



Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	003 - 2006 - 00440 - 00	Ejecutivo Singular	EDUARDO GIUSEPPE VERNIER	CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	23/06/2022	28/06/2022
2	015 - 2003 - 00091 - 00	Ejecutivo Singular	EDUARDO QUIJANO APONTE	GERMAN ORTEGA E HIJOS LTDA	Traslado Recurso Apelación de Autos Art. 326 C.G.P.	23/06/2022	28/06/2022
3	024 - 2000 - 31575 - 01	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.	SUCESORES DE BERNARDO BURSZTYN S.A.	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	23/06/2022	28/06/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 2022-06-22 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

JENNIFER ALEJANDRA ZULUAGA ROMERO  
SECRETARIO(A)



NIT. 860.035.827-5

Señor  
**JUEZ CUARTO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

E. S. D.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DEL BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD SUCESORES DE BERNARDO BURSZTYN S.A.

Asunto: ACTUALIZACION DE LA LIQUIDACION DEL CREDITO

Juzgado de Origen: JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Radicado No.: 110013103-024-2000-01575-00

GERMAN BARRIGA GARAVITO, ciudadano colombiano mayor de edad, con domicilio, residencia y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.266.145 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional número 25.118 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el presente escrito en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., y de abogado, debidamente facultado por la ley y por el Estatuto Social, y reconocido en legal forma por el Despacho Judicial a su buen cargo.

El BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. es una persona jurídica constituida como un establecimiento bancario y tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá.

Lo anterior consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, respectivamente, documentos que en copia auténtica obran dentro del expediente abierto al presente proceso judicial.

En la calidad atrás mencionada, y de conformidad con el cumplimiento de la orden impartida por el Despacho Judicial a su buen cargo, atinente a la presentación de la liquidación adicional del crédito, me permito manifestar que de conformidad con su providencia de fecha dieciséis (16) de mayo de 2017, el saldo insoluto del capital a esa fecha era la cantidad de 1.536.551.4922 Unidades de Valor Real - UVR – que al día trece (13) de junio de 2022 (valor de una Unidad de Valor Real: \$307,6913),



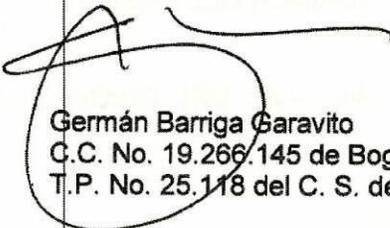
NIT. 860.035.827-5

equivalen en moneda legal colombiana a la cantidad de **\$472.783.526,15** y los intereses moratorios corresponden a la cantidad de **\$680.000.000** (calculados al 1.5 del interés bancario corriente desde el día 16 de mayo de 2017 hasta el día 13 de junio de 2022)

En los anteriores términos dejo presentada la Liquidación actualizada del crédito.

Del señor Juez.

Atentamente,

  
Germán Barriga Garavito  
C.C. No. 19.266.145 de Bogotá  
T.P. No. 25.118 del C. S. de la J.

RE: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DEL BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD SUCESORES DE BERNARDO BURSZTYN S.A. Rad.110013103-024-2000-01575-00

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 17/06/2022 10:45

Para: Liliana Andrea Baron Rincon <baronl@bancoavillas.com.co>

ME PERMITO INFORMAR QUE DENTRO DEL LA ACTUALIZACIÓN LIQUIDACIÓN DE CREDITO QUE ALLEGA SOLO SE RECIBE UN FOLIO SENCILLO.

**ANOTACION**

Radicado No. 3792-2022, Entidad o Señor(a): LILIANA ANDREA BARON - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Memorial, Observaciones: ACTUALIZACION DE LA LIQUIDACION DEL CREDITO//De: Liliana Andrea Baron Rincon <baronl@bancoavillas.com.co>Enviado: miércoles, 15 de junio de 2022 10:14//SPB

4

**INFORMACIÓN**

**ATENCIÓN VIRTUAL** [¡HAZ CLICK AQUÍ!](#)

Horario de atención:  
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.

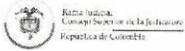


Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

De: Liliana Andrea Baron Rincon <baronl@bancoavillas.com.co>

Enviado: miércoles, 15 de junio de 2022 10:14

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DEL BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD SUCESORES DE BERNARDO BURSZTYN S.A. Rad.110013103-024-2000-01575-00

\*\*\*\*\* Este mensaje y sus anexos han sido sometidos a programas antivirus, por lo cual consideramos se encuentra libres de virus o cualquier anomalía que pueda afectar a terceros, sin embargo, el destinatario debe verificar con sus propias protecciones que ellos no están afectados por virus u otros defectos, en cuyo caso, el remitente no asume responsabilidad alguna por el recibo, transmisión y uso de éste material. \*\*\*\*\*

Buenos días, agradezco sea verificada la informacion nuevamente ya que el proceso SI está en el Juzgado Cuarto Civil de Circuito de Ejecución de Bogota D.C, tal y como se prueba en el pantallazo adjunto.

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ:

RADICADO	3792-2022
Fecha Recibido	15-06-2022
Número de Folios	1
Quien Recepcionó	SPB

4 24 - 2000 - 31575

Procesos con Actuaciones Recientes (últimos 30 días)  
 Todos los Procesos (consulta completa, menos rápida)

11001310302420003157501

23/23

CONSULTAR NUEVA CONSULTA

Descargar DOC Descargar CSV

Consultado	Número de Radicación	Fecha de Radicación y última actuación	Despacho y Departamento	Suje
<input type="checkbox"/>	11001310302420003157501	2004-03-05 2022-06-13	JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ (BOGOTÁ)	<b>Demand:</b> COMERC <b>Demand:</b> DE BERN S.A.

Resultados encontrados 1

**De:** German Barriga Garavito <barrigag@bancoavillas.com.co>  
**Enviado el:** martes, 14 de junio de 2022 7:51 a. m.  
**Para:** j04jecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co  
**CC:** Liliana Andrea Baron Rincon <baronl@bancoavillas.com.co>  
**Asunto:** PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DEL BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD SUCESORES DE BERNARDO BURSZTYN S.A. Rad.110013103-024-2000-01575-00

Señor JUEZ CUARTO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

**Referencia:** PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DEL BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD SUCESORES DE BERNARDO BURSZTYN S.A.  
**Asunto:** ACTUALIZACION DE LA LIQUIDACION DEL CREDITO

Juzgado de Origen: JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Radicado No.: 110013103-024-2000-01575-00

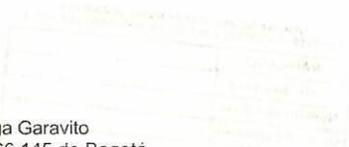
GERMAN BARRIGA GARAVITO, ciudadano colombiano mayor de edad, con domicilio, residencia y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.266.145 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional número 25.118 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el presente escrito en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., y de abogado, debidamente facultado por la ley y por el Estatuto Social, y reconocido en legal forma por el Despacho Judicial a su buen cargo.

El BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. es una persona jurídica constituida como un establecimiento bancario y tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá.

Lo anterior consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, respectivamente, documentos que en copia auténtica obran dentro del expediente abierto al presente proceso judicial.

Del señor Juez.

Atentamente,

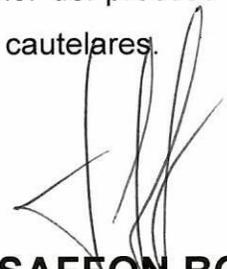


Germán Barriga Garavito  
 C.C. No. 19.266.145 de Bogotá  
 T.P. No. 25.118 del C. S. de la J.

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
Bogotá, D.C., 02 MAR. 2022.**Ref: Exp. No. 110013103-015-2003-00091-00**

1. Visto el escrito que obra a folio 193 al 196 del plenario, se reconoce como apoderado judicial de la parte demandada al abogado Pablo Eduardo Linares Morera, en la forma, términos y para los efectos del poder conferido, de conformidad con lo previsto en el artículo 74 del C.G del P., y en concordancia con lo señalado en el numeral 5° del Decreto 806 de 2020.

2. De otra parte, se niega la solicitud de terminación del presente asunto por desistimiento tácito, como quiera que no se cumplen las exigencias previstas en el artículo 317 numeral 2, literal b del C.G. del P., en concordancia con el artículo 2 del Decreto 564 de 2020, dado que la última actuación al interior del proceso data del 10 de febrero de 2020 visible a folio 122 del cuaderno de medidas cautelares.

**Notifíquese,**  
**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza

EAPM

<p><b>OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.</b> <b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b> La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO Nó. <u>16</u> fijado hoy <u>03 MAR. 2022</u> a las 08:00 AM</p>  <b>Lorena Beatriz Manjarres Vera</b> Profesional Universitario G-12
---

Bogotá Distrito Capital; marzo 7 de 2022

Señores:

**JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
**DRA. HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Carrera 10 No. 14-30 Piso Segundo (2°)  
CORREO ELECTRÓNICO [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D.C.

**REFERENCIA : RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN**  
**RADICACION : EXP. No. 110013103-015- 2003-00091-00**  
**DEMANDANTE : EDUARDO QUIJANO APONTE**  
**DEMANDADO : GERMAN ORTEGA AGUILAR Y OTRO**

**PABLO EDUARDO LINARES MORERA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.590.047 expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 105.944 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura con domicilio profesional en la profesional en la calle 12B No. 9-20 Oficina 508 de esta ciudad - celular 3132639701 - Email [plinaresmorera@gmail.com](mailto:plinaresmorera@gmail.com); al fungir en nombre y representación del ciudadana Señor **GERMAN ORTEGA AGUILAR** identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.304.942 expedida en Villavicencio, con todo respeto manifiesto a la Judicatura que interpongo recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra el Auto de la calenda dos (2) de marzo de 2022 por medio del cual niega solicitud de terminación del proceso por desistimiento tácito.

**ARGUMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS DE MI INCONFORMIDAD**

El suscrito solicito la terminación del proceso pro desistimiento tácito a voces del Artículo 317 Numeral 2 Literal b del Código General del Proceso, por considerar que están dados los presupuestos para ello, toda vez que la última actuación data del 10 de febrero de 2020, estando inactivo el proceso sin impulso procesar por más de 2 años.

La señora Jueza advierte que se niega la solicitud de terminación del proceso, dada que la última actuación al interior del proceso data del 10 de febrero de 2020 visible a folio 122 del cuaderno de medidas cautelare.

Así las cosas, es fácil advertir que en efecto se dan los presupuestos para el pedimento, desconociendo los motivos por los cuales el Operador Judicial, no accede.

Según el auto, hay un defecto sustantivo en la decisión atacada y que es motivo de inconformidad, toda vez que se presenta un defecto sustantivo consistente en que la autoridad judicial aplica una u otra norma claramente inaplicable al caso, y deja de aplicar la que evidentemente lo es u opta por una interpretación que contrarié los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica, veamos:

**PRIMERO:** El fundamento de la decisión judicial es una norma que no es aplicable al caso concreto por impertinente, porque ha sido derogada, es inexistente, inexecutable o se le reconocen efectos distintos a los otorgados por el legislador, por lo que debo advertir a esa colegiatura que se interpretó de manera errónea el Artículo 317 Numeral 2 Literal b del Código General del Proceso.

**Artículo 228** La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial.

**Artículo 230** Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.

**SEGUNDO:** No se hace una interpretación razonable de la norma, aquí el legislador se apartó por completo de la ley y por el contrario quebrantó derechos y garantías constitucionales y legales.

**TERCERO:** La disposición aplicada es regresiva o contraria a la Constitución Política, es claro que, frente a lo manifestado por el legislador en la sentencia, va en contravía del artículo 29 de la constitución Nacional.

**Artículo 29** El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

**CUARTO:** El ordenamiento otorga un poder al juez y este lo utiliza para fines no previstos en la disposición legal, frente a los deberes que le impone la constitución y la ley, estos los utilizo para los fines diferentes previstos en la norma.

**QUINTO:** La decisión se fundamentó en una interpretación no sistemática de la norma, afectando derechos fundamentales, debido a que el operador judicial sustentó y justificó de manera insuficiente su actuación.

De acuerdo con la jurisprudencia, este defecto se produce cuando el juez toma una decisión sin que se halle plenamente comprobado el supuesto de hecho que legalmente la determina, como consecuencia de una omisión en el decreto o valoración de las pruebas; de una valoración irrazonable de las mismas; de la disposición de una prueba, o del otorgamiento de un alcance contraevidente a los medios probatorios que se allegaron al proceso.

En cuanto al defecto de ausencia de motivación frente al caso que nos ocupa; vemos que es un deber de los jueces y un derecho fundamental de los ciudadanos, como posición jurídica concreta derivada del debido proceso.

Desde el punto de vista del Operador Judicial, la motivación consiste en un ejercicio argumentativo por medio del cual el Juez establece la interpretación de las disposiciones normativas, de una parte, y determina como, a partir de los elementos de convicción aportados al proceso y la hipótesis de un hecho que se constituye con base en esos elementos, es posible subsumir el caso concreto de hecho de una regla jurídica aplicable al caso. (T-247706, T- 306/08, T868/09).

La motivación, por todo lo expuesto, es un derecho constitucional derivado, a su vez, del derecho genérico al debido proceso. Esto explica porque solo mediante la motivación pueden excluirse decisiones arbitrarias por parte de los poderes públicos, y porque solo cuando la persona conoce las razones de una decisión, puede controvertirla y ejercer así su derecho de defensa.

#### PRETENSIONES

Por lo expuesto en precedencia, con todo respeto solicito a la Señora Jueza, revocar en todas y cada una de sus partes el auto materia de inconformidad, y en su defecto acceder al pedimento procediendo a la terminación del proceso; contrario sensu, conceder el Recurso de Apelación ante el Honorable Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil para lo de su competencia.

#### DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES

Calle 12B No. 9-20 Oficina 508 Bogotá D. C.

Celular 3132639701 - EMAIL: [plinaresmorera@gmail.com](mailto:plinaresmorera@gmail.com)

Del (a) Honorable Juez, respetuosamente:



**PABLO EDUARDO LINARES MORERA**

C. C. No.79.590.047 expedida en Bogotá

T. P. No. 105.944 expedida por el C. S. J.

200

**RE: ALLEGO RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN**

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 07/03/2022 11:49

Para: plinaresmorera@gmail.com &lt;plinaresmorera@gmail.com&gt;

**ANOTACION**

Radicado No. 1408-2022, Entidad o Señor(a): PABLO EDUARDO LINARES M - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN // PABLO EDUARDO LINARES MORERA <plinaresmorera@gmail.com>  
Lun 07/03/2022 8:32 // LSSB

**INFORMACIÓN**

**ATENCIÓN VIRTUAL** ¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:  
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de  
Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10<sup>a</sup> # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

**De:** PABLO EDUARDO LINARES MORERA <plinaresmorera@gmail.com>**Enviado:** lunes, 7 de marzo de 2022 8:32**Para:** Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

&lt;gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;; plinaresmorera@gmail.com &lt;plinaresmorera@gmail.com&gt;

**Asunto:** ALLEGO RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

Bu nos días Doctor (a):

Para su conocimiento y demás fines pertinentes adjunto en tres (3) folios útiles recurso de reposición y en subsidio apelación.

Atento saludo

Pablo Eduardo Linares Morera  
Apoderado del demandado

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ	
RADICADO	1408-2022
Fecha Recibido	7-03-2022
Número de Folios	2
Quien Recepciono	LSSB
④ 015-2003-091	

C


 República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
 Oficina de Ejecución Civil  
 Circuito de Bogotá D. C.

**TRASLADO ART. 110 C. G. P.**

En la fecha 22-3-22 se fija el presente traslado  
 conforme a lo dispuesto en el Art. 319 del  
 C. G. P. el cual corre a partir del 23-3-22  
 y vence en: 15-3-22  
 El secretario R

Rama Judicial del Poder Público  
 Oficina de Ejecución Civil  
 Circuito de Bogotá D. C.

**ENTREGA AL DESPACHO**

**17 9 ABR. 2022**

En la fecha  
 Para el caso de que no se entregue al destinatario, el secretario

TV. leso

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
Bogotá, D.C.,

13 1 MAYO 2022  
**Ref: Exp. No. 110013103-015-2003-00091-00**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra el auto del 2 de marzo de 2022 (fl. 197) que se negó la terminación del proceso por desistimiento tácito.

**ANTECEDENTES**

El apoderado judicial de la demandada suplica en la terminación del proceso por desistimiento tácito, señalando que el proceso lleva aproximadamente 2 años en la secretaria del Juzgado sin impulso alguno de la parte ejecutante, por lo tanto, se dan los requisitos previstos en el artículo 317 del CGP., pues la última actuación data del 10 de febrero de 2020.

**CONSIDERACIONES**

Comoquiera que no le asiste razón al recurrente, por lo que la decisión censurada se mantendrá incólume, pues un estudio del expediente permite colegir que efectivamente no procede la terminación del coercitivo por desistimiento tácito.

En efecto, hay que decir que si bien dicha figura procesal consagra una sanción orientada a castigar el abandono de las causas litigiosas previamente promovidas, para lo cual es indispensable verificar –en tratándose de la hipótesis objetiva prevista en el numeral 2° del artículo 317- que el proceso haya permanecido inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación durante el plazo de 2 años<sup>1</sup>, contados a partir del día siguiente a la última notificación o actuación, no es menos cierto que el transcurso del referido lapso no opera por ministerio de la ley, sino que se requiere de pronunciamiento judicial que imponga la referida consecuencia.

Lo anterior, en la medida en que mientras el juicio no haya fenecido permanece latente, por lo que impedir que se surta alguna actuación, así se presente con posterioridad al acaecimiento de los dos años, implicaría denegación de justicia, amén de lesionar el principio de seguridad jurídica que preside las actuaciones judiciales.

Así las cosas, en el caso concreto se tiene que la última actuación efectivamente se produjo el 10 de febrero de 2020 (fls.122 cd. 2), por lo que el plazo para dar aplicación a la figura en estudio se cumplía hasta el junio de 2022, para ello, debe tenerse en cuenta lo establecido en el numeral 2° del Decreto 546 de 2020, que establece:

**Artículo 2. Desistimiento tácito y término de duración de procesos.** *Se suspenden los términos procesales de inactividad para el desistimiento tácito previstos en el artículo 317 del Código General del Proceso y en el artículo 178 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y los términos de duración del proceso del*

<sup>1</sup> El referido plazo es el que debe tenerse en cuenta cuando el proceso cuente con providencia que ordena seguir adelante la ejecución, como ocurre en el sub lite, (fl. 150 a 164 C.1), de conformidad con lo previsto en el literal b) del numeral 2° del artículo 317 del CGP, en los demás casos, el término es de 1 año.

artículo 121 del Código General del Proceso desde el 16 de marzo de 2020, y se reanudarán un mes después, contado a partir del día siguiente al del levantamiento de la suspensión que disponga el Consejo Superior de la Judicatura. (Subrayado por el despacho).

Por lo que, en este asunto, es claro que el termino fue suspendido desde el 16 de marzo de 2020 al 1° de agosto de esa misma anualidad, por lo tanto, no puede colegirse el transcurso del lapso apremiante por lo expuesto en el Decreto 546 de 2020, por el cual se adoptaron medidas para la garantía de los derechos de los usuarios del sistema de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, por lo que para la fecha en la que parte demandada solicitó la terminación del proceso (14/02/2022) aún no se cumplían con los 2 años de inactividad prevista en el artículo 317 del CGP., para proceder a su terminación.

Basten las anteriores consideraciones para mantener incólume el auto atacado y en cuanto al recurso subsidiario de apelación, se concederá en el efecto devolutivo, dado que el mismo es procedente, de conformidad con lo previsto en el literal e) del numeral 2° del artículo 317 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** MANTENER INCÓLUME el auto de fecha preanotada, por lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO.** CONCEDER en el efecto DEVOLUTIVO el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, para que dentro del término de los 5 días siguientes cancele las expensas necesarias, para tal efecto se ordena la expedición de copias de la totalidad del expediente. Lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 321 del CGP. Todo lo anterior que deberá ser alegado al correo electrónico [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) en el término previsto, en aras de surtirse la alzada ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá.

**Notifíquese,**

**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No 34  
fijado hoy 01 JUN. 2022 a las 08:00 AM



Lorena Beatriz Manjarres Vera  
Profesional Universitario G-12



**Banco Agrario de Colombia**

NIT. 800.037.800-8

7/6/2022 14:31:31 Cajero: Issanche

Oficina: 9623-CB REVAL BOGOTA CARRERA 7

Terminal: 192.168.65.20 Operación: 53542400

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor:	\$131,250.00
Costo de la transacción:	\$0.00
Iva del costo:	\$0.00
GMF del costo:	\$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 14975 CSJ-GASTOS ORDINARIOS DE PRO  
CESO-CUN-RM

Ref 1: 17304942

Ref 2: 11001310301520030009100

Ref 3: 110012031800

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

15-2003-0091  
4852

Copia Auténtica - tod. el expedient

Bogotá Distrito Capital; junio 6 de 2022

Señores:

**JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
DRA. HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Carrera 10 No. 14-30 Piso Segundo (2°)  
CORREO ELECTRÓNICO [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D.C.

REFERENCIA : PAGO COPIAS DE TODO EL  
PROCESO  
RADICACION : EXP. No. 110013103-015- 2003-00091-00  
DEMANDANTE : EDUARDO QUIJANO APONTE  
DEMANDADO : GERMAN ORTEGA AGUILAR Y OTRO

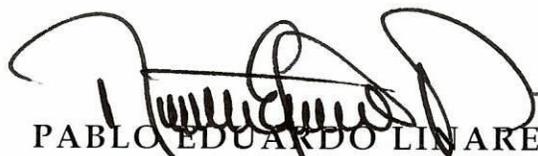
**PABLO EDUARDO LINARES MORERA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.590.047 expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 105.944 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura con domicilio profesional en la profesional en la calle 12B No. 9-20 Oficina 508 de esta ciudad - celular 3132639701 - Email [plinaresmorera@gmail.com](mailto:plinaresmorera@gmail.com); al fungir en nombre y representación del ciudadana Señor **GERMAN ORTEGA AGUILAR** identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.304.942 expedida en Villavicencio, con todo respeto allego consignación por valor de \$131.250.00 equivalente a 525 copias auténticas, y arancel judicial por valor de \$6.900.00.

Lo anterior en cumplimiento a lo ordenado por el Despacho en decisión de la calenda 31 de mayo de 2022, por medio del cual concede Recurso de Apelación, y ordena expedir copia de la totalidad del expediente a expensas de la demandada.

**DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES**

Calle 12B No. 9-20 Oficina 508 Bogotá D. C.  
Celular 3132639701 - EMAIL: [plinaresmorera@gmail.com](mailto:plinaresmorera@gmail.com)

Del (a) Honorable Juez, respetuosamente:



**PABLO EDUARDO LINARES MORERA**  
C. C. No. 79.590.047 expedida en Bogotá  
T. P. No. 105.944 expedida por el C. S. J.





JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C.

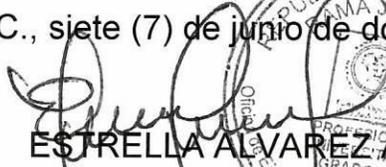
PROCESO EJECUTIVO No. 15-2003-00091

**CONSTANCIA SECRETARIAL.-** las presentes copias fotostáticas son auténticas y constan de: **cuatro (4) cuadernos con 3, 102, 122 y 205 los** cuales fueron tomadas dentro del proceso EJECUTIVO de **EDUARDO QUIJANO APONTE** Contra **GERMAN ORTEGA AGUILAR Y GERMAN ORTEGA E HIJOS LTDA.** proveniente del Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá con la constancia que coinciden con la que reposan dentro del expediente que se tuvo a la vista.

Se expiden a costa de la parte interesada QUIEN CANCELO LAS EXPENSAS DENTRO DEL TERMINO para ser remitidas a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en razón al recurso **de Apelación** concedido en **el EFECTO DEVOLUTIVO** por auto de fecha treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022) y en contra del auto de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós (2022).

Es de anotar que la oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecucion de Sentencias por intermedio del Juzgado Cuarto Civil del Circuito DE Ejecución de Sentencias de Bogotá, avocó conocimiento mediante Acuerdo PSAA-9962, PSAA139984 Y PSAA13-9991 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Bogotá D.C., siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022).

  
**ESTRELLA ALVAREZ ALVAREZ**  
Profesional Universitario grado 17





JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C.

PROCESO: 15-2003-00091

**CERTIFICACIÓN**

En atención a la circular N° 003 emitida por la Presidencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogota, se **CERTIFICA** que las copias que se remiten, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FOLIADAS Y REVISADAS, conforme al recurso de APELACION concedido en el efecto devolutivo tal y como consta en la constancia secretarial que antecede.

Bogotá D.C., siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022)

  
  
ESTRELLA ALVAREZ ALVAREZ  
Profesional Universitario grado 17

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

Bogotá, D.C., 03 JUN 2022.

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se decide el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada contra el auto de 27 de abril de 2022 (fl. 612), mediante el cual se negó la actualización de la liquidación del crédito presentada por este.

**ANTECEDENTES**

El censor manifestó que el estado de cuenta presentado por este se encuentra ajustado a lo establecido en el artículo 446 del CGP., en el sentido que se partió de la última liquidación aprobada por auto del 8 de octubre de 2014, además que en el presente asunto se han programado 6 fechas de remate que no han sido materializadas por falta de los requisitos previstos en el artículo 450 del CGP., además que lo pretendido por la parte pasiva es el levantamiento de las medidas cautelares con ocasión al pago de la caución prevista en el artículo 600 *ib.*, por lo que solicita se revoque el auto del 27 de abril de 2022.

**CONSIDERACIONES**

Se tiene que la censura planteada se encuentra destinada a prosperar parcialmente, puesto que le asiste razón al recurrente cuando esgrime que la liquidación que fue objeto de rechazo se encuentra acorde a lo señalado en el artículo 446 del CGP y de allí la procedencia de su actualización.

En efecto, hay que tener en cuenta que el auto que aprobó la última liquidación del crédito del 8 de octubre de 2014 (fls. 497 a 500), dispuso que la tasación de los interés de mora debía hacerse al 25% efectivo anual o 2.08% mensual, conforme a lo ordenado en la sentencia de segunda instancia del 11 de agosto de 2010 (fls. 73 a 86 cd. 3), suma que reflejada en la tabla que se anexará a este provisto arrojará la equivalencia en porcentaje anual aquí señalado, tasación que se realiza desde el 1 de octubre de 2014 hasta el 17 de febrero de 2022, en ese orden, es preciso hacer mención en que el juzgado usó el programa de liquidaciones civiles implementado para la Rama Judicial en los términos del párrafo del artículo 446 del CGP.

Así las cosas, efectuados los cambios advertidos en líneas precedentes y que, si resulta procedente su actualización, pues como lo señala el recurrente han transcurrido 6 fechas de remate sin que la parte demandante concurra a darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 450 del CGP., se tiene que la liquidación del crédito queda de la siguiente forma:

<b>Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Capitales Adicionados</b>	\$ 0,00
<b>Total Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Total Interés de plazo</b>	\$ 0,00
<b>Total Interés Mora</b>	\$ 592.522.376,00
<b>Total a pagar</b>	\$ 771.891.131,00
<b>- Abonos</b>	\$ 0,00

Neto a pagar

\$ 771.891.131,00

En conclusión, el auto fustigado se repondrá, en su lugar, se modificará el estado de cuenta presentado por la parte demandada y se aprobará la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.

Por otro lado, comoquiera que el estado de cuenta elaborado por el despacho difiere de la liquidación aportada por la parte pasiva, la cual presentó en la suma de \$771.547.855,51., se concederá en el efecto diferido, el recurso de apelación que el recurrente interpuso en forma subsidiaria, al ser viable de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 446 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado

### RESUELVE

**PRIMERO.** REPONER para MODIFICAR el auto impugnado.

**SEGUNDO.** En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.

**TERCERO.** CONCEDER, en el EFECTO DIFERIDO, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria. En consecuencia, por la **Oficina de Apoyo**, una vez el recurrente cancele las expensas necesarias dentro del término previsto en la ley, so pena, de declararlo desierto, remítase copia de los folios 497 a 500, 603 a 607, 613 a 618, incluido este proveído, con destino a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a fin de que se surta la alzada.

