219

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA -CUNDINAMARCA

Soacha, Treinta (30) de Enero de dos mil dieciocho (2018)

Referencia	: DIVISORIO
Radicado No	: 257544003004 **2015-0409**
Demandante	: GREGORIO ZAMBRANO MORA
Demandados	: ASTRID USAQUEN CANTOR

I. ASUNTO

Habiendo existido oposición y culminado la etapa probatoria, decide el Despacho sobre la viabilidad de decretar la venta ad-valorem, dentro del proceso de la referencia previo los siguientes,

II. ANTECEDENTES

El señor GREGORIO ZAMBRANO MORA actuando por intermedio de apoderado judicial formuló demanda en contra de ASTRID USAQUEN CANTOR, con el fin de obtener la **División Ad-Valorem** del bien inmueble que poseen en común distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **051-88594** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad, cuya ubicación y linderos se describen en la escritura pública No. 3151 del 20 de diciembre de 2000 de la Notaría 2 del circulo de Soacha que se anexa a la demanda.

Se avoco conocimiento mediante auto admisorio del 22 de junio de 2015, ordenando la notificación y traslado a la demandada, la inscripción de la misma en el respectivo folio de matrícula y reconociendo personería jurídica al apoderado demandante (f. 14).

La demandada ASTRID USAQUEN CANTOR fue notificada en forma personal el 13 de julio siguiente (f. 16) quien por conducto de apoderado judicial contestó dentro del término oponiéndose a las pretensiones mediante la excepción de mérito que denominó *"**inexistencia de causal**", al advertir en su consideración que el inmueble objeto de división al ser de cuatro pisos, aun cuando no está sometido a régimen de propiedad horizontal, es divisible material y físicamente entre los comuneros, por lo que no puede ordenarse la venta por pública subasta; y la **genérica*** (fs. 17-19).

De la contestación de la demanda se ordenó correr el respectivo traslado a la parte actora, quien insiste en que se decrete la venta en pública subasta como quiera que el POT de esta municipalidad no permite su división material, aun cuando en efecto se trata de 4 apartamentos, todos comparten una entrada común (f. 25). Una vez trabada la litis, se abrió a pruebas con auto del 2 de diciembre del mismo año (folio 162). Se recepcionaron los interrogatorios de las partes, quienes advierten que ambos colocaron tanto el dinero para realizar su construcción, como el de algunas mejoras efectuadas en la edificación (fs. 34 a 39).

Sobre el inmueble objeto de la división se practicó el 8 de marzo de 2016 la respectiva inspección judicial (fs. 40 y 41) con intervención de perito, para constatar construcciones, anexidades y avaluar tanto el inmueble como las mejoras plantadas por los comuneros. Allí mismo se realizó la ampliación de algunas preguntas del interrogatorio a fin de aclarar aspectos puntuales sobre la mejoras. La perito presentó el dictamen oportunamente como se observa a folios 43- a 49, indicando que el valor de las mejoras plantadas por la demandante es de $20.500.000.oo y el del demandante de $20.000.000.oo y que el globo de terreno es de $12.012.500, quien además advirtió que no es viable la división material. Del dictamen pericial se corrió el respectivo traslado a los interesados habiéndose objetado por error grave por la parte actora, quien solicito la práctica de pruebas designando un nuevo auxiliar y escuchar en declaración a la perito aclarar su dictamen; a su vez la demandada también solicito la aclaración del experticio sobre el valor de las mejoras efectuadas por las partes (fs. 67 a 69)

Por lo tanto, se requirió con auto del 15 de septiembre siguiente a la perito efectuar las aclaraciones solicitadas, quien dio cumplimiento (fs. 74 a 77), y de estos comentarios se corrió traslado a las partes (f. 79) no obstante, se le citó a la perito para interrogatorio y se nombró nuevo perito avaluador para determinar específicamente si el valor de las mejoras existentes en los primeros cuatro pisos del inmueble objeto de controversia son inferiores o superiores a veinte millones de pesos, teniendo en cuenta para el efecto que las del quinto piso fueron avaladas por su antecesora.

La segunda auxiliar se posesiono del cargo el 23 de febrero de 2017 y rindió el dictamen ordenado (fs. 137 a 150) señalando además del valor total de la construcción, los relacionados por concepto de mejoras efectuadas en los pisos segundo, tercero, cuarto y quinto, cuya sumatoria total de estas es de $6.900.000.oo. Dictamen del que se corrió traslado y el apoderado actor solicito aclaración sobre el fundamento probatorio de tales cifras, la perito atendió el requerimiento del despacho (f. 156) refiriendo que los valores fueron determinados con base en cotizaciones sobre los materiales que se pudieron haber empleado en esas mejoras (f. 159), de esta aclaración se corrió nuevamente traslado a las partes, el cual venció en silencio.

Finalmente la perito inicial acudió al requerimiento del Despacho (f. 152), en la que se absolvieron las dudas planteadas frente a su dictamen (f. 157) y que presento de manera concluyente a folios 164 a 213).

CONSIDERACIONES

En virtud del artículo 1374 del Código Civil que estipula que *"ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión"*, los propietarios comuneros de un bien pueden poner fin a esa comunidad, la cual termina por la división del bien común (art. 2340 C.C.) ya sea de forma voluntaria o contenciosa a través del proceso divisorio de venta de la cosa común (arts. 467 a 474 del C.P.C.) o a través de la partición material, siempre que ésta sea posible.

