si no fuera porque el asunto se encuentra ahora a cargo del Magistrado Carlos Augusto Zuluaga Ramírez, en razón a la licencia otorgada a la titular de ese Despacho, lo cual quiere decir que no hay necesidad de estudiar se ha o no configurado la causal, por carencia de interés actual en la causa.

En consecuencia, devuélvase el expediente al Despacho de origen.

**NOTIFIQUESE**

  
**RICARDO ACOSTA BUITRAGO**  
Magistrado

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.

SALA CIVIL

Bogotá D.C., nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Magistrada sustanciadora: **ADRIANA AYALA PULGARÍN**

**Radicación:** 110013103 036 2018 00292 01.  
**Clase:** Ejecutivo.  
**Ejecutante:** María Cristina Peña Hernández [cesionaria y endosataria de la Corporación de Ahorro y Vivienda “Granahorrar”].  
**Ejecutado:** Luis Jesús Valbuena Patiño.  
**Auto:** Confirma.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el ejecutado en contra del proveído de 21 de septiembre de 2020, a través del cual, el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, negó la “causal de irregularidad o nulidad” planteada por dicho extremo procesal.

**ANTECEDENTES**

1. En el marco de la etapa de “control de legalidad” de la audiencia inicial celebrada en dicha calenda, el apoderado judicial del ejecutado manifestó lo siguiente: “su señoría, tal como consta en el proceso, luego de que BBVA recibiera los dos títulos de parte de Granahorrar, tanto la hipoteca como el pagaré, se han efectuado seis (6) cesiones del crédito; la última de ellas, a quienes fungen como demandantes hoy [...] resulta su señoría que como esas cesiones se efectuaron después de librado el mandamiento de pago, se debe dar aplicación al artículo 68 del Código General del Proceso, inciso 3° que dice lo siguiente: “El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.” Entonces, a la fecha su señoría no ha existido un auto, ni siquiera una manifestación de la parte demandante para que mi poderdante acepte a los actuales acreedores, como acreedores, entonces, quisiera su señoría que se surtiera esa medida por parte del Despacho a fin de que se acepte o no se acepte por parte de mi poderdante a los acreedores”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Cfr. Minutos 1:13:36 a 1:15:05 audiencia de instrucción y juzgamiento de 21 de septiembre de 2020.

2. Corrido traslado de la anterior petición a los ejecutantes -los que abogaron por que simplemente la parte pasiva aceptara o no la cesión antedicha-<sup>2</sup>, la Jueza *a quo* denegó el pedimento, con base en que, conforme a lo establecido en el artículo 297 del estatuto procesal vigente, la notificación echada de menos por el fustigado se realizó en el transcurso del proceso, sin que hubiese manifestado alguna inconformidad al respecto, por lo que la “irregularidad” aludida se encuentra saneada y no fue alegada al tenor de las causales expresadas en el artículo 133 del C.G.P.<sup>3</sup>

3. Frente a la antedicha decisión, el demandado presentó sendos recursos de reposición y apelación, alegando, en lo medular, que la ley no presume el acto omitido, por cuanto no existió una aceptación “*expresa*” del mismo en torno a aceptar o no a sus nuevos acreedores.<sup>4</sup>

4. Dentro del traslado respectivo, los ejecutantes señalaron que la irregularidad alegada por el quejoso se entiende saneada por no haberse realizado manifestación alguna sobre el particular en su momento.<sup>5</sup>

5. Para desestimar la censura horizontal, la funcionaria cognoscente argumentó que la “irregularidad” planteada por el recurrente no aparece taxativamente establecida en el artículo 133 del Código General del Proceso como una causal de nulidad, lo cual, aunado a su silencio, permite tenerla por saneada. Agregó, que el tema de la aceptación de las cesiones no fue planteado como una excepción previa, sino de mérito, por lo que, en todo caso, el tema será decidido en la sentencia. Así, con base en el numeral 6° del artículo 321 *Ib.* concedió el medio de impugnación vertical en estudio.<sup>6</sup>

## CONSIDERACIONES

1. De entrada, resulta necesario precisar que, el apoderado judicial del ejecutado, en momento alguno planteó incidente de nulidad y/o solicitud en tal sentido, sino que simplemente se limitó a pedirle al Juzgado que le permitiera aceptar o no, “*expresamente*” a sus nuevos acreedores, toda vez que, en su sentir, nunca se le requirió para tales efectos y este no se pronunció.

De tal manera, en principio, la apelación concedida por la juzgadora de instancia resulta improcedente, pues, si bien es cierto, la misma se ocupó de decidir una solicitud de nulidad -inexistente- ello no habilitaba la alzada en comento, en la medida en que, se insiste, se trató de una petición que no cumple con los específicos requisitos establecidos por el estatuto procesal para la invocación de dicha institución.

---

<sup>2</sup> Cfr. Minutos 1:15:06 a 1:15:53 *Ib.*

<sup>3</sup> Cfr. Minutos 1:16:14 a 1:18:25 *Ib.*

<sup>4</sup> Cfr. Minutos 1:18:26 a 1:19:30 *Ib.*

<sup>5</sup> Cfr. Minutos 1:19:31 a 1:21:38 *Ib.*

<sup>6</sup> Cfr. Minutos 1:21:39 a 1:27:30 *Ib.*

2. Sin perjuicio de lo anterior, ha de verse que, el pedimento efectuado por la parte demandada, en todo caso, estaba llamado a su fracaso, habida cuenta que, tal como lo determinó el Juzgado de primer grado, a la misma le fueron notificadas todas las providencias emitidas en el trámite, incluyendo las cesiones aceptadas dentro de éste, sin que en momento alguno se hubiese realizado comentario sobre el particular; escenario que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 136 del C.G.P. señala saneada cualquier irregularidad en tal sentido, máxime si se toma que la parte supuestamente afectada, exteriorizó silente conducta y no la alegó oportunamente.

3. Corolario de lo anterior se confirmará el auto apelado y se condenará en costas al apelante.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D. C.,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto de 21 de septiembre de 2019 proferido por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas al apelante, para lo cual se señala la suma de \$200.000,00 como agencias en derecho.

**TERCERO:** En firme esta providencia, ingresen a Despacho las diligencias para continuar con so trámite.

### NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE<sup>7</sup>,

Firmado Por:

**ADRIANA AYALA PULGARIN**  
**MAGISTRADO**  
**MAGISTRADO - TRIBUNAL 017 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA**  
**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: **c04be02003c1271374c2b302985f47c5098bb1924abeb57630487c648bc3d508**  
Documento generado en 09/04/2021 03:56:17 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

---

<sup>7</sup> Para consultar el proceso digital visite: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-bogota-sala-civil-despacho-17/14>.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

Proceso: Divisorio  
Demandante: Vilma María Suárez Cepeda  
Demandada: Jorge Arturo Jiménez Pinzón y otros.  
Radicación: 110013103036201900176 01  
Procedencia: Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá.

Remítase comunicación al abogado de la demandada que suscribe el precedente escrito para que allegue el memorial de suspensión que anunció.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Elena Galvis Vergara', with a large circular flourish at the end.

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Magistrada

Firmado Por:

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

**MAGISTRADA**

**Magistrada Sala 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: **7a37ea1758c395e921b617ae38921f19b8dbc8e7147edccef66f85c88217c83c**

Documento generado en 16/04/2021 11:38:00 AM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



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

**11001 31 03 028-2014-00507-01**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

En atención a la solicitud presentada por el Despacho de la Magistrada Adriana Ayala Pulgarin<sup>1</sup>, por secretaría remítase copia de la totalidad del expediente digital, y remítase las diligencias para que sea incorporado al expediente 1100131030282014 00582 03 seguido entre los mismos sujetos procesales.

Notifíquese,

  
CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ

**Magistrado**

038-2014-00507-01

---

<sup>1</sup> Archivos 14 y 15 de la carpeta "03. Memoriales" del expediente digital.

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*



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

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO**

Magistrada Ponente: **CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA**  
Radicación: 110013103040 2017 00738 01  
Procedencia: Juzgado Cuarenta Civil del Circuito  
Demandante: Fiduciaria Colpatria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Las Cruces  
Demandada: Constructora Nelekonar S.A.S.  
Proceso: Verbal  
Recurso: Apelación Sentencia

Discutido y aprobado en Salas de Decisión del 12, 19 de marzo, 6 y 16 de abril de 2021. Actas 09, 10, 12 y 14.

**2. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se dirimen los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia calendada 9 de marzo de 2020, proferida por el Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de Bogotá, D.C. dentro del proceso **VERBAL** promovido por **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LAS CRUCES** contra la **CONSTRUCTORA NELEKONAR S.A.S.**, asunto en el que llamó en garantía a **SEGUROS**

## **DEL ESTADO S.A.**

### **3. ANTECEDENTES**

#### **3.1. Demanda.**

Fiduciaria Colpatria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Las Cruces, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda contra Constructora Nelekonar S.A.S. y llamó en garantía a Seguros del Estado S.A., para que previos los trámites pertinentes, se hagan los siguientes pronunciamientos:

#### **3.2. Pretensiones**

Declarar la ocurrencia del siniestro amparado bajo la póliza de seguros particular 21-45-101153125, con sujeción a las condiciones generales de la número E-CU-002 A REDIS FEBRERO que forma parte integrante la misma, otorgada por Seguros del Estado S.A. para garantizar el cumplimiento del contrato 12 de 2014.