Notifíquese,

**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**

Jueza

(2)

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO  
No. 35 fijado hoy 16.02.2022 a las 08:00 AM



Lorena Beatriz Manjarres Vera  
Profesional Universitario G-12

MC



LIQUIDACIONES CIVILES

Fecha 31/05/2022  
Juzgado 110013403004

Tasa Aplicada = ((1+TasaEfectiva)^(Períodos/DíasPeríodo))-1

Desde	Hasta	Días	Tasa Annual	Maxima	Aplicado	Interés Diario	Capital	Capital a Liquidar	Interés Periodo	Saldo Interés Plazo	Interés Mora	Saldo Interés Mora	Abonos	SubTotal
01/10/2014	31/10/2014	31		28,755	25	0,06%	\$ 179.368.755,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 300.086.146,58	\$ 0,00	\$ 479.454.901,58
01/11/2014	30/11/2014	30		28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 303.376.876,84	\$ 0,00	\$ 482.745.631,84
01/12/2014	31/12/2014	31		28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 306.777.298,11	\$ 0,00	\$ 486.146.053,11
01/01/2015	31/01/2015	31		28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 310.177.719,37	\$ 0,00	\$ 489.546.474,37
01/02/2015	28/02/2015	28		28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 313.249.067,62	\$ 0,00	\$ 492.617.822,62
01/03/2015	31/03/2015	31		28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 316.649.488,89	\$ 0,00	\$ 496.018.243,89
01/04/2015	30/04/2015	30		29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 319.940.219,14	\$ 0,00	\$ 499.308.974,14
01/05/2015	31/05/2015	31		29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 323.340.640,41	\$ 0,00	\$ 502.709.395,41
01/06/2015	30/06/2015	30		29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 326.631.370,67	\$ 0,00	\$ 506.000.125,67
01/07/2015	31/07/2015	31		28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 330.031.791,94	\$ 0,00	\$ 509.400.546,94
01/08/2015	31/08/2015	31		28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 333.432.213,21	\$ 0,00	\$ 512.800.968,21
01/09/2015	30/09/2015	30		28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 336.722.943,47	\$ 0,00	\$ 516.091.698,47
01/10/2015	31/10/2015	31		28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 340.123.364,74	\$ 0,00	\$ 519.492.119,74
01/11/2015	30/11/2015	30		28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 343.414.095,00	\$ 0,00	\$ 522.782.850,00
01/12/2015	31/12/2015	31		28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 346.814.516,27	\$ 0,00	\$ 526.183.271,27
01/01/2016	31/01/2016	31		29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 350.214.937,53	\$ 0,00	\$ 529.583.692,53
01/02/2016	29/02/2016	29		29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 353.395.976,78	\$ 0,00	\$ 532.764.731,78
01/03/2016	31/03/2016	31		29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 356.796.398,05	\$ 0,00	\$ 536.165.153,05
01/04/2016	30/04/2016	30		30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 360.087.128,31	\$ 0,00	\$ 539.455.883,31
01/05/2016	31/05/2016	31		30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 363.487.549,58	\$ 0,00	\$ 542.856.304,58
01/06/2016	30/06/2016	30		30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 366.778.279,84	\$ 0,00	\$ 546.147.034,84
01/07/2016	31/07/2016	31		32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 370.178.701,11	\$ 0,00	\$ 549.547.456,11
01/08/2016	31/08/2016	31		32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 373.579.122,38	\$ 0,00	\$ 552.947.877,38
01/09/2016	30/09/2016	30		32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 376.869.852,64	\$ 0,00	\$ 556.238.607,64
01/10/2016	31/10/2016	31		32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 380.270.273,91	\$ 0,00	\$ 559.639.028,91
01/11/2016	30/11/2016	30		32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 383.561.004,16	\$ 0,00	\$ 562.929.759,16
01/12/2016	31/12/2016	31		32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 386.961.425,43	\$ 0,00	\$ 566.330.180,43
01/01/2017	31/01/2017	31		33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 390.361.846,70	\$ 0,00	\$ 569.730.601,70
01/02/2017	28/02/2017	28		33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 393.433.194,94	\$ 0,00	\$ 572.801.949,94
01/03/2017	31/03/2017	31		33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 396.833.616,21	\$ 0,00	\$ 576.202.371,21
01/04/2017	30/04/2017	30		33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 400.124.346,47	\$ 0,00	\$ 579.493.101,47
01/05/2017	31/05/2017	31		33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 403.524.767,74	\$ 0,00	\$ 582.893.522,74
01/06/2017	30/06/2017	30		33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 406.815.498,00	\$ 0,00	\$ 586.184.253,00
01/07/2017	31/07/2017	31		32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 410.215.919,27	\$ 0,00	\$ 589.584.674,27
01/08/2017	31/08/2017	31		32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 413.616.340,54	\$ 0,00	\$ 592.985.095,54
01/09/2017	30/09/2017	30		32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 416.907.070,80	\$ 0,00	\$ 596.275.825,80
01/10/2017	31/10/2017	31		31,725	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 420.307.492,06	\$ 0,00	\$ 599.676.247,06
01/11/2017	30/11/2017	30		31,44	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 423.598.222,32	\$ 0,00	\$ 602.966.977,32
01/12/2017	31/12/2017	31		31,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 426.998.643,59	\$ 0,00	\$ 606.367.398,59
01/01/2018	31/01/2018	31		31,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 430.399.064,86	\$ 0,00	\$ 609.767.819,86
01/02/2018	28/02/2018	28		31,515	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 433.470.413,10	\$ 0,00	\$ 613.169.233,10
01/03/2018	31/03/2018	31		31,02	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 436.870.834,37	\$ 0,00	\$ 616.569.654,37



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
RAMA JUDICIAL

**LIQUIDACIONES CIVILES**

Tasa Aplicada = ((1+TasaEfectiva)^(Periodos/DiasPeriodo))-1

Fecha 31/05/2022  
 Juzgado 110013403004

01/04/2018	30/04/2018	30	25	30.72	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 440.161.564.63	\$ 0.00	\$ 619.530.319.63
01/05/2018	31/05/2018	31	25	30.66	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.421.27	\$ 443.561.985.90	\$ 0.00	\$ 622.930.740.90
01/06/2018	30/06/2018	30	25	30.42	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 446.852.716.16	\$ 0.00	\$ 626.221.471.16
01/07/2018	31/07/2018	31	25	30.045	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 450.253.137.43	\$ 0.00	\$ 629.621.892.43
01/08/2018	31/08/2018	31	25	29.91	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 453.653.558.70	\$ 0.00	\$ 633.022.313.70
01/09/2018	30/09/2018	30	25	29.715	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 456.944.288.96	\$ 0.00	\$ 636.313.043.96
01/10/2018	31/10/2018	31	25	29.445	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 460.344.710.22	\$ 0.00	\$ 639.713.465.22
01/11/2018	30/11/2018	30	25	29.235	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 463.635.440.48	\$ 0.00	\$ 643.004.195.48
01/12/2018	31/12/2018	31	25	29.1	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 467.035.861.75	\$ 0.00	\$ 646.404.616.75
01/01/2019	31/01/2019	31	25	28.74	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 470.436.283.02	\$ 0.00	\$ 649.805.038.02
01/02/2019	28/02/2019	28	25	29.55	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 473.507.631.26	\$ 0.00	\$ 652.876.386.26
01/03/2019	31/03/2019	31	25	29.055	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 476.908.052.53	\$ 0.00	\$ 656.276.807.53
01/04/2019	30/04/2019	30	25	28.98	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 480.198.782.79	\$ 0.00	\$ 659.567.537.79
01/05/2019	31/05/2019	31	25	29.01	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 483.599.204.06	\$ 0.00	\$ 662.967.959.06
01/06/2019	30/06/2019	30	25	28.95	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 486.889.934.32	\$ 0.00	\$ 666.258.689.32
01/07/2019	31/07/2019	31	25	28.92	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 490.290.355.59	\$ 0.00	\$ 669.659.110.59
01/08/2019	31/08/2019	31	25	28.98	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 493.690.776.85	\$ 0.00	\$ 673.059.531.85
01/09/2019	30/09/2019	30	25	28.98	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 496.981.507.11	\$ 0.00	\$ 676.350.262.11
01/10/2019	31/10/2019	31	25	28.5	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 500.381.928.38	\$ 0.00	\$ 679.750.683.38
01/11/2019	30/11/2019	30	25	28.5	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 503.672.658.64	\$ 0.00	\$ 683.041.413.64
01/12/2019	31/12/2019	31	25	28.365	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 507.073.079.91	\$ 0.00	\$ 686.441.834.91
01/01/2020	31/01/2020	31	25	28.155	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 510.473.501.18	\$ 0.00	\$ 689.842.256.18
01/02/2020	29/02/2020	29	25	28.59	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.181.039.25	\$ 513.654.540.43	\$ 0.00	\$ 693.023.295.43
01/03/2020	31/03/2020	31	25	28.425	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 517.054.961.70	\$ 0.00	\$ 696.423.716.70
01/04/2020	30/04/2020	30	25	28.035	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 520.345.691.96	\$ 0.00	\$ 699.714.446.96
01/05/2020	31/05/2020	31	25	27.285	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 523.746.113.23	\$ 0.00	\$ 703.114.868.23
01/06/2020	30/06/2020	30	25	27.18	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 527.036.843.49	\$ 0.00	\$ 706.405.598.49
01/07/2020	31/07/2020	31	25	27.18	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 530.437.264.75	\$ 0.00	\$ 709.806.019.75
01/08/2020	31/08/2020	31	25	27.435	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 533.837.686.02	\$ 0.00	\$ 713.206.441.02
01/09/2020	30/09/2020	30	25	27.525	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 537.128.416.28	\$ 0.00	\$ 716.497.592.55
01/10/2020	31/10/2020	31	25	27.135	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 540.528.837.55	\$ 0.00	\$ 719.897.592.55
01/11/2020	30/11/2020	30	25	26.76	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 543.819.567.81	\$ 0.00	\$ 723.188.322.81
01/12/2020	31/12/2020	31	25	26.19	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 547.219.989.08	\$ 0.00	\$ 726.588.744.08
01/01/2021	31/01/2021	31	25	25.98	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 550.620.410.35	\$ 0.00	\$ 729.989.165.35
01/02/2021	28/02/2021	28	25	26.31	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.071.348.24	\$ 553.691.758.59	\$ 0.00	\$ 733.060.513.59
01/03/2021	31/03/2021	31	25	26.115	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 557.092.179.86	\$ 0.00	\$ 736.460.934.86
01/04/2021	30/04/2021	30	25	25.965	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 560.382.910.12	\$ 0.00	\$ 739.751.665.12
01/05/2021	31/05/2021	31	25	25.83	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 563.783.331.39	\$ 0.00	\$ 743.152.086.39
01/06/2021	30/06/2021	30	25	25.815	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 567.074.061.64	\$ 0.00	\$ 746.442.816.64
01/07/2021	31/07/2021	31	25	25.77	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 570.474.482.91	\$ 0.00	\$ 749.843.237.91
01/08/2021	31/08/2021	31	25	25.86	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 573.874.904.18	\$ 0.00	\$ 753.243.659.18
01/09/2021	30/09/2021	30	25	25.785	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 577.165.634.44	\$ 0.00	\$ 756.534.389.44
01/10/2021	31/10/2021	31	25	25.62	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.400.421.27	\$ 580.566.055.71	\$ 0.00	\$ 759.934.810.71
01/11/2021	30/11/2021	30	25	25.905	25	0.06%	\$ 0.00	\$ 179.368.755.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3.290.730.26	\$ 583.856.785.97	\$ 0.00	\$ 763.225.540.97



LIQUIDACIONES CIVILES

Fecha Juzgado 31/05/2022  
 110013403004

Tasa Aplicada =  $((1 + \text{TasaEfectiva})^{\text{Períodos}/\text{DíasPeríodo}}) - 1$

01/12/2021	31/12/2021	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 587.257.207,24	\$ 0,00	\$ 766.625.962,24
01/01/2022	31/01/2022	31	25	26,49	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 590.657.628,51	\$ 0,00	\$ 770.026.383,51
01/02/2022	17/02/2022	17	25	27,45	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 1.864.747,15	\$ 592.522.375,65	\$ 0,00	\$ 771.891.130,65

Capital	\$ 179.368.755,00
Capitales Adicionados	\$ 0,00
Total Capital	\$ 179.368.755,00
Total Interés de plazo	\$ 0,00
Total Interés Mora	\$ 592.522.376,00
Total a pagar	\$ 771.891.131,00
- Abonos	\$ 0,00
Neto a pagar	\$ 771.891.131,00

RE: Exp. No : 11001310300320060044000 Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 09/06/2022 9:34

Para: olc.colhabogados@gmail.com <olc.colhabogados@gmail.com>

#### ANOTACION

Radicado No. 3570-2022, Entidad o Señor(a): CARLOS LOPEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: \*DESISTIMIENTO DE RECURSO DE APELACIÓN \*PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL ( 1 CD CON 1 PDF) // CARLOS LOPEZ <olc.colhabogados@gmail.com> Mié 08/06/2022 11:01 // LSSB

#### INFORMACIÓN

**ATENCIÓN VIRTUAL** ¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:

Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.



Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**  
Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

De: CARLOS LOPEZ <olc.colhabogados@gmail.com>

Enviado: miércoles, 8 de junio de 2022 11:00

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; flor torres <flormaria@kenssey.com>

Asunto: Exp. No : 11001310300320060044000 Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

## Confirmar acuse de recibo; Anexo, memorial en PDF con ANEXOS.

Remite Copia a: APODERADA PARTE DEMANDANTE

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Doctora

**HILDA MARÍA SOFFON BOTERO**

**JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.**

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Exp. No : 11001310300320060044000

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

Asunto: \*DESISTIMIENTO DE RECURSO DE APELACIÓN

\*PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL Num. 1º Art. 444 C.G.P.

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ	
RADICADO	3570-2022
Fecha Recibido	08-06-2022
Número de Folios	2 (1 CD)
Quien Recibe	LSSB
(4) 3-2006-440	

Respetada; Señora Juez

En obediencia a lo resuelto en auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.); por medio del presente escrito me permito de la manera más comedida manifestara a este Honorable Despacho Judicial que DESISTO del RECURSO DE APELACIÓN debido a que se dispuso: **"REPONER para MODIFICAR el auto impugnado"** y ACTUALIZO LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: **"SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00."**

De otro lado; me permito de la manera más respetuosa presentar actualizado en los términos del numeral 1º del artículo 444 del C.G.P.; que dice: **"1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecución de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados..."** en concordancia con lo dispuesto en el artículo 226; ibidem, el dictamen pericial de 45 folios practicado por DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.139.225, en condición de INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS con MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Registro Avaluador AVAL-53.139.225 de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA con NIT 900.796.614-2, el 25 de marzo de 2022 sobre el bien inmueble denominado: EL JARDÍN A ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la CEDULA CATASTRAL 2517500000000004001900000000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO poseen mis representados CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR (Página 26); que asciende a la suma de dinero de DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085); equivalente al 50,32% de los derechos en común y proindiviso embargados y secuestrados; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481

CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$	5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>50.32%</b>	<b>\$</b>	<b>16.915.128.085</b>

Lo anterior; por cuanto obra **dictamen pericial practicado el día 13 del mes de septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble cuyos derechos de cuota en común y proindiviso se encuentran "embargados y secuestrado" y el cual fue debidamente presentado ante este Despacho Judicial en los términos del numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.; **sin que hubiese sido objetado por la parte demandante**; y el cual es objeto de análisis y estudio jurídico por parte del Magistrado **LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** frente a la negativa de este Despacho de proceder con la reducción de embargos conforme lo ordena el artículo 600 del C.G.P.

Por lo anterior; y en los términos y para todos los efectos legales del numeral 2º del artículo 444 del C.G.P. ruego a este Despacho Judicial se corra traslado del presente **dictamen pericial actualizado** anexo al presente memorial; como quiera que se encuentra debidamente actualizado la liquidación del crédito; y reconocida una excepción subsidiaria "beneficio de inventario" a favor de mis poderdantes que limita la responsabilidad frente al derecho de crédito cobrado actualmente.

Igualmente; me permito informar que la copia del auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.) junto con el **avalúo comercial** que hoy se presenta; se remite a la **SECRETARIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: [secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) para entrega al Magistrado **LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** para la decisión a adoptarse por el superior frente al recurso de apelación interpuesto frente a la negativa de reducción de embargo.

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración;

**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
**C.C. 76.326.306 POPAYÁN**  
**T.P. 135.953 C.S.J.**

--

**Carlos O. López Hoyos | Abogados Asociados | Universidad Externado de Colombia**  
 Ppal. Calle 80 # 10 – 43 | Of. 207 | El Nogal - Bogotá D.C. | Colombia  
[olc.colhabogados@gmail.com](mailto:olc.colhabogados@gmail.com) Tel: + 57(1) 6104884 | Móvil: +57 3208135839  
 Calle 3 # 3 – 40 | Of. 102 | Popayán - Cauca | Colombia  
 Carrera 3 # 11 - 32 | Of. 424 | Cali - Valle del Cauca | Colombia

**AVISO LEGAL**

\*\*\*La información contenida en este mensaje y sus anexos tiene carácter **confidencial**, y está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por éste. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema.\*\*\*

\*\*\* The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is **confidential**, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original.\*\*\*

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Doctora

HILDA MARÍA SOFFON BOTERO

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Exp. No : 11001310300320060044000

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

Asunto: \*DESISTIMIENTO DE RECURSO DE APELACIÓN

\*PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL Núm. 1º Art. 444 C.G.P.

Respetada; Señora Juez

En obediencia a lo resuelto en **auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)**; por medio del presente escrito me permito de la manera más comedida manifestara a este Honorable Despacho Judicial que **DESISTO** del **RECURSO DE APELACIÓN** debido a que se dispuso: **“REPONER para MODIFICAR el auto impugnado”** y **ACTUALIZO LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: **“SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.oo.”**

De otro lado; me permito de la manera más respetuosa presentar **actualizado** en los términos del numeral 1º del artículo 444 del C.G.P.; que dice: **“1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados...”** en concordancia con lo dispuesto en el artículo 226; ibidem, el **dictamen pericial** de **45 folios** practicado por **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **53.139.225**, en condición de **INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS** con **MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN** expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Registro Avaluador **AVAL-53.139.225** de la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA** con **NIT 900.796.614-2**, el **25 de marzo de 2022** sobre el bien inmueble denominado: **EL JARDÍN A** ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la **CEDULA CATASTRAL 2517500000000004001900000000** y **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó **EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO** poseen mis representados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** (Página 26); que asciende a la suma de dinero de **DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO**

Calle 80 # 10 – 43 Of. 207 Tel. (1) 6104884 Centro de Profesionales, Bogotá DC

Carrera 3 No. 11 32 Edificio Zaccour, Of. 424, Santiago de Cali, Valle del Cauca

Calle 3 # 3 -40 Of. 102 Tel. +57 (0928) 240198 Popayán, Cauca

Celular 3208135839

[olc.colhabogados@gmail.com](mailto:olc.colhabogados@gmail.com)

**VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085);** equivalente al **50,32%** de los derechos en común y proindiviso embargados y secuestrados; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>50,32%</b>	<b>\$ 16.915.128.085</b>

Lo anterior; por cuanto obra **dictamen pericial practicado el día 13 del mes de septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble cuyos derechos de cuota en común y proindiviso se encuentran "embargados y secuestrado" y el cual fue debidamente presentado ante este Despacho Judicial en los términos del **numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.; sin que hubiese sido objetado por la parte demandante;** y el cual es objeto de análisis y estudio jurídico por parte del Magistrado **LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** frente a la negativa de este Despacho de proceder con la reducción de embargos conforme lo ordena el artículo 600 del C.G.P..

Por lo anterior; y en los términos y para todos los efectos legales del **numeral 2º del artículo 444 del C.G.P.** ruego a este Despacho Judicial se corra traslado del presente **dictamen pericial actualizado** anexo al presente memorial; como quiera que se encuentra debidamente actualizado la liquidación del crédito; y reconocida una excepción subsidiaria "beneficio de inventario" a favor de mis poderdantes que limita la responsabilidad frente al derecho de crédito cobrado actualmente.

Igualmente; me permito informar que la copia del auto **de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)** junto con el **avaluó comercial** que hoy se presenta; se remite a la **SECRETARIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: [secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) para entrega al Magistrado **LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** para la decisión a adoptarse por el superior frente al recurso de apelación interpuesto frente a la negativa de reducción de embargo.

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración;



**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
**C.C. 76.326.306 POPAYAN**  
**T.P. 135.953 C.S.J.**

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Doctora

HILDA MARÍA SOFFON BOTERO

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Exp. No : 11001310300320060044000

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

**Asunto: \*DESISTIMIENTO DE RECURSO DE APELACIÓN**

**\*PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL Núm. 1º Art. 444 C.G.P.**

Respetada; Señora Juez

En obediencia a lo resuelto en **auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)**; por medio del presente escrito me permito de la manera más comedida manifestara a este Honorable Despacho Judicial que **DESISTO del RECURSO DE APELACIÓN** debido a que se dispuso: ***“REPONER para MODIFICAR el auto impugnado”*** y **ACTUALIZO LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: ***“SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.oo.”***

De otro lado; me permito de la manera más respetuosa presentar **actualizado** en los términos del numeral 1º del artículo 444 del C.G.P.; que dice: ***“1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados...”*** en concordancia con lo dispuesto en el artículo 226; ibidem, el ***dictamen pericial*** de **45 folios** practicado por **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **53.139.225**, en condición de **INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS** con **MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN** expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y **Registro Avaluador AVAL-53.139.225** de la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA** con **NIT 900.796.614-2**, el **25 de marzo de 2022** sobre el bien inmueble denominado: **EL JARDÍN A** ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la **CEDULA CATASTRAL 2517500000000004001900000000** y **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó **EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO** poseen mis representados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** (Página 26); que asciende a la suma de dinero de **DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO**

**VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085);** equivalente al **50,32%** de los derechos en común y proindiviso embargados y secuestrados; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>50.32%</b>	<b>\$ 16.915.128.085</b>

Lo anterior; por cuanto obra **dictamen pericial practicado el día 13 del mes de septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble cuyos derechos de cuota en común y proindiviso se encuentran "embargados y secuestrado" y el cual fue debidamente presentado ante este Despacho Judicial en los términos del **numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.**; **sin que hubiese sido objetado por la parte demandante**; y el cual es objeto de análisis y estudio jurídico por parte del Magistrado **LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** frente a la negativa de este Despacho de proceder con la reducción de embargos conforme lo ordena el artículo 600 del C.G.P..

Por lo anterior; y en los términos y para todos los efectos legales del **numeral 2º del artículo 444 del C.G.P.** ruego a este Despacho Judicial se corra traslado del presente **dictamen pericial actualizado** anexo al presente memorial; como quiera que se encuentra debidamente actualizado la liquidación del crédito; y reconocida una excepción subsidiaria "beneficio de inventario" a favor de mis poderdantes que limita la responsabilidad frente al derecho de crédito cobrado actualmente.

Igualmente; me permito informar que la copia del auto **de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)** junto con el **avalúo comercial** que hoy se presenta; se remite a la **SECRETARIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: [secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) para entrega al Magistrado **LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** para la decisión a adoptarse por el superior frente al recurso de apelación interpuesto frente a la negativa de reducción de embargo.

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración;



**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
**C.C. 76.326.306 POPAYAN**  
**T.P. 135.953 C.S.J.**

**AVALÚO COMERCIAL CORREDOR VÍAL SUBURBANO- RURAL**

**AVALÚO N°**

**DB-AVAL-001-2022**



**DIRECCIÓN**

PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA

**PROPIETARIO:**

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64%  
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF  
C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%

**SOLICITADO POR:**

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR Y OTROS

**REALIZADO POR:**

INGENIERA DIANA L. BEDOYA MONCADA

**BOGOTÁ D.C, MARZO 25 DE 2022**

<b>TABLA DE CONTENIDO</b>
---------------------------

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL AVALÚO
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
3. INFORMACIÓN JURIDICA
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O ÁREA REQUERIDA
7. METODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)
9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
10. CÁLCULOS DE VALOR DE TERRENO
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVO
12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALÚO PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BO
14. VALUACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO
15. DIVISIÓN MATERIAL EN LOTES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

**ANEXOS**

- |          |   |
|----------|---|
| ANEXO A. | DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR DE TERRENO/APARTAMENTO |
| ANEXO B. | POTENCIAL DE DESARROLLO                               |
| ANEXO C. | REGISTRO FOTOGRÁFICO                                  |
| ANEXO D. | CERTIFICADO RAA Y OTROS SOPORTES                      |
| ANEXO E. | CARTA PRESENTACIÓN JUZGADO                            |

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL AVALÚO	
1.1. SOLICITANTE:	CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR Y OTROS MARZO 03 DE 2022
1.2. DESTINATARIO DE VALUACIÓN:	JUZGADO 4 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
1.3. OBJETO DE VALUACIÓN:	Estimar el valor de mercado de un terreno en zona de corredor vial suburbano; ubicado en el costado occidental de la VIA CHIA – CAJICA KM 3 VEREDA BOJACA.
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CORREDOR VÍAL SUBURBANO- RURAL
1.5. TIPO DE AVALÚO:	RURAL COMERCIAL - CORREDOR VÍAL SUBURBANO
1.6. MARCO NORMATIVO:	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008.
1.7. DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
1.8. MUNICIPIO:	CHÍA
1.9. UPZ/BARRIO:	BOJACÁ
1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA
1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	VIVIENDA - AGROPECUARIO
1.12. USO POR NORMA:	CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS)ZONA AGROPECUARIA (ZAP)
1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:	CHIP: 251750000000000040019000000000
	ÁREA DE TERRENO: 3 Ha 5.338 m2
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 4.348 m2
	AVALÚO CATASTRAL: \$ 4.530.799.000
1.14. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	MARZO 04 DE 2022
1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	MARZO 25 DE 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-20317581 de fecha 18 Enero de 2022.
2	Escritura 1052 de el 24 de abril de 2002 de la Notaría 15 de Bogotá D. C.

### 3. INFORMACIÓN JURIDICA

#### 3.1. PROPIETARIO

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64%  
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF  
C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%

#### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 1052 de el 24 de abril de 2002 de la Notaría 15 de Bogotá D. C.

#### 3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

50N-20317581

#### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

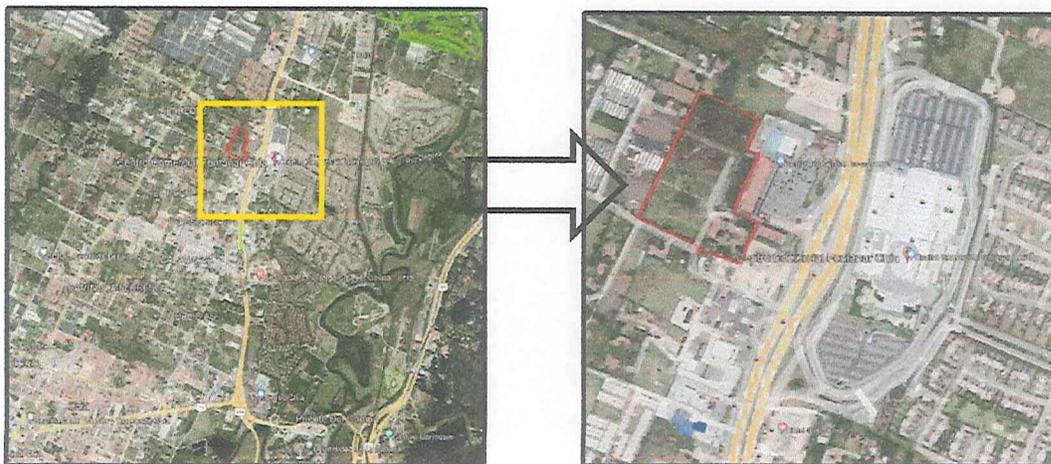
El predio objeto de avalúo presenta un Embargo Ejecutivo con acción personal N. 2006-00440 al igual que una prohibición judicial de poder dispositivo CUI 2008-07843.

**Nota:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos suministrado.

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Sector localizado en la parte norte del municipio de Chía Cundinamarca, en la vereda Bojacá, a menos de 200 metros de la ruta nacional 45A, que comunica Bogotá con los Santanderes y el Caribe Colombiano, el sector se caracteriza por encontrarse ubicados cerca el Centro Comercial Fontanar, Centro Comercial Bazaar Chía, el Hotel Ibis, Jumbo entre otros. Es un Sector que ha tenido un gran desarrollo de vivienda y comercial a gran escala en los últimos años.



Fuente: Google Earth y Elaboración Propia

Localización del Sector	
<b>NORTE</b>	Municipio de Cajicá
<b>SUR</b>	Perimetro Urbano Principal de Chía
<b>ORIENTE</b>	Ruta 45A Vía nacional que va hacia Cajicá y Zipaquirá
<b>OCCIDENTE</b>	Río Frio y Vereda Tiquiza

**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

La actividad predominante en el sector es un uso mixto, ya que sobre el corredor de la vía nacional se encuentran diferentes comercios tanto centros comerciales de gran superficie como lo es el Centro Comercial Fontanar, Homecenter, Centro Chía, Hotel Ibis, Clínica de Marly igual que otros servicios de uso dotacional como hoteles, estaciones de servicios, clínicas, universidades y oficinas. En cuanto al uso residencial se evidencia viviendas unifamiliares y condominios ubicados a ambos costados de la vía nacional.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra localizado en Estrato Socioeconómico seis (6), de acuerdo a la Ley 142 de 1994 y el Decreto 023 del 21 de febrero de 2002.

**4.4. VÍAS IMPORTANTES**

La principal vía de acceso al sector es la ruta nacional 45A que comunica Bogotá con los municipios de Chía, Cajicá y Zipaquirá entre otros, al igual que la red secundaria de vías del municipio de Chía y que comunica las diferentes veredas de la zona.

**4.5. TOPOGRAFÍA**

La topografía de la zona identificada en la visita realizada es plana. Según clasificación IGAC de 0 a 3%.

**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con toda la red de servicios públicos básicos, como lo son acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y complementarios como telefonía, televisión e internet de fibra óptica.

**4.7. SERVICIOS COMUNALES**

La zona debido al desarrollo urbanístico que ha presentado en los últimos 10 años cuenta con un buen equipamiento comunal, presentando varios centros comerciales como Fontanar, Centro Chía, Jumbo, universidades como la de Cundinamarca y Manuela Beltrán, colegios campestres, clínica Marly entre otros. De igual forma presenta un desarrollo urbanístico organizado en donde destaca el desarrollo en altura.

**4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

Las vías de acceso como se comentó en el punto 4.4 del presente informe son buenas, el servicio de transporte público es regular, presentando rutas desde las 4 de la mañana a las 10 de la noche, tiene cubrimiento regional y municipal y se encuentra abastecido por transporte público, taxis e intermunicipales.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende del área de estudio, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

### 5.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000.

Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS).

Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

### 5.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

<b>USO DE SUELO</b>	<b>CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS) ZONA AGROPECUARÍA (ZAP)</b>
---------------------	--

**ARTÍCULO 220 Acuerdo 017/2000 (Corredor Vial Suburbano).** Las localizadas en el plano de zonificación No 2 son corredores adyacentes a las vías principales, de un ancho de 200 metros a partir de borde de la misma.

**ARTÍCULO 215 Acuerdo 017/2000 (Zona Agropecuaria).** La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano N° 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.

<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso comercial I, II y III, institucional I, II y III, industrial I, residencial. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.
<b>USOS CONDICIONADOS</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso forestal productor, silvopastoril recreacional y turístico. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cunículas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso agrícola intensivo bajo invernadero, explotaciones pecuarias en galpones, agropecuario, industria tipo II y III, uso minero y de cantera. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.

<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano) Usos de protección, uso agropecuario. (Zona Agropecuaria) Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</b>
<b>DECRETO 034 DE 2015</b>	

**USO PRINCIPAL**

Comercial Clase I, II y III,  
Institucional Clase I, II y III,  
Industrial Clase I  
Recreativo y Turístico,  
Servicios de Oficinas

**USOS COMPATIBLES**

Agropecuaria Tradicional no Intensiva,  
Actividades Turísticas, Gastronómicas y Recreativas  
Hoteles

**USOS CONDICIONADOS**

Agroindustrial, Agrícola intensiva bajo invernadero (No se podrán ubicar invernaderos en los primeros 100 metros del corredor)

Residencial en Condominio, Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar en altura (Los Proyectos Nuevos de Vivienda tan solo podrán ubicarse después de una Zona de Amortiguación Ambiental donde no se permitirá la Construcción con un ancho de 20 metros.

**USOS PROHIBIDOS**

Explotaciones pecuarias en galpones,  
Explotaciones Mineras y de Cantera,  
Mateles y similares,  
Industrial II y III

**ARTICULO TERCERO**

**NORMAS ESPECÍFICAS**

**Artículo 3.1: LOTE MINIMO:**

Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	6.000,00 m2.
Para Usos Institucional Clase II y III:	10.000,00 m2.
Para Usos Comercial Clase II:	6.000,00 m2.
Para Usos Comercial Clase III:	10.000,00 m2.
Para Usos Industrial Clase I:	3.000,00 m2
Para Usos de Servicios de Oficinas:	3.000,00 m2.
Para Usos de Vivienda (Unifamiliar y Bifamiliar)	1.500,00 m2
Para Usos de Vivienda Multifamiliar y Condominio	3.000,00 m2

**Parágrafo.** No se permitirán las subdivisiones de predios por debajo de los 20.000 mts2 a partir del presente Decreto.