La acción intentada propende por la venta en pública subasta del bien inmueble señalado en precedencia que en común y proindiviso pertenecen a los extremos procesales; de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión. En el caso que nos ocupa, el despacho pudo verificar en la inspección judicial, que el inmueble no es susceptible de división material, razón por la cual la única división posible es la venta en pública subasta, para que el producto se reparta entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

Sobre las Excepciones propuestas:

Lo primero que debe decirse es que los artículos 1757 y 177 del C. Civil y del C.P.C., respectivamente, establecen que incumbe probar a las partes el supuesto de hecho en que fundamentan tanto las pretensiones como sus excepciones, vale decir, cada extremo soporta individualmente la carga probatoria de dar respaldo a sus aseveraciones por lo que les es imperioso acudir a cualquiera de los medios autorizados por el legislador.

En el caso concreto, la excepción de mérito planteada se denominó: **inexistencia de causal** y que al respecto, debe mencionarse que la misma esta llamada a su improsperidad, como quiera que en el sentir del togado el inmueble objeto de este asunto puede ser susceptible de fraccionamiento material, al ser un edificio de cuatro pisos que puede dividirse o adjudicársele dos a cada uno de sus copropietarios, sin que se desmejoren sus derechos y a pesar de no estar sometido a la reglamentación de propiedad horizontal.

En el caso que nos ocupa expone la Perito inicial, que conforme al Acuerdo No 046 de 2000 que adopto el plan de ordenamiento territorial de esta municipalidad, la subdivisión predial exige cumplir con requisitos mínimos como los referidos en el art. 297, cuyas dimensiones señala son de seis metros, por doce metros, para un total de 72 metros cuadrados, cifra que no se ajusta a la cantidad de terrero que tiene el predio en cuestión 44.00 Mts.

En cuanto a la excepción **genérica**, no hay lugar a emitir pronunciamiento alguno, pues al Juez le es prohibido declarar de oficio excepciones, las cuales están a cargo de la defensa, amén de no existir alguna.

De otra parte, y como quiera que se presentó avalúo con intervención de auxiliar judicial para constatar construcciones y anexidades del inmueble, y avaluar las mejoras plantadas sobre el objeto de la división, la perito

inicial determinó de manera conclusiva además del valor comercial del predio, el de las mejoras efectuadas por los comuneros, del cual se corrió el respectivo traslado a las partes sin que estas manifestaran finalmente objeción alguna, por lo tanto y como lo refiere el auto de la fecha el inmueble fue avaluado por la suma de **$118.000.000,oo** pesos.

Que a pesar de haberse presentado objeción por error grave el dictamen inicial, tenga en cuenta el apoderado de la actora que de los cuatro puntos de su escrito no se vislumbra el denominado "error grave", o lo que es mejor aún no se configura como tal, en la medida en que solo el segundo y cuarto punto mencionado en las consideraciones refieren cuestiones que fueron desatadas por la auxiliar judicial y que obedecen a una inadecuada interpretación del mismo, es decir, que a la postre el informe conclusivo (aclaraciones e interrogatorio) cumplen a cabalidad con su cometido, pues .

Sin embargo, como quiera que la segunda perito designada de manera específica para determinar sobre la objeción formulada por la parte actora sobre si el valor de las mejoras existentes en los cuatro primeros pisos del inmueble objeto de controversia son inferiores o no a $20.000.000.oo pesos (f. 84), determino un valor inferior, aunado a que el mismo contemplo las mejoras efectuadas en los pisos segundo, tercero, cuarto y quinto (fs. 143-144) contrario a la solicitud del despacho; y que en su aclaración advierte además que el mismo tuvo en cuenta cotizaciones sobre materiales que "se hubieran podido haber empleado en esas mejoras..." e indicando que "falto por incluir en esa cotización las cornisas y otra caneca de estuco plástico", dictamen que no resulta conclusivo de manera alguna y menos para lo que fuera requerido, salvo que en efecto el valor por ella referido para las mejoras de los pisos segundo a cuarto es inferior a la suma de veinte millones de pesos sobre el informe pericial primigenio, por tanto este dictamen no será tenido en cuenta por su clara imprecisión.

Por tanto, las mejoras efectuadas en el inmueble suman un valor total de **$27.360.000.oo** pesos correspondiendo en favor de la comunera demandada ASTRID USAQUEN CANTOR, la suma de **$15.110.000.oo** de pesos y la suma de **$12.250.000.oo** pesos en favor del comunero demandante GREGORIO ZAMBANO MORA.

De acuerdo al análisis probatorio realizado en uso de las reglas de la sana crítica, se encuentra que en efecto se haya establecida la existencia de la comunidad, que no hay nada que enerve la división y que el bien inmueble objeto de esta acción no soporta división material como quedo previamente plasmado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA, CUNDINAMARCA.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS E INFUNDADAS las excepciones denominadas *"inexistencia de causal"* y *"genérica"*, invocadas por el extremo demandado conforme las razones anotadas en esta providencia.

SEGUNDO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda identificado con el F.M.I. No **051-88594** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad (antes 50S-40358286 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur) y que su producto se dividido entre los comuneros **GREGORIO ZAMBRANO MORA** y **ASTRID USAQUEN CANTOR** a prorrata de sus derechos, que equivalen al 50% para cada uno.

TERCERO: DECLARAR INFUNDADA Y NO PROBADA la objeción al avalúo pericial presentado por la parte demandada, de acuerdo a las consideraciones consignadas en el cuerpo de esta motiva.