Condenar, en consecuencia, a su contendora a pagarle \$347.764.464,00 -valor indexado de los dos giros realizados- por concepto de perjuicios causados por el incumplimiento de aquella convención, así como la cláusula penal pactada que asciende a \$120.000.000,00, más las costas del proceso<sup>1</sup>.

#### **3.3. Los Hechos**

Como fundamento de sus pretensiones adujo, en síntesis:

Metrovivienda, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. -ERU- celebró el contrato número 137 de 2014 con la Fiduciaria Colpatria S.A., en virtud del cual se constituyó el Patrimonio

---

<sup>1</sup> Folios 462 vuelto y 463 del PDF 07CuadernoPrincipiaParte2.

Autónomo Subordinado denominado Las Cruces, para verificar y velar por la contratación de los diseños y/o construcción de obras de urbanismo del proyecto Fábrica Las Cruces, ubicado en esta capital.

En desarrollo de aquel acuerdo la Fiduciaria Colpatria S.A. como vocera del aludido patrimonio autónomo suscribió el contrato de consultoría número 12 de 2014 con la Constructora Nelekonar S.A.S., para que desarrollara los diseños arquitectónicos, estructural, eléctrico, de comunicaciones, hidráulico sanitario, de gas, urbanístico, como el presupuesto y estudio de suelos. Así mismo, la demandante celebró la convención número 14 de 2014 con Visión Arquitectos S.A.S., como interventora técnica de aquel pacto.

El valor de la interventoría se convino en \$600.000.000,00 incluido IVA, los cuales se pagarían así: 30% a la entrega del cronograma de actividades, 20% a la entrega del anteproyecto arquitectónico y estructural, 40% a la entrega del proyecto completo, aprobado por el interventor y el supervisor. El 10% restante, con la entrega final aprobada por el supervisor.

El 29 de diciembre de 2014 se sufragaron \$180.000.000,00 -30%-, cuando entregaron el cronograma con actividades y lapsos a desarrollar. El 5 de marzo de 2015, \$120.000.000,00 -20%- por el anteproyecto arquitectónico y estructural aprobados por el interventor y el supervisor.

El plazo de ejecución del acuerdo de consultoría era de 4 meses contados a partir del 18 de diciembre de 2014, por lo que el vencimiento estaba previsto para el 17 de abril de 2015, pero se indicó que se podría suspender y tal interregno no se contabilizaría. Ello ocurrió entre el 15 de abril y el 14 de julio de 2015, lapso durante el cual se adelantaron las mesas de trabajo.

En el clausulado noveno de la memorada convención, el contratista se obligó a constituir una garantía para amparar los riesgos. Con ocasión de ello la contratista constituyó la póliza particular 21-45-101153125 con

la Compañía Seguros del Estado S.A., que respaldó el cumplimiento desde el 12 de diciembre de 2014 hasta el 12 de octubre de 2015, por \$180.000.000,00. Tópico, salarios y prestaciones sociales por \$120.000.000,00, desde 12 de diciembre de 2014 hasta el 12 de abril de 2018 por \$60.000.000,00. Calidad del servicio, a partir del 12 de diciembre de 2014 hasta el 12 de octubre de 2015.

En la cláusula 20 convinieron como causales de terminación, entre otras: el incumplimiento de las obligaciones -literal d)-, la finalización del plazo sin que se hubiere satisfecho el objeto -literal g)- y la suspensión o parálisis de trabajos -literal j)-. Cumplidos cualquiera de estos eventos operaría una clausula penal por el valor total del convenio, con la posibilidad de reclamar perjuicios de manera independiente -cláusula 22-.

La contratista presentó ante las entidades competentes los diseños a que se comprometió, pero no obtuvieron el aval de las autoridades; no obstante, el acuerdo fue suspendido por 3 meses, dos días antes de su vencimiento -17 de abril de 2015-, para que la demandada pudiera avanzar con los estudios técnicos y tener la aprobación del Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.

El 21 de mayo de 2015, el instituto radicó en Metrovivienda las observaciones y lineamientos que realizó al proyecto entregado por Nelekonar S.A.S., relativos a la ausencia del estudio de valoración y criterios que sustenten la propuesta arquitectónica, “...*la forma de la plaza de mercado no se encuentra claramente argumentado...*”, el cilindro no se considera viable. Adujo la necesidad de revisar el acatamiento de normas urbanas.

El 19 de junio de 2015, la supervisora del contrato -Directora Técnica de obras de la Fideicomitente- le informa al representante legal de la sociedad encausada lo anterior, y que el arquitecto contratista no asistió a la mesa de trabajo convocada para el día 12 anterior.

El 24 de junio subsiguiente, el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural le

comunicó a Nelekonar S.A.S. 58 observaciones a la planimetría. Advirtió que si en el término de 2 meses no presentaba los documentos requeridos se entendería desistida su solicitud y se archivaría la misma, según lo contemplado en el artículo 13 del Decreto 01 de 1984.

El 9 de julio posterior se realizó comité técnico entre la supervisora - Metrovivienda-, la interventoría y la empresa enjuiciada para entregarle las observaciones del mencionado instituto, las cuales, advirtió Metrovivienda, debían cumplirse plenamente para no dar pie a nuevos criterios y evaluaciones.

A pesar que la contratista concertó que el acuerdo vencería dos días después del período de suspensión, ante el requerimiento de satisfacer el pacto, el 28 de octubre ulterior se manifestó contra sus propios actos, e insistió en la suscripción de un acta de reinicio, con estribo en la cláusula décimo octava del contrato.

Aun cuando se realizaron numerosas reuniones, después del vencimiento del acuerdo, para que la encartada pudiera cumplir con las obligaciones a su cargo, no lo hizo, pues aunque se le dio como plazo máximo el 27 de julio de 2015 para que entregara los diseños aprobados por el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural, solo lo acató hasta el 6 de agosto sucesivo. Empero presentaron nuevas observaciones que esa entidad socializó el 18 postrero, consecuencia de ello, Nelekonar S.A.S. se comprometió a subsanarlas a más tardar antes que finalizara el mes.

La interventoría, al revisar el informe recibido por la constructora el 28 de agosto de 2015, manifestó que “...**el resultado de este ejercicio no cumplió con las expectativas del producto...**”, lo que implicaría tropiezos en su posible aprobación, ya que solo superó el 15% de la totalidad de las observaciones. Aunado estimó, se presentan deficiencias en los diseños y la presentación de los planos es muy precaria, conclusiones que coinciden con lo manifestado en el comité fiduciario realizado el 31 de agosto del mismo año por Visión Arquitectos S.A.S. y por la Directora Técnica de obras, quien, a su vez, indicó que,

si bien se aprobó el anteproyecto, el proyecto definitivo no satisfizo lo pactado, razón por la cual no debe exhibirse ante ninguna entidad y dado que el contrato terminó desde el mes de julio, no se realizarán comités técnicos adicionales.

El 14 de septiembre de 2015, la interventoría Visión Arquitectos S.A.S. en el informe rendido sobre la gestión de la contratista manifestó que el contrato se encuentra en un 12.7% de avance real, en tanto no le han tramitado licencias y permisos que hacen parte integral del anexo técnico.

El 23 de septiembre subsecuente, la demandada puso en conocimiento de Metrovivienda que había subsanado las falencias anotadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, radicado ante el Ministerio de Cultura. Actuación que realizó sin el aval de la interventoría, ni de aquella entidad.

El 5 de octubre de esa anualidad, la Cartera mencionada le devolvió los documentos presentados a la empresa encausada, con 7 observaciones jurídicas y 22 técnicas, vale decir, sin las condiciones necesarias para ser aprobado. El día 12 de ese mes y año, se vencieron las pólizas de cumplimiento del contrato y calidad del servicio, sin que el contratista las hubiera renovado.

El 28 de octubre de 2015, la Constructora Nelekonar S.A.S. presentó un informe en Metrovivienda, en el que arguyó que la consultoría estaba vigente hasta tanto no se elaborara acta de reanudación del contrato. Sostuvo que las observaciones del Ministerio de Cultura no afectaban la viabilidad del proyecto y que estas fueron la prioridad de la constructora.

El 26 de octubre de 2015, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural expidió la Resolución 1042, mediante la cual ordenó el archivo de las diligencias, porque la interesada -aquí demandada- no efectuó los ajustes indicados. Decisión ejecutoriada el 6 de noviembre de 2015.

Por instrucción de la fiduciaria el día 29 posterior se liquidó el contrato

suscrito con la constructora. El 10 de noviembre siguiente el Ministerio de Cultura le devolvió a Nelekonar S.A.S. los documentos presentados para complementación. Efectuó observaciones de carácter jurídico y técnico.

El 12 de noviembre de 2015, la supervisora le indicó a la contratista que la convención se reanudó el 17 de julio de ese año, al punto que en el mes de agosto celebraron comité fiduciario en el que se impartió la aprobación de no realizar ningún tipo de radicación para la aprobación.

La encartada se ha negado a la devolución de los pagos efectuados, pese a que no alcanzó el objeto contractual en la vigencia inicial, ni en los plazos adicionales. El Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura certificó que en la Cartera no reposa documento alguno de la actuación adelantada por Nelekonar S.A.S.