**ARTÍCULO 3.2: FRENTE MINIMO:**

Para lotes de 1.500,00 a 2.999,00 m2	20,00 m
Para lotes de 3.000,00 a 5.999,00 m2:	50,00 m
Para lotes de 6.000,00 a 9.999,00 m2:	70,00 m
Para lotes de 10.000,00 m2 en adelante:	100,00 m

*Abese Si Trabajando Juntos Por Chile*  
Director: Cía 11 N° 11-20 pas 2 Teléfono 88 44 444 Eje 1300 / 1301  
Correo: [verifica@bancosocial.com](mailto:verifica@bancosocial.com) en Twitter: [bancosocial](https://twitter.com/bancosocial)



**ARTÍCULO 3.3: NUMERO DE PISOS:**

Para Uso Residencial Unifamiliar, Bitamiliar y en condominio: 1 a 3 pisos.  
Para toda las demás Edificaciones: 1 a 5 pisos

Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de siete pisos, en caso de proponer una altura de seis pisos igualmente deberá compensar el 5% establecido.

En caso de que los predios no cumplan con los frentes exigidos en este Decreto, pero si con el área mínima exigida, no podrán utilizar el máximo de la altura permitida, reduciéndose esta a 5 pisos.

Se podrán construir sótanos y semisótanos, estos en ningún caso podrán localizarse bajo el área del aislamiento anterior o zonas de espacio público, así mismo deberán contemplar aislamientos laterales y posteriores con una medida mínima de 3 metros.

Proyectos con cubiertas inclinadas, con pendientes entre el 10% y máximo del 50%; podrán utilizar el área resultante que se genere bajo cubierta como parte integral del último piso de la construcción.

**ARTÍCULO 3.7: INDICE DE OCUPACIÓN**

Para Usos Institucionales:	0.30
Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	0.30
Para Usos Comerciales:	0.30
Para Uso Industrial Clase I:	0.30
Para Usos de Servicios de Oficinas:	0.30
Para Usos de Vivienda:	0.30

**ARTÍCULO 3.8: INDICE DE CONSTRUCCION:**

*Abora Si Trabajando Juntos Por Chiriquí*  
Dirección: C/ra 11 No. 11-29 pas 2 Teléfono: 8844 444 Ext. 10001100  
Correo: info@chiriqui.gov.ec | www.chiriqui.gob.ec



4/ 8



Municipio Municipal de Chiriquí

Será el resultante de la adecuada aplicación del índice de Ocupación, Aislamientos y Alturas permitidos.

**ARTÍCULO 3.9: NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS:**

Según su uso se clasifican en dos clases:

- a.) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS
- b.) ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO

**Vivienda:**

- a.) 1 por cada Unidad de Vivienda
- b.) 1 por cada 3 Viviendas



Alcaldía Municipal de Chía

El Área de Carga y Descarga, no podrá ser superior al 30% del Área Neta Urbanizable, por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre las Vías Públicas o la zona de desaceleración de las mismas.

**Parágrafo:** El área construida mencionada para efectos del cálculo de los estacionamientos, corresponde al área total construida del proyecto excluyendo las áreas construidas con destinación a uso para estacionamientos.

**ARTICULO CUARTO: CESION TIPO A:**

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las Cesiones obligatorias destinadas a la configuración del Espacio de Uso o Interés Público o para Equipamientos Comunes Públicos, se harán por intermedio del Instituto de desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI.

Para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de: 16,5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda de tres Alcobas, 5 habitantes para Viviendas de cuatro Alcobas, y así sucesivamente; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del Área Bruta del predio la cual deberá cancelarse al IDUVI de acuerdo a la reglamentación vigente.

**Parágrafo:** En caso de que el cálculo de la cesión Tipo A supere el 30% del área del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a ceder.

**ARTICULO QUINTO: CESION TIPO B:**

Para Vivienda: 36 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda

**ARTÍCULO 5.1: USOS PERMITIDOS EN LA CESION TIPO B:**

**PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B**

**Vivienda**

- a.) 20-60
- b.) 10-40
- c.) 5-40

La gradualidad de las proporciones se fijará en las Normas y/o en la licencia de Construcción de cada proyecto.

**DECRETO 043 DE 2019**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 43 DE 2019  
(17 DE MAYO)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL ARTICULO QUINTO DEL DECRETO 34 DE 2015 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DECRETA

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modificar el artículo quinto del Decreto 34 del 18 de septiembre de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO QUINTO:** Cesión TIPO B para Vivienda será de 36 M2 por unidad de Vivienda.

*Parágrafo:* En caso de que el cálculo de la cesión Tipo B supere el 30% del área bruta del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a destinar como equipamiento comunal o Cesión Tipo B."

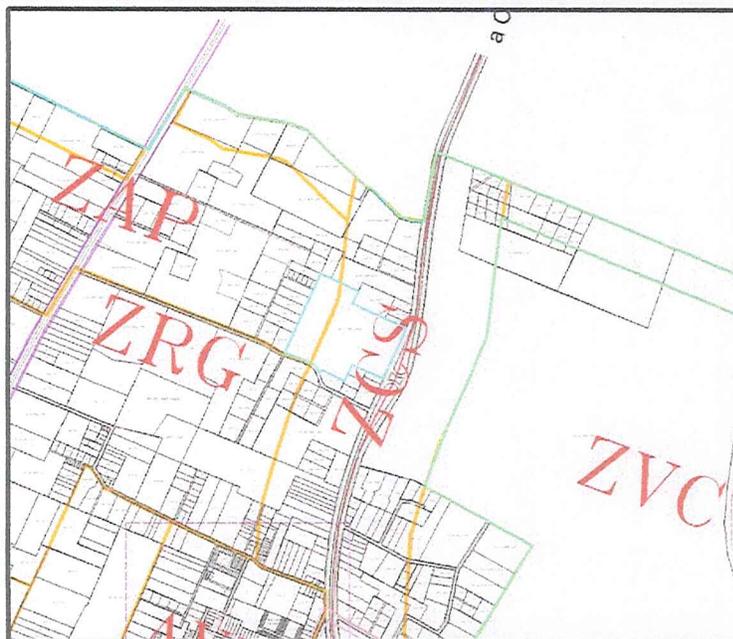
**ARTÍCULO SEGUNDO:** Las demás disposiciones consagradas en el Decreto 34 del 18 de Septiembre de 2015 que no fueron modificadas, mantienen su vigencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** Remitir copia del presente Decreto al Departamento Administrativo de Planeación y Dirección de Urbanismo, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO:** Por tratarse de un acto de carácter general no proceden los recursos contra el mismo, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación de acuerdo al artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

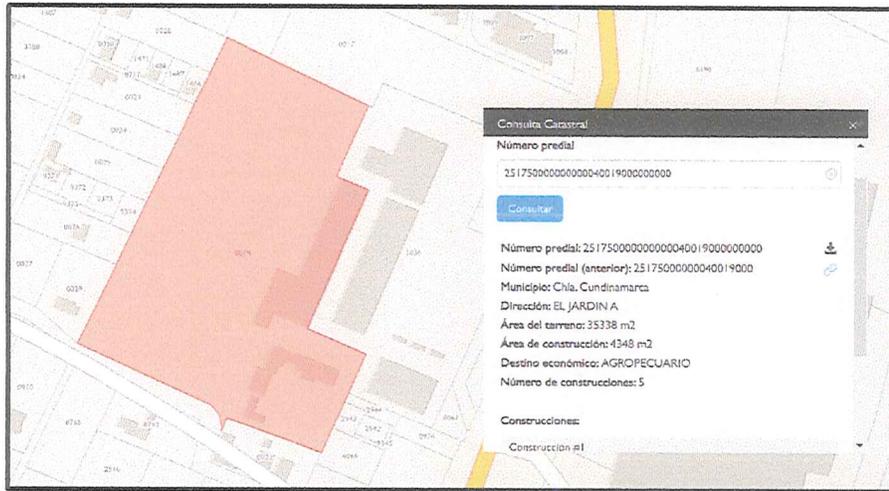
### 5.3. CARTOGRAFÍA NORMA USO DE SUELO



Fuente: Mapa Uso de Suelo plano N° 2 - Acuerdo 017 de 2000

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O ÁREA REQUERIDA**  
**6.1. UBICACIÓN**

El predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el municipio de Chía, vereda Bojacá al costado occidente de la ruta nacional 45A, al otro costado del Centro Comercial Fontanar, girando a mano derecha en la Texaco aproximadamente a 200 metros se encuentra el acceso al predio **El Jardín A** con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20317581** y cedula catastral **25175000000000040019000000000**.



Fuente: Geoportal IGAC

6.2. ÁREA DEL TERRENO		
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	3 ha	5337,51 m2
6.3. LINDEROS PREDIO OBJETO ESTUDIO		
NORTE	ORIENTE	
Con los predios 25175000000000041686000000000 y 25175000000000040017000000000	Con los predios 25175000000000041836000000000, 25175000000000042944000000000, 25175000000000042943000000000 y 25175000000000046069000000000	
SUR	OCCIDENTE	
Con vía publica y el predio 25175000000000040022000000000	Con los predios 25175000000000040028000000000, 25175000000000041486000000000, 25175000000000040023000000000, 25175000000000040024000000000, 25175000000000040025000000000 entre otros	

**6.4. FORMA DE LOTE**

Lote medianero con topografía plana y forma geométrica irregular

**6.5. FRENTE**

El predio tiene un frente de aproximado 110 metros sobre la vía pública.

**6.6. FONDO**

El predio tiene un fondo de aproximadamente de 240 metros.

**6.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO**

La relación frente fondo es de 1:2,18

**6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO**

Al predio objeto de estudio se accede por la vía pública que se encuentra perpendicular a la ruta nacional 45A , girando a mano derecha en la Texaco aproximadamente a 200 metros se encuentra el acceso al predio El Jardín A.

**6.9. SERVICIOS PÚBLICOS**

Acueducto	X	Energía Eléctrica	X
Alcantarillado	X	Gas Natural	
Teléfono e Internet	X	Televisión por Cable	X

**6.10. UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	Plana de 0% al 3%	VIVIENDA - AGROPECUARIO	CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS)
2	Plana de 0% al 3%	VIVIENDA - AGROPECUARIO	ZONA AGROPECUARÍA (ZAP)

**6.11. ESTRATIFICACIÓN**

El predio se encuentra ubicado en Estrato seis (6)

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS						
Nº	Descripción	Uso	Área (m2)	Edad (Años)	Estado Conservación	Vida Útil
CONSTRUCCIÓN 1	C1. Casa 1, construcción en una sola planta mas altillo, dos alcobas con baño	VIVIENDA	174,08	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 2	C2. Casa 2, construcción en una sola planta, alcoba principal con sala, chimenea, walking closet, sala comedor con chimenea, bar, sala de estar, cocina intengral 3 habitaciones.	VIVIENDA	441,47	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 3	C3. Casa 3, construcción en una sola planta, alcoba principal con sala, chimenea, walking closet, jacuzzi, tres alcobas adicionales, dos baños, estudio, sala comedor con chimenea, sala de estar y cocina integral, garaje.	VIVIENDA	415,48	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 4	C4. Oficinas, construcción de dos pisos, deposito, cocineta, baños.	OFICINA	367,77	30	4	70

<b>CONSTRUCCIÓN 5</b>	C5. Bodega, Construcción, sala de empaques, cuartos frios.	BODEGA	730,86	30	4	70
-----------------------	--	--------	--------	----	---	----

**6.13. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

<b>CONSTRUCCIÓN 1</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/> Teja Paja <input type="checkbox"/>	Otro: Teja asfáltica	
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/> Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/> Porcelana <input type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/>	Otro: Alfombra	
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/> Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/> Cristanac <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/> Marmolina <input type="checkbox"/> Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/> Machimbre <input type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/> Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/> Drywall <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input type="checkbox"/> Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/> Muebles <input checked="" type="checkbox"/>	Grifería <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/> Americana <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/> Muebles <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>DEPENDENCIAS</b>	2 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, ALTILLO				

<b>CONSTRUCCIÓN 2</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/> Teja Paja <input type="checkbox"/>	Otro:	

<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>	
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Americana <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>DEPENDENCIAS</b>	3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, SALÓN SOCIAL, COCINA			

CONSTRUCCIÓN 3				
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>	
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>	
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Americana <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		

<b>DEPENDENCIAS</b>	4 HABITACIONES, 3 BAÑOS, JACUZZI, SALA COMEDOR, COCINA Y GARAJE
---------------------	---

<b>CONSTRUCCIÓN 4</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:	
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>		
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>		
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>		
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Machimbire <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>		
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Enchape Total <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>			
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Americana <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>			
<b>DEPENDENCIAS</b>	OFICINAS				

<b>CONSTRUCCIÓN 5</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:	
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>		
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		

<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo		Cerámica		Porcelana	Otro:
	Pañete - Vinilo	X	Cristanac		Marmolina	
	Ladrillo Vista	X	Madera		Rústico	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera	X	Acrílico		Icopor	Otro:
	Machimbre		Fibra de Vidrio		Drywall	
<b>BAÑO</b>	Cerámica	X	Enchape Parcial		Grifería	Otro:
	Enchape Total		Muebles			
<b>COCINA</b>	Integral	X	Enchape Parcial		Grifería	Otro:
	Americana		Muebles			
<b>DEPENDENCIAS</b>	BODEGA Y CUARTOS FRIOS					

6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS					
Ítems	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad (Años)	Estado Conservación
M1. TANQUES	Tanques en Fibrocemento	5,00	und	25	3

## 7. METODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del área de estudio y de acuerdo a lo establecido por la normatividad vigente para avalúos en Colombia como el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado, método de costo de reposición y método de Potencial de desarrollo para hallar el valor razonable.

### 7.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008)**. 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.

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

**ARTÍCULO 3. (Resolución 620 de 2008)**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno.

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

### 7.3 MÉTODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO

**ARTÍCULO 4. (Resolución 620 de 2008)**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, que se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.

## 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Se han analizado ofertas de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación del método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble.

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Se procedió a realizar el estudio de mercado con lotes de terreno con la misma destinación económica que el predio objeto de estudio y ubicadas dentro de la misma vereda, esto con el fin de determinar si las ofertas son comparables, en el estudio fueron encontradas seis (6) ofertas, que aunque se encuentran en el mismo sector, por sus áreas no tienen la misma potencialidades que el predio Lote El Jardín A. La depuración y estadística son presentadas en el ANEXO A. DEPURACIÓN DEL MERCADO – VALOR DE TERRENO.

Como una de las premisas de los avalúos es analizar el mejor y mayor uso que tenga el predio, se procedió a realizar la aplicación de este método residual o potencial de desarrollo para el terreno con uso de suelo Corredor Vial Suburbano, con esto se pretende determinar el valor del terreno tanto en bruto como urbanizado, modelando de acuerdo a la normatividad vigente y aplicable para el uso de suelo del predio, un desarrollo de viviendas, con el fin de adoptar su mejor y mayor uso, de acuerdo a las tendencias económicas del sector.

Para esto, se ha considerado la ejecución del proyecto construcción de vivienda acorde con la normatividad aplicable, la demanda actual y el nivel socio-económico de los compradores, obteniéndose mediante el ejercicio de potencial de desarrollo el posible porcentaje de incidencia del terreno en la ejecución del proyecto.

De acuerdo a lo anterior, se establecieron los posibles valores de venta, y en general la estructura de costos usualmente utilizada para este tipo de proyectos. ANEXO B. POTENCIAL DE DESARROLLO.

A continuación, se hace un resumen del resultado obtenido para el valor de terreno mediante el método de mercado y el ejercicio de potencial de desarrollo efectuado para el Corredor Vial Suburbano:

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Para el predio objeto de avalúo no fue necesario la utilización de encuestas para apoyo de la determinación del valor de terreno.

**10. CÁLCULOS DE VALOR DE TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

DEPURACIÓN MERCADO		
OFERTA	DIRECCIÓN	VR TERRENO, HA
1	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 696.674,31
2	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 677.511,07
3	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 709.592,64
4	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 667.687,50
5	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 594.812,16
6	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 720.063,88
<b>PROMEDIO</b>		\$ 677.723,60
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>		\$ 45.038,96
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>		6,65%
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>		-1,50
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>		\$ 722.762,55
<b>LÍMITE INFERIOR</b>		\$ 632.684,64
<b>VALOR ADOPTADO (m2)</b>		\$ 680.000,00

**10.2. ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE**

De acuerdo con lo anterior y que el coeficiente de variación se encuentra en lo establecido en la Resolución 620 del 2008 se obtiene que el valor por unidad de área (Metro Cuadrado) para el terreno se encuentra en SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L (\$ 680.000,00). Como se indicó, este valor de terreno es obtenido de ofertas que, aunque quedan en el mismo sector y tienen la misma destinación, NO TIENE las mismas potencialidades de desarrollo que el predio objeto de estudio, toda vez que las áreas de las ofertas no superan los 9.000 metros cuadrados, mientras que el predio EL JARDIN A tiene un área de 35.337,51 metros cuadrados, haciendo el lote de estudio no comparable con las ofertas encontradas n con ningún otro lote que se encuentre en el sector, motivo por el cual se hace necesario realizar los cálculos del Potencial de Desarrollo, esto con en fin de que el estudio se realice con base a su mejor y mayor uso.

**10.3. POTENCIAL DE DESARROLLO**

Este ejercicio se desarrollo con base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000 y los Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS) y Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

Por lo anterior, se modela un desarrollo de vivienda multifamiliar de apartamentos, con altura de 7 pisos, parqueaderos en sótanos, con unos costos de construcción de \$1.450.000 metro cuadrados para apartamentos y un costo de construcción para sótanos de \$850.000 metro cuadrado, con valores de ventas de \$4.800.000 metro cuadrado de área privada de acuerdo con el mercado de proyectos de vivienda en el sector, obteniendo los siguientes resultados.

PROYECTO 7 PISOS VIVIENDA		
DESCRIPCION	TOTALES	%
NORMA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
AREA BRUTA	35.338,00	
AREA NETA URBANIZABLE	32.510,96	
AREA UTIL	22.757,67	
AREA CONSTRUCCION TOTAL	39.825,93	
ALTURA	7	
AREA VENDIBLE VIVIENDA	32.026,83	
VALOR VENTAS VIVIENDA	153.728.781.120,00	
COSTO DIRECTO (m2)	1.450.000,00	
COSTO DIRECTO TOTAL %	\$ 69.846.617.140	45,43%
COSTOS TOTALES %	\$ 100.133.280.585	65,14%
UTILIDAD %	\$ 21.522.029.357	14,00%
LOTE %	\$ 32.073.471.178	20,86%
VALOR M2 LOTE BRUTO	\$ 907.620	
VALOR AJUSTADO	\$ 908.000	

#### 10.4 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

Una vez realizado el ejercicio de potencial de desarrollo se obtiene que el valor de metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio es de **NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS MCTE (\$908.000)**, valor que se asignara al terreno para el resultado de este avalúo.

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

#### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, la cual consiste en establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada, se procede a consultar en revistas especializadas de construcción como lo es la Revista **CONSTRUDATA Ed 201** que comprende al estudio de los valores entre el periodo de Diciembre de 2021 y Febrero de 2022, en la cual ya se encuentran tipificadas el valor a nuevo de lo que tendría la construcción.

#### 11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para aplicar la depreciación de las construcciones y anexos constructivos debe tener en cuenta la edad y el estado de conservación.

DEPRECIACIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS								
ÍTEM	VALOR A NUEVO	VIDA ÚTIL	EDAD	X (%)	ESTADO	Y	P	VR. REPOSICIÓN
CONSTRUCCIÓN 1	\$ 1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$ 900.587,61

CONSTRUCCIÓN 2	\$	1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$	900.587,61
CONSTRUCCIÓN 3	\$	1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$	900.587,61
CONSTRUCCIÓN 4	\$	1.653.914	70	30	42,86	4	67,04%	32,96%	\$	545.169,68
CONSTRUCCIÓN 5	\$	1.653.914	70	30	42,86	4	67,04%	32,96%	\$	545.169,68

VALOR ADOPTADO	
CONSTRUCCIÓN 1	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 2	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 3	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 4	\$ 545.170,00
CONSTRUCCIÓN 5	\$ 545.170,00

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS								
ÍTEM	VALOR A NUEVO	VIDA ÚTIL	EDAD	X (%)	ESTADO	Y	P	VR. REPOSICIÓN
M1. TANQUES	\$ 381.900	70	25	35,71	3	37,95%	62,05%	\$ 236.976,67

VALOR ADOPTADO	
M1. TANQUES	\$ 236.980,00

CONVENCIONES	
X (%)	Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
Y	Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.
P	Es el valor porcentual (%) ya descontada la depreciación por el cual se multiplicara el valor a nuevo para obtener el valor de la reposición.

E	CLASIFICACIÓN DE FITTO CORVINNI
1	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
2	Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3	Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4	Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5	Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

## 12. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que en el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.
- La valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre el predio objeto de avalúo de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias del sector
- Se deja la aclaración que las áreas de las construcciones y mejoras referidas en el avalúo fueron indicadas por la solicitante.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.
- Este ejercicio se desarrollo con base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000 y los Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS) y Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

- Debido a que el ejercicio busca modelar el mejor y mayor uso, se realizó sobre todo el área de terreno del predio, ya que aunque una parte del mismo es agropecuario, el POT me permite compensar las cesiones tipo A en terreno, por lo que en el ejercicio dichas áreas a compensar se realizarían dentro de este uso de suelo agropecuario, esto con el fin de potencializar el desarrollo del lote.
  
- Se manifestó por parte de la solicitante, que ya se encuentra en curso en la oficina de planeación una licencia de parcelación, en la cual la oficina no ha manifestado problema en cuanto a solicitar la parcelación sobre todo el área de terreno, así exista un área que es agropecuaria, con base a esta premisa se realiza el ejercicio sobre todo el área de terreno, en caso de que la oficina de planeación de Chía en algún momento se oponga, el avalúo deberá realizarse calculando un valor de terreno para el terreno que se encuentra en uso de suelo agropecuario y otro valor de terreno para el uso de suelo Corredor vial suburbano.
  
- La valuadora manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o el propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
  
- El informe es confidencial entre las partes y está dirigido al Juzgado cuarto (4) civil de ejecución de sentencias de Bogotá, D.C. La valuadora no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del presente informe.

**13. RESULTADO DE AVALÚO PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA**

<b>INMUEBLE:</b>	EL JARDIN A		
<b>PROPIETARIO:</b>	CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84% CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84% MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64% SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%		
<b>C. CATASTRAL</b>	2517500000000000000400190000000000	<b>M. INMOBILIARIA:</b>	50N-20317581
<b>DEPARTAMENTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>MUNICIPIO:</b>	CHÍA
<b>FECHA INFORME AVALÚO:</b>	MARZO 25 DE 2022		

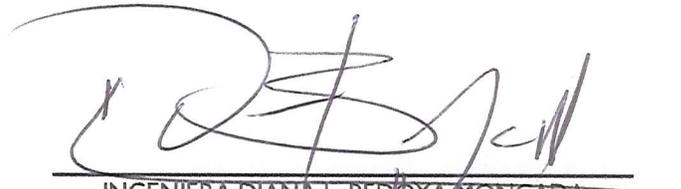
A. TERRENO (VALOR RAZONABLE)				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL DE TERRENO (m2) Uso Corredor Vial Suburbano	35.337,51	m2	\$ 908.000,00	\$ 32.086.459.080,00
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 32.086.459.080,00</b>

B. CONSTRUCCIONES (VALOR RAZONABLE)				
CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCIÓN 1	174,08	m2	\$ 900.590,00	\$ 156.774.707
CONSTRUCCIÓN 2	441,47	m2	\$ 900.590,00	\$ 397.583.467
CONSTRUCCIÓN 3	415,48	m2	\$ 900.590,00	\$ 374.177.133
CONSTRUCCIÓN 4	367,77	m2	\$ 545.170,00	\$ 200.497.171
CONSTRUCCIÓN 5	730,86	m2	\$ 545.170,00	\$ 398.442.946
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.527.475.425</b>

C. CONSTRUCCIONES ANEXAS (VALOR RAZONABLE)				
ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
M1. TANQUES	5	und	\$ 236.980,00	\$ 1.184.900
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.184.900</b>

<b>TOTAL AVALÚO</b>	\$	<b>33.615.119.405</b>
---------------------	----	-----------------------

**VALOR EN LETRAS:** TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS MCTE



INGENIERA DIANA L. BEDOYA MONCADA  
Avaluadora  
RAA 53139225

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

#### 14. VALUACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO

De acuerdo con los derechos de propiedad en común y proindiviso que tienen SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF (49.68%), CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR (17.84%), MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR (14.64%) y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR sobre el bien inmueble ubicado en la KM 3 VIA CHIA – CAJICA VEREDA BOJACA del municipio de Chía; sus porcentajes (%) se encuentran avaluados comercialmente, en las siguientes sumas de dinero:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF	49,68%	\$ 16.699.991.320
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 33.615.119.405</b>

#### 15. DIVISIÓN MATERIAL EN LOTES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El bien inmueble objeto de la presente valuación comercial es susceptible de división material y jurídica; sin que por ello se afecte su valor comercial y destinación, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 2 del artículo 444 del C.G.P.

Por lo tanto; podrá dividirse el lote para el pago del importe del crédito previo al remate o en dación en pago, como a continuación se proyecta con base al precio comercial establecido en el presente avalúo comercial.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO AVALUADO M2		35.337,51
VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$	33.615.119.405
VALOR DE METRO CUADRADO DE TERRENO M2	\$	908.000

Por lo tanto, simplemente bastara tomar el valor de la obligación a cargo de los demandados y dividir entre el valor comercial por metro cuadrado (\$908.000) para determinar el número de metros cuadrados (m2) del lote a subdividirse para el pago y extinción de la obligación a cargo de los demandados.

ANEXO B. DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR DE TERRENO/APARTAMENTO

N°	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		OBSERVACIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				m2				
1	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.350.000.000	1744		LOTE DE TERRENO CON CASA	MITULA	<a href="https://casas.mitula.co/m.co/adform/00000002360129640091171267?pafe=2&amp;pos=3&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=d2&amp;l17874-fbac-40b8-be83-a78478216398&amp;reg_56mt=REVTS1RPUDTRU87OURDEFHRTS=">https://casas.mitula.co/m.co/adform/00000002360129640091171267?pafe=2&amp;pos=3&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=d2&amp;l17874-fbac-40b8-be83-a78478216398&amp;reg_56mt=REVTS1RPUDTRU87OURDEFHRTS=</a>
2	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 849.900.000	1129		LOTE RURAL INDEPENDIENTE DE 1129 M2, ESTRATO 3	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/407M3227476">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/407M3227476</a>
3	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 600.000.000	761		LOTE EN VEREDA BOJACÁ, A 5 MINUTOS DE LA AUTOPISTA NORTE Y CERCA A CARRERA NOVENA	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/710M3155417">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/710M3155417</a>
4	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.187.000.000	1600		LOTE DE TERRENO RURAL SUBURBANA, SOBRE VÍA PRINCIPAL	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca-1-012/3319-M2319254">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca-1-012/3319-M2319254</a>
5	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 700.000.000	1118		LOTE DE TERRENO UBICADO A POCAS CUADRAS DE CENTRO CHÍA Y MAC DONALD	METROCUADRADO	

6	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 6.763.000.000	8453	LOTE DE TERRENO UBICADO CERCA A CONJUNTOS RESIDENCIALES, CENTRO COMERCIAL FONTANAR	DOOMOS	<a href="http://www.doomos.com.co/de/7231955_venta-a-lote-en-chia-cundinamarca.html?utm_source=link-connect&amp;utm_medium=referral">http://www.doomos.com.co/de/7231955_venta-a-lote-en-chia-cundinamarca.html?utm_source=link-connect&amp;utm_medium=referral</a>
---	------	----------------------	------------------	------	--	--------	---

N°	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCI	VALOR NEGOCIADO	VALOR DEPURADO	ÁREA EN M2	VALOR M2 TERRENO
1	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.350.000.000	10%	\$ 1.215.000.000	\$ 1.215.000.000	1744	\$ 696.674
2	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 849.900.000	10%	\$ 764.910.000	\$ 764.910.000	1129	\$ 677.511
3	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	\$ 540.000.000	761	\$ 709.593
4	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.187.000.000	10%	\$ 1.068.300.000	\$ 1.068.300.000	1600	\$ 667.688
5	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 700.000.000	5%	\$ 665.000.000	\$ 665.000.000	1118	\$ 594.812
6	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 6.763.000.000	10%	\$ 6.086.700.000	\$ 6.086.700.000	8453	\$ 720.064

ESTADÍSTICA	
PROMEDIO	\$ 677.723,60
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 45.038,96
COEF. DE VARIACIÓN	6,65%
COEF. ASIMETRIA	-1,50
LÍM. SUPERIOR	\$ 722.762,55
LÍM. INFERIOR	\$ 632.684,64
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 680.000,00</b>

**ANEXO B. DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR VENTA APARTAMENTO**

N°	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	ÁREA		OBSERVACIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				m2				
1	APARTAMENTO	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 227.200.000	48		PROYECTO DE APARTAMENTOS DE 6 PISOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO TIERRA LUNA AMARILO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/tierra-luna">https://amarillo.com.co/proyecto/tierra-luna</a>
2	APARTAMENTO	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 273.400.000	56		PROYECTO DE APARTAMENTOS DE 8 PISOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO SORRENTO AMARILO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/sorrento">https://amarillo.com.co/proyecto/sorrento</a>
3	APARTAMENTO	Km 3 Variante Cajicá - Zipaquirá	\$ 230.500.000	51		PROYECTO DE APARTAMENTOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO RIVERA DEL VALLE AMARILO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/rivera-del-valle">https://amarillo.com.co/proyecto/rivera-del-valle</a>

N°	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCI	VALOR NEGOCIADO	VALOR DEPURADO	ÁREA EN M2	VALOR M2 TERRENO
1	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 227.200.000	0%	\$ 227.200.000	\$ 227.200.000	48	\$ 4.733.333
2	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 273.400.000	0%	\$ 273.400.000	\$ 273.400.000	56	\$ 4.882.143
3	Km 3 Variante Cajicá - Zipaquirá	\$ 230.500.000	0%	\$ 230.500.000	\$ 230.500.000	51	\$ 4.519.608

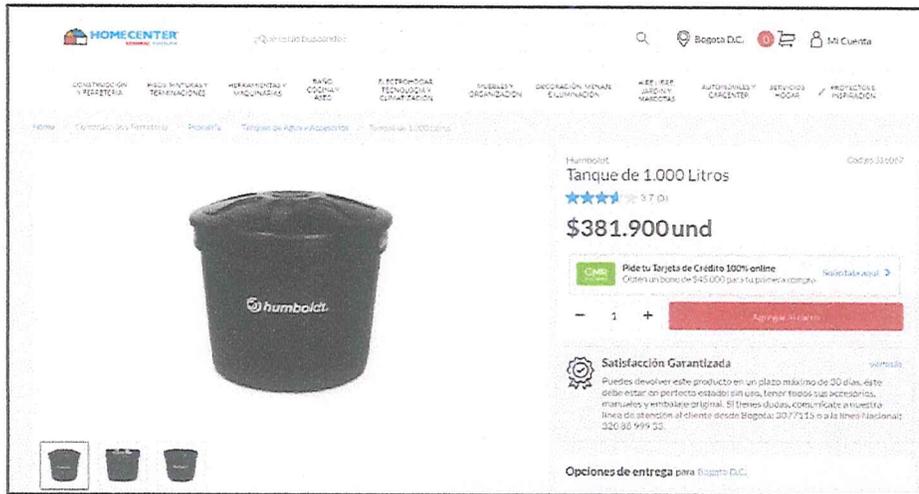
**ESTADÍSTICA**

PROMEDIO	\$	4.711.694,68
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$	182.233,59
COEF. DE VARIACIÓN		3,87%
COEF. ASIMETRIA		-0,53
LÍM. SUPERIOR	\$	4.893.928,27
LÍM. INFERIOR	\$	4.529.461,08
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$</b>	<b>4.800.000,00</b>

ANEXO B. POTENCIAL DE DESARROLLO

ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA BRUTA DEL LOTE						35.338,00 M <sup>2</sup>
AREA NETA URBANIZABLE						32.510,96 M <sup>2</sup>
AREA UTIL DEL LOTE						22.757,67 M <sup>2</sup>
AREA VENDIBLE EN VIVIENDA						32.026,83 M <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO						39.825,93 M <sup>2</sup>
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>						
<b>VENTAS</b>						
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE VIVIENDA						\$4.800.000,00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA						\$153.728.781.120,00
TOTAL VENTAS						\$153.728.781.120,00 100,00%
<b>COSTOS</b>						
<b>DIRECTOS</b>						
VALOR POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA						\$1.450.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDA						\$57.747.592.700,00
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEADERO						\$850.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN SOTANOS						\$12.099.024.440,00
COSTO DIRECTO						\$69.846.617.140,00 45,43%
<b>INDIRECTOS</b>						
<b>GENERALES</b>						
	LICENCIA		2,50%	C.D		\$1.746.165.428,50
	SEGUROS		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	IMPUESTOS		0,10%	C.D		\$69.846.617,14
	SERVICIOS		0,30%	C.D		\$209.539.851,42
<b>HONORARIOS</b>						
	TOPOGRAFIA		0,03%	C.D		\$20.953.985,14
	ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	DISEÑO		1,00%	C.D		\$698.466.171,40
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D		\$174.616.542,85
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D		\$209.539.851,42
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		8,00%	C.D		\$5.587.729.371,20
GERENCIA DE OBRA			2,00%	VTAS		\$3.074.575.622,40
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			4,00%	VTAS		\$6.149.151.244,80
NOTARIALES			0,50%	VTAS		\$768.643.905,60
FINANCIEROS		9,90%	4,50%	VTAS		\$6.917.795.150,40
TOTAL INDIRECTOS			37,29%	C.D.		\$26.046.103.445,11 16,94%
<b>TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION</b>						\$95.892.720.585,11 62,38%
<b>TOTAL COSTOS DE URBANISMO</b>						\$4.240.560.000,00 2,76%
<b>TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y URBANISMO</b>						\$100.133.280.585,11 65,14%
<b>UTILIDAD Y LOTE</b>						\$53.595.500.534,89 34,86%
UTILIDAD						\$21.522.029.356,80 14,00%
LOTE						\$32.073.471.178,09 20,86%
<b>VALOR METRO CUADRADO BRUTO</b>						\$907.619,88

NOTA: Modelado de potencial de desarrollo.