CUARTO: TENGASE como avalúo del inmueble objeto de la División, el aprobado mediante auto de la fecha por la suma de **$118.000.000,oo** pesos moneda legal.

QUINTO: Se reconoce a favor de la comunera demandada **ASTRID USAQUEN CANTOR**, la suma de **$15.110.000.oo** de pesos por concepto de mejoras realizadas al inmueble objeto de la división, y por el mismo ítem la suma de **$12.250.000.oo** pesos a favor del comunero demandante **GREGORIO ZAMBANO MORA.**

SEXTO: DECRETAR el secuestro del bien común ubicado en la **Calle 12 B No 3-30 lote 10 hoy Carrera 3 A No 12-48 Interior 10** Barrio San Bernardino de Soacha identificado con el F.M.I. No **051-88594** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Para lo anterior, el Despacho señala la hora de las **8:00 a.m.** del día **NUEVE (9)** del mes de **FEBRERO** del año **2018**. Se designa como secuestre al Auxiliar de Justicia **C Y O ADMINISTRACIÓN JURÍDICA S.A.S,** quien debe ser notificada de la fecha y hora de la diligencia en la dirección o teléfono que aparece en la lista de Auxiliares de la Justicia. Se designan como honorarios la suma de **$180.000.oo**, que serán cancelados por los comuneros a prorrata de sus derechos. La parte actora sírvase allegar certificado de tradición y libertad del bien inmueble a secuestrar, actualizado para la fecha asignada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (2)

MARJORIE PINTO CLAVIJO
Juez

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA EN EL ESTADO No. **2A**
HOY **31 de ENERO de 2018** A LAS 8:00 AM

JORGE LUIS SALCEDO TORRES
El Secretario

230

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180906671614948451 **Nro Matrícula: 051-88594**

Pagina 1

Impreso el 6 de Septiembre de 2018 a las 02:47:28 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 ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL 051 - SOACHA DEPTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO SOACHA VEREDA SOACHA

FECHA APERTURA 22-01-2001 RADICACION 2001-3278 CON ESCRITURA DE 19-01-2001

CODIGO CATASTRAL 257540102000000370115000000000COD CATASTRAL ANT 25754010200637011 5000

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Numero 275 Fecha 14/05/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Numero 1 Fecha 17/05/2015

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR Matricula Origen: 50S-40368286

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3151 de fecha 20-12-2000 en NOTARIA 2 de SOACHA CUNDINAMARCA LOTE 10 con area de 38.75 M2 (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

COMPLEMENTACION:

CANTOR BELLO CARMEN ROSA ADQUIRIO POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON USAQUEN CLAVIJO GRACIELA PUERTO DE VILLATE SARA USAQUEN DE GACHA AURA MARIA USAQUEN NEUTA JOSE DEL CARMEN POR E 4a62 DEL 01-11-90 NOTARIA 14 DE BOGOTA. CON REGISTRO AL FOLIO 050-40067533 ESTOS ADQUIRIERON ASI USAQUEN DE CLAVIJO GRACIELA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE USAQUEN VDA DE DIAZ BEATRIZ SEGUN SENTENCIA DEL 04-07-90 JUZGADO 1 C CTO DE BOGOTA USAQUEN LADINO VDA DE DIAZ BEATRIZ PUERTO LADINO DE VILLATE SARA USAQUEN NEUTA JOSE DEL CARMEN CANTOR BELLO CARMEN ROSA USAQUEN DE GACHA AURA MARIA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE USAQUEN LADINO EMILIANO SEGUN SENTENCIA DEL 10-03-89 JUZGADO 2 C CMPAL DE BOGOTA USAQUEN LADINO VDA DE DIAZ BEATRIZ USAQUEN DE GACHA ANA MARIA PUERTO LADINO DE VILLATE SARA USAQUEN NEUTA JOSE DEL CARMEN, CANTOR BELLO CARMEN ROSA POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE PUERTO LADINO JOSE ANTONIO (SIC) ANTES JOSE LADINO SEGUN SENTENCIA DEL 02-12-89 JUZGADO 11 C MCPAL DE BOGOTA CANTOR BELLO CARMEN ROSA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE USAQUEN LADINO OBDULIO POR E 5614 DEL 01-09-87 NOTARIA 3 DE IBAGUE USAQUEN LADINO BEATRIZ USAQUEN DE GACHA AURA MARIA USAQUEN LADINO SARA LADINO JOSE USAQUEN LADINO MISAEL REPRESENTADO POR USAQUEN NEUTA JOSE DEL CARMEN USAQUEN LADINO EMILIANO USAQUEN LADINO OBDULIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE LADINO DE USAQUEN CUSTODIA SEGUN SENTENCIA DEL 11-08-83 JUZGADO 13 C MCPAL DE BOGOTA E A ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LADINO JOSE POLICARPO SEGUN SENTENCIA DEL 02-12-42 JUZGADO 1 C TO DE BO CON REGISTRO AL FOLIO 050-764512

OLIO (S) EXTENSION Y/O SEGREGADO (S) 50S-40067533

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio SIN INFORMACION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integracion y otros)

051 - 47932

ANOTACION: Nro 001 Fecha 19-01-2001 Radicacion 2001-3278

Doc ESCRITURA 3151 DEL 20-12-2000 NOTARIA 2 DE SOACHA CUNDINAMARCA VALOR ACTO $1.500.000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE 10 AREA 38.75 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180906671614948451 **Nro Matrícula: 051-88594**