El 14 de septiembre de 2015, aquella sociedad señaló que el porcentaje de avance real del objeto del contrato era del 12,7%, sin contar con las etapas de aprobación, obtención de licencias, permisos, lo cual hace parte integral del anexo técnico, por lo tanto, se debía solicitar el reembolso del segundo pago realizado, ya que *“...a pesar de contar con una aprobación al anteproyecto arquitectónico no se suministró el anteproyecto estructural...”*.

El 11 de noviembre de 2015, en el informe rendido por la interventora Visión Arquitectos S.A.S. se consignó que el porcentaje de avance total del proyecto era del 28%.

Los convocados a la audiencia de conciliación extrajudicial no comparecieron<sup>2</sup>.

### **3.4. Trámite Procesal.**

El Juzgado de Conocimiento mediante auto calendado 19 de enero de

---

<sup>2</sup> Folios 462 a 471 vuelto *ibídem*.

2018 admitió la demanda y ordenó su traslado al extremo pasivo<sup>3</sup>.

La Constructora Nelekonar S.A.S, una vez intimada del proveído admisorio del libelo, por medio de aviso, guardó silencio<sup>4</sup>.

Con sustento en los mismos hechos expuestos en el escrito inaugural, la promotora llamó en garantía a Seguros del Estado S.A., para que responda por los perjuicios que se reconozcan en este litigio. Mediante proveído del 30 de enero de 2018 se aceptó la anterior solicitud y se citó a la memorada compañía, quien fue notificada, a través de apoderado, el 15 de mayo de 2018; empero, guardó silencio<sup>5</sup>.

Agotadas las etapas establecidas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se anunció el sentido del fallo y se advirtió que la sentencia se proferiría en el término establecido en el canon 373 *ejúsdem*<sup>6</sup>.

Emitida la decisión por escrito, las dos partes formularon recurso de apelación, concedido en efecto suspensivo mediante auto de 19 de noviembre de 2020<sup>7</sup>.

#### **4. LA SENTENCIA IMPUGNADA**

La señora Juez una vez constató los presupuestos procesales e inexistencia de irregularidad que invalide lo actuado, precisó en qué consisten los contratos de consultoría, interventoría y elaboración de estudios, así como los requisitos de la responsabilidad civil contractual.

Indicó que aun cuando no se ha ejecutó la totalidad del contrato, los pagos efectuados fueron por el 50% del monto del proyecto - \$300.000.000,00-, pero el avance del mismo no equivale a este

---

<sup>3</sup> Folio 475 *ibídem*.

<sup>4</sup> Folio 511 *ibídem*.

<sup>5</sup> PDF 01CuadernoLlamamiento.

<sup>6</sup> Folios 511, 519 a 521, 534 a 536, 627 a 629 del PDF 07CuadernoPrincipalParte2.

<sup>7</sup> Folios 637 a 647, 660 a 679 y PDF 09ConcedeApelacion20201119.

porcentaje.

En cuanto a los pagos refirió que se sufragaron los primeros \$180.000.000,00 que representaban el 30% del monto de la convención, cuya solución, conforme la cláusula sexta del contrato de consultoría, se encontraba supeditada a la entrega del cronograma de actividades debidamente aprobado por el supervisor del contrato. Los \$120.000.000,00 sucesivos también se cancelaron, los cuales corresponden al 20% del valor del negocio; se sujetaron a la entrega del anteproyecto arquitectónico y estructural, aprobados por el interventor y supervisor.

Aseveró que habiendo satisfecho las exigencias requeridas para realizar los dos primeros abonos, no hay lugar a reconocer los menoscabos materiales deprecados, muy a pesar que en el informe de supervisión del proyecto Fábrica las Cruces de fecha 14 de diciembre de 2016 se hubiera consignado que *“...a la fecha no han sido claras las responsabilidades tanto del contratista como de la interventoría sobre un contrato que no cumplió con su objeto y sobre el cual se realizaron desembolsos de productos no conformes e incompletos, como lo es el de no contar a la fecha con el anteproyecto estructural, documento que en los registros que se tienen en la empresa no se evidencia...”*, aunado, a que no se suscribió acta de reanudación, como se concertó en el clausulado 18 del pacto de consultoría, y que el testigo Alejandro Ángulo de Blum hubiera señalado que en el 2016 no había evidencia en Metrovivienda que se hubiera entregado el anteproyecto y/o diseño estructural, necesario para el segundo pago, pues es una afirmación que no traspasa las fronteras de su propio dicho. Por demás su manifestación solo salió a la luz dos años después -2017- a la terminación del vínculo.

Con sustento en lo anterior considera inviable devolver los montos satisfechos, máxime que la carga comercial que le competía a la contratista fue verificada por la supervisión del proyecto y la interventoría, área a quien le atañía avalar los pagos y, realizar el control

y seguimiento ante las entidades para las aprobaciones pertinentes.

Con posterioridad, abordó el tema del incumplimiento transversal de la convención. Concluyó que terminó como lo establece la Resolución número 1042 del 26 de octubre de 2015, ejecutoriada el 6 de noviembre siguiente, debido a una ejecución defectuosa por vencimiento de la vigencia del contrato, de su suspensión -hasta el 17 de julio de 2015- y de la prórroga adicional -hasta el 28 de septiembre de 2015-, porque no se desarrolló la totalidad del objeto, sin que pueda invocarse como eximente de responsabilidad que la encartada no tuvo en cuenta el lapso que podía tomarle a la contratista -teoría de los actos propios-, la aprobación de los diseños por parte de la autoridad cultural, dado que tenía conocimiento del período con el que contaba para cumplir tal labor, como se evidencia en el anexo técnico "*La Fábrica Las Cruces*" de julio de 2014.

Sumado a lo anterior, aseveró que en los términos de referencia para la selección de la interventoría técnica del contrato se estableció como obligación del proponente, verificar que el contratista realizara oportunamente la gestión para obtener las aprobaciones, permisos de los diseños y estudios técnicos, por lo que la fiduciaria con el fin que se ajustaran y presentaran los documentos ante la autoridad de cultura, dispuso la suspensión por 3 meses del acuerdo, para lograr el avance del proyecto. Además, con el propósito de lograr su correcta ejecución realizó una reunión con posteridad a la última prórroga con el arquitecto responsable para despejar temas significativos relativos a la solicitud de autorización del propietario, boletín de nomenclatura, concepto estructural, redacción de la memoria técnica, descripción del estado actual del inmueble, índice de localización y modificación de la torre 5, utilización de espacios vacíos, sin que la constructora acatara varios de ellos.

Esgrimió, entonces, que como la contratista no cumplió a cabalidad con el objeto del contrato en el plazo pactado, se generó la cláusula penal convenida por el 20% de valor de la convención, esto es, \$120.000.000,00, regulada en el clausulado 22 de la consultoría.

Luego, pasó a señalar que para garantizar el cumplimiento, salarios, pago de prestaciones sociales y la calidad del servicio, en el desarrollo de la convención a que se viene haciendo alusión, cuyo objeto fue realizar la interventoría técnica del contrato de consultoría para la elaboración del diseño arquitectónico y todos los estudios necesarios para el proyecto, la constructora Nelekonar S.A.S. tomó un seguro, en el que es beneficiaria la Fiduciaria Colpatria S.A., como vocera del Patrimonio Subordinado Las Cruces y Metrovivienda.

Añadió que Nelekonar S.A.S. no atendió todos los deberes prestacionales a su cargo, para obtener las aprobaciones necesarias de parte del Instituto Distrital de Patrimonio y Cultura; y, del Ministerio de Cultura, pese al tiempo adicional otorgado -hasta el 17 de julio de 2015- para ese fin, ya que no respetó las recomendaciones de la primera entidad en mención, motivo por el cual era dable aplicar los literales d) y g) de la cláusula 20 de la consultoría y culminar el negocio jurídico por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales y /o contractuales a cargo del contratista y, por terminación del plazo sin que se hubiera satisfecho con el objeto del acuerdo, pues solo radicó la propuesta de intervención arquitectónica luego del vencimiento del lapso conferido en el memorado pacto.

Aunado, la contratista no acató las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, ni participó en las negociaciones solicitadas por Metrovivienda y/o por el contratante del 12 y 17 de junio, lo cual corroboran los informes parciales y final de interventoría que da cuenta de un avance total del contrato del 28% del contrato, tal como lo confirmó la prueba testimonial, porcentaje este que si bien se incrementó en virtud de la ejecución, lo cierto es que en la arquitectura solo se avanzó en un 20%. En cuanto a estructura, hidrosanitaria, red de gas, eléctrico, presupuesto y demás quedaron en 0%.

Lo anterior habida cuenta que pese a que la constructora radicó el 28 de agosto de 2015, el producto de la interventoría completa, el mismo fue rechazado; y, en consecuencia, archivado porque no se realizaron los

ajustes indicados, mediante acto administrativo número 1042 del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Determinó que las anteriores razones son suficientes para establecer el incumplimiento por parte de Nelekonar S.A.S., aunque no a título de culpa grave, en tanto no se probó.