NOTA: SOPORTE VALOR DEL TANQUE

		BOGOTÁ	
		EDICIÓN 201 DICIEMBRE 2015 - FEBRERO 2016	EDICIÓN 201 DICIEMBRE 2015 - FEBRERO 2016
		DIRECITO	TOTA
UNIFAMILIAR VIP		1.168.235	1.243.471
UNIFAMILIAR VIS		1.527.941	1.696.015
UNIFAMILIAR MEDIO		2.176.160	2.502.584
<b>VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR</b>		<b>1.624.112</b>	<b>1.847.356</b>
MULTIFAMILIAR VIP		1.236.668	1.422.168
MULTIFAMILIAR VIS		1.468.951	1.689.178
MULTIFAMILIAR MEDIO		2.355.443	2.708.760
<b>VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR</b>		<b>1.686.987</b>	<b>1.940.035</b>
ESTRUCTURA EN CONCRETO		466.378	536.334
MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL		556.501	639.976
<b>VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA</b>		<b>511.439</b>	<b>588.155</b>
BODEGA 100 m²		1.569.520	1.804.948
BODEGA 1000 m²		1.306.852	1.502.880
<b>VALOR PROMEDIO m² BODEGAS</b>		<b>1.438.186</b>	<b>1.653.914</b>

NOTA: Valores de construcción Construdata 201

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTRADA AL PREDIO



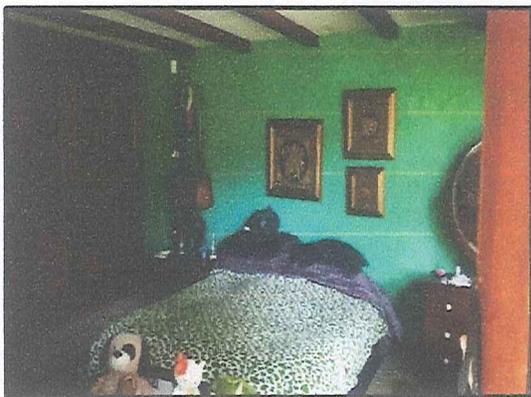
VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



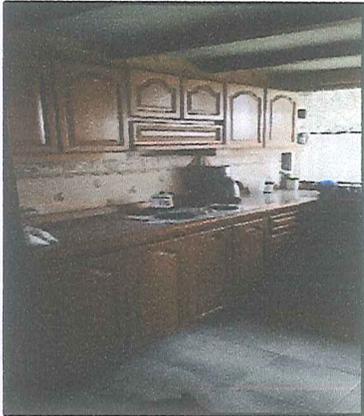
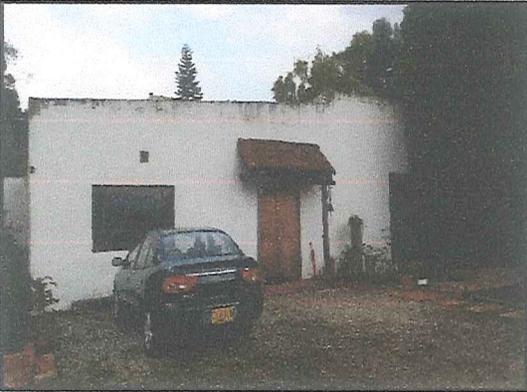
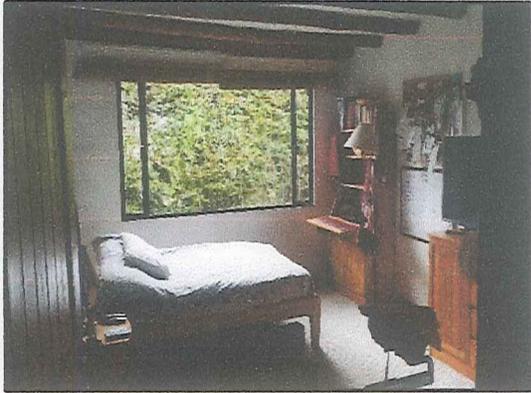
C1. VIVIENDA



C1. VIVIENDA



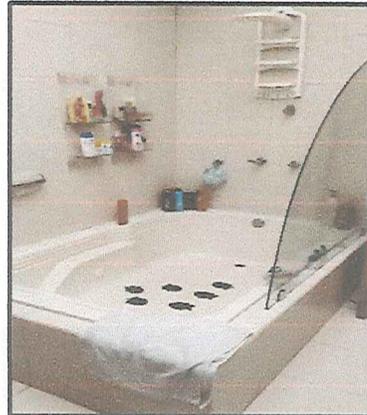
C1. VIVIENDA

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
C1. VIVIENDA	C1. VIVIENDA
	
C2. VIVIENDA	C2. VIVIENDA
	
C2. VIVIENDA	C2. VIVIENDA

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C2. VIVIENDA



C2. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA

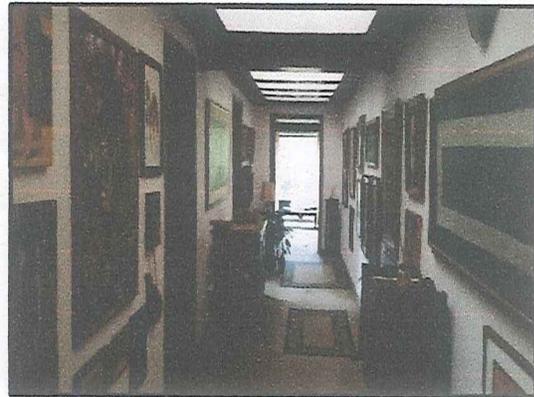


C3. VIVIENDA

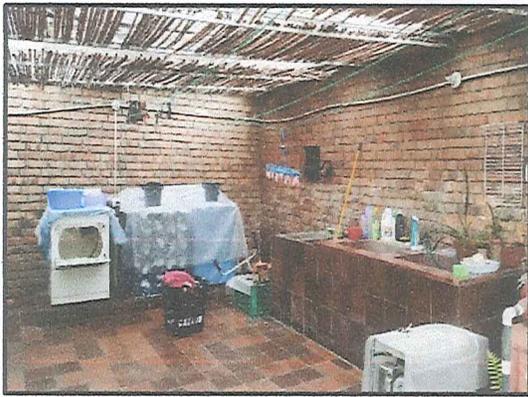
ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C4. OFICINAS

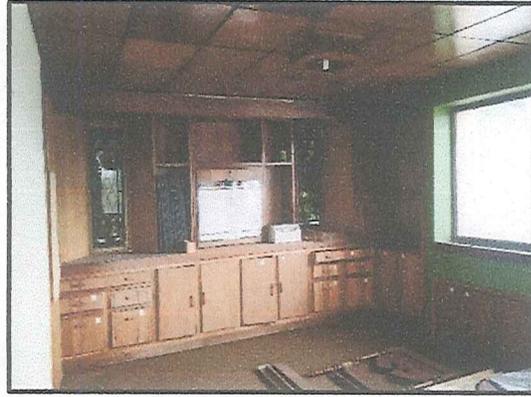


C4. OFICINAS

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C4. OFICINAS



C4. OFICINAS



C5. BODEGA



M1. TANQUES



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

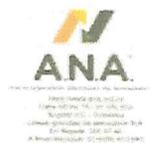
ANEXO D. CERTIFICADO RAA Y OTROS SOPORTES



PIN de Validación: b1oa0a2b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53139225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: b1ca0a2b



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



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV CALLE 80 # 103B-24 INT 51 APART 503

Teléfono: 3165394871

Correo Electrónico: dianalorenabm@gmail.com

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

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



PIN de Validación: b1ca0a2b



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225. El(la) señor(a) **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1ca0a2b**

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Celular: 3165394871  
dianalorenabm@gmail.com

Ingeniera Catastral y Geodesta  
Diana Lorena Bedoya Moncada



ANEXO E. CARTA PRESENTACIÓN

Doctora

HILDA MARIA SAFFON BOTERO

JUEZ CUARTO (4) CIVIL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO "EL JARDIN A" UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA/  
- SECTOR PAREDES – CAMINO DE CALAHORRA CHIA (CUNDIMARCA)

PROCESO 110013103-003-2006-00440

DEMANDANTE: SUCESION ILIQUIDA DE CARMEN HELENA WALDRAFF VERNIER

DEMANDADOS: JORGE LEONARDO WALDRAFF ROMERO Y OTROS

JORGE LEONARDO WALDRAFF ROMERO

ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR

MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR

Y HEREDEROS INDETERMINADOS

ASUNTO: INFORME PERICIAL

Respetada Señora Juez:

En mi condición de Ingeniera Catastral y Geodesta y especialista en Gestión Territorial y Avalúos en ejercicio, egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Universidad Santo Tomas, con matrícula profesional N° 25222-293285 CND, expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería; identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, con domicilio principal en la Calle 7 N. 22-49 de Zipaquirá, teléfono celular 3165394871 y 3002880533 y dirección de correo electrónico dianalorenabm@gmail.com, por medio del presente documento me permito bajo la gravedad de juramento presentar a Usted dictamen pericial de avalúo comercial sobre el bien inmueble denominado EL JARDIN A, ubicado en el municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50N – 20317581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, el cual fue elaborado de manera independiente y corresponde a real convicción profesional como perito evaluador de bienes inmuebles en Colombia, el cual fue elaborado a petición de los demandados CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, y CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR dentro del proceso judicial de la referencia y para lo cual declaro e informo, conforme lo establece el artículo 226 del C.G.P., lo siguiente:

1. Identidad de quien rinde el dictamen.

DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado con la cédula de ciudadanía número 53.139.225 expedida en Bogotá, en mi condición de Ingeniera Catastral y Geodesta y especialista en Gestión Territorial y Avalúos en ejercicio, egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Universidad Santo Tomas, con matrícula profesional N° 25222-293285 CND expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería.

2. Localización perito.

Para todos los efectos legales de la localización del perito que practico el avalúo comercial señaló las siguientes direcciones físicas y electrónicas: Calle 7 N. 22-49 Torre 4 Apartamento 314 de Zipaquirá Cundinamarca, teléfono celular 3165394871 y 3002880533 y dirección de correo electrónico dianalorenabm@gmail.com.

3. Idoneidad

En cuanto a la idoneidad del profesional de quien practico el avalúo comercial, se anexan los documentos que acreditan las condiciones profesionales y títulos que lo habilitan para el ejercicio de perito evaluador de bienes inmuebles en Colombia.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que he realizado en los últimos diez (10) años, así:

N	N° DE FICHA PREDIAL	PROYECTO	CLIENTE	AÑO	N	N° DE FICHA PREDIAL	PROYECTO	CLIENTE	AÑO
1	2EIA0019	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	67	8NDB1258	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
2	2NDA0119	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	68	9NIA1961	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
3	2NIA0949	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	69	8NIB1814	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
4	2EIA2125	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	70	8NIB1811	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
5	3NDA0001	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	71	8NIB1809	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
6	3NIB0142	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	72	8NIB1812	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
7	3NIA0750	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	73	8NIB1813	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
8	3NDB0804	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	74	4NIA1360	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
9	3NIB1194	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	75	6NDB0330	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
10	3EDB1201	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	76	4NIA1780	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
11	3NDB1411	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	77	4NIA1781	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
12	8NDB0908	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	78	4NIA1782	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
13	8NDB0911	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	79	4NIA1783	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
14	8NDB0922	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	80	4NIA1784	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
15	2NIA0970	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	81	4NIA1785	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
16	3NIA0798	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	82	4NIA1786	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
17	1EIB1390	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	83	4NIA1787	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
18	1EIB1395	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	84	4NIA1788	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
19	1EIB2021	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	85	4NIA1789	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
20	1NDB0064	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	86	4NIA1790	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
21	1NDB0180	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	87	4NIA1791	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
22	1NDB0316	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	88	4NIA1792	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
23	1NDB0353	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	89	4NIA1793	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
24	1NDB1109	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	90	4NIA1794	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
25	1NDB1188	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	91	4NIA1795	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
26	1NDB1251	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	92	4NIA1796	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
27	1NDB1253	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	93	4NIA1797	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
28	1NDB1254	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	94	4NIA1910	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
29	1NDB1255	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	95	4NIA1911	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
30	1NDB1256	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	96	4EDA1822	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
31	2NDA0365	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	97	4NDA0703	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
32	4NDA1734	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	98	4EIA0341	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
33	4NDA1735	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	99	4EDA1594	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
34	4NDA1736	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	100	4NDA0244	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020

35	4NDA1737	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	101	4EDA1838	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
36	4NDA1738	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	102	4EDA1826	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
37	4NDA1740	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	103	3NIA1666	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
38	4NDA1741	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	104	4EDA1894	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
39	4NDA1747	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	105	4EDA1848	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
40	4NIA1675	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	106	4NIA0428	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
41	4NIA1678	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	107	4NIA1770	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
42	4NIA1680	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	108	4NIA1769	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
43	4NIA1682	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	109	4NDA1802	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
44	4NIA1683	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	110	4EDA1847	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
45	4NIA1690	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	111	4EDA1845	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
46	8NDB1660	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	112	4EDA1846	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
47	3NIA0794	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	113	4EDA1672	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
48	4NIB1001	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	114	4EDA1853	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
49	4NIB1002	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	115	4NDA1739	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
50	4NIB1040	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	116	4NIA1798	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
51	3NDB1033	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	117	4NIA1799	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
52	4NIB1049	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	118	3EIB0904	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
53	4NIB1050	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	119	4NIA1709	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
54	4NDA0345	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	120	4EDA1837	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
55	3EDB1199	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	121	3EDB0038	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
56	4NDA1801	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	122	4NDA1900	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
57	4NDA1803	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	123	3NDB1015	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
58	4NDA1804	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	124	3EIB1099	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
59	2NDA1972	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	125	4NIA1705	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
60	4NIB1020	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	126	4NIA1687	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
61	4NDA0245	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	127	4NDA1893	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
62	4NDA0418	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	128	4NIA1684	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
63	4NDA0378	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	129	4NIA1703	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
64	4NDA0419	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	130	3NDA0437	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
65	4EIA0492	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	131	4NIA2122	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
66	8NDB1259	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	132	3NIB0203	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
					133	4NIA1686	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020

5. Informo a este Despacho Judicial que la suscrita nunca ha sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte demandada o por el apoderado judicial de la misma parte demandada, que es la primera vez que trabajo con ellos en un encargo valuatorio a la fecha.

6. Causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P, en lo pertinente.

Me permito informar al Despacho que mi persona no se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

7. Exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

Nos permitimos informar al Despacho que los métodos y técnica realizada para la experticia rendida, no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en anteriores procesos que versan sobre la misma materia.

8. Exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Nos asentimos comunicar al Despacho que los métodos y técnicas realizados para la experticia rendida, no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en el ejercicio valuatorio.

Celular: 3165394871  
dianalorenabm@gmail.com

Ingeniera Catastral y Geodesta  
Diana Lorena Bedoya Moncada

9. Documentos utilizados para la elaboración del dictamen.

En la ejecución de la presente experticia, se aplicaron y se tuvieron en cuenta los siguientes documentos, así:

Normas Técnicas Sectoriales NTS.

Cartografía del municipio y sectores aledaños.

POT CHIA, Acuerdo 17 del 2000.

Decreto 034 de 2015.

Decreto 043 de 2019.

Decreto 023 del 2000, Estratificación del Municipio de Chía.

Consulta catastral del IGAC del predio el "Jardín A"

Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Revista No. 201 de CONSTRUDATA, vigencia Diciembre – Febrero 2022.

Normas Técnicas Sectoriales NTS I01 - Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos.

Atentamente;



DIANA LORENA BEDOYA MONCADA  
Ingeniera Catastral y Geodesta  
Esp. Gestión Territorial y Avalúos  
RAA. AVAL-53.139.225

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
 Bogotá, D.C., tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se decide el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada contra el auto de 27 de abril de 2022 (fl. 612), mediante el cual se negó la actualización de la liquidación del crédito presentada por este.

**ANTECEDENTES**

El censor manifestó que el estado de cuenta presentado por este se encuentra ajustado a lo establecido en el artículo 446 del CGP., en el sentido que se partió de la última liquidación aprobada por auto del 8 de octubre de 2014, además que en el presente asunto se han programado 6 fechas de remate que no han sido materializadas por falta de los requisitos previstos en el artículo 450 del CGP., además que lo pretendido por la parte pasiva es el levantamiento de las medidas cautelares con ocasión al pago de la caución prevista en el artículo 600 *ib.*, por lo que solicita se revoque el auto del 27 de abril de 2022.

**CONSIDERACIONES**

Se tiene que la censura planteada se encuentra destinada a prosperar parcialmente, puesto que le asiste razón al recurrente cuando esgrime que la liquidación que fue objeto de rechazo se encuentra acorde a lo señalado en el artículo 446 del CGP y de allí la procedencia de su actualización.

En efecto, hay que tener en cuenta que el auto que aprobó la última liquidación del crédito del 8 de octubre de 2014 (fls. 497 a 500), dispuso que la tasación de los interés de mora debía hacerse al 25% efectivo anual o 2.08% mensual, conforme a lo ordenado en la sentencia de segunda instancia del 11 de agosto de 2010 (fls. 73 a 86 cd. 3), suma que reflejada en la tabla que se anexará a este provisto arrojará la equivalencia en porcentaje anual aquí señalado, tasación que se realiza desde el 1 de octubre de 2014 hasta el 17 de febrero de 2022, en ese orden, es preciso hacer mención en que el juzgado usó el programa de liquidaciones civiles implementado para la Rama Judicial en los términos del párrafo del artículo 446 del CGP.

Así las cosas, efectuados los cambios advertidos en líneas precedentes y que, si resulta procedente su actualización, pues como lo señala el recurrente han transcurrido 6 fechas de remate sin que la parte demandante concurra a darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 450 del CGP., se tiene que la liquidación del crédito queda de la siguiente forma:

<b>Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Capitales Adicionados</b>	\$ 0,00
<b>Total Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Total Interés de plazo</b>	\$ 0,00
<b>Total Interés Mora</b>	\$ 592.522.376,00
<b>Total a pagar</b>	\$ 771.891.131,00
<b>- Abonos</b>	\$ 0,00

Neto a pagar	\$ 771.891.131,00
--------------	-------------------

En conclusión, el auto fustigado se repondrá, en su lugar, se modificará el estado de cuenta presentado por la parte demandada y se aprobará la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.

Por otro lado, comoquiera que el estado de cuenta elaborado por el despacho difiere de la liquidación aportada por la parte pasiva, la cual presentó en la suma de \$771.547.855,51., se concederá en el efecto diferido, el recurso de apelación que el recurrente interpuso en forma subsidiaria, al ser viable de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 446 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado

### RESUELVE

**PRIMERO.** REPONER para MODIFICAR el auto impugnado.

**SEGUNDO.** En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de **\$771.891.131.00.**

**TERCERO.** CONCEDER, en el EFECTO DIFERIDO, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria. En consecuencia, por la **Oficina de Apoyo**, una vez el recurrente cancele las expensas necesarias dentro del término previsto en la ley, so pena, de declararlo desierto, remítase copia de los folios 497 a 500, 603 a 607, 613 a 618, incluido este proveído, con destino a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a fin de que se surta la alzada.

**Notifíquese,**

**-Firma Electrónica-  
HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**

Jueza  
(2)

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO  
No. 35 fijado hoy 06 de junio de 2022 a las 08:00 AM



**Lorena Beatriz Manjarres Vera**  
Profesional Universitario G-12

MC

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
Bogotá, D.C., tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se niega el decretó de las medidas cautelares de la parte demandada visible a folios 671 a 673, comoquiera que los aquí demandados no son titulares de derecho sobre el predio identificado con FMI No. 166-1396, pues en el proceso No. 2010-00026 que se adelanta en el Juzgado 12 de Familia de Bogotá se persiguen los derechos que los demandados lleguen a percibir dentro del proceso de adición de la sucesión de Matilde Romero de Waldruff, derechos que fueron objeto de medida cautela decretada por auto del 15 de agosto de 2014 (fl. 209 cd. 2), por lo que deberá el apoderado judicial del extremo pasivo estarse a lo allí resuelto.

**Notifíquese,**

**-Firma Electrónica-**  
**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza  
(2)

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO  
No. 35 fijado hoy 06 de junio de 2022 a las 08:00 AM



**Lorena Beatriz Manjarres Vera**  
Profesional Universitario G-12

MC

Firmado Por:

**Hilda Maria Saffon Botero**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Ejecución 04 Sentencias**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **9bfe5e97e2b7bbe78924d6480fd36430bac9850036bb35f1e8f7fe103b6ed776**

Documento generado en 03/06/2022 05:36:02 PM

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



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
RAMA JUDICIAL

LIQUIDACIONES CIVILES

Fecha 31/05/2022  
Juzgado 110013403004

Tasa Aplicada =  $((1 + \text{TasaEfectiva})^{(\text{Períodos}/\text{DíasPeríodo})}) - 1$

Desde	Hasta	Dias	Tasa Annual	Maxima	Aplicado	Interés Diario	Capital	Capital a Liquidar	Interés Plazo Periodo	Saldo Interés Plazo	Interés Mora	Saldo Interés Mora	Abonos	SubTotal
01/10/2014	31/10/2014	31	25	28,755	25	0,06%	\$ 179.368.755,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 300.086.146,58	\$ 0,00	\$ 479.454.901,58
01/11/2014	30/11/2014	30	25	28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 303.376.876,84	\$ 0,00	\$ 482.745.631,84
01/12/2014	31/12/2014	31	25	28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 306.777.298,11	\$ 0,00	\$ 486.146.053,11
01/01/2015	31/01/2015	31	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 310.177.719,37	\$ 0,00	\$ 489.546.474,37
01/02/2015	28/02/2015	28	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 313.249.067,62	\$ 0,00	\$ 492.617.822,62
01/03/2015	31/03/2015	31	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 316.649.488,89	\$ 0,00	\$ 496.018.243,89
01/04/2015	30/04/2015	30	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 319.940.219,14	\$ 0,00	\$ 499.308.974,14
01/05/2015	31/05/2015	31	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 323.340.640,41	\$ 0,00	\$ 502.709.395,41
01/06/2015	30/06/2015	30	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 326.631.370,67	\$ 0,00	\$ 506.000.125,67
01/07/2015	31/07/2015	31	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 330.031.791,94	\$ 0,00	\$ 509.400.546,94
01/08/2015	31/08/2015	31	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 333.432.213,21	\$ 0,00	\$ 512.800.968,21
01/09/2015	30/09/2015	30	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 336.722.943,47	\$ 0,00	\$ 516.091.698,47
01/10/2015	31/10/2015	31	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 340.123.364,74	\$ 0,00	\$ 519.492.119,74
01/11/2015	30/11/2015	30	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 343.414.095,00	\$ 0,00	\$ 522.782.850,00
01/12/2015	31/12/2015	31	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 346.814.516,27	\$ 0,00	\$ 526.183.271,27
01/01/2016	31/01/2016	31	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 350.214.937,53	\$ 0,00	\$ 529.583.692,53
01/02/2016	29/02/2016	29	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 353.395.976,78	\$ 0,00	\$ 532.764.731,78
01/03/2016	31/03/2016	31	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 356.796.398,05	\$ 0,00	\$ 536.165.153,05
01/04/2016	30/04/2016	30	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 360.087.128,31	\$ 0,00	\$ 539.455.883,31
01/05/2016	31/05/2016	31	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 363.487.549,58	\$ 0,00	\$ 542.856.304,58
01/06/2016	30/06/2016	30	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 366.778.279,84	\$ 0,00	\$ 546.147.034,84
01/07/2016	31/07/2016	31	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 370.178.701,11	\$ 0,00	\$ 549.547.456,11
01/08/2016	31/08/2016	31	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 373.579.122,38	\$ 0,00	\$ 552.947.877,38
01/09/2016	30/09/2016	30	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 376.869.852,64	\$ 0,00	\$ 556.238.607,64
01/10/2016	31/10/2016	31	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 380.270.273,91	\$ 0,00	\$ 559.639.028,91
01/11/2016	30/11/2016	30	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 383.561.004,16	\$ 0,00	\$ 562.929.759,16
01/12/2016	31/12/2016	31	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 386.961.425,43	\$ 0,00	\$ 566.330.180,43
01/01/2017	31/01/2017	31	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 390.361.846,70	\$ 0,00	\$ 569.730.601,70
01/02/2017	28/02/2017	28	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 393.433.194,94	\$ 0,00	\$ 572.801.949,94
01/03/2017	31/03/2017	31	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 396.833.616,21	\$ 0,00	\$ 576.202.371,21
01/04/2017	30/04/2017	30	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 400.124.346,47	\$ 0,00	\$ 579.493.101,47
01/05/2017	31/05/2017	31	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 403.524.767,74	\$ 0,00	\$ 582.893.522,74
01/06/2017	30/06/2017	30	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 406.815.498,00	\$ 0,00	\$ 586.184.253,00
01/07/2017	31/07/2017	31	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 410.215.919,27	\$ 0,00	\$ 589.584.674,27
01/08/2017	31/08/2017	31	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 413.616.340,54	\$ 0,00	\$ 592.985.095,54
01/09/2017	30/09/2017	30	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 416.907.070,80	\$ 0,00	\$ 596.275.825,80
01/10/2017	31/10/2017	31	25	31,725	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 420.307.492,06	\$ 0,00	\$ 599.676.247,06
01/11/2017	30/11/2017	30	25	31,44	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 423.598.222,32	\$ 0,00	\$ 602.966.977,32
01/12/2017	31/12/2017	31	25	31,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 426.998.643,59	\$ 0,00	\$ 606.367.398,59
01/01/2018	31/01/2018	31	25	31,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 430.399.064,86	\$ 0,00	\$ 609.767.819,86
01/02/2018	28/02/2018	28	25	31,515	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 433.470.413,10	\$ 0,00	\$ 612.839.168,10
01/03/2018	31/03/2018	31	25	31,02	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 436.870.834,37	\$ 0,00	\$ 616.239.589,37



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
**RAMA JUDICIAL**

**LIQUIDACIONES CIVILES**

Tasa Aplicada = ((1+TasaEfectiva)^(Períodos/DíasPeríodo))-1

**Fecha Juzgado** 31/05/2022  
110013403004

01/04/2018	30/04/2018	30	25	30,72	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 440.161.564,63	\$ 0,00	\$ 619.530.319,63
01/05/2018	31/05/2018	31	25	30,66	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 443.561.985,90	\$ 0,00	\$ 622.930.740,90
01/06/2018	30/06/2018	30	25	30,42	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 446.852.716,16	\$ 0,00	\$ 626.221.471,16
01/07/2018	31/07/2018	31	25	30,045	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 450.253.137,43	\$ 0,00	\$ 629.621.892,43
01/08/2018	31/08/2018	31	25	29,91	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 453.653.558,70	\$ 0,00	\$ 633.022.313,70
01/09/2018	30/09/2018	30	25	29,715	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 456.944.288,96	\$ 0,00	\$ 636.313.043,96
01/10/2018	31/10/2018	31	25	29,445	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 460.344.710,22	\$ 0,00	\$ 639.713.465,22
01/11/2018	30/11/2018	30	25	29,235	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 463.635.440,48	\$ 0,00	\$ 643.004.195,48
01/12/2018	31/12/2018	31	25	29,1	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 467.035.861,75	\$ 0,00	\$ 646.404.616,75
01/01/2019	31/01/2019	31	25	28,74	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 470.436.283,02	\$ 0,00	\$ 649.805.038,02
01/02/2019	28/02/2019	28	25	29,55	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 473.507.631,26	\$ 0,00	\$ 652.876.386,26
01/03/2019	31/03/2019	31	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 476.908.052,53	\$ 0,00	\$ 656.276.807,53
01/04/2019	30/04/2019	30	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 480.198.782,79	\$ 0,00	\$ 659.567.537,79
01/05/2019	31/05/2019	31	25	29,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 483.599.204,06	\$ 0,00	\$ 662.967.959,06
01/06/2019	30/06/2019	30	25	28,95	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 486.889.934,32	\$ 0,00	\$ 666.258.689,32
01/07/2019	31/07/2019	31	25	28,92	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 490.290.355,59	\$ 0,00	\$ 669.659.110,59
01/08/2019	31/08/2019	31	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 493.690.776,85	\$ 0,00	\$ 673.059.531,85
01/09/2019	30/09/2019	30	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 496.981.507,11	\$ 0,00	\$ 676.350.262,11
01/10/2019	31/10/2019	31	25	28,5	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 500.381.928,38	\$ 0,00	\$ 679.750.683,38
01/11/2019	30/11/2019	30	25	28,5	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 503.672.658,64	\$ 0,00	\$ 683.041.413,64
01/12/2019	31/12/2019	31	25	28,365	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 507.073.079,91	\$ 0,00	\$ 686.441.834,91
01/01/2020	31/01/2020	31	25	28,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 510.473.501,18	\$ 0,00	\$ 689.842.256,18
01/02/2020	29/02/2020	29	25	28,59	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 513.654.540,43	\$ 0,00	\$ 693.023.295,43
01/03/2020	31/03/2020	31	25	28,425	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 517.054.961,70	\$ 0,00	\$ 696.423.716,70
01/04/2020	30/04/2020	30	25	28,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 520.345.691,96	\$ 0,00	\$ 699.714.446,96
01/05/2020	31/05/2020	31	25	27,285	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 523.746.113,23	\$ 0,00	\$ 703.114.868,23
01/06/2020	30/06/2020	30	25	27,18	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 527.036.843,49	\$ 0,00	\$ 706.405.598,49
01/07/2020	31/07/2020	31	25	27,18	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 530.437.264,75	\$ 0,00	\$ 709.806.019,75
01/08/2020	31/08/2020	31	25	27,435	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 533.837.686,02	\$ 0,00	\$ 713.206.441,02
01/09/2020	30/09/2020	30	25	27,525	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 537.128.416,28	\$ 0,00	\$ 716.497.171,28
01/10/2020	31/10/2020	31	25	27,135	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 540.528.837,55	\$ 0,00	\$ 719.897.592,55
01/11/2020	30/11/2020	30	25	26,76	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 543.819.567,81	\$ 0,00	\$ 723.188.322,81
01/12/2020	31/12/2020	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 547.219.989,08	\$ 0,00	\$ 726.588.744,08
01/01/2021	31/01/2021	31	25	25,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 550.620.410,35	\$ 0,00	\$ 729.989.165,35
01/02/2021	28/02/2021	28	25	26,31	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 553.691.758,59	\$ 0,00	\$ 733.060.513,59
01/03/2021	31/03/2021	31	25	26,115	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 557.092.179,86	\$ 0,00	\$ 736.460.934,86
01/04/2021	30/04/2021	30	25	25,965	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 560.382.910,12	\$ 0,00	\$ 739.751.665,12
01/05/2021	31/05/2021	31	25	25,83	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 563.783.331,39	\$ 0,00	\$ 743.152.086,39
01/06/2021	30/06/2021	30	25	25,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 567.074.061,64	\$ 0,00	\$ 746.442.816,64
01/07/2021	31/07/2021	31	25	25,77	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 570.474.482,91	\$ 0,00	\$ 749.843.237,91
01/08/2021	31/08/2021	31	25	25,86	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 573.874.904,18	\$ 0,00	\$ 753.243.659,18
01/09/2021	30/09/2021	30	25	25,785	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 577.165.634,44	\$ 0,00	\$ 756.534.389,44
01/10/2021	31/10/2021	31	25	25,62	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 580.566.055,71	\$ 0,00	\$ 759.934.810,71
01/11/2021	30/11/2021	30	25	25,905	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 583.856.785,97	\$ 0,00	\$ 763.225.540,97



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
RAMA JUDICIAL

LIQUIDACIONES CIVILES

Tasa Aplicada =  $((1 + \text{TasaEfectiva})^{\text{Períodos/DíasPeríodo}}) - 1$

Fecha 31/05/2022  
Juzgado 110013403004

01/12/2021	31/12/2021	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 587.257.207,24	\$ 0,00	\$ 766.625.962,24
01/01/2022	31/01/2022	31	25	26,49	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 590.657.628,51	\$ 0,00	\$ 770.026.383,51
01/02/2022	17/02/2022	17	25	27,45	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.864.747,15	\$ 592.522.375,65	\$ 0,00	\$ 771.891.130,65

Capital	\$ 179.368.755,00
Capitales Adicionados	\$ 0,00
Total Capital	\$ 179.368.755,00
Total Interés de plazo	\$ 0,00
Total Interes Mora	\$ 592.522.376,00
Total a pagar	\$ 771.891.131,00
- Abonos	\$ 0,00
Neto a pagar	\$ 771.891.131,00

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

Bogotá, D.C., 06 JUN 2022.