Impreso el 6 de Septiembre de 2018 a las 02:47:28 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 ultima página

DE. CANTOR BELLO CARMEN ROSA CC# 21227164

A: USAQUEN CANTOR ASTRID YAKELINE **CC# 39672421** X

A: ZAMBRANO MORA GREGORIO **CC# 79623065** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha. 08-07-2015 Radicacion 2015-051-6-4072

Doc: OFICIO 0962 DEL 01-07-2015 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REF. 2015-0469

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE ZAMBRANO MORA GREGORIO CC# 79623065 X

A: USAQUEN CANTOR ASTRID YAKELINE **CC# 39672421** X

ANOTACION: Nro 003 Fecha. 01-03-2017 Radicacion 2017-051-6-3867

Doc: OFICIO 184 DEL 23-02-2017 JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SOACHA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REF. RENDICION PROVOCADA DE CUENTAS NUMERO 2016-0438

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE ZAMBRANO MORA GREGORIO CC# 79623065 X

A: USAQUEN CANTOR ASTRID YAKELINE **CC# 39672421** X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: CR2009-DF37o3 Fecha: 21-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL IGAC SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008).

Anotacion Nro: [illegible] rrection: 2 Radicacion: C2014-4549 Fecha: 13-02-2014

SE INCLUYE [illegible] CATASTRAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL IGAC (CIRC) RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CON[illegible]23-09-2008).

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

232

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180906671614948451 **Nro Matrícula: 051-88594**

Impreso el 6 de Septiembre de 2018 a las 02:47:28 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 falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-051-1-95089 **FECHA: 06-09-2018**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERRA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA - CUNDINAMARCA

DILIGENCIA DE : **SECUESTRO DE INMUEBLE**
CLASE DE PROCESO : **DIVISORIO**
PROCESO No : **2015-0409**
DEMANDANTE : **GREGORIO ZAMBRANO MORA**
DEMANDADOS : **ASTRID YAKELINE USAQUEN CANTOR**

En Soacha (Cundinamarca), a los siete (7) días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018) siendo el día y hora señalados en auto anterior, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA**, se constituye en audiencia pública, con el fin de llevar a cabo la presente diligencia. Se encuentra presente para la diligencia la Doctora **LUZ YENNY MACHUCA ARGUELLO** quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 39.653.544 de Bogotá y Tarjeta Profesional de Abogado No. 101.734 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura y en su condición de apoderada de la parte actora, de conformidad con el poder que se encuentra en folio que antecede; por lo tanto el despacho procede a reconocerle personería jurídica para actuar conforme los términos del poder otorgado; y la firma secuestre designada **C Y O ADMINISTRACION JURIDICA S.A.S.,** identificada con NIT No 900900893-7 representada legalmente por **CARLOS DARIO AVILA JIMENEZ** con cédula de ciudadanía No 79.534.273 de Bogotá y a quien la suscrita Juez procede a juramentar previas las formalidades de ley, por cuya gravedad promete cumplir bien con todos y cada uno de los deberes que el cargo le impone según su saber y entender y para lo cual informa que se localiza en la diagonal 76 No. 1 A-70 Of. 506 de Bogotá y teléfono 3105589375. Acto seguido el personal de la diligencia procede a trasladarse a la **CARRERA 3 A No. 12-48 INTERIOR 10 HOY CALLE 12 B No. 3-30 INTERIOR 10 BARRIO SAN BERNARDINO** de este municipio, donde somos atendidos por la demandada **ASTRID YAKELINE USAQUEN CANTOR** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.672.421 de Soacha, quien informada de la diligencia nos permite el ingreso voluntario al inmueble y quien manifiestan: "*nada*". Acto seguido procede el Despacho a alinderar e identificar el inmueble así: POR EL NORTE: Con pared que lo separa del inmueble demarcado con el No 12-39 INT. 9 de la Carrera 3 A. POR EL SUR: Con pared que lo separa de inmueble sin placa a la vista de la Carrera 3 A. POR EL ORIENTE: Con pared que lo separa del inmueble posterior de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: Con la Carrera 3 A que es vía peatonal su frente y entrada. Se trata de una casa de cinco pisos a la que se ingresa por puerta metálica que da acceso a un espacio a hall, se encuentra un apartamento al que se ingresa por puerta metálica y de vidrio que consta de baño social enchapado con todos sus accesorios, dos habitaciones sin closet y con puertas, espacio para sala-comedor y cocina básica enchapada con área de ropas, sus piso en baldosa, paredes y techos en pañetados y pintados; seguido se encuentra escaleras en baldosa que da acceso al segundo nivel donde encontramos otro apartamento al que se ingresa por puerta metálica y de vidrio que consta de baño social enchapado con todos sus accesorios, dos habitaciones sin closet y con puertas, espacio para sala-comedor y cocina básica semi enchapada con mesón en concreto y seguido lavadero, sus piso en baldosa, paredes y techos en pañetados y pintados; seguido se encuentra escaleras en el mismo material que da acceso al tercer nivel donde encontramos otro apartamento al que se ingresa por puerta metálica y de vidrio que consta de baño social enchapado con todos sus accesorios, dos habitaciones sin closet y con puertas, espacio para sala-comedor y cocina básica semi enchapada con mesón en concreto y seguido lavadero, sus piso en baldosa, paredes pañetados y pintados, y sus techos en placa fácil pintada; se encuentra reja metálica de acceso al cuarto nivel donde encontramos otro apartamento al que se ingresa por puerta metálica que consta de baño social enchapado con todos sus accesorios, dos habitaciones sin closet y con