Añadió que no son tema de debate en el proceso, los nuevos gastos en que debió incurrir la demandante con el fin de lograr la aprobación del proyecto, ni que para este propósito se hubieran utilizado los avances de Nelekonar S.A.S. Tampoco lo son, los conocimientos específicos que debía tener el arquitecto que tenía a cargo el contrato, y que se pagó el 50% del valor de la convención, porque este porcentaje del negocio corresponde al ejecutado.

También, adujo que no desconoce el principio de congruencia, en tanto la cláusula penal fue objeto de pedimento en las pretensiones de la demanda, por lo que no es dable considerar un fallo *extra petita*.

Por último, arguyó que la llamada en garantía no debe responder por la penalidad, aun cuando en la cláusula 1.4. del contrato de seguro se ampararon los perjuicios derivados del incumplimiento imputable al tomador, dado que es una de las exclusiones consagradas en la póliza. Aunado, la falta de información de las suspensiones del acuerdo agravaron el estado de riesgo.

Corolario, declaró que la Constructora Nelekonar S.A.S. incumplió el contrato número 12 de 2014 suscrito con la actora, convención que terminó por vencimiento del plazo de duración; siendo civil y contractualmente responsable por la desatención de sus deberes obligacionales. En consecuencia, la condenó a pagar \$120.000.000,00 por cláusula penal, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria del fallo.

Además, negó el reconocimiento de los perjuicios materiales solicitados y las pretensiones formuladas con ocasión del llamamiento en garantía.

Así mismo, dispuso que el extremo pasivo asumiera el 50% de las costas del proceso<sup>8</sup>.

## 5. ALEGACIONES DE LAS PARTES

5.1. El apoderado del extremo actor pide revocar la sentencia de primer grado, para en su lugar, acceder a todas las súplicas demandatorias. Como sustento de ello arguyó que el *a quo* no aplicó la confesión regulada en el artículo 97 del Código General del Proceso, pese a que la demandada, ni la llamada en garantía contestaron el escrito genitor.

En adición, cuestionó que la Juzgadora excluyera la responsabilidad de la encartada, porque la interventora y la supervisora aprobaron el anteproyecto; no obstante, que en el interrogatorio que absolvió su representante legal reconoció que las observaciones que hicieron las autoridades culturales eran muy fáciles de acatar. Aun así, la contratista no las realizó, circunstancia que por el contrario fue considerada por la Funcionaria para condenarla al pago de la cláusula penal.

Rebatió que el incumplimiento de la encartada se presentó en varias oportunidades: el 21 de abril de 2015 el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural remitió las primeras observaciones del proyecto. El 24 de junio siguiente, la misma entidad realizó nuevas sugerencias.

El 30 julio postrero, tras la interventoría advertir a la contratista el compromiso que había adquirido, el 14 de agosto ulterior el memorado instituto remite nuevas observaciones, por lo que el 30 de agosto de la misma anualidad, la primera en mención informa que no se alcanzaron las expectativas del producto, aspecto confirmado por la Directora Técnica de obras el día 31 posterior, quien advirtió que, si bien se aprobó el anteproyecto, se evidencia una falta de responsabilidad.

El 14 de septiembre de 2015 se radica un informe del interventor que da cuenta de un nivel de cumplimiento del 12.7%. El 2 de octubre de este

---

<sup>8</sup> Folios 630 a 636 del PDF 07CuadernoPrincipalParte2.

año, devuelve los documentos por estar incompletos. El día 26 del mismo mes y año, el citado instituto expide resolución debido a que no se efectuaron los ajustes indicados. El 10 de noviembre de 2015, la cartera de nuevo devuelve los documentos, iterando los requisitos que debe completar.

A continuación, con apoyo en jurisprudencia, deprecó que se acceda al reconocimiento de los menoscabos invocados, porque la desatención de las obligaciones pactadas por sí solo es un acto culposo, que da lugar a la reclamación de perjuicios cuando el plazo es esencial al negocio o su insatisfacción apareja el fin práctico perseguido. Estimar lo contrario implicaría proteger al contratista moroso.

Añadió que el patrimonio de la fiduciaria si resultó afectado, pues salieron dineros, sin recibir el anteproyecto, cuya ausencia se encuentra probada con la confesión ficta que opera por la no contestación de la demanda, en virtud de lo admitido por el representante legal de la enjuiciada en interrogatorio de parte y lo dicho por el testigo Alejandro de Ángulo Blum, quien declaró que el producto nunca fue entregado.

En cuanto a la cláusula penal solicitó se mantenga, mas no sus consideraciones, habida cuenta que la conducta de la pasiva si es equiparable al dolo, al estar demostrado el cumplimiento defectuoso de la contratista, el conocimiento que ella tenía sobre las aprobaciones que debía obtener y el porcentaje de ejecución del contrato.

Imploró condenar a la aseguradora “...*al pago de la póliza citada...*”, toda vez que no se pronunció frente al libelo, motivo por el cual “...*no se puede aplicar de oficio la defensa de la aseguradora...*”.

Con base en los anteriores argumentos, pidió ordenar la solución de los desmedros reclamados con ocasión del incumplimiento contractual alegado, en consecuencia, disponer la devolución del monto pagado, más la corrección monetaria e intereses legales causados. Además, condenar a la aseguradora “...*al pago de la póliza que obra en el*

*proceso...*” y a la demandada a asumir el 100% de las costas<sup>9</sup>.

Al desarrollar los reparos amplió su postura en relación con el incumplimiento, refirió que la entidad contrató una obra específica, pero ello no se acató por parte de la convocada, ni siquiera con el 50% que alega haber entregado. Por el contrario, las demás probanzas demuestran la no satisfacción del negocio. Se denota mala fe de la constructora por su desidia. Aunado, no dio respuesta a ninguna de las observaciones realizadas en el marco del contrato. Memoró el cronograma que igualmente no se desarrolló.

Tampoco se acreditó una causal de exoneración de responsabilidad como se pretendió hacer valer, máxime cuando ello no fue alegado en su debida oportunidad, sino que es un aspecto esgrimido a destiempo, ya que en la contestación de la demanda guardó silencio.

La llamada en garantía, no contestó la demanda, de manera que es plausible aplicar las consecuencias legales. Deprecó condenar conforme las pretensiones del libelo.

5.2. El abogado de la encausada impetró revocar los mandatos de la sentencia que le son desfavorables. Como sustento de ello replicó que la providencia es incongruente, por cuanto revisadas las pretensiones, tras deprecar la declaratoria de ocurrencia del siniestro, se pidió que se condenara a Seguros del Estado S.A. a resarcir los perjuicios probados y la cláusula penal, por tanto, no era plausible emitir tal orden contra la Constructora Nelekonar S.A.S., quien carece de legitimación en la causa por pasiva.

Resaltó que las excepciones al principio de congruencia, esto es, fallar *ultra y extra petita* solo están permitidas para asuntos de familia.

Arguyó que difiere la calificación de “...*incumplimiento contractual...*”, con la situación efectivamente ocurrida, esto es, la finalización del plazo

---

<sup>9</sup> Folios 637 a 647 *ibídem*.

de ejecución sin la satisfacción del objeto planteado por las partes. Los hechos no son imputables a la constructora, ya que el término otorgado para que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural aprobara el anteproyecto era insuficiente.

Sumado a ello, las observaciones realizadas por el mencionado instituto no configuran un incumplimiento contractual, como si lo serían la omisión de subsanación de las mismas, las cuales no fue posible efectuar, ya que *“...la ERU decidió revocar el poder a la constructora NELEKONAR, situación que desembocó en el desistimiento tácito frente al trámite iniciado ante el IDPC, el cual había tomado mas de dos (2) meses para dar contestación a la primera radicación realizada por el consultor...”*, tal como lo evidencia la demanda y las pruebas arrimadas.

Criticó que la primera instancia no analizara la eximente de responsabilidad por el hecho de un tercero, expuesta en los alegatos de conclusión, consistente en que existe culpa exclusiva de la Fiduciaria Colpatria y la ERU, entidad que como reconoció el representante legal de la primera, estructuró integralmente el negocio jurídico de consultoría, se encontraba en una mejor posición que el consultor para establecer el lapso del trámite ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Circunstancias que desencadenan en una concurrencia de culpas *“...en la imposibilidad de ejecución del negocio jurídico y satisfacción plena del objeto contractualmente acordado por los extremos contractuales...”*, máxime cuando se le revocó el poder con antelación al vencimiento de plazo para subsanar las observaciones del citado instituto.

Por último, al amparo de los artículos 1596 del Código Civil y 867 del Código de Comercio, impetró que en el evento de no revocar el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia, se reduzca el monto de la cláusula penal en proporción al porcentaje de cumplimiento -28%- de las obligaciones por parte de Nelekonar S.A.S. en el marco del contrato 12 de 2014, esto es, a \$86.400.000,00<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Folios 660 a 679 *ibídem*.

Como fundamento de los reparos, recabó que los efectos del artículo 97 del Código General del Proceso, no conllevan inexorablemente que el extremo demandado pierda automáticamente el proceso, sino que se debe buscar la verdad material, al tenor de las pruebas recaudadas.

En ese orden, en el marco de los medios de convicción, la parte actora no demostró los perjuicios causados, no a la fiduciaria como vocera, sino a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. Entonces, no es cierto afirmar que existen daños.