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se niega el decretó de las medidas cautelares de la parte demandada visible a folios 671 a 673, comoquiera que los aquí demandados no son titulares de derecho sobre el predio identificado con FMI No. 166-1396, pues en el proceso No. 2010-00026 que se adelanta en el Juzgado 12 de Familia de Bogotá se persiguen los derechos que los demandados lleguen a percibir dentro del proceso de adición de la sucesión de Matilde Romero de Waldruff, derechos que fueron objeto de medida cautela decretada por auto del 15 de agosto de 2014 (fl. 209 cd. 2), por lo que deberá el apoderado judicial del extremo pasivo estarse a lo allí resuelto.

**Notifíquese,**



**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**

Jueza

(2)

**OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 35 fijado hoy 06 JUN. 2022 a las 08:00 AM

MC



**Lorena Beatriz Manjarres Vera**  
Profesional Universitario G-12

RV: xp. No : 11001310300320060044005 Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR  
Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS ASUNTO : RECURSO DE APELACIÓN – AUTO NIEGA REDUCCIÓN DE EMBAR...

Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.  
<j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 08/06/2022 12:08

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

*Juzgado 4 Civil del Circuito de Ejecucion de Sentencias de Bogotá.*

De: CARLOS LOPEZ <olc.colhabogados@gmail.com>

Enviado: miércoles, 8 de junio de 2022 11:48 a. m.

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
Cata Waldraff <cwaldres@hotmail.com>; flor torres <flormaria@kenssey.com>

Asunto: xp. No : 11001310300320060044005 Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS ASUNTO : RECURSO DE APELACIÓN – AUTO NIEGA REDUCCIÓN DE EMBARGO –

- Confirmar acuse de recibido; anexos, en PDF (Memorial Radicado ante el juzgado 4 civil del circuito de ejecuciones de Bogotá D.C., actualización dictamen pericial avalúo comercial inmueble embargado y secuestrado, y auto aprueba actualización liquidación crédito y soporte de copia a la parte demandante).

- Copia del presente escrito y anexos a la apoderada de la parte demandante.

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Honorables Magistrados

Doctor LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

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

[secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

RADICADO	3587-22
Fecha Recibido	8 Junio 22
Numero de Folios	3 incluye dc
Quien Acepto	nmf

Exp. No : 11001310300320060044005

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

ASUNTO : RECURSO DE APELACIÓN – AUTO NIEGA REDUCCIÓN DE EMBARGO –

Respetados; Magistrados

En mi calidad de apoderado judicial de los demandados CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR dentro del asunto de la referencia; por medio del presente escrito me permito de la manera más respetuosa allegar copia del auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.) proferido por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIONES DE BOGOTÁ D.C. mediante el cual se dispuso: “REPONER para MODIFICAR el auto impugnado” y ACTUALIZAR LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO OBJETO DE COBRO JUDICIAL de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: “SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.”, por considerarlo necesario,

*pertinente y conducente* para los efectos legales de la decisión a adoptar “**REDUCCIÓN DE EMBARGO--ARTÍCULO 600 C.G.P.**” dentro del recurso de apelación presentado y sustentado por el suscrito ante su digno Despacho Judicial.

De igual manera; me permito allegar a este Honorable Despacho Judicial por *la necesidad, conducencia y pertinencia* copia del dictamen pericial de la actualización del avalúo comercial practicado por **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **53.139.225**, en condición de **INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS** con **MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN** expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y **Registro Avaluador AVAL-53.139.225** de la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA** con **NIT 900.796.614-2**, el **25 de marzo de 2022** sobre el bien inmueble denominado: **EL JARDÍN A** ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la **CEDULA CATASTRAL 25175000000000040019000000000** y **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó **EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO** los demandados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** (Página 26); que asciende a la suma de **DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085) MONEDA CORRIENTE**; cuotas que equivalente al 50,32% de los derechos en común y proindiviso “embargados y secuestrados”; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>50.32%</b>	<b>\$ 16.915.128.085</b>

Lo anterior; por cuanto obra en el *expediente judicial* el **dictamen pericial practicado el día 13 del mes de septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble, y el cual fue debidamente presentado ante el *juez de primera instancia* en los términos del **numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.**; **sin que hubiese sido objetado por la parte demandante**; para que sea tenido en cuenta al momento de resolver el **RECURSO DE APELACIÓN** frente a la negativa del *a quem* de proceder con la **reducción de embargos** conforme lo ordena el **artículo 600 del C.G.P.** teniendo en cuenta la **EXCEPCIÓN SUBSIDIARIA de BENEFICIO DE INVENTARIO** reconocido en **SENTENCIA DE PRIMERA** dictada el día **28 de abril de 2.010** por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.** dentro del expediente de la referencia (Visible a Folio 414 y s.s. C.P.) y la parte resolutive de la **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA** del día **11 de agosto de 2.010** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. - SALA CIVIL, M.P. LUIS ALBERTO SUAREZ GONZÁLEZ**; en la cual se ordenó: (Sic) (Pag 13) “...6. *Pese a lo anterior, observa el Tribunal que la exceptiva, que en forma subsidiaria, plantearon los impugnantes, relativa a que se reconozca que aceptaron la herencia con beneficio de inventario y que la obligación ha de calcularse conforme a la tasa representativa correspondiente al día de su suscripción, fue aceptada por el juez de primer grado en la parte motiva de la providencia, no obstante la cual, se advierte que si bien su reconocimiento se practicó en los considerandos, esta determinación no fue incorporada en la parte resolutive de la decisión impugnada, por lo que, la sentencia impugnada se modificara con el fin de adicionar lo pertinente en cuanto a la excepción propuesta en subsidio.*”

*En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,*

#### **RESUELVE**

**MODIFICAR el numeral 1º de la sentencia proferida el veintiocho de abril de 2010 por el Juzgado tercero Civil del Circuito, y adicionar el mismo, en el sentido de indicar que no obstante la improsperidad de las excepciones de carácter principal interpuestas, se reconoce la subsidiaria denominada “Beneficio de inventario y pago de las obligaciones estipuladas en moneda extranjera liquidada a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fueron contraídas”.**

**En consecuencia, se ordena seguir adelante la ejecución, pero teniendo en cuenta que los herederos determinados del señor Francisco de Sales Waldraff, sólo responderán hasta el monto equivalente al valor de los bienes que les hayan sido adjudicados en la sucesión...**” (Subrayada y negrilla mías).

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración,

**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
**C.C. 76.326.306 POPAYÁN**  
**T.P. 135.953 C.S.J.**

**Carlos O. López Hoyos | Abogados Asociados | Universidad Externado de Colombia**

Ppal. Calle 80 # 10 – 43 | Of. 207 | El Nogal - Bogotá D.C. | Colombia

**[olc.colhabogados@gmail.com](mailto:olc.colhabogados@gmail.com)** Tel: + 57(1) 6104884 | Móvil: +57 **3208135839**

Calle 3 # 3 – 40 | Of. 102 | Popayán - Cauca | Colombia

Carrera 3 # 11 - 32 | Of. 424 | Cali - Valle del Cauca | Colombia

**AVISO LEGAL**

\*\*\*La información contenida en este mensaje y sus anexos tiene carácter **confidencial**, y está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por éste. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema.\*\*\*

\*\*\* The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is **confidential**, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original.\*\*\*

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Honorables Magistrados

Doctor LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ

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

[secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Exp. No : 11001310300320060044005

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

ASUNTO : RECURSO DE APELACIÓN – AUTO NIEGA REDUCCIÓN DE EMBARGO –

Respetados; Magistrados

En mi calidad de apoderado judicial de los demandados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** dentro del asunto de la referencia; por medio del presente escrito me permito de la manera más respetuosa allegar **copia del auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)** proferido por el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIONES DE BOGOTÁ D.C.** mediante el cual se dispuso: **“REPONER para MODIFICAR el auto impugnado”** y **ACTUALIZAR LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO OBJETO DE COBRO JUDICIAL** de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: **“SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.”**, por considerarlo *necesario, pertinente y conducente* para los efectos legales de la decisión a adoptar **“REDUCCIÓN DE EMBARGO - ARTICULO 600 C.G.P.”** dentro del recurso de apelación presentado y sustentado por el suscrito ante su digno Despacho Judicial.

De igual manera; me permito allegar a este Honorable Despacho Judicial por *la necesidad, conducencia y pertinencia* **copia del dictamen pericial de la actualización del avalúo comercial** practicado por **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **53.139.225**, en condición de **INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS** con **MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN** expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y **Registro Avaluador AVAL-53.139.225** de la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA con NIT 900.796.614-2**, el **25 de marzo de 2022** sobre el bien inmueble denominado: **EL JARDÍN A** ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la **CEDULA CATASTRAL 2517500000000004001900000000** y **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó **EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO** los demandados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** (Página 26); que asciende a la suma de **DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085) MONEDA CORRIENTE**; cuotas que equivalente al 50,32% de los derechos en común y proindiviso “embargados y secuestrados”; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302

Calle 80 # 10 – 43 Of. 207 Tel. (1) 6104884 Centro de Profesionales, Bogotá DC  
Carrera 3 No. 11 32 Edificio Zaccour, Of. 424, Santiago de Cali, Valle del Cauca  
Calle 3 # 3 -40 Of. 102 Tel. +57 (0928) 240198 Popayán, Cauca

Celular 3208135839

[olc.colhabogados@gmail.com](mailto:olc.colhabogados@gmail.com)

TOTAL	50.32%	\$	16.915.128.085
-------	--------	----	----------------

Lo anterior; por cuanto obra en el *expediente judicial* el **dictamen pericial** practicado el día 13 del mes de **septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble, y el cual fue debidamente presentado ante el *juez de primera instancia* en los términos del **numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.**; **sin que hubiese sido objetado por la parte demandante**; para que sea tenido en cuenta al momento de resolver el **RECURSO DE APELACIÓN** frente a la negativa del *a quem* de proceder con la **reducción de embargos** conforme lo ordena el **artículo 600 del C.G.P.** teniendo en cuenta la **EXCEPCIÓN SUBSIDIARIA de BENEFICIO DE INVENTARIO** reconocido en **SENTENCIA DE PRIMERA** dictada el día 28 de abril de 2.010 por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.** dentro del expediente de la referencia (Visible a Folio 414 y s.s. C.P.) y la parte resolutive de la **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA** del día 11 de agosto de 2.010 del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. - SALA CIVIL, M.P. LUIS ALBERTO SUAREZ GONZÁLEZ**; en la cual se ordenó: (Sic) (Pag 13) “...6. **Pese a lo anterior, observa el Tribunal que la exceptiva, que en forma subsidiaria, plantearon los impugnantes, relativa a que se reconozca que aceptaron la herencia con beneficio de inventario y que la obligación ha de calcularse conforme a la tasa representativa correspondiente al día de su suscripción, fue aceptada por el juez de primer grado en la parte motiva de la providencia, no obstante la cual, se advierte que si bien su reconocimiento se practicó en los considerandos, esta determinación no fue incorporada en la parte resolutive de la decisión impugnada, por lo que, la sentencia impugnada se modificara con el fin de adicionar lo pertinente en cuanto a la excepción propuesta en subsidio.**”

***En merito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,***

**RESUELVE**

***MODIFICAR el numeral 1º de la sentencia proferida el veintiocho de abril de 2010 por el Juzgado tercero Civil del Circuito, y adicionar el mismo, en el sentido de indicar que no obstante la improsperidad de las excepciones de carácter principal interpuestas, se reconoce la subsidiaria denominada “Beneficio de Inventario y pago de las obligaciones estipuladas en moneda extranjera liquidada a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fueron contraídas”.***

***En consecuencia, se ordena seguir adelante la ejecución, pero teniendo en cuenta que los herederos determinados del señor Francisco de Sales Waldraff, sólo responderán hasta el monto equivalente al valor de los bienes que les hayan sido adjudicados en la sucesión...”.*** (Subrayada y negrillas mías).

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración,



**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
C.C. 76.326.306 POPAYÁN  
T.P. 135.953 C.S.J.

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
 Bogotá, D.C., tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se decide el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada contra el auto de 27 de abril de 2022 (fl. 612), mediante el cual se negó la actualización de la liquidación del crédito presentada por este.

**ANTECEDENTES**

El censor manifestó que el estado de cuenta presentado por este se encuentra ajustado a lo establecido en el artículo 446 del CGP., en el sentido que se partió de la última liquidación aprobada por auto del 8 de octubre de 2014, además que en el presente asunto se han programado 6 fechas de remate que no han sido materializadas por falta de los requisitos previstos en el artículo 450 del CGP., además que lo pretendido por la parte pasiva es el levantamiento de las medidas cautelares con ocasión al pago de la caución prevista en el artículo 600 *ib.*, por lo que solicita se revoque el auto del 27 de abril de 2022.

**CONSIDERACIONES**

Se tiene que la censura planteada se encuentra destinada a prosperar parcialmente, puesto que le asiste razón al recurrente cuando esgrime que la liquidación que fue objeto de rechazo se encuentra acorde a lo señalado en el artículo 446 del CGP y de allí la procedencia de su actualización.

En efecto, hay que tener en cuenta que el auto que aprobó la última liquidación del crédito del 8 de octubre de 2014 (fls. 497 a 500), dispuso que la tasación de los interés de mora debía hacerse al 25% efectivo anual o 2.08% mensual, conforme a lo ordenado en la sentencia de segunda instancia del 11 de agosto de 2010 (fls. 73 a 86 cd. 3), suma que reflejada en la tabla que se anexará a este provisto arrojará la equivalencia en porcentaje anual aquí señalado, tasación que se realiza desde el 1 de octubre de 2014 hasta el 17 de febrero de 2022, en ese orden, es preciso hacer mención en que el juzgado usó el programa de liquidaciones civiles implementado para la Rama Judicial en los términos del párrafo del artículo 446 del CGP.

Así las cosas, efectuados los cambios advertidos en líneas precedentes y que, si resulta procedente su actualización, pues como lo señala el recurrente han transcurrido 6 fechas de remate sin que la parte demandante concurra a darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 450 del CGP., se tiene que la liquidación del crédito queda de la siguiente forma:

<b>Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Capitales Adicionados</b>	\$ 0,00
<b>Total Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Total Interés de plazo</b>	\$ 0,00
<b>Total Interés Mora</b>	\$ 592.522.376,00
<b>Total a pagar</b>	\$ 771.891.131,00
<b>- Abonos</b>	\$ 0,00

Neto a pagar	\$ 771.891.131,00
--------------	-------------------

En conclusión, el auto fustigado se repondrá, en su lugar, se modificará el estado de cuenta presentado por la parte demandada y se aprobará la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.

Por otro lado, comoquiera que el estado de cuenta elaborado por el despacho difiere de la liquidación aportada por la parte pasiva, la cual presentó en la suma de \$771.547.855,51., se concederá en el efecto diferido, el recurso de apelación que el recurrente interpuso en forma subsidiaria, al ser viable de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 446 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado

### RESUELVE

**PRIMERO.** REPONER para MODIFICAR el auto impugnado.

**SEGUNDO.** En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de **\$771.891.131.00.**

**TERCERO.** CONCEDER, en el EFECTO DIFERIDO, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria. En consecuencia, por la **Oficina de Apoyo**, una vez el recurrente cancele las expensas necesarias dentro del término previsto en la ley, so pena, de declararlo desierto, remítase copia de los folios 497 a 500, 603 a 607, 613 a 618, incluido este proveído, con destino a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a fin de que se surta la alzada.

**Notifíquese,**

**-Firma Electrónica-**  
**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza  
(2)

<p>OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. <b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b> La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. <u>35</u> fijado hoy <u>06 de junio de 2022</u> a las 08:00 AM</p>  <p><b>Lorena Beatriz Manjarres Vera</b> Profesional Universitario G-12</p>
--

MC

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
Bogotá, D.C., tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se niega el decretó de las medidas cautelares de la parte demandada visible a folios 671 a 673, comoquiera que los aquí demandados no son titulares de derecho sobre el predio identificado con FMI No. 166-1396, pues en el proceso No. 2010-00026 que se adelanta en el Juzgado 12 de Familia de Bogotá se persiguen los derechos que los demandados lleguen a percibir dentro del proceso de adición de la sucesión de Matilde Romero de Waldruff, derechos que fueron objeto de medida cautela decretada por auto del 15 de agosto de 2014 (fl. 209 cd. 2), por lo que deberá el apoderado judicial del extremo pasivo estarse a lo allí resuelto.

**Notifíquese,**

**-Firma Electrónica-**  
**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza  
(2)

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO  
No. 35 fijado hoy 06 de junio de 2022 a las 08:00 AM



**Lorena Beatriz Manjarres Vera**  
Profesional Universitario G-12

MC

Firmado Por:

**Hilda Maria Saffon Botero**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Ejecución 04 Sentencias**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **9bfe5e97e2b7bbe78924d6480fd36430bac9850036bb35f1e8f7fe103b6ed776**

Documento generado en 03/06/2022 05:36:02 PM

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



**República de Colombia**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**RAMA JUDICIAL**

**LIQUIDACIONES CIVILES**

**Fecha** 31/05/2022  
**Juzgado** 110013403004

Tasa Aplicada = ((1+TasaEfectiva)^(Períodos/DíasPeríodo))-1

Desde	Hasta	Dias	Tasa Annual	Maxima	Aplicado	Interés Diario	Capital	Capital a Liquidar	Interés Plazo Periodo	Saldo Interés Plazo	Interés Mora	Saldo Interés Mora	Abonos	SubTotal
01/10/2014	31/10/2014	31	25	28,755	25	0,06%	\$ 179.368.755,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 300.086.146,58	\$ 0,00	\$ 479.454.901,58
01/11/2014	30/11/2014	30	25	28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 303.376.876,84	\$ 0,00	\$ 482.745.631,84
01/12/2014	31/12/2014	31	25	28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 306.777.298,11	\$ 0,00	\$ 486.146.053,11
01/01/2015	31/01/2015	31	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 310.177.719,37	\$ 0,00	\$ 489.546.474,37
01/02/2015	28/02/2015	28	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 313.249.067,62	\$ 0,00	\$ 492.617.822,62
01/03/2015	31/03/2015	31	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 316.649.488,89	\$ 0,00	\$ 496.018.243,89
01/04/2015	30/04/2015	30	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 319.940.219,14	\$ 0,00	\$ 499.308.974,14
01/05/2015	31/05/2015	31	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 323.340.640,41	\$ 0,00	\$ 502.709.395,41
01/06/2015	30/06/2015	30	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 326.631.370,67	\$ 0,00	\$ 506.000.125,67
01/07/2015	31/07/2015	31	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 330.031.791,94	\$ 0,00	\$ 509.400.546,94
01/08/2015	31/08/2015	31	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 333.432.213,21	\$ 0,00	\$ 512.800.968,21
01/09/2015	30/09/2015	30	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 336.722.943,47	\$ 0,00	\$ 516.091.698,47
01/10/2015	31/10/2015	31	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 340.123.364,74	\$ 0,00	\$ 519.492.119,74
01/11/2015	30/11/2015	30	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 343.414.095,00	\$ 0,00	\$ 522.782.850,00
01/12/2015	31/12/2015	31	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 346.814.516,27	\$ 0,00	\$ 526.183.271,27
01/01/2016	31/01/2016	31	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 350.214.937,53	\$ 0,00	\$ 529.583.692,53
01/02/2016	29/02/2016	29	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 353.395.976,78	\$ 0,00	\$ 532.764.731,78
01/03/2016	31/03/2016	31	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 356.796.398,05	\$ 0,00	\$ 536.165.153,05
01/04/2016	30/04/2016	30	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 360.087.128,31	\$ 0,00	\$ 539.455.883,31
01/05/2016	31/05/2016	31	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 363.487.549,58	\$ 0,00	\$ 542.856.304,58
01/06/2016	30/06/2016	30	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 366.778.279,84	\$ 0,00	\$ 546.147.034,84
01/07/2016	31/07/2016	31	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 370.178.701,11	\$ 0,00	\$ 549.547.456,11
01/08/2016	31/08/2016	31	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 373.579.122,38	\$ 0,00	\$ 552.947.877,38
01/09/2016	30/09/2016	30	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 376.869.852,64	\$ 0,00	\$ 556.238.607,64
01/10/2016	31/10/2016	31	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 380.270.273,91	\$ 0,00	\$ 559.639.028,91
01/11/2016	30/11/2016	30	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 383.561.004,16	\$ 0,00	\$ 562.929.759,16
01/12/2016	31/12/2016	31	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 386.961.425,43	\$ 0,00	\$ 566.330.180,43
01/01/2017	31/01/2017	31	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 390.361.846,70	\$ 0,00	\$ 569.730.601,70
01/02/2017	28/02/2017	28	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 393.433.194,94	\$ 0,00	\$ 572.801.949,94
01/03/2017	31/03/2017	31	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 396.833.616,21	\$ 0,00	\$ 576.202.371,21
01/04/2017	30/04/2017	30	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 400.124.346,47	\$ 0,00	\$ 579.493.101,47
01/05/2017	31/05/2017	31	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 403.524.767,74	\$ 0,00	\$ 582.893.522,74
01/06/2017	30/06/2017	30	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 406.815.498,00	\$ 0,00	\$ 586.184.253,00
01/07/2017	31/07/2017	31	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 410.215.919,27	\$ 0,00	\$ 589.584.674,27
01/08/2017	31/08/2017	31	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 413.616.340,54	\$ 0,00	\$ 592.985.095,54
01/09/2017	30/09/2017	30	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 416.907.070,80	\$ 0,00	\$ 596.275.825,80
01/10/2017	31/10/2017	31	25	31,725	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 420.307.492,06	\$ 0,00	\$ 599.676.247,06
01/11/2017	30/11/2017	30	25	31,44	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 423.598.222,32	\$ 0,00	\$ 602.966.977,32
01/12/2017	31/12/2017	31	25	31,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 426.998.643,59	\$ 0,00	\$ 606.367.398,59
01/01/2018	31/01/2018	31	25	31,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 430.399.064,86	\$ 0,00	\$ 609.767.819,86
01/02/2018	28/02/2018	28	25	31,515	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 433.470.413,10	\$ 0,00	\$ 612.839.168,10
01/03/2018	31/03/2018	31	25	31,02	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 436.870.834,37	\$ 0,00	\$ 616.239.589,37



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
RAMA JUDICIAL

LIQUIDACIONES CIVILES

Fecha 31/05/2022  
Juzgado 110013403004

Tasa Aplicada = ((1+TasaEfectiva)^(Períodos/DíasPeríodo))-1

01/04/2018	30/04/2018	30	25	30,72	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 440.161.564,63	\$ 0,00	\$ 619.530.319,63
01/05/2018	31/05/2018	31	25	30,66	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 443.561.985,90	\$ 0,00	\$ 622.930.740,90
01/06/2018	30/06/2018	30	25	30,42	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 446.852.716,16	\$ 0,00	\$ 626.221.471,16
01/07/2018	31/07/2018	31	25	30,045	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 450.253.137,43	\$ 0,00	\$ 629.621.892,43
01/08/2018	31/08/2018	31	25	29,91	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 453.653.558,70	\$ 0,00	\$ 633.022.313,70
01/09/2018	30/09/2018	30	25	29,715	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 456.944.288,96	\$ 0,00	\$ 636.313.043,96
01/10/2018	31/10/2018	31	25	29,445	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 460.344.710,22	\$ 0,00	\$ 639.713.465,22
01/11/2018	30/11/2018	30	25	29,235	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 463.635.440,48	\$ 0,00	\$ 643.004.195,48
01/12/2018	31/12/2018	31	25	29,1	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 467.035.861,75	\$ 0,00	\$ 646.404.616,75
01/01/2019	31/01/2019	31	25	28,74	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 470.436.283,02	\$ 0,00	\$ 649.805.038,02
01/02/2019	28/02/2019	28	25	29,55	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 473.507.631,26	\$ 0,00	\$ 652.876.386,26
01/03/2019	31/03/2019	31	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 476.908.052,53	\$ 0,00	\$ 656.276.807,53
01/04/2019	30/04/2019	30	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 480.198.782,79	\$ 0,00	\$ 659.567.537,79
01/05/2019	31/05/2019	31	25	29,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 483.599.204,06	\$ 0,00	\$ 662.967.959,06
01/06/2019	30/06/2019	30	25	28,95	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 486.889.934,32	\$ 0,00	\$ 666.258.689,32
01/07/2019	31/07/2019	31	25	28,92	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 490.290.355,59	\$ 0,00	\$ 669.659.110,59
01/08/2019	31/08/2019	31	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 493.690.776,85	\$ 0,00	\$ 673.059.531,85
01/09/2019	30/09/2019	30	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 496.981.507,11	\$ 0,00	\$ 676.350.262,11
01/10/2019	31/10/2019	31	25	28,5	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 500.381.928,38	\$ 0,00	\$ 679.750.683,38
01/11/2019	30/11/2019	30	25	28,5	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 503.672.658,64	\$ 0,00	\$ 683.041.413,64
01/12/2019	31/12/2019	31	25	28,365	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 507.073.079,91	\$ 0,00	\$ 686.441.834,91
01/01/2020	31/01/2020	31	25	28,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 510.473.501,18	\$ 0,00	\$ 689.842.256,18
01/02/2020	29/02/2020	29	25	28,59	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 513.654.540,43	\$ 0,00	\$ 693.023.295,43
01/03/2020	31/03/2020	31	25	28,425	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 517.054.961,70	\$ 0,00	\$ 696.423.716,70
01/04/2020	30/04/2020	30	25	28,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 520.345.691,96	\$ 0,00	\$ 699.714.446,96
01/05/2020	31/05/2020	31	25	27,285	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 523.746.113,23	\$ 0,00	\$ 703.114.868,23
01/06/2020	30/06/2020	30	25	27,18	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 527.036.843,49	\$ 0,00	\$ 706.405.598,49
01/07/2020	31/07/2020	31	25	27,18	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 530.437.264,75	\$ 0,00	\$ 709.806.019,75
01/08/2020	31/08/2020	31	25	27,435	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 533.837.686,02	\$ 0,00	\$ 713.206.441,02
01/09/2020	30/09/2020	30	25	27,525	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 537.128.416,28	\$ 0,00	\$ 716.497.171,28
01/10/2020	31/10/2020	31	25	27,135	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 540.528.837,55	\$ 0,00	\$ 719.897.592,55
01/11/2020	30/11/2020	30	25	26,76	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 543.819.567,81	\$ 0,00	\$ 723.188.322,81
01/12/2020	31/12/2020	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 547.219.989,08	\$ 0,00	\$ 726.588.744,08
01/01/2021	31/01/2021	31	25	25,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 550.620.410,35	\$ 0,00	\$ 729.989.165,35
01/02/2021	28/02/2021	28	25	26,31	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 553.691.758,59	\$ 0,00	\$ 733.060.513,59
01/03/2021	31/03/2021	31	25	26,115	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 557.092.179,86	\$ 0,00	\$ 736.460.934,86
01/04/2021	30/04/2021	30	25	25,965	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 560.382.910,12	\$ 0,00	\$ 739.751.665,12
01/05/2021	31/05/2021	31	25	25,83	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 563.783.331,39	\$ 0,00	\$ 743.152.086,39
01/06/2021	30/06/2021	30	25	25,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 567.074.061,64	\$ 0,00	\$ 746.442.816,64
01/07/2021	31/07/2021	31	25	25,77	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 570.474.482,91	\$ 0,00	\$ 749.843.237,91
01/08/2021	31/08/2021	31	25	25,86	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 573.874.904,18	\$ 0,00	\$ 753.243.659,18
01/09/2021	30/09/2021	30	25	25,785	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 577.165.634,44	\$ 0,00	\$ 756.534.389,44
01/10/2021	31/10/2021	31	25	25,62	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 580.566.055,71	\$ 0,00	\$ 759.934.810,71
01/11/2021	30/11/2021	30	25	25,905	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 583.856.785,97	\$ 0,00	\$ 763.225.540,97