puertas, espacio para sala-comedor y cocina básica semi enchapada con mesón en lámina y madera, sus pisos en baldosa, paredes pañetadas y pintadas, y techos en placa fácil pintados y parte en drywall y estuco veneciano; escaleras metálicas y con paso en madera que conducen al quinto piso donde encontramos otro apartamento al que se ingresa por puerta e madero y lo forman dos habitaciones sin closet y con puertas y un baño social enchapado con todos sus accesorio y área de ropas, pisos en baldosa, sus paredes estucadas y pintadas y sus techos en drywall. Cuenta con los servicios públicos de agua, luz y gas. En general en regular estado de conservación. Como quiera que no existe oposición legal que resolver el Despacho **DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO EL INMUEBLE ANTES DESCRITO E IDENTIFICADO CON FMI Nos. 051-88594 (antes 50S No 40358286)** y del mismo se hace entrega real y material al secuestre designado, quien manifiesta: *"Recibo en forma real y material el bien inmueble secuestrado por el despacho y sobre el mismo procedo a constituir deposito provisional, gratuito y a mi orden en cabeza de la demandada quien atiende la diligencia, solicitando al despacho efectuar las advertencias de ley".* El despacho procede a indicar a quien atiende la diligencia sobre sus deberes y obligaciones para con el secuestre. Se fijaron como honorarios al Auxiliar de la Justicia mediante auto calendado 30-ENERO-2018 la suma de $180.000, los cuales son cancelados en el acto y en efectivo. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina siendo la 10:10 AM y se firma por quienes en ella intervinieron

La Juez,

MARJORIE PINTO CLAVIJO

ASTRID YAKELINE USAQUEN CANTOR
Quien atendió la diligencia

LUZ YENNY MACHUCA ARGUELLO
La Apoderada de la parte actora,

CARLOS DARIO AVILA JIMENEZ
El Secuestre,

SANDRA VENEGAS MARTINEZ
La Secretaria Ad-hoc

Soacha, 21 de mayo de 2021

21 MAY 2021

295

Doctora:
MARJORIE PINTO CLAVIJO
Juez Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.
Soacha - Cundinamarca.

REF.: PROCESO DIVISORIO No. 2015-0409
DEMANDANTE: GREGORIO ZAMBRANO MORA
DEMANDADO: ASTRID USAQUEN CANTOR

***MARCO TULIO ESCOBAR RINCON**, identificado como aparece al firmar, perito en el proceso de la referencia, presento el trabajo encomendado, en los siguientes términos:*

1. Objeto del dictamen:

El objeto del dictamen es conforme a lo solicitado en auto del 02 de julio del 2020, donde se ordena la actualización del avalúo objeto del proceso así:

***RESPUESTA:** En el nexo No. 1 presenta el avalúo del inmueble objeto del proceso localizado en la Calle 2B No. 3-30 Barrio San Bernardino, actual nomenclatura urbana de Soacha, Cundinamarca, identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 051-88594 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, antes 50S-40358286 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, incorporado en el catastro municipal con la Cedula Catastral 01-02-00-00-0037-0115-0-00-00-0000.*

Para determinar el AVALUO DEL INMUEBLE, se tiene en cuenta las metodologías valuatorias contenidas en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi., por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997 y por tratarse de un bien urbano, que procede de un desarrollo urbano informal, por edificaciones por auto construcción se adoptó para el lote de terreno el Método de comparación o de mercado: definido como 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 y para l construcción el Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada por edad, estado de conservación y obsolescencia, de acuerdo a la tabla de FITTO y CORVINI.

El valor de reposición como nuevo, fue tomado comparativamente de revistas especializadas en la construcción, que aporta información de valores de diferentes unidades constructivas, que incluye el valor de materiales como de mano de obra, además de diversa información especializada en materia inmobiliaria, procesos de construcción, valor de materiales insumos y mano de obra, no solo para la ciudad de Bogotá, sino para otras ciudades importantes del país, además consulta a talleres, personas, empresas constructoras, entre otros, además de la experiencia personal como ingeniero civil.

En el anexo No. 2 se presenta el álbum fotográfico que muestra las características físicas de la construcción

En el anexo No. 3, se presenta plano donde se localiza el inmueble, tomado de la manzana catastral 0227 del sector 01-02, municipio de Soacha.

Atentamente,

MARCO TULIO ESCOBAR RINCON
C.C. No. 79.202.435 de Soacha
Ing. Civil MP No. 25202-36164 CND
Auxiliar de la justicia
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-79202435.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA

ANEXO No. 2 ALBUM FOTOGRAFICO

Foto No. 1 Predio objeto de avalúo, ubicado en la Calle 2B No. 3-30 Barrio San Bernardino de Soacha.