Sobre las obligaciones, confunde el apoderado de la demandante, como el *a-quo*, el incumplimiento con la satisfacción parcial. En la teoría de los actos propios, a la actora no es dable alegar su propia culpa a su beneficio, cuando no satisfizo los estándares de la contratación. La presunta inejecución nace de una actuación propia de la Empresa de Renovación Urbana. Aunado, la interventoría avaló los pagos porque los insumos entregados satisficieron las condiciones iniciales, luego, no es posible desconocerlos.

Adicionalmente, el acto de suspensión contractual se plasmó entre las partes, por manera que tampoco es dable pasarlo por alto, máxime cuando dependió de un tercero. También operó causa extraña eximente de responsabilidad; y, contrario a lo anotado, se acataron las observaciones que en su oportunidad se expusieron. No existe en el plenario ningún indicio que el comportamiento de la pasiva hubiera sido de mala fe.

Recordó el principio de congruencia que debe permear la sentencia de cara a las pretensiones y hechos alegados. La sentencia no valoró debidamente las versiones, puesto que fungieron como testigos técnicos.

Finalmente, el contrato se cumplió parcialmente, se venció porque la entidad actora les revocó el poder para seguir actuando, por ende, no se pudo continuar con el trámite.

5.3. La señora apoderada de la aseguradora solicitó refrendar la sentencia respecto de la absolución de la compañía, puesto que no se verificaron los presuntos perjuicios que alega la demandante respecto al incumplimiento, por ende, no existe afectación de la póliza de cumplimiento. Además, resaltó que solo pretende se le devuelvan unos dineros que entregaron, a título de eventual anticipo, pero la póliza no tiene ese amparo, por ende, no existe obligación de resarcirlo. Respecto de la condena de la cláusula penal, también resalta que el clausulado del documento tampoco cubre el concepto.

## **6. CONSIDERACIONES**

6.1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, analizado el trámite en ambas instancias no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

6.2. Examinados los reparos concretos y las sustentaciones de los recursos de apelación, las inconformidades de los opugnantes se circunscriben a determinar, si la encausada incumplió el contrato de consultoría celebrado; y, a raíz de ello, se configuró el siniestro amparado por la póliza que la encartada tomó con Seguros del Estado S.A.; lo que conduce a que la sociedad debe pagar los perjuicios reclamados y la cláusula penal.

Empero, antes de analizar el aludido tópico se hace necesario examinar si la empresa convocada, está facultada para resistir las pretensiones de la demanda, según las estipulaciones contractuales, en tanto que este es uno de los requisitos para proferir sentencia de fondo.

6.3. Concerniente a la legitimación en la causa, conviene memorar que es la facultad que le asiste a una persona para exigir de otra el derecho controvertido, por ser justamente quien debe responderle, por ende, como lo ha destacado la Corte Suprema de Justicia, “...es uno de los

*requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos...*<sup>11</sup>.

En palabras del Alto Tribunal, “...es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa” (CLXVI - páginas 639 y 640) ...<sup>12</sup>.

Así que se carece de legitimación en la causa cuando la pretensión se esgrime por quien no tiene la facultad para invocarla o contra quien no cuenta con preponderancia para resistirla, por ministerio de la ley sustancial.

6.4. Agregado a lo anterior debe decirse que “...[l]a mera circunstancia de que no se conteste la demanda..., no implica ipso facto, que la presunción ..., según la ley, conduzca a que el juez se vea impelido a dictar sentencia desfavorable a los intereses de quien actuó de esa manera, porque llevan consigo una confesión obtenida en violación del principio de no autoincriminación...”<sup>13</sup>. Razón por la cual deviene imperioso, como se anotó, analizar los elementos de juicio obrantes en la foliatura, para establecer, en primer lugar, si la demandada está facultada para resistir las pretensiones de su contradictora.

De los elementos suasorios arrimados al plenario se vislumbra que la convención de consultoría número 12 de 2014 celebrada entre la Fiduciaria Colpatria como vocera del Patrimonio Autónomo Subordinado Las Cruces y la Constructora Nelekonar S.A.S, contempló que tenía como objeto la elaboración de los diseños arquitectónico, estructural, eléctrico, de comunicaciones, hidráulico, sanitario, de gas y de

---

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 23 septiembre de 2007, expediente 1999-00125-01.

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 1° de julio de 2008, expediente 11001-3103-033-2001-06291-01. Magistrado Ponente Doctor William Namén Vargas.

<sup>13</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-102.

urbanismo, además de la elaboración del presupuesto y estudio de suelos por parte de la contratista -cláusula primera-.

A su vez, en el memorado negocio se convino que era obligación del contratante efectuar los pagos a que tenía derecho el contratista con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo, **previa aprobación del interventor del contrato y de la persona que ejerza la supervisión técnica designada por Metrovivienda** -cláusula cuarta- resalta la Sala-.

Como valor de ese negocio se concertó la suma de \$600.000.000,00 -cláusula sexta-, que sería cubierto con cargo exclusivo del Patrimonio Autónomo Subordinado Las Cruces, así: **30% del valor total con la entrega al contratante del cronograma debidamente aprobado por el supervisor; 20% con la entrega del anteproyecto arquitectónico y estructural, aprobados por el interventor y el supervisor**, 40% del valor total contra entrega del proyecto arquitectónico y estructural completo, aprobado por el interventor y el supervisor, y el 10% restante contra entrega aprobada por el supervisor -cláusula sexta- resalta la Sala-.

Así mismo, **se acordó que la directora Técnica de Obras de Metrovivienda ejerciera la supervisión del contrato**. Las funciones, entre otras, eran: vigilar y verificar el estricto cumplimiento del objeto contractual por parte del contratista, elaborar la certificación de cumplimiento, con la respectiva constancia de haber recibido del contratista los informes escritos de avance, copia de los recibos de pago de los aportes al sistema de seguridad social, como requisitos previos para proceder a los pagos correspondientes, de conformidad con las normas respectivas, velar porque se realizaran en debida forma los pagos al contratista y aprobarlos previamente, recibir los productos que emanan del cumplimiento de las obligaciones -cláusula décima, numerales 1, 3, 4 y 5-.

De igual forma, se convino que era responsabilidad del contratista

asumir los perjuicios ocasionados durante la ejecución del contrato que provinieran de acciones, omisiones, operaciones, errores técnicos, negligencias o descuidos, suyos o del personal a su cargo en desarrollo del contrato. En especial, era “...*el único responsable frente a **EL CONTRATANTE** y frente a terceros de las actividades a su cargo, derivadas del contrato... **EL CONTRATISTA** en el plazo fijado por **EL CONTRATANTE**, y por su exclusiva cuenta y riesgo, deberá reparar o indemnizar cualquier perjuicio que ocasione a **EL CONTRATANTE**, o a **METROVIVIENDA** ” -cláusula décimo segunda-.*

También, se estipuló que la Constructora Nelekonar S.A.S. mantendría indemne y defendería a su propio costo al patrimonio autónomo y/o a Metrovivienda de cualquier reclamo pleito, queja o demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza -cláusula décimo tercera-.

En aras de cumplir lo estipulado en el pacto número 12 de 2014, suscrito con la Constructora Nelekonar S.A.S., la Fiduciaria Colpatria celebró el acuerdo número 14 de 2014 con Visión Arquitectos S.A.S., con el objeto que esta empresa realizara “...*la interventoría técnica del contrato de consultoría, para la elaboración de diseño arquitectónico y todos los estudios técnicos necesarios del proyecto denominado fábrica las luces, ubicado en la ciudad de Bogotá, de conformidad con el reglamento de contratación de Patrimonio Autónomo Matriz (en adelante Contrato de Interventoría), de acuerdo con las especificaciones, características y condiciones técnicas señaladas en el Anexo 4 de los Términos de la Convocatoria y la propuesta presentada por el **CONTRATISTA** el 19 de noviembre de 2014...*”<sup>14</sup>.

Dentro de las obligaciones de Visión Arquitectos S.A.S. se encontraban, entre otras, las de: “...1... 2. *Aprobar el cronograma de ejecución del contrato que entregue el contratista para el desarrollo del contrato.* 3.*Estudiar la normatividad nacional y distrital vigente que aplica para la consultoría a desarrollar y verificar que sea cumplida en los diseños*

---

<sup>14</sup> Folio 54 del PDF 06CuadernoPrncipalParte1.

*arquitectónicos, estudios y especificaciones técnicas, planos, memoriales de cálculo y en general en toda la información referente al objeto contractual del contrato de consultoría... 4. Verificar y asegurarse, en toda la información referente al contrato, de la correcta coordinación, correlación y coherencia técnica entre el diseño arquitectónico...5 verificar que el contratista realice oportunamente la gestión necesaria para la obtención de aprobaciones y permisos de los estudios técnicos por parte de la empresa de servicios públicos u otras entidades del orden nacional y distrital como el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y el Ministerio de Cultura. 6... 7. Exigir el cumplimiento por parte de la consultoría de la entrega pactada de los productos establecidos en el contrato velando por su calidad y por el cumplimiento de la normatividad vigente...” -cláusula segunda-.<sup>15</sup>.*

También, se estableció que Visión Arquitectos S.A.S. asumiría los perjuicios ocasionados al patrimonio Subordinado Las Cruces y/o a Metrovivienda durante la ejecución del contrato, provenientes de acciones, omisiones, operaciones, errores técnicos, negligencias o descuidos suyos o del personal a su cargo en el desarrollo del contrato. Especialmente sería, el único responsable frente al contratante y terceros de las actividades a su cargo, entre ellas, seguimiento, control técnico, administrativo y financiero del contrato de estudios, diseños y obras de urbanismo del proyecto que debería adelantar por su cuenta y riesgo, bajo su exclusiva responsabilidad -cláusula décimo segunda-.