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
RAMA JUDICIAL

LIQUIDACIONES CIVILES

Tasa Aplicada =  $((1 + \text{TasaEfectiva})^{\text{Períodos/DíasPeríodo}}) - 1$

Fecha 31/05/2022  
Juzgado 110013403004

01/12/2021	31/12/2021	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 587.257.207,24	\$ 0,00	\$ 766.625.962,24
01/01/2022	31/01/2022	31	25	26,49	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 590.657.628,51	\$ 0,00	\$ 770.026.383,51
01/02/2022	17/02/2022	17	25	27,45	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.864.747,15	\$ 592.522.375,65	\$ 0,00	\$ 771.891.130,65

Capital	\$ 179.368.755,00
Capitales Adicionados	\$ 0,00
Total Capital	\$ 179.368.755,00
Total Interés de plazo	\$ 0,00
Total Interes Mora	\$ 592.522.376,00
Total a pagar	\$ 771.891.131,00
- Abonos	\$ 0,00
Neto a pagar	\$ 771.891.131,00

**AVALÚO COMERCIAL CORREDOR VÍAL SUBURBANO- RURAL**

**AVALÚO N°**

**DB-AVAL-001-2022**



**DIRECCIÓN**

PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA

**PROPIETARIO:**

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64%  
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF  
C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%

**SOLICITADO POR:**

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR Y OTROS

**REALIZADO POR:**

INGENIERA DIANA L. BEDOYA MONCADA

**BOGOTÁ D.C, MARZO 25 DE 2022**

<b>TABLA DE CONTENIDO</b>
---------------------------

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL AVALÚO
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
3. INFORMACIÓN JURIDICA
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O ÁREA REQUERIDA
7. METODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)
9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
10. CÁLCULOS DE VALOR DE TERRENO
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVO
12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALÚO PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BO
14. VALUACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO
15. DIVISIÓN MATERIAL EN LOTES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

**ANEXOS**

- |          |   |
|----------|---|
| ANEXO A. | DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR DE TERRENO/APARTAMENTO |
| ANEXO B. | POTENCIAL DE DESARROLLO                               |
| ANEXO C. | REGISTRO FOTOGRÁFICO                                  |
| ANEXO D. | CERTIFICADO RAA Y OTROS SOPORTES                      |
| ANEXO E. | CARTA PRESENTACIÓN JUZGADO                            |

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL AVALÚO	
1.1. SOLICITANTE:	CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR Y OTROS MARZO 03 DE 2022
1.2. DESTINATARIO DE VALUACIÓN:	JUZGADO 4 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
1.3. OBJETO DE VALUACIÓN:	Estimar el valor de mercado de un terreno en zona de corredor vial suburbano; ubicado en el costado occidental de la VIA CHIA – CAJICA KM 3 VEREDA BOJACA.
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CORREDOR VÍAL SUBURBANO- RURAL
1.5. TIPO DE AVALÚO:	RURAL COMERCIAL - CORREDOR VÍAL SUBURBANO
1.6. MARCO NORMATIVO:	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008.
1.7. DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
1.8. MUNICIPIO:	CHÍA
1.9. UPZ/BARRIO:	BOJACÁ
1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA
1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	VIVIENDA - AGROPECUARIO
1.12. USO POR NORMA:	CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS)ZONA AGROPECUARÍA (ZAP)
1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:	CHIP: 251750000000000040019000000000
	ÁREA DE TERRENO: 3 Ha 5.338 m2
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 4.348 m2
	AVALÚO CATASTRAL: \$ 4.530.799.000
1.14. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	MARZO 04 DE 2022
1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	MARZO 25 DE 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-20317581 de fecha 18 Enero de 2022.
2	Escritura 1052 de el 24 de abril de 2002 de la Notaría 15 de Bogotá D. C.

### 3. INFORMACIÓN JURIDICA

#### 3.1. PROPIETARIO

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64%  
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF  
C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%

#### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 1052 de el 24 de abril de 2002 de la Notaría 15 de Bogotá  
D. C.

#### 3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

50N-20317581

#### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

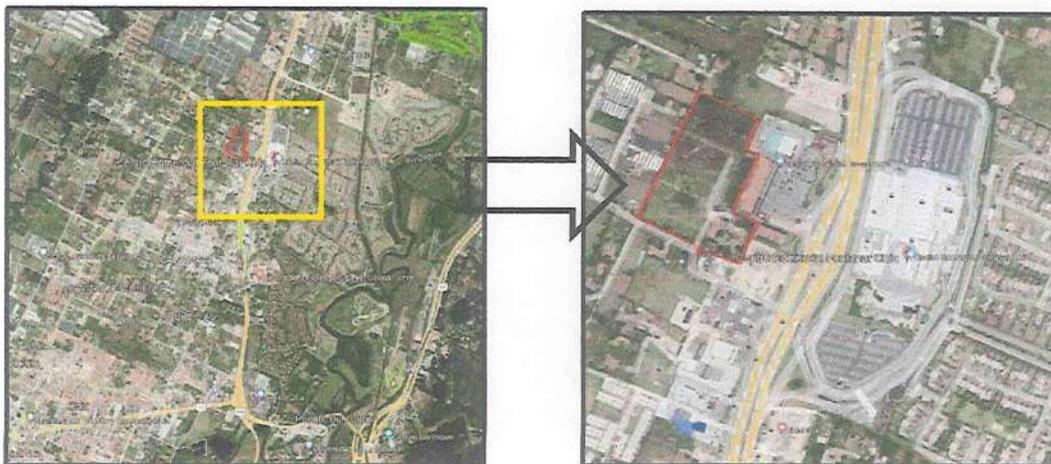
El predio objeto de avalúo presenta un Embargo Ejecutivo con  
acción personal N. 2006-00440 al igual que una prohibición judicial  
de poder dispositivo CUI 2008-07843.

**Nota:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos  
suministrado.

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Sector localizado en la parte norte del municipio de Chía Cundinamarca, en la vereda Bojacá, a menos de 200 metros de la ruta nacional 45A, que comunica Bogotá con los Santanderes y el Caribe Colombiano, el sector se caracteriza por encontrarse ubicados cerca el Centro Comercial Fontanar, Centro Comercial Bazaar Chía, el Hotel Ibis, Jumbo entre otros. Es un Sector que ha tenido un gran desarrollo de vivienda y comercial a gran escala en los últimos años.



Fuente: Google Earth y Elaboración Propia

Localización del Sector	
<b>NORTE</b>	Municipio de Cajicá
<b>SUR</b>	Perimetro Urbano Principal de Chía
<b>ORIENTE</b>	Ruta 45A Vía nacional que va hacia Cajicá y Zipaquirá
<b>OCCIDENTE</b>	Río Frio y Vereda Tiquiza

**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

La actividad predominante en el sector es un uso mixto, ya que sobre el corredor de la vía nacional se encuentran diferentes comercios tanto centros comerciales de gran superficie como lo es el Centro Comercial Fontanar, Homecenter, Centro Chía, Hotel Ibis, Clínica de Marly igual que otros servicios de uso dotacional como hoteles, estaciones de servicios, clínicas, universidades y oficinas. En cuanto al uso residencial se evidencia viviendas unifamiliares y condominios ubicados a ambos costados de la vía nacional.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra localizado en Estrato Socioeconómico seis (6), de acuerdo a la Ley 142 de 1994 y el Decreto 023 del 21 de febrero de 2002.

**4.4. VÍAS IMPORTANTES**

La principal vía de acceso al sector es la ruta nacional 45A que comunica Bogotá con los municipios de Chía, Cajicá y Zipaquirá entre otros, al igual que la red secundaria de vías del municipio de Chía y que comunica las diferentes veredas de la zona.

**4.5. TOPOGRAFÍA**

La topografía de la zona identificada en la visita realizada es plana. Según clasificación IGAC de 0 a 3%.

**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con toda la red de servicios públicos básicos, como lo son acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y complementarios como telefonía, televisión e internet de fibra óptica.

**4.7. SERVICIOS COMUNALES**

La zona debido al desarrollo urbanístico que ha presentado en los últimos 10 años cuenta con un buen equipamiento comunal, presentando varios centros comerciales como Fontanar, Centro Chía, Jumbo, universidades como la de Cundinamarca y Manuela Beltrán, colegios campestres, clínica Marly entre otros. De igual forma presenta un desarrollo urbanístico organizado en donde destaca el desarrollo en altura.

**4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

Las vías de acceso como se comentó en el punto 4.4 del presente informe son buenas, el servicio de transporte público es regular, presentando rutas desde las 4 de la mañana a las 10 de la noche, tiene cubrimiento regional y municipal y se encuentra abastecido por transporte público, taxis e intermunicipales.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende del área de estudio, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

### 5.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000.

Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS).

Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

### 5.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

<b>USO DE SUELO</b>	<b>CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS) ZONA AGROPECUARIA (ZAP)</b>
---------------------	--

**ARTÍCULO 220 Acuerdo 017/2000 (Corredor Vial Suburbano).** Las localizadas en el plano de zonificación No 2 son corredores adyacentes a las vías principales, de un ancho de 200 metros a partir de borde de la misma.

**ARTÍCULO 215 Acuerdo 017/2000 (Zona Agropecuaria).** La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano N° 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.

<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso comercial I, II y III, institucional I, II y III, industrial I, residencial. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.
<b>USOS CONDICIONADOS</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso forestal productor, silvopastoril recreacional y turístico. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cunículas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso agrícola intensivo bajo invernadero, explotaciones pecuarias en galpones, agropecuario, industria tipo II y III, uso minero y de cantera. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.

<b>USOS COMPATIBLES</b>	<p><b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Usos de protección, uso agropecuario. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</p>
<b>DECRETO 034 DE 2015</b>	

**USO PRINCIPAL**

Comercial Clase I, II y III,  
Institucional Clase I, II y III,  
Industrial Clase I  
Recreativo y Turístico,  
Servicios de Oficinas

**USOS COMPATIBLES**

Agropecuaria Tradicional no Intensiva,  
Actividades Turísticas, Gastronómicas y Recreativas  
Hoteles

**USOS CONDICIONADOS**

Agrario Industrial, Agrícola Intensiva bajo Invernadero (No se podrán ubicar invernaderos en los primeros 100 metros del corredor)

Residencial en Condominio, Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar en altura (Los Proyectos Nuevos de Vivienda tan solo podrán ubicarse después de una Zona de Amortiguación Ambiental donde no se permitirá la Construcción con un ancho de 20 metros.

**USOS PROHIBIDOS**

Explotaciones pecuarias en galpones,  
Explotaciones Mineras y de Cantera,  
Mateles y similares,  
Industrial II y III

**ARTICULO TERCERO**

**NORMAS ESPECÍFICAS**

**Artículo 3.1: LOTE MINIMO:**

Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	6.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Institucional Clase II y III:	10.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Comercial Clase II:	6.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Comercial Clase III:	10.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Industrial Clase I:	3.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos de Servicios de Oficinas:	3.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos de Vivienda (Unifamiliar y Bifamiliar)	1.500,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos de Vivienda Multifamiliar y Condominio	3.000,00 m <sup>2</sup> .

**Parágrafo.** No se permitirán las subdivisiones de predios por debajo de los 20.000 m<sup>2</sup> a partir del presente Decreto.

**ARTÍCULO 3.2: FRENTE MINIMO:**

Para lotes de 1.500,00 a 2.999,00 m <sup>2</sup>	20,00 m
Para lotes de 3.000,00 a 5.999,00 m <sup>2</sup> :	50,00 m
Para lotes de 6.000,00 a 9.999,00 m <sup>2</sup> :	70,00 m
Para lotes de 10.000,00 m <sup>2</sup> en adelante:	100,00 m

*Abese Si Trabajando Juntos Por Chile*

Director: Cía 11 N° 1120 pso2 Teléfono 66 44 444 Fax: 1000 1100  
Correo: [verific@bom.com](mailto:verific@bom.com) www.bom.com



**ARTÍCULO 3.3: NUMERO DE PISOS:**

Para Uso Residencial Unifamiliar, Bitamiliar y en condominio: 1 a 3 pisos.  
Para todo las demás Edificaciones: 1 a 5 pisos

Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de siete pisos, en caso de proponer una altura de seis pisos igualmente deberá compensar el 5% establecido.

En caso de que los predios no cumplan con los frentes exigidos en este Decreto, pero si con el área mínima exigida, no podrán utilizar el máximo de la altura permitida, reduciéndose esta a 5 pisos.

Se podrán construir sótanos y semisótanos, estos en ningún caso podrán localizarse bajo el área del aislamiento anterior o zonas de espacio público, así mismo deberán contemplar aislamientos laterales y posteriores con una medida mínima de 3 metros.

Proyectos con cubiertas inclinadas, con pendientes entre el 10% y máximo del 50%: podrán utilizar el área resultante que se genere bajo cubierta como parte integral del último piso de la construcción.

**ARTÍCULO 3.7: INDICE DE OCUPACIÓN**

Para Usos Institucionales:	0.30
Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	0.30
Para Usos Comerciales:	0.30
Para Uso Industrial Clase I:	0.30
Para Usos de Servicios de Oficinas:	0.30
Para Usos de Vivienda:	0.30

**ARTÍCULO 3.8: INDICE DE CONSTRUCCION:**

Abora Si! Trabajando Juntos Por Chile  
Cercos: 2x 11.5x 11.5m 2.70m 8x 4.4 4x 5.4 100.11m  
C/2000: 4.40x 10.00x 10.00x 10.00m 20.00m 20.00x 10.00x 10.00x 10.00m



4 8



Municipalidad de Chile

Será el resultante de la adecuada aplicación del índice de Ocupación, Aislamientos y Alturas permitidos.

**ARTÍCULO 3.9: NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS:**

Según su uso se clasifican en dos clases:

- a.) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS
- b.) ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO

Vivienda:

- a.) 1 por cada Unidad de Vivienda
- b.) 1 por cada 3 Viviendas



Alcaldía Municipal de Chía

El Área de Carga y Descarga, no podrá ser superior al 30% del Área Neta Urbanizable, por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre las Vías Públicas o la zona de desaceleración de las mismas.

**Parágrafo:** El área construida mencionada para efectos del cálculo de los estacionamientos, corresponde al área total construida del proyecto excluyendo las áreas construidas con destinación a uso para estacionamientos.

**ARTICULO CUARTO: CESION TIPO A:**

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las Cesiones obligatorias destinadas a la configuración del Espacio de Uso o Interés Público o para Equipamientos Comunes Públicos, se harán por intermedio del Instituto de desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI.

Para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de: 16,5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda de tres Alcobas, 5 habitantes para Viviendas de cuatro Alcobas, y así sucesivamente; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del Área Bruta del predio la cual deberá cancelarse al IDUVI de acuerdo a la reglamentación vigente.

**Parágrafo:** En caso de que el cálculo de la cesión Tipo A supere el 30% del área del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a ceder.

**ARTICULO QUINTO: CESION TIPO B:**

Para Vivienda: 36 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda

**ARTÍCULO 5.1: USOS PERMITIDOS EN LA CESION TIPO B:**

**PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B**

**Vivienda**

- a.) 20-60
- b.) 10-40
- c.) 5-40

La gradualidad de las proporciones se fijará en las Normas y/o en la Licencia de Construcción de cada proyecto.

**DECRETO 043 DE 2019**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 43 DE 2019  
(17 DE MAYO)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL ARTICULO QUINTO DEL DECRETO 34 DE 2015 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DECRETA

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modificar el artículo quinto del Decreto 34 del 18 de septiembre de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**"ARTICULO QUINTO:** Cesión TIPO B para Vivienda será de 36 M2 por unidad de Vivienda.

*Parágrafo:* En caso de que el cálculo de la cesión Tipo B supere el 30% del área bruta del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a destinar como equipamiento comunal o Cesión Tipo B."

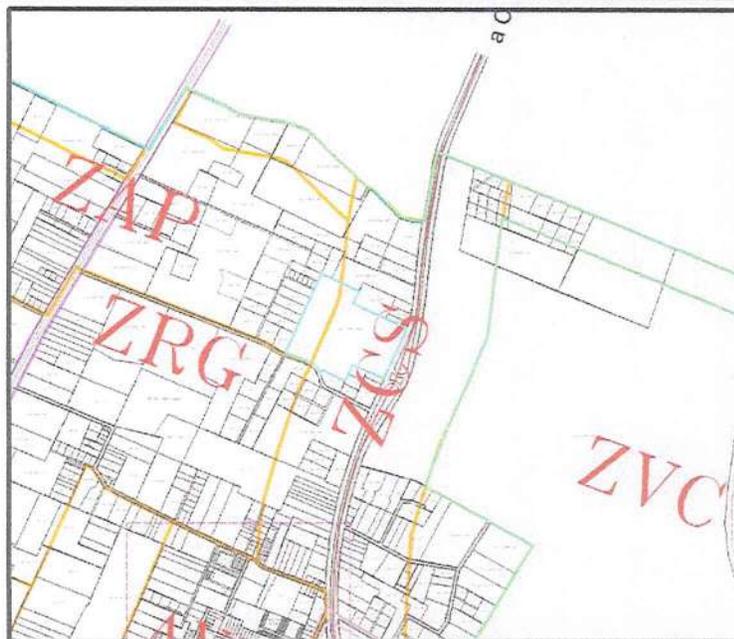
**ARTICULO SEGUNDO:** Las demás disposiciones consagradas en el Decreto 34 del 18 de Septiembre de 2015 que no fueron modificadas, mantienen su vigencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** Remitir copia del presente Decreto al Departamento Administrativo de Planeación y Dirección de Urbanismo, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO:** Por tratarse de un acto de carácter general no proceden los recursos contra el mismo, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTICULO QUINTO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación de acuerdo al artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### 5.3. CARTOGRAFÍA NORMA USO DE SUELO

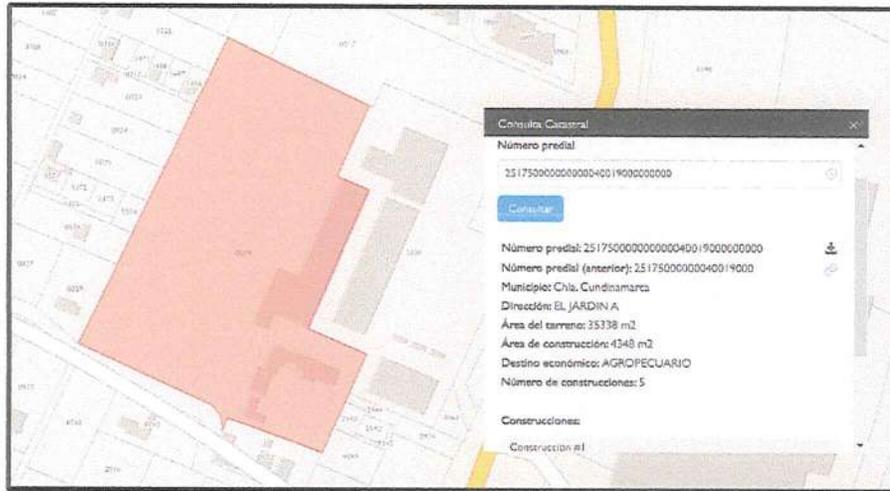


Fuente: Mapa Uso de Suelo plano N° 2 - Acuerdo 017 de 2000

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O ÁREA REQUERIDA**

**6.1. UBICACIÓN**

El predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el municipio de Chía, vereda Bojacá al costado occidente de la ruta nacional 45A, al otro costado del Centro Comercial Fontanar, girando a mano derecha en la Texaco aproximadamente a 200 metros se encuentra el acceso al predio **El Jardín A** con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20317581** y cedula catastral **25175000000000040019000000000**.



Fuente: Geoportal IGAC

6.2. ÁREA DEL TERRENO	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO</b>	3 ha 5337,51 m <sup>2</sup>
6.3. LINDEROS PREDIO OBJETO ESTUDIO	
NORTE	ORIENTE
Con los predios 25175000000000041686000000000 y 25175000000000040017000000000	Con los predios 25175000000000041836000000000, 25175000000000042944000000000, 25175000000000042943000000000 y 25175000000000046069000000000
SUR	OCCIDENTE
Con vía pública y el predio 25175000000000040022000000000	Con los predios 25175000000000040028000000000, 25175000000000041486000000000, 25175000000000040023000000000, 25175000000000040024000000000, 25175000000000040025000000000 entre otros

**6.4. FORMA DE LOTE**

Lote medianero con topografía plana y forma geométrica irregular

**6.5. FRENTE**

El predio tiene un frente de aproximado 110 metros sobre la vía pública.

**6.6. FONDO**

El predio tiene un fondo de aproximadamente de 240 metros.

**6.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO**

La relación frente fondo es de 1:2,18

**6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO**

Al predio objeto de estudio se accede por la vía pública que se encuentra perpendicular a la ruta nacional 45A , girando a mano derecha en la Texaco aproximadamente a 200 metros se encuentra el acceso al predio El Jardín A.

**6.9. SERVICIOS PÚBLICOS**

Acueducto	X	Energía Eléctrica	X
Alcantarillado	X	Gas Natural	
Teléfono e Internet	X	Televisión por Cable	X

**6.10. UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	Plana de 0% al 3%	VIVIENDA - AGROPECUARIO	CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS)
2	Plana de 0% al 3%	VIVIENDA - AGROPECUARIO	ZONA AGROPECUARÍA (ZAP)

**6.11. ESTRATIFICACIÓN**

El predio se encuentra ubicado en Estrato seis (6)

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS						
N°	Descripción	Uso	Área (m2)	Edad (Años)	Estado Conservación	Vida Útil
CONSTRUCCIÓN 1	C1. Casa 1, construcción en una sola planta mas altillo, dos alcobas con baño	VIVIENDA	174,08	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 2	C2. Casa 2, construcción en una sola planta, alcoba principal con sala, chimenea, walking closet, sala comedor con chimenea, bar, sala de estar, cocina intengral 3 habitaciones.	VIVIENDA	441,47	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 3	C3. Casa 3, construcción en una sola planta, alcoba principal con sala, chimenea, walking closet, jacuzzi, tres alcobas adicionales, dos baños, estudio, sala comedor con chimenea, sala de estar y cocina integral, garaje.	VIVIENDA	415,48	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 4	C4. Oficinas, construcción de dos pisos, deposito, cocineta, baños.	OFICINA	367,77	30	4	70

<b>CONSTRUCCIÓN 5</b>	C5. Bodega, Construcción, sala de empaques, cuartos frios.	BODEGA	730,86	30	4	70
-----------------------	--	--------	--------	----	---	----

**6.13. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

<b>CONSTRUCCIÓN 1</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/> Teja Paja <input type="checkbox"/>	Otro: Teja asfáltica	
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/> Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/> Porcelana <input type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/>	Otro: Alfombra	
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/> Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/> Cristanac <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/> Marmolina <input type="checkbox"/> Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/> Machimbre <input type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/> Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/> Drywall <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input type="checkbox"/> Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/> Muebles <input checked="" type="checkbox"/>	Grifería <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/> Americana <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/> Muebles <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>DEPENDENCIAS</b>	2 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, ALTILLO				

<b>CONSTRUCCIÓN 2</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/> Teja Paja <input type="checkbox"/>	Otro:	

<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>	
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Americana <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>DEPENDENCIAS</b>	3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, SALÓN SOCIAL, COCINA			

CONSTRUCCIÓN 3				
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>	
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>	
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Americana <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		

<b>DEPENDENCIAS</b>	4 HABITACIONES, 3 BAÑOS, JACUZZI, SALA COMEDOR, COCINA Y GARAJE
---------------------	---

<b>CONSTRUCCIÓN 4</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:	
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>		
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>		
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>		
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>		
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Enchape Total <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>			
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Americana <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>			
<b>DEPENDENCIAS</b>	OFICINAS				

<b>CONSTRUCCIÓN 5</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:	
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>		
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		

<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo		Cerámica	Porcelana	Otro:
	Pañete - Vinilo	X	Cristanac	Marmolina	
	Ladrillo Vista	X	Madera	Rústico	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera	X	Acrílico	Icopor	Otro:
	Machimbre		Fibra de Vidrio	Drywall	
<b>BAÑO</b>	Cerámica	X	Enchape Parcial	Grifería	Otro:
	Enchape Total		Muebles		
<b>COCINA</b>	Integral	X	Enchape Parcial	Grifería	Otro:
	Americana		Muebles		
<b>DEPENDENCIAS</b>	BODEGA Y CUARTOS FRIOS				

<b>6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
Ítems	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad (Años)	Estado Conservación
M1. TANQUES	Tanques en Fibrocemento	5,00	und	25	3

## 7. METODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del área de estudio y de acuerdo a lo establecido por la normatividad vigente para avalúos en Colombia como el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado, método de costo de reposición y método de Potencial de desarrollo para hallar el valor razonable.

### 7.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008)**. 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.

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

**ARTÍCULO 3. (Resolución 620 de 2008)**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno.

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

### 7.3 MÉTODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO

**ARTÍCULO 4. (Resolución 620 de 2008)**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, que se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.

## 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Se han analizado ofertas de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación del método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble.

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Se procedió a realizar el estudio de mercado con lotes de terreno con la misma destinación económica que el predio objeto de estudio y ubicadas dentro de la misma vereda, esto con el fin de determinar si las ofertas son comparables, en el estudio fueron encontradas seis (6) ofertas, que aunque se encuentran en el mismo sector, por sus áreas no tienen la misma potencialidades que el predio Lote El Jardín A. La depuración y estadística son presentadas en el ANEXO A. DEPURACIÓN DEL MERCADO – VALOR DE TERRENO.

Como una de las premisas de los avalúos es analizar el mejor y mayor uso que tenga el predio, se procedió a realizar la aplicación de este método residual o potencial de desarrollo para el terreno con uso de suelo Corredor Vial Suburbano, con esto se pretende determinar el valor del terreno tanto en bruto como urbanizado, modelando de acuerdo a la normatividad vigente y aplicable para el uso de suelo del predio, un desarrollo de viviendas, con el fin de adoptar su mejor y mayor uso, de acuerdo a las tendencias económicas del sector.

Para esto, se ha considerado la ejecución del proyecto construcción de vivienda acorde con la normatividad aplicable, la demanda actual y el nivel socio-económico de los compradores, obteniéndose mediante el ejercicio de potencial de desarrollo el posible porcentaje de incidencia del terreno en la ejecución del proyecto.

De acuerdo a lo anterior, se establecieron los posibles valores de venta, y en general la estructura de costos usualmente utilizada para este tipo de proyectos. ANEXO B. POTENCIAL DE DESARROLLO.

A continuación, se hace un resumen del resultado obtenido para el valor de terreno mediante el método de mercado y el ejercicio de potencial de desarrollo efectuado para el Corredor Vial Suburbano:

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Para el predio objeto de avalúo no fue necesario la utilización de encuestas para apoyo de la determinación del valor de terreno.

## 10. CÁLCULOS DE VALOR DE TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

DEPURACIÓN MERCADO		
OFERTA	DIRECCIÓN	VR TERRENO, HA
1	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 696.674,31
2	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 677.511,07
3	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 709.592,64
4	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 667.687,50
5	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 594.812,16
6	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 720.063,88
PROMEDIO		\$ 677.723,60
DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 45.038,96
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,65%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-1,50
LÍMITE SUPERIOR		\$ 722.762,55
LÍMITE INFERIOR		\$ 632.684,64
VALOR ADOPTADO (m2)		\$ 680.000,00

### 10.2. ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

De acuerdo con lo anterior y que el coeficiente de variación se encuentra en lo establecido en la Resolución 620 del 2008 se obtiene que el valor por unidad de área (Metro Cuadrado) para el terreno se encuentra en SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L (\$ 680.000,00). Como se indicó, este valor de terreno es obtenido de ofertas que, aunque quedan en el mismo sector y tienen la misma destinación, NO TIENE las mismas potencialidades de desarrollo que el predio objeto de estudio, toda vez que las áreas de las ofertas no superan los 9.000 metros cuadrados, mientras que el predio EL JARDIN A tiene un área de 35.337,51 metros cuadrados, haciendo el lote de estudio no comparable con las ofertas encontradas n con ningún otro lote que se encuentre en el sector, motivo por el cual se hace necesario realizar los cálculos del Potencial de Desarrollo, esto con en fin de que el estudio se realice con base a su mejor y mayor uso.

### 10.3. POTENCIAL DE DESARROLLO

Este ejercicio se desarrollo con base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000 y los Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS) y Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

Por lo anterior, se modela un desarrollo de vivienda multifamiliar de apartamentos, con altura de 7 pisos, parqueaderos en sótanos, con unos costos de construcción de \$1.450.000 metro cuadrados para apartamentos y un costo de construcción para sótanos de \$850.000 metro cuadrado, con valores de ventas de \$4.800.000 metro cuadrado de área privada de acuerdo con el mercado de proyectos de vivienda en el sector, obteniendo los siguientes resultados.

PROYECTO 7 PISOS VIVIENDA		
DESCRIPCION	TOTALES	%
NORMA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
AREA BRUTA	35.338,00	
AREA NETA URBANIZABLE	32.510,96	
AREA UTIL	22.757,67	
AREA CONSTRUCCION TOTAL	39.825,93	
ALTURA	7	
AREA VENDIBLE VIVIENDA	32.026,83	
VALOR VENTAS VIVIENDA	153.728.781.120,00	
COSTO DIRECTO (m2)	1.450.000,00	
COSTO DIRECTO TOTAL %	\$ 69.846.617.140	45,43%
COSTOS TOTALES %	\$ 100.133.280.585	65,14%
UTILIDAD %	\$ 21.522.029.357	14,00%
LOTE %	\$ 32.073.471.178	20,86%
VALOR M2 LOTE BRUTO	\$ 907.620	
VALOR AJUSTADO	\$ 908.000	

#### 10.4 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

Una vez realizado el ejercicio de potencial de desarrollo se obtiene que el valor de metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio es de **NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS MCTE (\$908.000)**, valor que se asignara al terreno para el resultado de este avalúo.