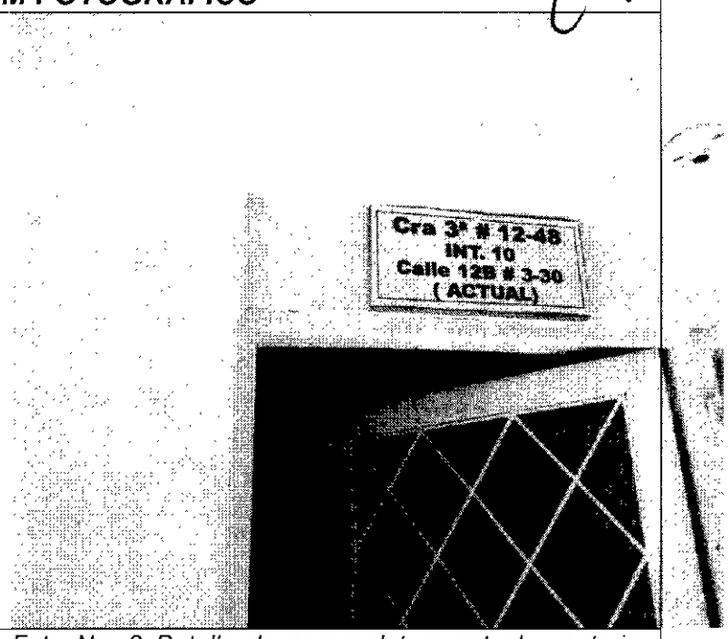


Foto No. 2 Detalle de nomenclatura actual y anterior vista en el predio.

Foto No. 3 Detalle de acabados al interior de uno de los apartamentos (primer piso).

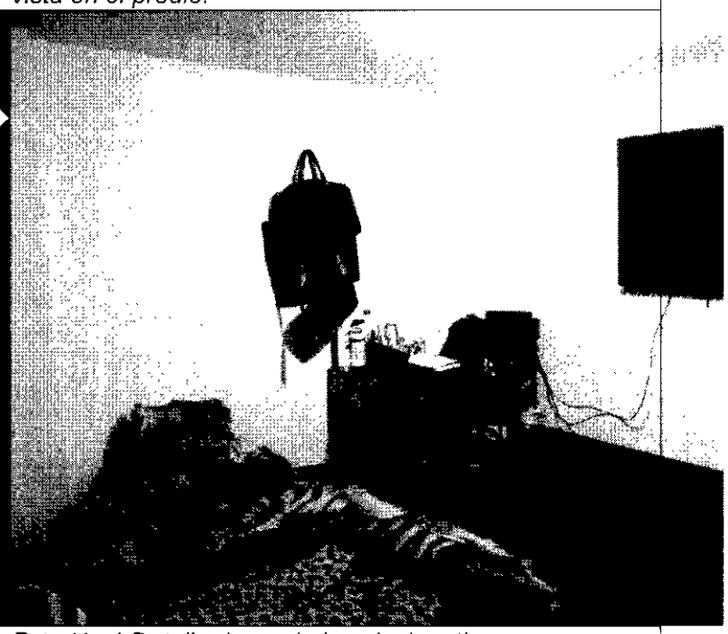
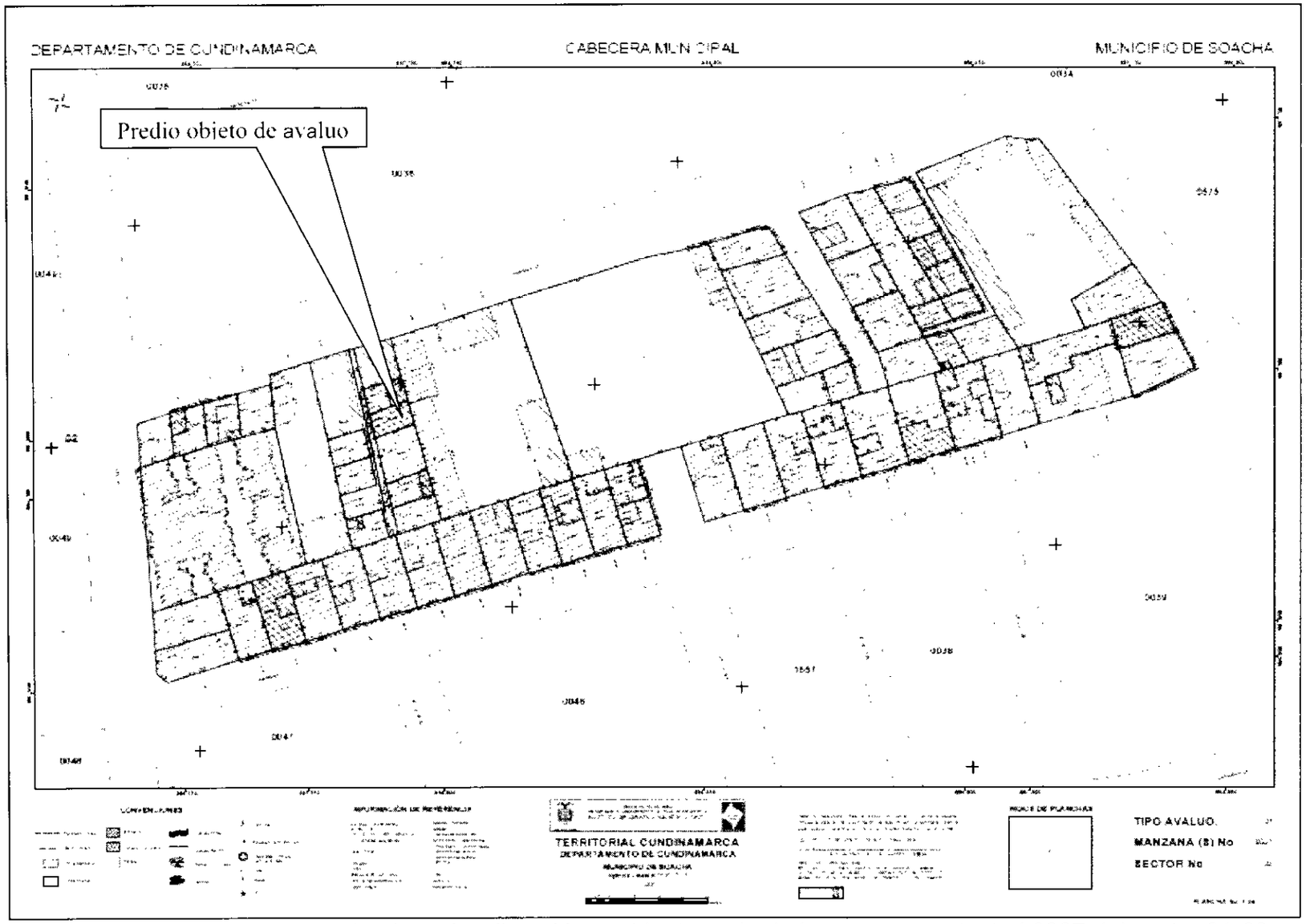