El anterior escenario demostrativo, permite colegir que, los dos primeros pagos pactados, esto es, el 30% -\$180.000.000,00- y el 20% -\$120.000.000,00- del valor total del contrato, estaban sujetos a las aprobaciones del calendario de actividades por parte del supervisor y, de la entrega del anteproyecto arquitectónico y estructural por el interventor y el supervisor del contrato.

De consiguiente, si se sufragaron dichas cifras, porque la Directora de Obra de Metrovivienda, en calidad de supervisora del negocio, y Visión

---

<sup>15</sup> Folio 54 *ibídem*.

Arquitectos S.A.S., en condición de interventora del mismo, avalaron el cumplimiento de los actos contractuales que le correspondía ejecutar a la Constructora Nelekonar S.A.S., de los cuales pendía la satisfacción de tales créditos, pese a que estos no cumplían con la calidad e idoneidad requeridas, debe concluirse, según el tenor literal de los acuerdos de consultoría e interventoría, que la responsabilidad civil derivada por sufragar tales montos, no recae en la empresa demandada, sino en quien le correspondía aprobarlos, específicamente, en la firma Visión Arquitectos S.A.S.

Lo anterior, habida cuenta que la sociedad, en la estipulación décimo segunda del contrato de interventoría número 14 de 2014, como ya se indicó, se comprometió como “...**único responsable**...” ante el patrimonio autónomo demandante a resarcirle los menoscabos que le ocasionara con ocasión del incumplimiento de las actividades a su cargo, como el seguimiento, control técnico, administrativo y financiero del contrato de estudios, diseños y obras de urbanismo del proyecto Las Cruces.

Por ende, es la compañía Visión Arquitectos S.A.S. la legitimada para ser la llamada a resistir los pedimentos de la promotora, y no la Constructora Nelekonar S.A.S.

Así las cosas, sin más elucubraciones, la ausencia de la legitimación en la causa por pasiva en la sociedad convocada, de tajo conduce a negar las pretensiones, en razón a que el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria ha pregonado que “...*si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdiccional cuya*

*característica más destacada es la de ser definitiva...”<sup>16</sup>.*

Entonces, como la falta de legitimación en la causa por pasiva conduce forzosamente a un pronunciamiento adverso a las peticiones de la actora, es innecesario examinar las inconformidades de esta parte enfiladas a reprochar su improsperidad, así como las dirigidas a declarar que el resarcimiento de los daños irrogados le concierne a la compañía de seguros llamada en garantía.

Así mismo, denegadas las pretensiones impetradas, tampoco amerita estudio el llamamiento en garantía efectuado a Seguros del Estado S.A. y los reproches frente a la legitimación y responsabilidad de esta compañía, dado que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

*“...La relación material del llamamiento involucra únicamente al llamante y a la llamada. No se expande a ningún otro sujeto procesal ni siquiera a la parte actora, al punto que solo será objeto de estudio en el evento de prosperidad de las súplicas, de modo que si éstas se desestimaren el análisis resulta inocuo o innecesario, por regla general...”<sup>17</sup>.*

6.5. Tocante a la penalidad reclamada, valga destacar que en la cláusula vigésima segunda de la convención de consultoría -contrato número 12 de 2014- se estipuló que *“...[e]n caso de incumplimiento injustificado por parte de **EL CONTRATISTA**, previa determinación del Comité Fiduciario, de conformidad con el procedimiento que se estipule en el contrato, el contratista pagará al contratante sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 20% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria...”<sup>18</sup>.*

A su vez, en la cláusula vigésima cuarta del mismo negocio se contempló

---

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 3 de 1997, CXXXVIII, páginas 364 y siguiente, citada en el expediente número 7804 de junio 21 de 2005.

<sup>17</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 6 de mayo de 2016, expediente 54001-31-03-004-2004-00032-01. Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>18</sup> Folio 47 vuelto del PDF 06CuadernoPrincipalParte1.

que "...[e]l procedimiento para la aplicación de multas y la cláusula penal pecuniaria será el siguiente: 1. El supervisor enviará a la fiduciaria un informe escrito sobre los hechos que puedan constituir una multa. 2) Una vez recibido el informe escrito la FIDUCIARIA dará traslado de dicho informe al contratista y lo citará con el fin de solicitarle las explicaciones del caso y determinar su grado de responsabilidad. 3) Una vez recibidas las explicaciones de **EL CONTRATISTA**, LA FIDUCIARIA COLPATRIA pondrá el informe del supervisor y la explicación del contratista en conocimiento del COMITÉ FIDUCIARIO, para que este órgano determine si tales hechos constituyen incumplimiento de las obligaciones de **EL CONTRATISTA**, que ameriten la aplicación de las multas pactadas. 4) Si el Comité Fiduciario considera que el incumplimiento amerita multa, determinará su monto y comunicará la decisión al Contratista, quien en todo caso podrá presentar ante el Comité Fiduciario reclamación contra dicha decisión. Si el COMITÉ FIDUCIARIO decide imponer sanción, instruirá a la Fiduciaria Colpatria como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LAS CRUCES...**"<sup>19</sup>.

De lo trasuntado se colige que resulta improcedente el otorgamiento de la cláusula penal reclamada, pues para su causación devenía indispensable el agotamiento del procedimiento establecido en el contrato, esto es, que la supervisora informara a la fiduciaria sobre el posible incumplimiento, enterada de ello esta sociedad, corriera traslado a la contratista, y recibida su respuesta la remitiera junto con el informe para que el Comité Fiduciario determinara si se configuró el memorado incumplimiento; y, acorde con lo establecido por este ente, procediera la fiduciaria.

No obstante, en el *sub lite*, el aludido trámite no fue evacuado, o al menos no se acreditó lo contrario, evento que de suyo impide que pueda materializarse la reclamación de la cláusula penal por esta puntual causa. Razón suficiente para negar su reconocimiento, sin que sea necesario realizar consideración adicional respecto a los reparos que sobre el tópico esbozaron las partes.

---

<sup>19</sup> Folio 48 del PDF 06CuadernoPrincipalParte1.

6.6. Así que, con ocasión de lo expuesto en el numerales anteriores, serán revocados los numerales tercero y cuarto del acápite resolutivo de la providencia objeto de alzada, a través de los cuales se ordenó el pago de la penalidad pactada, previa declaratoria de responsabilidad de la encartada.

6.7. Por último, la inconformidad por ordenarle a la impulsora de la *litis* que asumiera el 50% de las costas causadas en primer grado no debe abrirse paso, en razón a que ante la acogida de una de sus pretensiones y la desestimación de las demás, era plausible que en esa sede se emitiera tal condena, orden que se acompasa con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 365 del Código General del Proceso, el cual dispone que “[e]n caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá ... pronunciar condena parcial...”.

6.8. Consecuencia de lo que viene de exponerse, se revocarán los numerales tercero y cuarto de la parte resolutive de la decisión de primera instancia, para en su lugar, no acceder a declarar que la encartada es civil y contractualmente responsable por el incumplimiento contractual alegado, ni a reconocer la cláusula penal reclamada. Confirmar dicha providencia en lo demás, pero por las razones expuestas con antelación. Condenar a la accionante a pagar las costas causadas en esta instancia, toda vez que resultó vencida en ella.

## **7. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**7.1. REVOCAR** los ordinales tercero y cuarto de la sentencia proferida el 9 de marzo de 2020, por el Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de Bogotá, D.C. para en su lugar, **NO ACCEDER A DECLARAR QUE LA**

**SOCIEDAD DEMANDADA ES CIVIL Y CONTRACTUALMENTE RESPONSABLE POR EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, NI AL RECONOCIMIENTO DE LA CLÁUSULA PENAL RECLAMADA,** de acuerdo con lo expuesto en los considerandos.

**7.2. CONFIRMAR** en lo demás, pero por los argumentos aquí expuestos.

**7.3. COSTAS** de esta instancia a cargo del extremo activante. Liquidar en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso.

**7.4. DEVOLVER** el expediente a su Despacho de origen. Oficiar y dejar constancia.

La magistrada sustanciadora fija como agencias en derecho en esta instancia la suma de \$ 2'500.000.00

**NOTIFÍQUESE,**

  
**CLARA INÉS MARQUEZ BULLA**  
**Magistrada**

  
**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**  
**Magistrada**



**HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES**  
**Magistrado**

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

Bogotá, D. C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno

11001 3103 041 2014 00161 01

Ref. proceso ordinario seguido por Mario Humberto Vargas Vera contra Servientrega S.A.  
y Timón S.A.