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

#### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, la cual consiste en establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada, se procede a consultar en revistas especializadas de construcción como lo es la Revista **CONSTRUDATA Ed 201** que comprende al estudio de los valores entre el periodo de Diciembre de 2021 y Febrero de 2022, en la cual ya se encuentran tipificadas el valor a nuevo de lo que tendría la construcción.

#### 11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para aplicar la depreciación de las construcciones y anexos constructivos debe tener en cuenta la edad y el estado de conservación.

DEPRECIACIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS								
ÍTEM	VALOR A NUEVO	VIDA ÚTIL	EDAD	X (%)	ESTADO	Y	P	VR. REPOSICIÓN
CONSTRUCCIÓN 1	\$ 1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$ 900.587,61

CONSTRUCCIÓN 2	\$	1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$	900.587,61
CONSTRUCCIÓN 3	\$	1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$	900.587,61
CONSTRUCCIÓN 4	\$	1.653.914	70	30	42,86	4	67,04%	32,96%	\$	545.169,68
CONSTRUCCIÓN 5	\$	1.653.914	70	30	42,86	4	67,04%	32,96%	\$	545.169,68

VALOR ADOPTADO	
CONSTRUCCIÓN 1	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 2	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 3	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 4	\$ 545.170,00
CONSTRUCCIÓN 5	\$ 545.170,00

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS								
ÍTEM	VALOR A NUEVO	VIDA ÚTIL	EDAD	X (%)	ESTADO	Y	P	VR. REPOSICIÓN
M1. TANQUES	\$ 381.900	70	25	35,71	3	37,95%	62,05%	\$ 236.976,67

VALOR ADOPTADO	
M1. TANQUES	\$ 236.980,00

CONVENCIONES	
X (%)	Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
Y	Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.
P	Es el valor porcentual (%) ya descontada la depreciación por el cual se multiplicara el valor a nuevo para obtener el valor de la reposición.

E	CLASIFICACIÓN DE FITTO CORVINNI
1	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
2	Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3	Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4	Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5	Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

## 12. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que en el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.
- La valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre el predio objeto de avalúo de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias del sector
- Se deja la aclaración que las áreas de las construcciones y mejoras referidas en el avalúo fueron indicadas por la solicitante.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.
- Este ejercicio se desarrollo con base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000 y los Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS) y Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

- Debido a que el ejercicio busca modelar el mejor y mayor uso, se realizó sobre todo el área de terreno del predio, ya que aunque una parte del mismo es agropecuario, el POT me permite compensar las cesiones tipo A en terreno, por lo que en el ejercicio dichas áreas a compensar se realizarían dentro de este uso de suelo agropecuario, esto con el fin de potencializar el desarrollo del lote.
  
- Se manifestó por parte de la solicitante, que ya se encuentra en curso en la oficina de planeación una licencia de parcelación, en la cual la oficina no ha manifestado problema en cuanto a solicitar la parcelación sobre todo el área de terreno, así exista un área que es agropecuaria, con base a esta premisa se realiza el ejercicio sobre todo el área de terreno, en caso de que la oficina de planeación de Chía en algún momento se oponga, el avalúo deberá realizarse calculando un valor de terreno para el terreno que se encuentra en uso de suelo agropecuario y otro valor de terreno para el uso de suelo Corredor vial suburbano.
  
- La valuadora manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o el propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
  
- El informe es confidencial entre las partes y está dirigido al Juzgado cuarto (4) civil de ejecución de sentencias de Bogotá, D.C. La valuadora no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del presente informe.

**13. RESULTADO DE AVALÚO PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA**

<b>INMUEBLE:</b>	EL JARDIN A		
<b>PROPIETARIO:</b>	CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84% CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84% MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64% SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%		
<b>C. CATASTRAL</b>	25175000000000000040019000000000	<b>M. INMOBILIARIA:</b>	50N-20317581
<b>DEPARTAMENTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>MUNICIPIO:</b>	CHÍA
<b>FECHA INFORME AVALÚO:</b>	MARZO 25 DE 2022		

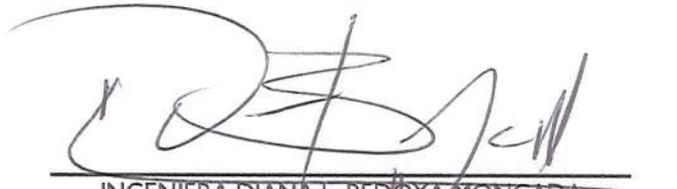
A. TERRENO (VALOR RAZONABLE)				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL DE TERRENO (m2) Uso Corredor Vial Suburbano	35.337,51	m2	\$ 908.000,00	\$ 32.086.459.080,00
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 32.086.459.080,00</b>

B. CONSTRUCCIONES (VALOR RAZONABLE)				
CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCIÓN 1	174,08	m2	\$ 900.590,00	\$ 156.774.707
CONSTRUCCIÓN 2	441,47	m2	\$ 900.590,00	\$ 397.583.467
CONSTRUCCIÓN 3	415,48	m2	\$ 900.590,00	\$ 374.177.133
CONSTRUCCIÓN 4	367,77	m2	\$ 545.170,00	\$ 200.497.171
CONSTRUCCIÓN 5	730,86	m2	\$ 545.170,00	\$ 398.442.946
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.527.475.425</b>

C. CONSTRUCCIONES ANEXAS (VALOR RAZONABLE)				
ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
M1. TANQUES	5	und	\$ 236.980,00	\$ 1.184.900
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.184.900</b>

<b>TOTAL AVALÚO</b>	\$	33.615.119.405
---------------------	----	----------------

**VALOR EN LETRAS:** TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS MCTE



INGENIERA DIANA L. BEDOYA MONCADA  
Avaluadora  
RAA 53139225

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

#### 14. VALUACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO

De acuerdo con los derechos de propiedad en común y proindiviso que tienen SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF (49.68%), CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR (17.84%), MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR (14.64%) y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR sobre el bien inmueble ubicado en la KM 3 VIA CHIA – CAJICA VEREDA BOJACA del municipio de Chía; sus porcentajes (%) se encuentran avaluados comercialmente, en las siguientes sumas de dinero:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF	49,68%	\$ 16.699.991.320
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 33.615.119.405</b>

### 15. DIVISIÓN MATERIAL EN LOTES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El bien inmueble objeto de la presente valuación comercial es susceptible de división material y jurídica; sin que por ello se afecte su valor comercial y destinación, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 2 del artículo 444 del C.G.P.

Por lo tanto; podrá dividirse el lote para el pago del importe del crédito previo al remate o en dación en pago, como a continuación se proyecta con base al precio comercial establecido en el presente avalúo comercial.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO AVALUADO M2		35.337,51
VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$	33.615.119.405
VALOR DE METRO CUADRADO DE TERRENO M2	\$	908.000

Por lo tanto, simplemente bastara tomar el valor de la obligación a cargo de los demandados y dividir entre el valor comercial por metro cuadrado (\$908.000) para determinar el número de metros cuadrados (m2) del lote a subdividirse para el pago y extinción de la obligación a cargo de los demandados.

ANEXO B. DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR DE TERRENO/APARTAMENTO

N°	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	OBSERVACIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				m <sup>2</sup>			
1	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.350.000.000	1744	LOTE DE TERRENO CON CASA	MITULA	<a href="https://casas.mitula.co/m.co/adform/00000002360129640091171267?page=2&amp;pos=3&amp;l_seg=190&amp;l_or=2&amp;l_nvId=d2e17d74-fbat-40b8-be83-a78478216398&amp;req_56mt=REV151RPUD1TRJ87OURUEFHRTS=">https://casas.mitula.co/m.co/adform/00000002360129640091171267?page=2&amp;pos=3&amp;l_seg=190&amp;l_or=2&amp;l_nvId=d2e17d74-fbat-40b8-be83-a78478216398&amp;req_56mt=REV151RPUD1TRJ87OURUEFHRTS=</a>
2	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 849.900.000	1129	LOTE RURAL INDEPENDIENTE DE 1129 M <sup>2</sup> , ESTRATO 3	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/407M3227476">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/407M3227476</a>
3	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 600.000.000	761	LOTE EN VEREDA BOJACÁ, A 5 MINUTOS DE LA AUTOPISTA NORTE Y CERCA A CARRERA NOVENA	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/710M3155417">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/710M3155417</a>
4	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.187.000.000	1600	LOTE DE TERRENO RURAL SUBURBANA, SOBRE VIA PRINCIPAL	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca-1-012/3319-M2319254">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca-1-012/3319-M2319254</a>
5	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 700.000.000	1118	LOTE DE TERRENO UBICADO A POCAS CUADRAS DE CENTRO CHÍA Y MAC DONALD	METROCUADRADO	

6	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 6.763.000.000	8453	LOTE DE TERRENO UBICADO CERCA A CONJUNTOS RESIDENCIALES, CENTRO COMERCIAL FONTANAR	DOOMOS	<a href="http://www.doomos.co/m.co/de/7231955-venta-a-lote-en-chia-sandinamarca.html?utm_source=Litell-connect&amp;utm_medium=referral">http://www.doomos.co/m.co/de/7231955-venta-a-lote-en-chia-sandinamarca.html?utm_source=Litell-connect&amp;utm_medium=referral</a>
---	------	----------------------	------------------	------	--	--------	---

N°	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCI	VALOR NEGOCIADO	VALOR DEPURADO	ÁREA EN M2	VALOR M2 TERRENO
1	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.350.000.000	10%	\$ 1.215.000.000	\$ 1.215.000.000	1744	\$ 696.674
2	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 849.900.000	10%	\$ 764.910.000	\$ 764.910.000	1129	\$ 677.511
3	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	\$ 540.000.000	761	\$ 709.593
4	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.187.000.000	10%	\$ 1.068.300.000	\$ 1.068.300.000	1600	\$ 667.688
5	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 700.000.000	5%	\$ 665.000.000	\$ 665.000.000	1118	\$ 594.812
6	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 6.763.000.000	10%	\$ 6.086.700.000	\$ 6.086.700.000	8453	\$ 720.064

ESTADÍSTICA	
PROMEDIO	\$ 677.723,60
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 45.038,96
COEF. DE VARIACIÓN	6,65%
COEF. ASIMETRIA	-1,50
LÍM. SUPERIOR	\$ 722.762,55
LÍM. INFERIOR	\$ 632.684,64
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 680.000,00</b>

**ANEXO B. DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR VENTA APARTAMENTO**

N°	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	ÁREA		OBSERVACIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				m2				
1	APARTAMENTO	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 227.200.000	48		PROYECTO DE APARTAMENTOS DE 6 PISOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO TIERRA LUNA AMARILLO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/tierra-luna">https://amarillo.com.co/proyecto/tierra-luna</a>
2	APARTAMENTO	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 273.400.000	56		PROYECTO DE APARTAMENTOS DE 8 PISOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO SORRENTO AMARILLO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/sorrento">https://amarillo.com.co/proyecto/sorrento</a>
3	APARTAMENTO	Km 3 Variante Cajicá - Zipaquira	\$ 230.500.000	51		PROYECTO DE APARTAMENTOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO RIVERA DEL VALLE AMARILLO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/rivera-del-valle">https://amarillo.com.co/proyecto/rivera-del-valle</a>

N°	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO		% NEGOCI	VALOR NEGOCIADO		VALOR DEPURADO		ÁREA EN M2		VALOR M2 TERRENO	
		\$			\$		\$				\$	
1	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$	227.200.000	0%	\$	227.200.000	\$	227.200.000	48		\$	4.733.333
2	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$	273.400.000	0%	\$	273.400.000	\$	273.400.000	56		\$	4.882.143
3	Km 3 Variante Cajicá - Zipaquira	\$	230.500.000	0%	\$	230.500.000	\$	230.500.000	51		\$	4.519.608

**ESTADÍSTICA**

PROMEDIO	\$	4.711.694,68
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$	182.233,59
COEF. DE VARIACIÓN		3,87%
COEF. ASIMETRIA		-0,53
LÍM. SUPERIOR	\$	4.893.928,27
LÍM. INFERIOR	\$	4.529.461,08
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$</b>	<b>4.800.000,00</b>

ANEXO B. POTENCIAL DE DESARROLLO

ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA BRUTA DEL LOTE						35.338,00 M <sup>2</sup>
AREA NETA URBANIZABLE						32.510,96 M <sup>2</sup>
AREA UTIL DEL LOTE						22.757,67 M <sup>2</sup>
AREA VENDIBLE EN VIVIENDA						32.026,83 M <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO						39.825,93 M <sup>2</sup>
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>						
<b>VENTAS</b>						
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE VIVIENDA						\$4.800.000,00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA						\$153.728.781.120,00
TOTAL VENTAS						\$153.728.781.120,00 100,00%
<b>COSTOS</b>						
<b>DIRECTOS</b>						
VALOR POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA						\$1.450.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDA						\$57.747.592.700,00
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEADERO						\$850.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN SOTANOS						\$12.099.024.440,00
COSTO DIRECTO						\$69.846.617.140,00 45,43%
<b>INDIRECTOS</b>						
<b>GENERALES</b>						
	LICENCIA		2,50%	C.D		\$1.746.165.428,50
	SEGUROS		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	IMPUESTOS		0,10%	C.D		\$69.846.617,14
	SERVICIOS		0,30%	C.D		\$209.539.851,42
<b>HONORARIOS</b>						
	TOPOGRAFIA		0,03%	C.D		\$20.953.985,14
	ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	DISEÑO		1,00%	C.D		\$698.466.171,40
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D		\$174.616.542,85
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D		\$209.539.851,42
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		8,00%	C.D		\$5.587.729.371,20
GERENCIA DE OBRA			2,00%	VTAS		\$3.074.575.622,40
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			4,00%	VTAS		\$6.149.151.244,80
NOTARIALES			0,50%	VTAS		\$768.643.905,60
FINANCIEROS		9,90%	4,50%	VTAS		\$6.917.795.150,40
TOTAL INDIRECTOS			37,29%	C.D.		\$26.046.103.445,11 16,94%
<b>TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION</b>						
						\$95.892.720.585,11 62,38%
<b>TOTAL COSTOS DE URBANISMO</b>						
						\$4.240.560.000,00 2,76%
<b>TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y URBANISMO</b>						
						\$100.133.280.585,11 65,14%
<b>UTILIDAD Y LOTE</b>						
						\$53.595.500.534,89 34,86%
<b>UTILIDAD</b>						
						\$21.522.029.356,80 14,00%
<b>LOTE</b>						
						\$32.073.471.178,09 20,86%
<b>VALOR METRO CUADRADO BRUTO</b>						
						\$907.619,88

NOTA: Modelado de potencial de desarrollo.



NOTA: SOPORTE VALOR DEL TANQUE

		EDICIÓN 201	
		DICIEMBRE 2015	ENERO 2016
UNIFAMILIAR VIP		1.168.235	1.243.470
UNIFAMILIAR VIS		1.527.941	1.696.015
UNIFAMILIAR MEDIO		2.176.160	2.502.584
<b>VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR</b>		<b>1.624.112</b>	<b>1.847.356</b>
MULTIFAMILIAR VIP		1.236.668	1.422.188
MULTIFAMILIAR VIS		1.468.851	1.689.178
MULTIFAMILIAR MEDIO		2.355.443	2.708.760
<b>VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR</b>		<b>1.686.987</b>	<b>1.940.035</b>
ESTRUCTURA EN CONCRETO		466.378	536.334
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL		556.501	639.976
<b>VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA</b>		<b>511.439</b>	<b>588.155</b>
BODEGA 100 m²		1.569.520	1.804.948
BODEGA 1000 m²		1.306.852	1.502.880
<b>VALOR PROMEDIO m² BODEGAS</b>		<b>1.438.186</b>	<b>1.653.914</b>

NOTA: Valores de construcción Construdata 201

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTRADA AL PREDIO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



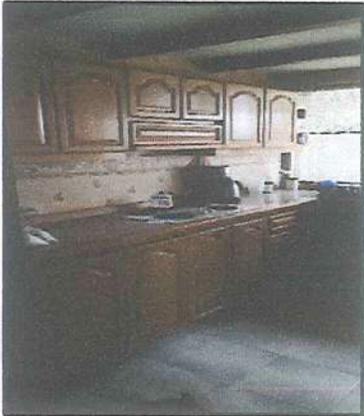
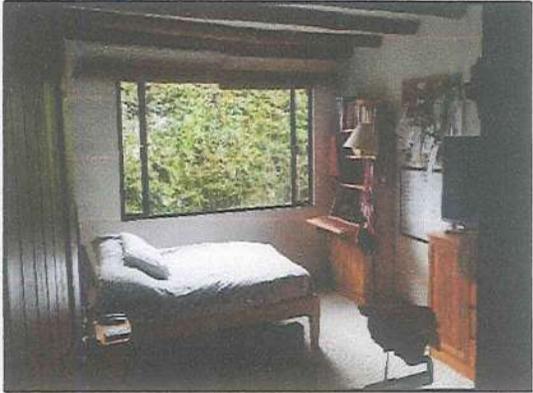
C1. VIVIENDA



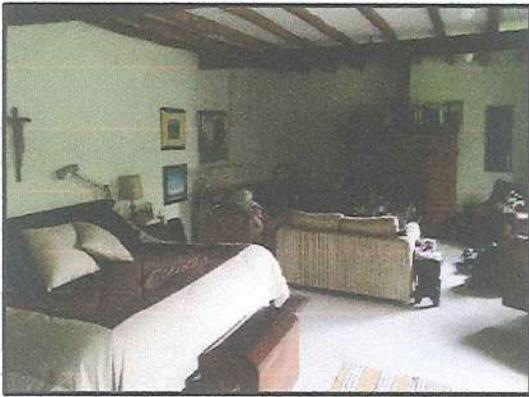
C1. VIVIENDA



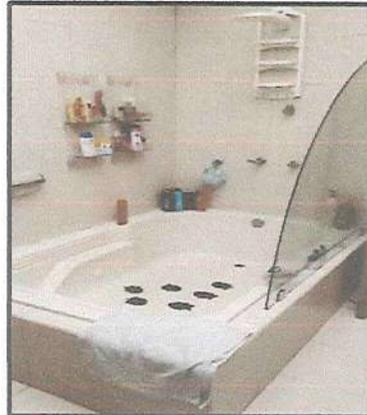
C1. VIVIENDA

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
C1. VIVIENDA	C1. VIVIENDA
	
C2. VIVIENDA	C2. VIVIENDA
	
C2. VIVIENDA	C2. VIVIENDA

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C2. VIVIENDA



C2. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA

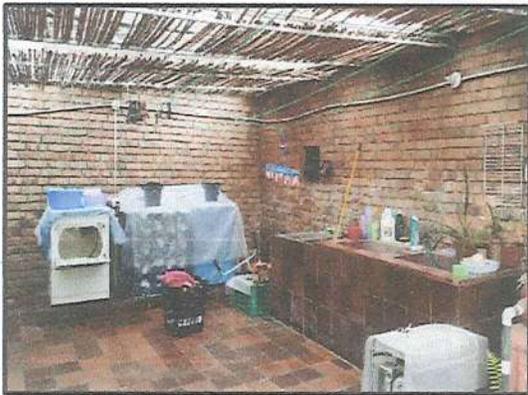
ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C4. OFICINAS

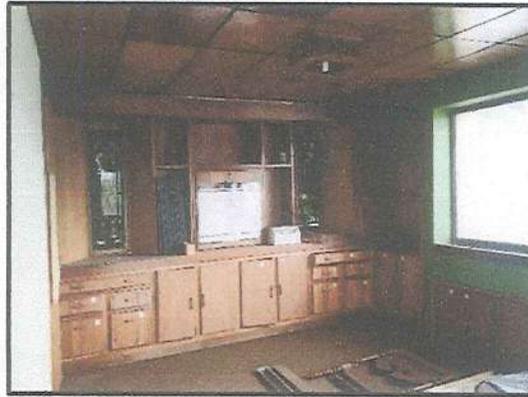


C4. OFICINAS

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C4. OFICINAS



C4. OFICINAS



C5. BODEGA



M1. TANQUES



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

ANEXO D. CERTIFICADO RAA Y OTROS SOPORTES



PIN de Validación: b1ca0a2b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-53139225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 3



PN de Validación: b1ca2a2b



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV CALLE 80 # 103B-24 INT 51 APART 503

Teléfono: 3165394871

Correo Electrónico: dianalorenabm@gmail.com

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

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



PIN de Validación: b1ca0a2b



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225.

El(la) señor(a) **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1ca0a2b**

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Celular: 3165394871  
dianalorenabm@gmail.com

Ingeniera Catastral y Geodesta  
Diana Lorena Bedoya Moncada



ANEXO E. CARTA PRESENTACIÓN

Doctora

HILDA MARIA SAFFON BOTERO

JUEZ CUARTO (4) CIVIL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO "EL JARDIN A" UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA  
- SECTOR PAREDES – CAMINO DE CALAHORRA CHIA (CUNDIMARCA)

PROCESO 110013103-003-2006-00440

DEMANDANTE: SUCESION ILIQUIDA DE CARMEN HELENA WALDRAFF VERNIER

DEMANDADOS: JORGE LEONARDO WALDRAFF ROMERO Y OTROS

JORGE LEONARDO WALDRAFF ROMERO

ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR

MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR

Y HEREDEROS INDETERMINADOS

ASUNTO: INFORME PERICIAL

Respetada Señora Juez:

En mi condición de Ingeniera Catastral y Geodesta y especialista en Gestión Territorial y Avalúos en ejercicio, egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Universidad Santo Tomas, con matrícula profesional N° 25222-293285 CND, expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería; identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, con domicilio principal en la Calle 7 N. 22-49 de Zipaquirá, teléfono celular 3165394871 y 3002880533 y dirección de correo electrónico dianalorenabm@gmail.com, por medio del presente documento me permito bajo la gravedad de juramento presentar a Usted dictamen pericial de avalúo comercial sobre el bien inmueble denominado EL JARDIN A, ubicado en el municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50N – 20317581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, el cual fue elaborado de manera independiente y corresponde a real convicción profesional como perito evaluador de bienes inmuebles en Colombia, el cual fue elaborado a petición de los demandados CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, y CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR dentro del proceso judicial de la referencia y para lo cual declaro e informo, conforme lo establece el artículo 226 del C.G.P., lo siguiente:

1. Identidad de quien rinde el dictamen.

DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado con la cédula de ciudadanía número 53.139.225 expedida en Bogotá, en mi condición de Ingeniera Catastral y Geodesta y especialista en Gestión Territorial y Avalúos en ejercicio, egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Universidad Santo Tomas, con matrícula profesional N° 25222-293285 CND expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería.

2. Localización perito.

Para todos los efectos legales de la localización del perito que practico el avalúo comercial señaló las siguientes direcciones físicas y electrónicas: Calle 7 N. 22-49 Torre 4 Apartamento 314 de Zipaquirá Cundinamarca, teléfono celular 3165394871 y 3002880533 y dirección de correo electrónico dianalorenabm@gmail.com.

3. Idoneidad

En cuanto a la idoneidad del profesional de quien practico el avalúo comercial, se anexan los documentos que acreditan las condiciones profesionales y títulos que lo habilitan para el ejercicio de perito evaluador de bienes inmuebles en Colombia.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que he realizado en los últimos diez (10) años, así:

N	N° DE FICHA PREDIAL	PROYECTO	CLIENTE	AÑO	N	N° DE FICHA PREDIAL	PROYECTO	CLIENTE	AÑO
1	2BIA0019	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	67	8NDB1258	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
2	2NDA0119	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	68	9NIA1961	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
3	2NIA0949	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	69	8NIB1814	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
4	2BIA2125	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	70	8NIB1811	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
5	3NDA0001	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	71	8NIB1809	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
6	3NIB0142	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	72	8NIB1812	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
7	3NIA0750	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	73	8NIB1813	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
8	3NDB0804	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	74	4NIA1360	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
9	3NIB1194	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	75	6NDB0330	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
10	3EDB1201	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	76	4NIA1780	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
11	3NDB1411	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	77	4NIA1781	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
12	8NDB0908	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	78	4NIA1782	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
13	8NDB0911	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	79	4NIA1783	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
14	8NDB0922	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	80	4NIA1784	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
15	2NIA0970	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	81	4NIA1785	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
16	3NIA0798	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	82	4NIA1786	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
17	1EIB1390	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	83	4NIA1787	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
18	1EIB1395	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	84	4NIA1788	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
19	1EIB2021	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	85	4NIA1789	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
20	1NDB0064	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	86	4NIA1790	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
21	1NDB0180	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	87	4NIA1791	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
22	1NDB0316	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	88	4NIA1792	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
23	1NDB0353	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	89	4NIA1793	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
24	1NDB1109	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	90	4NIA1794	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
25	1NDB1188	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	91	4NIA1795	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
26	1NDB1251	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	92	4NIA1796	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
27	1NDB1253	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	93	4NIA1797	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
28	1NDB1254	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	94	4NIA1910	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
29	1NDB1255	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	95	4NIA1911	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
30	1NDB1256	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	96	4EDA1822	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
31	2NDA0365	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	97	4NDA0703	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
32	4NDA1734	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	98	4EIA0341	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
33	4NDA1735	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	99	4EDA1594	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
34	4NDA1736	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	100	4NDA0244	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020

35	4NDA1737	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	101	4EDA1838	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
36	4NDA1738	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	102	4EDA1826	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
37	4NDA1740	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	103	3NIA1666	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
38	4NDA1741	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	104	4EDA1894	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
39	4NDA1747	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	105	4EDA1848	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
40	4NIA1675	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	106	4NIA0428	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
41	4NIA1678	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	107	4NIA1770	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
42	4NIA1680	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	108	4NIA1769	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
43	4NIA1682	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	109	4NDA1802	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
44	4NIA1683	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	110	4EDA1847	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
45	4NIA1690	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	111	4EDA1845	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
46	8NDB1660	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	112	4EDA1846	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
47	3NIA0794	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	113	4EDA1672	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
48	4NIB1001	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	114	4EDA1853	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
49	4NIB1002	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	115	4NDA1739	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
50	4NIB1040	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	116	4NIA1798	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
51	3NDB1033	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	117	4NIA1799	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
52	4NIB1049	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	118	3EIB0904	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
53	4NIB1050	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	119	4NIA1709	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
54	4NDA0345	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	120	4EDA1837	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
55	3EDB1199	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	121	3EDB0038	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
56	4NDA1801	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	122	4NDA1900	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
57	4NDA1803	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	123	3NDB1015	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
58	4NDA1804	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	124	3EIB1099	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
59	2NDA1972	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	125	4NIA1705	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
60	4NIB1020	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	126	4NIA1687	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
61	4NDA0245	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	127	4NDA1893	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
62	4NDA0418	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	128	4NIA1684	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
63	4NDA0378	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	129	4NIA1703	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
64	4NDA0419	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	130	3NDA0437	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
65	4EAD0492	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	131	4NIA2122	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
66	8NDB1259	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	132	3NIB0203	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
					133	4NIA1686	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020

5. Informo a este Despacho Judicial que la suscrita nunca ha sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte demandada o por el apoderado judicial de la misma parte demandada, que es la primera vez que trabajo con ellos en un encargo valuatorio a la fecha.

6. Causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P, en lo pertinente.

Me permito informar al Despacho que mi persona no se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

7. Exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

Nos permitimos informar al Despacho que los métodos y técnica realizada para la experticia rendida, no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en anteriores procesos que versan sobre la misma materia.

8. Exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Nos asentimos comunicar al Despacho que los métodos y técnicas realizados para la experticia rendida, no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en el ejercicio valuatorio.

**Celular: 3165394871**  
**dianalorenabm@gmail.com**

**Ingeniera Catastral y Geodesta**  
**Diana Lorena Bedoya Moncada**

9. Documentos utilizados para la elaboración del dictamen.

En la ejecución de la presente experticia, se aplicaron y se tuvieron en cuenta los siguientes documentos, así:

Normas Técnicas Sectoriales NTS.

Cartografía del municipio y sectores aledaños.

POT CHIA, Acuerdo 17 del 2000.

Decreto 034 de 2015.

Decreto 043 de 2019.

Decreto 023 del 2000, Estratificación del Municipio de Chía.

Consulta catastral del IGAC del predio el "Jardín A"

Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Revista No. 201 de CONSTRUDATA, vigencia Diciembre – Febrero 2022.

Normas Técnicas Sectoriales NTS I01 - Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos.

Atentamente;



DIANA LORENA BEDOYA MONCADA  
Ingeniera Catastral y Geodesta  
Esp. Gestión Territorial y Avalúos  
RAA. AVAL-53.139.225



CARLOS LOPEZ &lt;olc.colhabogados@gmail.com&gt;

Exp. No : 11001310300320060044000 Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR  
Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA  
VERNIER, Y OTRO Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

1 mensaje

CARLOS LOPEZ &lt;olc.colhabogados@gmail.com&gt;

8 de junio de 2022, 11:00

Para: "Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C."

&lt;gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;, j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, Flor Maria Torres

&lt;flormaria@kensesey.com&gt;

## Confirmar acuse de recibo; Anexo, memorial en PDF con ANEXOS.

[Remite Copia a: APODERADA PARTE DEMANDANTE](#)

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Doctora

HILDA MARÍA SOFFON BOTERO

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Exp. No : 11001310300320060044000

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

Asunto: \*DESISTIMIENTO DE RECURSO DE APELACIÓN

\*PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL Núm. 1º Art. 444 C.G.P.

Respetada; Señora Juez

En obediencia a lo resuelto en auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.); por medio del presente escrito me permito de la manera más comedida manifestara a este Honorable Despacho Judicial que **DESISTO** del **RECURSO DE APELACIÓN** debido a que se dispuso: ***“REPONER para MODIFICAR el auto impugnado”*** y **ACTUALIZO LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: ***“SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.oo.”***

De otro lado; me permito de la manera más respetuosa presentar **actualizado** en los términos del numeral 1º del artículo 444 del C.G.P.; que dice: ***“1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados...”*** en concordancia con lo dispuesto en el artículo 226; ibidem, el **dictamen pericial** de **45 folios** practicado por **DIANA LORENA BEDOYA**

**MONCADA**, identificada con la cédula de ciudadanía numero **53.139.225**, en condición de **INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS** con **MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN** expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y **Registro Avaluador AVAL-53.139.225** de la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA** con **NIT 900.796.614-2**, el **25 de marzo de 2022** sobre el bien inmueble denominado: **EL JARDÍN A** ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la **CEDULA CATASTRAL 251750000000000040019000000000** y **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó **EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO** poseen mis representados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** (Página 26); que asciende a la suma de dinero de **DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085)**; equivalente al **50,32%** de los derechos en común y proindiviso embargados y secuestrados; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>50.32%</b>	<b>\$ 16.915.128.085</b>

Lo anterior; por cuanto obra **dictamen pericial practicado el día 13 del mes de septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble cuyos derechos de cuota en común y proindiviso se encuentran “embargados y secuestrado” y el cual fue debidamente presentado ante este Despacho Judicial en los términos del **numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.**; **sin que hubiese sido objetado por la parte demandante**; y el cual es objeto de análisis y estudio jurídico por parte del Magistrado **LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** frente a la negativa de este Despacho de proceder con la reducción de embargos conforme lo ordena el artículo 600 del C.G.P..