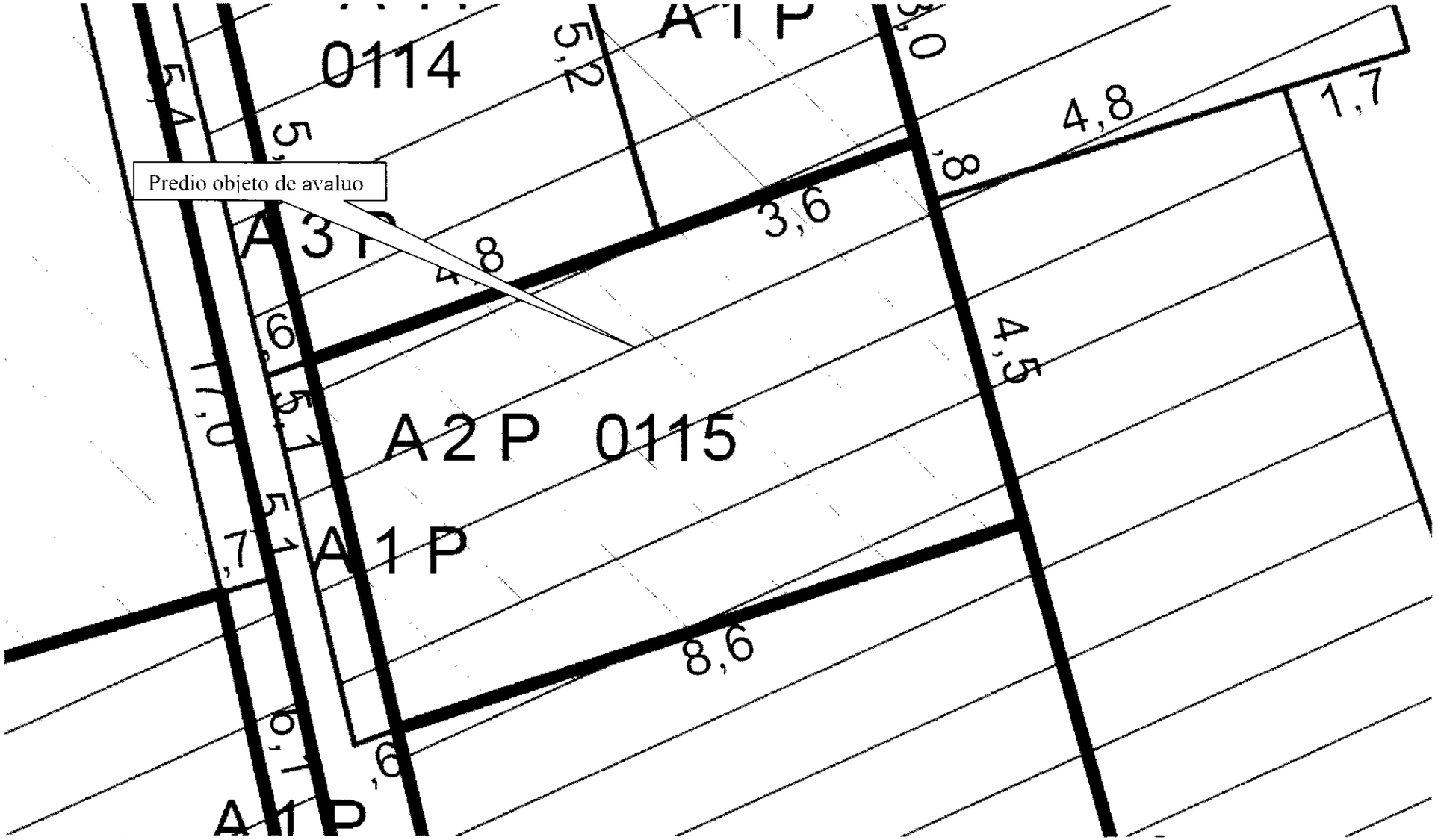
Foto No.4 Detalle de un de las alcobas tipo.

Foto No. 5 Detalle de acabados en una de las cocinas

Foto No. 6 Detalle de uno de los baños.



Anexo No. 3, se presenta plano donde se localiza el inmueble, tomado de la manzana catastral 0227 del sector 01-02, municipio de Soacha.