En atención a que el juzgado de origen remitió el expediente contentivo del proceso de la referencia, por correo electrónico, solo hasta el 15 de abril de 2021 a las 11:12 a.m., y en aras de dar cumplimiento al numeral primero de la sentencia de tutela STC11857-2020, que dictó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia el día 18 de diciembre de 2020 (confirmada, en sede de impugnación por la Sala de Casación Laboral de la misma Corporación el día 17 de marzo de 2021, según lo informa el sistema de Consulta de Procesos Nacional Unificada), el suscrito Magistrado **resuelve**:

DEJAR SIN EFECTO, parcialmente, la sentencia que, en segunda instancia dictó el Tribunal el día de 4 de mayo de 2020, lo cual involucra que queda sin validez lo que allí se decidió en punto al “afincamiento del lucro cesante futuro”.

En firme este proveído, reingrese inmediatamente el expediente al despacho para dar cumplimiento al numeral segundo de la sentencia de tutela proferida por la Sala de Casación Civil de la Alta Corporación.

Notifíquese y cúmplase

OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA  
Magistrado

**Firmado Por:**

**OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA**  
**MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL 011 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, 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: **369f6fdf7ec5827a0edcde1cd784fe2455cb5e5b583798f07158aea90bce7da8**

Documento generado en 16/04/2021 02:30:11 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

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

Bogotá, D.C., dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

**Radicado:** 11001 31 03 041 2019 **00301** 01

**Proceso:** Verbal, Luz Dary Rojas Moncada Vs Residencial Urbanización Carlos Lleras Restrepo MZ A P.H.

1. Mediante auto de 4 de marzo de 2021 (notificado mediante anotación en estado virtual de 5 del mismo mes y año) se declaró desierta la apelación formulada por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia, pues **no sustentó** en este grado jurisdiccional.

2. La apoderada de dicho extremo interpuso recurso de reposición contra esa determinación, apoyada en que siempre estuvo atenta a la plataforma Siglo XXI pero ésta presentaba inconvenientes por lo que no podía ver la Sala o Magistrado a quien había correspondido la alzada; que buscó en los estados electrónicos de todos los tribunales en donde se observa que no existió actuación alguna antes del 5 de marzo; que no se le notificó de manera oportuna estando sus datos en los diferentes escritos presentados en el trámite; y que la ley impone a las autoridades la obligación de dar publicidad a sus decisiones. Y manifestó anexar las pruebas del seguimiento del proceso.

### **CONSIDERACIONES**

Para resolver la reposición formulada basta señalar que, de la revisión detallada del asunto, se evidencia que la recepción y reparto del presente proceso, así como las decisiones proferidas en este grado jurisdiccional, se registraron o anotaron en debida forma en el sistema de publicidad Siglo XXI, y que tales providencias -específicamente, el auto admisorio- se notificaron mediante anotaciones en estados virtuales en el micrositio

web de la Secretaría de la Sala Civil, conforme el artículo 9° del Decreto Legislativo 806/20.

En efecto: *i.* el proceso se incluyó en el sistema y repartió bajo el número de radicado 11001 31 03 041 2019 00301 **01**, como en efecto correspondía al ser la primera vez que subía al Tribunal para conocimiento del superior; *ii.* la radicación y el reparto se efectuaron el 15 de febrero de 2020, según los registros que constan en el Sistema Siglo XXI (*“Radicación de Proceso Actuación de Radicación de Proceso realizada el 15/02/2021 a las 16:28:32 Reparto del Proceso a las 16:31:06”* y *“Repartido a:GERMAN VALENZUELA VALBUENA”*); *iii.* el auto de 16 de febrero de 2021, en el cual se admitió la apelación y se indicó la forma en que se desarrollaría la sustentación, quedó registrada en el referido sistema desde ese mismo día (*“Notificación por Estado Actuación registrada el 16/02/2021 a las 18:46:07.”*), en donde, además, se indicó el vínculo o link en donde se encuentra el estado virtual; y *iv.* tal providencia se notificó mediante anotación en estado virtual E-26 de 17 de febrero, publicado en el micrositio web dispuesto para la Secretaría de la Sala dentro de la página de la Rama Judicial.

De lo anterior se sigue que todas las actuaciones y decisiones de esta instancia se surtieron y entraron por los medios establecidos en las normas procesales que rigen actualmente el trámite del recurso de apelación de sentencias, y en general, el procedimiento en materia civil.

2. Cabe acotar, ahora, que los argumentos expuestos por el recurrente no pueden ser de recibo, comoquiera que:

*i.* no se acreditó que hubiere existido alguna falla o deficiencia en el Sistema Siglo XXI y en el micrositio web de la Secretaría, que hubiera impedido a la parte apelante, e incluso a su contraparte, conocer lo actuado y resuelto por este Tribunal en las fechas exactas,

específicamente, en lo que atañe a la radicación, reparto y admisión de la alzada.

Es de ver, sobre el punto, que la apoderada de la demandante afirmó que estuvo pendiente de consultar el sistema, que se presentaba siempre un inconveniente en el mismo, y que antes del 5 de marzo no existía actuación alguna; sin embargo, ello no fue probado, pues la captura de pantalla que se allegó para demostrar ese dicho carece de las condiciones necesarias para poder ser tenido en cuenta. Nótese que en tal ‘pantallazo’ no reposa la fecha en que fue tomado, o la data en que se realizó la consulta, y en todo caso, en los campos de búsqueda no se estaba ingresando de manera correcta el número de radicado, en tanto que se ingresó 11001 31 03 041 2019 00301 00, cuando este último consecutivo corresponde a las actuaciones del juez de primera instancia.

Así las cosas, quedó plenamente demostrado que antes del 5 de marzo de 2021 sí aparecían en el sistema el proceso y sus actuaciones, lo que no logró desvirtuarse por la recurrente.

Y *ii.* en el escrito de la reposición, la apoderada indicó que buscó en los listados internos de la página de la Rama los estados y actuaciones del Tribunal, pero no existió actuación alguna antes del 5 de marzo, para lo cual anexó unos documentos; sin embargo, ese argumento en manera alguna puede salir adelante, comoquiera que el auto admisorio se notificó mediante estado virtual de 17 de febrero de 2021, el cual se publicó ese día y aún reposa en el microsítio con la providencia debidamente insertada; y que los documentos que se adjuntaron al escrito de la reposición corresponden a capturas de pantalla de dos estados del Juzgado 41 Civil del Circuito (00013 de 15 de febrero y 0014 de 18 de febrero), siendo evidente, entonces, que en esos listados nunca podría haberse notificado alguna decisión de la Sala Civil de esta Corporación.

Es imperioso acotar, en esa senda, que cada Juzgado y Sala del Tribunal es independiente y notifica las decisiones en estados propios.

3. Por último, en cuanto a que no se le remitió a la apoderada notificación de la admisión, no obstante constar en el expediente sus datos (dirección, correo y móvil), el Tribunal pone de presten que, pese a las circunstancias excepcionales acaecidas por la emergencia sanitaria y pandemia, que aún persisten, no se ha creado una forma especial de notificación mediante comunicación directa a número de teléfono, correos electrónicos o direcciones físicas particulares -ni de las partes ni de los apoderados-, y por lo tanto, las providencias emitidas en procesos civiles se notifican por anotación en estado virtual que se publica en el sitio web de la Secretaría de la Sala Civil de esta Corporación, y que esos proveídos se pueden consultar en el mismo espacio web.

Nótese que el artículo 9° del citado Decreto estableció que *“las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva”*, como se viene realizando en la Sala Civil de este Tribunal mediante fijación electrónica del estado y publicación de las providencias en el espacio web que se destinó para ello por parte del Consejo Superior.

Además, la Sala Civil de la Corte, en fallo de tutela en el que analizó asunto similar al planteado, señaló que para la notificación de providencias no se estableció obligación de remisión vía correo electrónico, y que la publicidad de los autos debe realizarse conforme el artículo 9° del Decreto 806 de 2020:

*“Por otra parte, la justificación alegada por el actor consistente en que «en [su] correo electrónico nunca llegó ninguna comunicación del Tribunal, no recibí llamada alguna de ese Despacho e igualmente no hubo correspondencia a mi oficina al respecto» no es admisible toda vez que esta fue publicitada en debida forma de*

conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto 806 de 4 de junio de 2020”.

(...)

4.2. Tal proceder se encuentra ajustado a lo prescrito en citado artículo 9° del Decreto 806 del 2020, el cual dispuso que

*«ARTÍCULO 9. Notificación por estado y traslados. Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva.».*

Nótese que la normativa en precedencia ordena la divulgación vía internet del estado y, adicionalmente, la inclusión de la resolución susceptible de notificación. De manera tal que es irrefutable que para formalizar la «notificación por estado» de las disposiciones judiciales no se requiere el envío de «correos electrónicos». Ciertamente, la norma únicamente exige, se reitera, realizar la publicación web y en ella colocar el hipervínculo de la decisión emitida por el funcionario jurisdiccional.

Esto ha de ser así pues «librar la providencia emitida como mensaje de datos a la «dirección electrónica», o física mutaría en otra tipología de «notificación», como es la personal, pues son los parámetros anunciados por el artículo 291 del Código General del Proceso y 8° del Decreto en mención». (STC5158-2020)<sup>1</sup>.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, **NO REPONE** el auto proferido el 4 de marzo de 2021.

**NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

El Magistrado,

**GERMÁN VALENZUELA VALBUENA**

*Rad. 11001 31 03 041 2019 00301 01*

Firmado Por:

**GERMAN VALENZUELA VALBUENA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 019 CIVIL 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: **5fcc151303d641e05f9f1a29f4dd0f5679ee88cd2d190fbd6a67a623fa268161**

Documento generado en 16/04/2021 03:58:58 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

<sup>1</sup> Fallo STC9383-2020 de 30 de octubre de 2020, Radicación n.º 11001-02-03-000-2020-02669-00. Postura sostenida en providencias posteriores del mismo tipo.

**República de Colombia  
Rama Judicial**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.  
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**MAGISTRADO : JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**  
**RADICACIÓN : 110013103044201800228 01**  
**PROCESO : VERBAL**  
**DEMANDANTE : ALBERTO LITTFACK PINEDA**  
**DEMANDADO : ALBA LUCÍA MEJÍA Y OTROS**  
**ASUNTO : RECURSO DE CASACIÓN.**

Procede el Despacho a resolver sobre la concesión del recurso extraordinario de casación, interpuesto por el extremo actor, contra la sentencia proferida, en el *sub lite*, por esta Corporación, el día 25 de marzo del año que avanza.

**SE CONSIDERA:**

**1.** Enseñan los artículos 334 y 338 del Código General del Proceso, que el recurso de casación procede contra las sentencias dictadas en procesos declarativos, por los Tribunales Superiores del Distrito en segunda instancia, "*cuando las pretensiones sean esencialmente económicas*", en los casos en que el valor de la resolución desfavorable al recurrente, exceda de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento proferirse el fallo, monto que, para la época en que se produjo la sentencia en el *sub lite*, corresponde a la

suma de NOVECIENTOS OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS (**\$908'526.000,00**) M/CTE.<sup>1</sup>

A su turno, el artículo 339, *ibídem*, establece que “[c]uando para la procedencia del recurso sea necesario fijar el interés económico afectado con la sentencia, su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión.”

**2.** Desde esa perspectiva, bien pronto se advierte la inviabilidad de la concesión del recurso incoado, por cuanto del examen a los medios probatorios obrantes en el proceso, no aparece demostrado que el valor del perjuicio irrogado a los demandantes, con el fallo de segunda instancia, sea superior al interés exigido por la ley procesal para acceder a ello.

Al respecto, es preciso señalar que en el trámite de primera instancia no se aportó dictamen que estimara el justiprecio del predio sobre el cual versan las pretensiones del litigio, por lo tanto, el único elemento de juicio que serviría para determinar la afectación económica sufrida por los recurrentes con el fallo proferido por este Corporativo, sería el avalúo catastral del mencionado inmueble para el año 2018, visible a folio 135 del cuaderno principal, el cual ascendió a la suma de \$452'241.000,00. Sin embargo, dicho valor no supera los mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, requeridos para la concesión del recurso extraordinario de marras.

**3.** Así las cosas, era necesario que un experto en la materia determinara la cuantía del interés para recurrir en casación, carga procesal que no cumplieron los demandantes, pues omitieron allegar una experticia para establecer el actual avalúo comercial de la heredad.

---

<sup>1</sup> El salario mínimo legal mensual fijado por el gobierno para el año que avanza es de \$828.116,00.

En esa línea de pensamiento, cabe destacar que, a voces de la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil "(...) *para determinar la cuantía antes referida debe limitarse a los elementos que ya reposan en el expediente, de manera que ya no puede decretarse de oficio o a solicitud de parte dictámenes periciales, por el contrario la norma establece que si lo considera necesario es el recurrente quien debe allegar el estudio correspondiente, pues al magistrado le concierne únicamente resolver de plano.*"<sup>2</sup> (Subrayado y negrilla fuera del texto)

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C, **RESUELVE:**

**PRIMERO: NIÉGASE** el recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de fecha y procedencia pre anotadas, de conformidad con las motivaciones que anteceden.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**

Magistrado  
(4420180022801)

---

<sup>2</sup> CSJ AC6870-2016

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. Sala Civil

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**Expediente No. 003201801254 01**

En la liquidación de costas, la secretaría del despacho de primera instancia incluya como agencias en derecho la suma de \$3'000.000,00.

**CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**

**MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ  
MAGISTRADO  
MAGISTRADO - TRIBUNAL 006 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD  
DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

**70e7a37c526e1960ae556c4033234e386ae12765fec2929220709ab9e65139d7**

Documento generado en 16/04/2021 01:14:15 PM

**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., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Revisado el expediente se advierte que, en efecto, en la audiencia llevada a cabo el 20 de enero de 2021, la parte demandada solicitó la suspensión del proceso, petición negada, por lo que interpuso apelación, la que no se concedió, decisión frente a la que esgrimió reposición y queja; la juez desestimó el primero, y concedió el segundo (carpeta "1.Cuaderno-Principal", video "133AUDIENCIA2014-106\_00AM", mins. 16:00 y 29:00).

Asimismo, presentó nulidad, la cual fue rechazada de plano, determinación apelada por la convocada, recurso concedido en el efecto devolutivo (ibid. Mins. 1:19:40 y 1:28:30).

No obstante, esta Corporación únicamente hizo reparto de la apelación formulada frente a la sentencia. Por consiguiente, procédase por Secretaría al abono de las citadas queja y apelación frente al auto que rechazó de plano la nulidad.

**Cúmplase.**

  
RICARDO ACOSTA BUITRAGO  
Magistrado

## **SALVEDAD DE VOTO**

**Proceso verbal de Elizabeth Kimberly Brackman Escalona y otros contra  
Politécnico Internacional Institución de Educación Superior de Bogotá.  
(Exp: 110013103036201700790 02)**

Respetuosamente discrepo de la sentencia, por haber revocado lo que no debió revocarse, dado que sí había lugar al reconocimiento del daño moral, como lo entendió el juzgado.

En efecto, para decidir del modo en que lo hizo, la mayoría de la Sala consideró que por haberse ejercido una “acción de tipo contractual”, la señora Brackman no podía reclamar ese daño “en calidad de causahabiente”, puesto a que su hija falleció sin que hubiere “alcanzado a adquirir tal derecho”. Con otras palabras, que si la hija y nieta de los demandantes falleció instantáneamente, no se generó para ella ningún daño moral que pueda transmitirse a sus ascendientes.

Ocurre, sin embargo, que esa postura obedece a una desafortunada interpretación de la demanda y a una inadvertencia de orden legal, por las siguientes razones:

i) La primera, porque la parte demandante incurrió en un típico error inducido, puesto que fue el juzgado el que le impuso el deber de corregir una demanda que estaba correctamente planteada, pues en ella, desde un principio, se ejerció una acción de responsabilidad extracontractual. La inadmisión del libelo fue lamentable e indujo a los accionantes a cometer el equívoco que ahora se les enrostra. Luego un error del juzgador no podía dar al traste con el derecho.

ii) La segunda, porque es deber de los jueces interpretar la demanda; lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en innumerables sentencias y lo precisa, en la hora actual, el numeral 5º del artículo 42 del CGP.

Por consiguiente, si bien es cierto que en su escrito de corrección, la parte demandante precisó que se trataba de una responsabilidad civil contractual, no lo es menos que las pretensiones relativas al daño moral claramente precisaron que se trataba de resarcir “el dolor insuperable e irreparable para una madre y sus abuelos paternos, al perder a su ser más querido”, lo que también aparece explícito en los hechos de la demanda.

Quiere ello decir que en relación con ese específico daño, los demandantes pidieron que se les pagara el perjuicio por el daño propio, no por el causado a su hija. La demanda, entonces, no dejaba espacio para la duda, razón por la cual la Sala no podía afirmar que la parentela de la hija y nieta fallecida demandó el pago del daño moral causado a la difunta.

(iii) La tercera, porque es asunto averiguado que, tras la expedición del Código General del Proceso, quedó derogado, a partir del 1º de enero de 2016, el artículo 1006 del Código de Comercio, que prohibía ejercitar acumulativamente la acción contractual y la extracontractual en los casos de fallecimiento del pasajero (art. 626, lit. c).

Para el momento en que se presentó la demanda, bien podían los demandantes, en un mismo escrito, pedir el pago de los perjuicios causados a Yulissa María (derecho transmitido a sus herederos), y de manera simultánea los que personalmente se les infirieron por su muerte. Sin embargo, la mayoría de

la Sala entendió, contra lo que dice la demanda, que sólo se había ejercido la acción contractual, que sólo se había pedido el reconocimiento del perjuicio causado a la pasajera y que, por tanto, en este proceso no podía ordenarse el reconocimiento de los daños directos irrogados a su madre y abuelos.

Luego, un error del juez de primer grado y un yerro de apreciación e interpretación de la demanda, aparejados a la inobservancia de la referida disposición, provocaron, a mi juicio, una decisión injusta. La madre perdió a su hija; los abuelos perdieron a su nieta; la sentencia reconoció que los demandados son culpables; el dolor no puede negarse, pero la justicia ha sentenciado que por cuestión de nomenclaturas el victimario debe salir ganancioso.

Como la sentencia la considero injusta, debo dejar constancia de mi voto disidente.<sup>o</sup>

**Firmado Por:**

**MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ**

**MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL 006 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD  
DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

**f8b37e7b5958aa492c5a9c983d2fc39d0f26de61f7d4218c3f176e3938c30626**

Documento generado en 16/04/2021 04:55:02 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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