Anexo No. 3, ampliación plano donde se localiza el inmueble, tomado de la manzana catastral 0227 del sector 01-02, municipio de Soacha.

301

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICION DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES

INMUEBLES Y MEJORAS (PARAGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACION DEL PROCESO

NOMBRES DEMANDANTES: GREGORIO ZAMBRANO MORA

NOMBRES DEMANDADOS: ASTRID USAQUEN CANTOR

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN — URBANO: X — RURAL: — RESIDENCIAL: X — COMERCIAL: — R.P.H.: — Coeficiente A: — VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: — OTROS: —

UBICACION: BARRIO SAN BERNARDINO

DIRECCION: CALLE 12B No. 3-36 SOACHA CUNDINAMARCA

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO: — CASA: X — LOTE: X — GARAJE: — FINCA: —

LOCAL COMERCIAL: — OTROS: — AREA TOTA: CONSTRUIDA: 196.00 M2

4. CARACTERISTICAS

TOPOGRAFIA: PLANA — FORMA: RECTANGULAR

CLIMA: FRIO — POSIBILIDAD DE AGLOMERACIÓN: NO

4.1.- CULTIVOS	TIPO(S)	VARIEDAD	ANTIGUEDAD	ESTADO FITOSANITARIO

4.2.- BOSQUES — CULTIVOS COMERCIALES: — DE PROTECCION: —

4.3.- AREA: LOTE 38.75 M2 — LINDEROS: ESCRITURA 3151 DE LA 12-2006 NOTARIA DOS DE SOACHA

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO: X — ALCANTARILLADO: X — LUZ: X

GAS NATURAL: X — TELEFONO: — PARABÓLICA / CABLE: —

USO DEL SUELO: AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

FUENTES DE AGUA: NATURAL: — ARTIFICIAL: — PERMANENTE: — TRANSITORIA: —

VIAS DE ACCESO: CARRERA 4 (AUTOPISTA SUR) - CALLE 13

TRANSPORTE PUBLICO: SUFICIENTE: X — INSUFICIENTE: —

6.- DOCUMENTOS: EXPEDIENTE: — FECHA: — NOTARIA: —

REGISTRO CATASTRAL: 01 02 00 00 0037 0115 0 00 00 0000 — No MATRICULA 051-88594 ANTES 50S-40358286

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS	10	ESCALERAS	4	N. PISOS	5	MUROS	LAD
BAÑOS	5	LOCALES		AREA TERRENO	38.8	ACABADOS	
ESTUDIO		ALCOBA SERVICIO		AREA PRIVADA	51.4	CIMIENTOS	
SALA	4	COMEDOR		PISOS	CERA	CUBIERTA	TEJA
ESTAR		PATIO	1	FACHADA	LAD		

8.- EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN: REGULAR / MALA

9.- CROQUIS DEL INMUEBLE

10.- FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

PEGUE AQUÍ LA FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE

11. AVALUO

11.1.- MÉTODO UTILIZADO

COMPARACIÓN DE OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES DE BIENES SEMEJANTES	X
CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS QUE PUEDAN OBTENER EL MISMO BIEN O INMUEBLE SEMEJANTE	
COSTOS DE REPOSICIÓN	X
OTROS	

ESPECIFIQUE

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISION DOCUMENTAL	X
CARTOGRAFIA	X
FOTOGRAFIA	X
VERIFICACIÓN REGLAMENTACION URBANISTICA	X
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	X
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	
CONSTATACIÓN DE PLANOS	X

11.3.1 - TERRENO

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA			
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS	38.75	700000	27125000
SUB TOTAL			
TOTAL			

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA			
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS	196	670000	131320000
SUB TOTAL			
TOTAL			131320000

12.- OBSERVACIONES VALOR TOTAL INMUEBLE: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS. **($158'445.000,00)**

Elaboro	MARCO TULIO ESCOBAR RINCON	Profesion	INGENIERO CIVIL
Licencia No	AVAL-7922435 ANA	Dirección	CALLE 12 No. 6-85 SOACHA
Fecha	22 DE MAYO DE 2021	Firma	

303

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA- CUNDINAMARCA

Soacha (Cund.), Diez (10) de Junio de dos mil Veintiuno (2021)

REF: Divisorio No. 2015-0409

Téngase en cuenta para los efectos pertinentes el pago de gastos al perito designado dentro del presente asunto, el cual fuera realizado en su totalidad por la parte demandante.

Finalmente, del dictamen pericial rendido a folios 298 a 301, córrase traslado a las partes por el término de **TRES (3) DÍAS**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

MARJORIE PINTO CLAVIJO

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA EN EL ESTADO No.20
HOY 11 DE JUNIO DE 2021 A LAS 7:30 AM

JORGE LUIS SALCEDO TORRES
El Secretario

305

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA- CUNDINAMARCA

Soacha (Cund.), Primero (1) de Julio de dos mil Veintiuno (2021)

REF: Divisorio No. 2015-0409

Atendiendo el informe secretarial que antecede, téngase en cuenta para los efectos legales pertinentes que las partes guardaron silencio frente al dictamen pericial allegado por el perito designado (fs. 298 a 301).

NOTIFÍQUESE

La Juez,

MARJORIE PINTO CLAVIJO

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA EN EL ESTADO No.23
HOY 2 DE JULIO DE 2021 A LAS 7:30 AM

JORGE LUIS SALCEDO TORRES
El Secretario