Por lo anterior; y en los términos y para todos los efectos legales del **numeral 2º del artículo 444 del C.G.P.** ruego a este Despacho Judicial se corra traslado del presente **dictamen pericial actualizado** anexo al presente memorial; como quiera que se encuentra debidamente actualizado la liquidación del crédito; y reconocida una excepción subsidiaria “beneficio de inventario” a favor de mis poderdantes que limita la responsabilidad frente al derecho de crédito cobrado actualmente.

Igualmente; me permito informar que la copia del auto **de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)** junto con el **avalúo comercial** que hoy se presenta; se remite a la **SECRETARIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: [secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) para entrega al Magistrado **LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** para la decisión a adoptarse por el superior frente al recurso de apelación interpuesto frente a la negativa de reducción de embargo.

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración;

**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
**C.C. 76.326.306 POPAYÁN**  
**T.P. 135.953 C.S.J.**

--

**Carlos O. López Hoyos | Abogados Asociados | Universidad Externado de Colombia**

Ppal. Calle 80 # 10 – 43 | Of. 207 | El Nogal - Bogotá D.C. | Colombia

[olc.colhabogados@gmail.com](mailto:olc.colhabogados@gmail.com) Tel: + 57(1) 6104884 | Móvil: +57 **3208135839**

Calle 3 # 3 – 40 | Of. 102 | Popayán - Cauca | Colombia

Carrera 3 # 11 - 32 | Of. 424 | Cali - Valle del Cauca | Colombia

---

**AVISO LEGAL**

\*\*\*La información contenida en este mensaje y sus anexos tiene carácter **confidencial**, y está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por éste. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema.\*\*\*

\*\*\* The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is **confidential**, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original.\*\*\*



**MEMORIAL DESISTIMIENTO RECURSO DE APELACION Y PRESENTACION ACTUALIZACION DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL EXPEDIENTE 2006 00440 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIONES DE BOGOTA DC.pdf**

18521K

Bogotá D.C., 8 de junio de 2022

Doctora

HILDA MARÍA SOFFON BOTERO

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Exp. No : 11001310300320060044000

Naturaleza : EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: CARMEN HELENA WALDRAFF DE VENIER, CLAUDIA SILVANA VERNIER, Y OTRO

Demandado : JORGE LEONARDO WALDRAFF Y OTROS

**Asunto: \*DESISTIMIENTO DE RECURSO DE APELACIÓN**

**\*PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN AVALUÓ COMERCIAL Núm. 1º Art. 444 C.G.P.**

Respetada; Señora Juez

En obediencia a lo resuelto en **auto de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)**; por medio del presente escrito me permito de la manera más comedida manifestara a este Honorable Despacho Judicial que **DESISTO del RECURSO DE APELACIÓN** debido a que se dispuso: ***“REPONER para MODIFICAR el auto impugnado”*** y **ACTUALIZO LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** de acuerdo con la providencia judicial mencionada; en los siguientes términos: ***“SEGUNDO. En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.oo.”***

De otro lado; me permito de la manera más respetuosa presentar **actualizado** en los términos del numeral 1º del artículo 444 del C.G.P.; que dice: ***“1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados...”*** en concordancia con lo dispuesto en el artículo 226; ibidem, el ***dictamen pericial*** de **45 folios** practicado por **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **53.139.225**, en condición de **INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA Y ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS** con **MATRÍCULA PROFESIONAL No 25222-293285 CDN** expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y **Registro Avaluador AVAL-53.139.225** de la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA** con **NIT 900.796.614-2**, el **25 de marzo de 2022** sobre el bien inmueble denominado: **EL JARDÍN A** ubicado en el costado Occidental de la vía Chía – Cajicá km 3, Vereda Bojacá, Sector Paredes, Camino de Calahorra del Municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la **CEDULA CATASTRAL 251750000000000040019000000000** y **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N – 20317581** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, junto con las construcciones y demás, anexidades; y en el cual determinó **EL VALOR ECONÓMICO DEL PORCENTAJE (%) DE LOS DERECHOS QUE EN COMÚN Y PROINDIVISO** poseen mis representados **CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, Y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR** (Página 26); que asciende a la suma de dinero de **DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO**

**VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS (\$16.915.128.085);** equivalente al **50,32%** de los derechos en común y proindiviso embargados y secuestrados; así:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARÍA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>50.32%</b>	<b>\$ 16.915.128.085</b>

Lo anterior; por cuanto obra **dictamen pericial practicado el día 13 del mes de septiembre del año 2.019** sobre el mismo bien inmueble cuyos derechos de cuota en común y proindiviso se encuentran “embargados y secuestrado” y el cual fue debidamente presentado ante este Despacho Judicial en los términos del **numeral 1 y 2 del artículo 444 del C.G.P.**; **sin que hubiese sido objetado por la parte demandante**; y el cual es objeto de análisis y estudio jurídico por parte del Magistrado **LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** frente a la negativa de este Despacho de proceder con la reducción de embargos conforme lo ordena el artículo 600 del C.G.P..

Por lo anterior; y en los términos y para todos los efectos legales del **numeral 2º del artículo 444 del C.G.P.** ruego a este Despacho Judicial se corra traslado del presente **dictamen pericial actualizado** anexo al presente memorial; como quiera que se encuentra debidamente actualizado la liquidación del crédito; y reconocida una excepción subsidiaria “beneficio de inventario” a favor de mis poderdantes que limita la responsabilidad frente al derecho de crédito cobrado actualmente.

Igualmente; me permito informar que la copia del auto **de 3 de junio del año 2022 (Visible a Folio 619 del C.P.)** junto con el **avalúo comercial** que hoy se presenta; se remite a la **SECRETARIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: [secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) para entrega al Magistrado **LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ** del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL** para la decisión a adoptarse por el superior frente al recurso de apelación interpuesto frente a la negativa de reducción de embargo.

Sírvase proceder de conformidad;

Con toda consideración;



**CARLOS ORLANDO LÓPEZ HOYOS**  
**C.C. 76.326.306 POPAYAN**  
**T.P. 135.953 C.S.J.**

**AVALÚO COMERCIAL CORREDOR VÍAL SUBURBANO- RURAL**

**AVALÚO N°**

**DB-AVAL-001-2022**



**DIRECCIÓN**

PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA

**PROPIETARIO:**

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64%  
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF  
C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%

**SOLICITADO POR:**

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR Y OTROS

**REALIZADO POR:**

INGENIERA DIANA L. BEDOYA MONCADA

**BOGOTÁ D.C, MARZO 25 DE 2022**

<b>TABLA DE CONTENIDO</b>
---------------------------

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL AVALÚO
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
3. INFORMACIÓN JURIDICA
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O ÁREA REQUERIDA
7. METODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)
9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
10. CÁLCULOS DE VALOR DE TERRENO
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVO
12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALÚO PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BO
14. VALUACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO
15. DIVISIÓN MATERIAL EN LOTES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

**ANEXOS**

- |          |   |
|----------|---|
| ANEXO A. | DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR DE TERRENO/APARTAMENTO |
| ANEXO B. | POTENCIAL DE DESARROLLO                               |
| ANEXO C. | REGISTRO FOTOGRÁFICO                                  |
| ANEXO D. | CERTIFICADO RAA Y OTROS SOPORTES                      |
| ANEXO E. | CARTA PRESENTACIÓN JUZGADO                            |

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL AVALÚO	
1.1. SOLICITANTE:	CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR Y OTROS MARZO 03 DE 2022
1.2. DESTINATARIO DE VALUACIÓN:	JUZGADO 4 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
1.3. OBJETO DE VALUACIÓN:	Estimar el valor de mercado de un terreno en zona de corredor vial suburbano; ubicado en el costado occidental de la VIA CHIA – CAJICA KM 3 VEREDA BOJACA.
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CORREDOR VÍAL SUBURBANO- RURAL
1.5. TIPO DE AVALÚO:	RURAL COMERCIAL - CORREDOR VÍAL SUBURBANO
1.6. MARCO NORMATIVO:	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008.
1.7. DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
1.8. MUNICIPIO:	CHÍA
1.9. UPZ/BARRIO:	BOJACÁ
1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA
1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	VIVIENDA - AGROPECUARIO
1.12. USO POR NORMA:	CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS)ZONA AGROPECUARÍA (ZAP)
1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:	CHIP: 251750000000000040019000000000
	ÁREA DE TERRENO: 3 Ha 5.338 m2
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 4.348 m2
	AVALÚO CATASTRAL: \$ 4.530.799.000
1.14. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	MARZO 04 DE 2022
1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	MARZO 25 DE 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-20317581 de fecha 18 Enero de 2022.
2	Escritura 1052 de el 24 de abril de 2002 de la Notaría 15 de Bogotá D. C.

### 3. INFORMACIÓN JURIDICA

#### 3.1. PROPIETARIO

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR  
C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84%  
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR  
C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64%  
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF  
C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%

#### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 1052 de el 24 de abril de 2002 de la Notaría 15 de Bogotá D. C.

#### 3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

50N-20317581

#### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

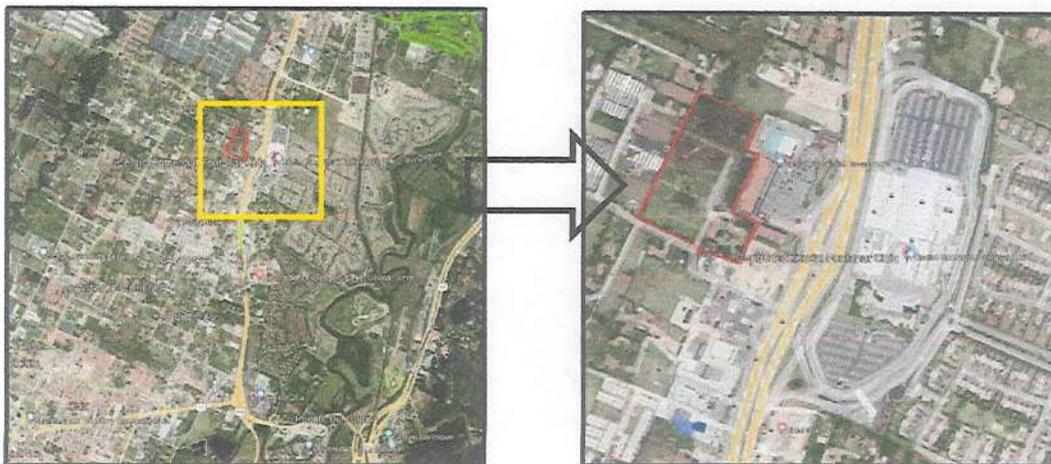
El predio objeto de avalúo presenta un Embargo Ejecutivo con acción personal N. 2006-00440 al igual que una prohibición judicial de poder dispositivo CUI 2008-07843.

**Nota:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos suministrado.

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Sector localizado en la parte norte del municipio de Chía Cundinamarca, en la vereda Bojacá, a menos de 200 metros de la ruta nacional 45A, que comunica Bogotá con los Santanderes y el Caribe Colombiano, el sector se caracteriza por encontrarse ubicados cerca el Centro Comercial Fontanar, Centro Comercial Bazaar Chía, el Hotel Ibis, Jumbo entre otros. Es un Sector que ha tenido un gran desarrollo de vivienda y comercial a gran escala en los últimos años.



Fuente: Google Earth y Elaboración Propia

Localización del Sector	
<b>NORTE</b>	Municipio de Cajicá
<b>SUR</b>	Perimetro Urbano Principal de Chía
<b>ORIENTE</b>	Ruta 45A Vía nacional que va hacia Cajicá y Zipaquirá
<b>OCCIDENTE</b>	Río Frio y Vereda Tiquiza

**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

La actividad predominante en el sector es un uso mixto, ya que sobre el corredor de la vía nacional se encuentran diferentes comercios tanto centros comerciales de gran superficie como lo es el Centro Comercial Fontanar, Homecenter, Centro Chía, Hotel Ibis, Clínica de Marly igual que otros servicios de uso dotacional como hoteles, estaciones de servicios, clínicas, universidades y oficinas. En cuanto al uso residencial se evidencia viviendas unifamiliares y condominios ubicados a ambos costados de la vía nacional.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra localizado en Estrato Socioeconómico seis (6), de acuerdo a la Ley 142 de 1994 y el Decreto 023 del 21 de febrero de 2002.

**4.4. VÍAS IMPORTANTES**

La principal vía de acceso al sector es la ruta nacional 45A que comunica Bogotá con los municipios de Chía, Cajicá y Zipaquirá entre otros, al igual que la red secundaria de vías del municipio de Chía y que comunica las diferentes veredas de la zona.

**4.5. TOPOGRAFÍA**

La topografía de la zona identificada en la visita realizada es plana. Según clasificación IGAC de 0 a 3%.

**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con toda la red de servicios públicos básicos, como lo son acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y complementarios como telefonía, televisión e internet de fibra óptica.

**4.7. SERVICIOS COMUNALES**

La zona debido al desarrollo urbanístico que ha presentado en los últimos 10 años cuenta con un buen equipamiento comunal, presentando varios centros comerciales como Fontanar, Centro Chía, Jumbo, universidades como la de Cundinamarca y Manuela Beltrán, colegios campestres, clínica Marly entre otros. De igual forma presenta un desarrollo urbanístico organizado en donde destaca el desarrollo en altura.

**4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

Las vías de acceso como se comentó en el punto 4.4 del presente informe son buenas, el servicio de transporte público es regular, presentando rutas desde las 4 de la mañana a las 10 de la noche, tiene cubrimiento regional y municipal y se encuentra abastecido por transporte público, taxis e intermunicipales.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende del área de estudio, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

### 5.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000.

Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS).

Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

### 5.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

<b>USO DE SUELO</b>	<b>CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS) ZONA AGROPECUARIA (ZAP)</b>
---------------------	--

**ARTÍCULO 220 Acuerdo 017/2000 (Corredor Vial Suburbano).** Las localizadas en el plano de zonificación No 2 son corredores adyacentes a las vías principales, de un ancho de 200 metros a partir de borde de la misma.

**ARTÍCULO 215 Acuerdo 017/2000 (Zona Agropecuaria).** La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano N° 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.

<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso comercial I, II y III, institucional I, II y III, industrial I, residencial. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.
<b>USOS CONDICIONADOS</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso forestal productor, silvopastoril recreacional y turístico. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cunículas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Uso agrícola intensivo bajo invernadero, explotaciones pecuarias en galpones, agropecuario, industria tipo II y III, uso minero y de cantera. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.

<b>USOS COMPATIBLES</b>	<p><b>(Corredor Vial Suburbano)</b> Usos de protección, uso agropecuario. <b>(Zona Agropecuaria)</b> Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</p>
<b>DECRETO 034 DE 2015</b>	

**USO PRINCIPAL**

Comercial Clase I, II y III,  
Institucional Clase I, II y III,  
Industrial Clase I  
Recreativo y Turístico,  
Servicios de Oficinas

**USOS COMPATIBLES**

Agropecuaria Tradicional no Intensiva,  
Actividades Turísticas, Gastronómicas y Recreativas  
Hoteles

**USOS CONDICIONADOS**

Agrario Industrial, Agrícola Intensivo bajo Invernadero (No se podrán ubicar invernaderos en los primeros 100 metros del corredor)

Residencial en Condominio, Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar en altura (Los Proyectos Nuevos de Vivienda tan solo podrán ubicarse después de una Zona de Amortiguación Ambiental donde no se permitirá la Construcción con un ancho de 20 metros.

**USOS PROHIBIDOS**

Explotaciones pecuarias en galpones,  
Explotaciones Mineras y de Cantera,  
Mateles y similares,  
Industrial II y III

**ARTICULO TERCERO**

**NORMAS ESPECÍFICAS**

**Artículo 3.1: LOTE MINIMO:**

Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	6.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Institucional Clase II y III:	10.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Comercial Clase II:	6.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Comercial Clase III:	10.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos Industrial Clase I:	3.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos de Servicios de Oficinas:	3.000,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos de Vivienda (Unifamiliar y Bifamiliar)	1.500,00 m <sup>2</sup> .
Para Usos de Vivienda Multifamiliar y Condominio	3.000,00 m <sup>2</sup> .

**Parágrafo.** No se permitirán las subdivisiones de predios por debajo de los 20.000 m<sup>2</sup> a partir del presente Decreto.

**ARTÍCULO 3.2: FRENTE MINIMO:**

Para lotes de 1.500,00 a 2.999,00 m <sup>2</sup> :	20,00 m
Para lotes de 3.000,00 a 5.999,00 m <sup>2</sup> :	50,00 m
Para lotes de 6.000,00 a 9.999,00 m <sup>2</sup> :	70,00 m
Para lotes de 10.000,00 m <sup>2</sup> en adelante:	100,00 m

*Abese Si Trabajando Juntos Por Chile*

Director: Cía 11 N° 1120 pso2 Teléfono 66 44 444 Fax: 1000 1100  
Correo: [verific@bom.com](mailto:verific@bom.com) www.bom.com



**ARTÍCULO 3.3: NUMERO DE PISOS:**

Para Uso Residencial Unifamiliar, Bifamiliar y en condominio: 1 a 3 pisos.  
Para todo las demás Edificaciones: 1 a 5 pisos

Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de siete pisos, en caso de proponer una altura de seis pisos igualmente deberá compensar el 5% establecido.

En caso de que los predios no cumplan con los frentes exigidos en este Decreto, pero si con el área mínima exigida, no podrán utilizar el máximo de la altura permitida, reduciéndose esta a 5 pisos.

Se podrán construir sótanos y semisótanos, estos en ningún caso podrán localizarse bajo el área del aislamiento anterior o zonas de espacio público, así mismo deberán contemplar aislamientos laterales y posteriores con una medida mínima de 3 metros.

Proyectos con cubiertas inclinadas, con pendientes entre el 10% y máximo del 50%: podrán utilizar el área resultante que se genere bajo cubierta como parte integral del último piso de la construcción.

**ARTÍCULO 3.7: INDICE DE OCUPACIÓN**

Para Usos Institucionales:	0.30
Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	0.30
Para Usos Comerciales:	0.30
Para Uso Industrial Clase I:	0.30
Para Usos de Servicios de Oficinas:	0.30
Para Usos de Vivienda:	0.30

**ARTÍCULO 3.8: INDICE DE CONSTRUCCION:**

Abora Si! Trabajando Juntos Por Chile  
Calle 11 No 11-270002, Teléfono 8844 44454, 11001154  
www.municipalidadchile.cl www.11001154.cl



Municipalidad de Chile

Será el resultante de la adecuada aplicación del índice de Ocupación, Aislamientos y Alturas permitidos.

**ARTÍCULO 3.9: NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS:**

Según su uso se clasifican en dos clases:

- a.) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS
- b.) ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO

Vivienda:

- a.)1 por cada Unidad de Vivienda
- b.)1 por cada 3 Viviendas



Alcaldía Municipal de Chía

El Área de Carga y Descarga, no podrá ser superior al 30% del Área Neta Urbanizable, por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre las Vías Públicas o la zona de desaceleración de las mismas.

**Parágrafo:** El área construida mencionada para efectos del cálculo de los estacionamientos, corresponde al área total construida del proyecto excluyendo las áreas construidas con destinación a uso para estacionamientos.

**ARTICULO CUARTO: CESION TIPO A:**

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las Cesiones obligatorias destinadas a la configuración del Espacio de Uso o Interés Público o para Equipamientos Comunes Públicos, se harán por intermedio del Instituto de desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI.

Para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de: 16,5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda de tres Alcobas, 5 habitantes para Viviendas de cuatro Alcobas, y así sucesivamente; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del Área Bruta del predio la cual deberá cancelarse al IDUVI de acuerdo a la reglamentación vigente.

**Parágrafo:** En caso de que el cálculo de la cesión Tipo A supere el 30% del área del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a ceder.

**ARTICULO QUINTO: CESION TIPO B:**

Para Vivienda: 36 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda

**ARTÍCULO 5.1: USOS PERMITIDOS EN LA CESION TIPO B:**

**PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B**

**Vivienda**

- a.) 20-60
- b.) 10-40
- c.) 5-40

La gradualidad de las proporciones se fijará en las Normas y/o en la Licencia de Construcción de cada proyecto.

**DECRETO 043 DE 2019**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 43 DE 2019  
(17 DE MAYO)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL ARTICULO QUINTO DEL DECRETO 34 DE 2015 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DECRETA

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modificar el artículo quinto del Decreto 34 del 18 de septiembre de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**"ARTICULO QUINTO:** Cesión TIPO B para Vivienda será de 36 M2 por unidad de Vivienda.

*Parágrafo:* En caso de que el cálculo de la cesión Tipo B supere el 30% del área bruta del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a destinar como equipamiento comunal o Cesión Tipo B."

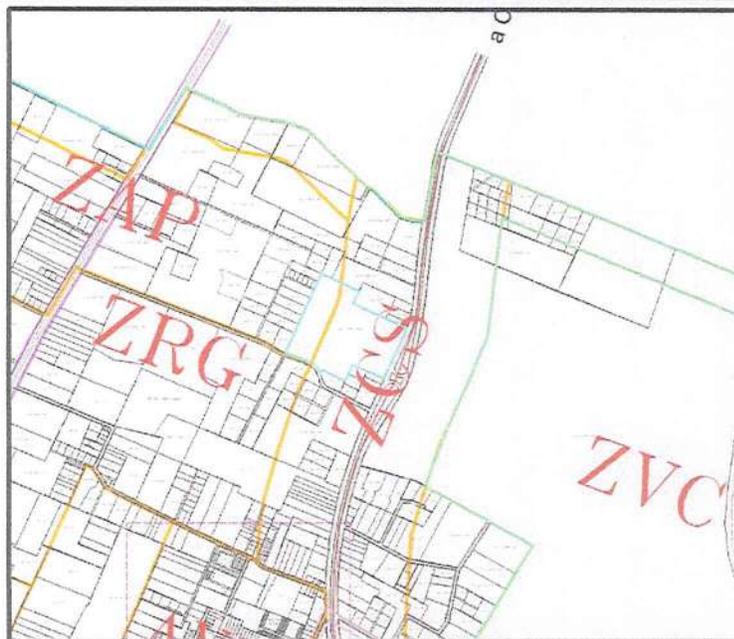
**ARTICULO SEGUNDO:** Las demás disposiciones consagradas en el Decreto 34 del 18 de Septiembre de 2015 que no fueron modificadas, mantienen su vigencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** Remitir copia del presente Decreto al Departamento Administrativo de Planeación y Dirección de Urbanismo, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO:** Por tratarse de un acto de carácter general no proceden los recursos contra el mismo, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTICULO QUINTO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación de acuerdo al artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### 5.3. CARTOGRAFÍA NORMA USO DE SUELO

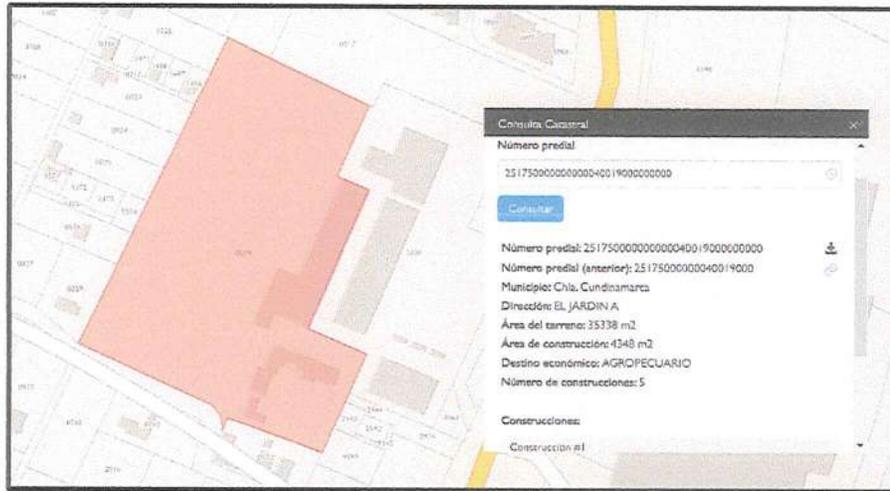


Fuente: Mapa Uso de Suelo plano N° 2 - Acuerdo 017 de 2000

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O ÁREA REQUERIDA**

**6.1. UBICACIÓN**

El predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el municipio de Chía, vereda Bojacá al costado occidente de la ruta nacional 45A, al otro costado del Centro Comercial Fontanar, girando a mano derecha en la Texaco aproximadamente a 200 metros se encuentra el acceso al predio **El Jardín A** con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20317581** y cedula catastral **25175000000000040019000000000**.



Fuente: Geoportail IGAC

**6.2. ÁREA DEL TERRENO**

<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO</b>	3 ha	5337,51 m2
------------------------------	------	------------

**6.3. LINDEROS PREDIO OBJETO ESTUDIO**

NORTE	ORIENTE
Con los predios 25175000000000041686000000000 y 25175000000000040017000000000	Con los predios 25175000000000041836000000000, 25175000000000042944000000000, 25175000000000042943000000000 y 25175000000000046069000000000
SUR	OCCIDENTE
Con vía publica y el predio 25175000000000040022000000000	Con los predios 25175000000000040028000000000, 25175000000000041486000000000, 25175000000000040023000000000, 25175000000000040024000000000, 25175000000000040025000000000 entre otros

**6.4. FORMA DE LOTE**

Lote medianero con topografía plana y forma geométrica irregular

**6.5. FRENTE**

El predio tiene un frente de aproximado 110 metros sobre la vía pública.

**6.6. FONDO**

El predio tiene un fondo de aproximadamente de 240 metros.

**6.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO**

La relación frente fondo es de 1:2,18

**6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO**

Al predio objeto de estudio se accede por la vía pública que se encuentra perpendicular a la ruta nacional 45A , girando a mano derecha en la Texaco aproximadamente a 200 metros se encuentra el acceso al predio El Jardín A.

**6.9. SERVICIOS PÚBLICOS**

Acueducto	X	Energía Eléctrica	X
Alcantarillado	X	Gas Natural	
Teléfono e Internet	X	Televisión por Cable	X

**6.10. UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	Plana de 0% al 3%	VIVIENDA - AGROPECUARIO	CORREDOR VÍAL SUBURBANO (ZCS)
2	Plana de 0% al 3%	VIVIENDA - AGROPECUARIO	ZONA AGROPECUARIA (ZAP)

**6.11. ESTRATIFICACIÓN**

El predio se encuentra ubicado en Estrato seis (6)

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS						
N°	Descripción	Uso	Área (m2)	Edad (Años)	Estado Conservación	Vida Útil
CONSTRUCCIÓN 1	C1. Casa 1, construcción en una sola planta mas altillo, dos alcobas con baño	VIVIENDA	174,08	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 2	C2. Casa 2, construcción en una sola planta, alcoba principal con sala, chimenea, walking closet, sala comedor con chimenea, bar, sala de estar, cocina intengral 3 habitaciones.	VIVIENDA	441,47	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 3	C3. Casa 3, construcción en una sola planta, alcoba principal con sala, chimenea, walking closet, jacuzzi, tres alcobas adicionales, dos baños, estudio, sala comedor con chimenea, sala de estar y cocina integral, garaje.	VIVIENDA	415,48	30	3,5	70
CONSTRUCCIÓN 4	C4. Oficinas, construcción de dos pisos, deposito, cocineta, baños.	OFICINA	367,77	30	4	70

<b>CONSTRUCCIÓN 5</b>	C5. Bodega, Construcción, sala de empaques, cuartos frios.	BODEGA	730,86	30	4	70
-----------------------	--	--------	--------	----	---	----

**6.13. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

<b>CONSTRUCCIÓN 1</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/> Teja Paja <input type="checkbox"/>	Otro: Teja asfáltica	
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/> Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/> Porcelana <input type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/>	Otro: Alfombra	
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/> Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/> Cristanac <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/> Marmolina <input type="checkbox"/> Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/> Machimbre <input type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/> Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/> Drywall <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input type="checkbox"/> Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/> Muebles <input checked="" type="checkbox"/>	Grifería <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/> Americana <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/> Muebles <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>DEPENDENCIAS</b>	2 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, ALTILLO				

<b>CONSTRUCCIÓN 2</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/> Teja Paja <input type="checkbox"/>	Otro:	

<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>	
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Americana <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>DEPENDENCIAS</b>	3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, SALÓN SOCIAL, COCINA			

CONSTRUCCIÓN 3				
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>	
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>	
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>	
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Enchape Total <input checked="" type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:
	Americana <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>		

<b>DEPENDENCIAS</b>	4 HABITACIONES, 3 BAÑOS, JACUZZI, SALA COMEDOR, COCINA Y GARAJE
---------------------	---

<b>CONSTRUCCIÓN 4</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:	
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>		
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		Alfombra
<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Pañete - Vinilo <input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac <input type="checkbox"/>	Marmolina <input type="checkbox"/>		
	Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>		
<b>CIERLO RASO</b>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Acrílico <input type="checkbox"/>	Icopor <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Machimbre <input type="checkbox"/>	Fibra de Vidrio <input type="checkbox"/>	Drywall <input type="checkbox"/>		
<b>BAÑO</b>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Enchape Total <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>			
<b>COCINA</b>	Integral <input checked="" type="checkbox"/>	Enchape Parcial <input type="checkbox"/>	Grifería <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Americana <input type="checkbox"/>	Muebles <input type="checkbox"/>			
<b>DEPENDENCIAS</b>	OFICINAS				

<b>CONSTRUCCIÓN 5</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural <input type="checkbox"/>	Muros Confinados <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Teja Zinc <input type="checkbox"/>	Teja Barro <input type="checkbox"/>	Otro:	
		Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/>	Teja Paja <input type="checkbox"/>		
<b>ESTRUCTURA CUBIERTA</b>	Concreto Reforzado <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>VENTANERIA</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Lámina <input type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Otro:	
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista <input checked="" type="checkbox"/>	Pañete y Pintura <input checked="" type="checkbox"/>	Rústico <input type="checkbox"/>	Otro:	
<b>PISOS</b>	Cem. Afinado <input type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	En Tierra <input type="checkbox"/>	Otro:	
	Cem. Rústico <input type="checkbox"/>	Porcelana <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		

<b>MUROS</b>	Estuco - Vinilo		Cerámica	Porcelana	Otro:
	Pañete - Vinilo	X	Cristanac	Marmolina	
	Ladrillo Vista	X	Madera	Rústico	
<b>CIERLO RASO</b>	Madera	X	Acrílico	Icopor	Otro:
	Machimbre		Fibra de Vidrio	Drywall	
<b>BAÑO</b>	Cerámica	X	Enchape Parcial	Grifería	Otro:
	Enchape Total		Muebles		
<b>COCINA</b>	Integral	X	Enchape Parcial	Grifería	Otro:
	Americana		Muebles		
<b>DEPENDENCIAS</b>	BODEGA Y CUARTOS FRIOS				

<b>6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
Ítems	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad (Años)	Estado Conservación
M1. TANQUES	Tanques en Fibrocemento	5,00	und	25	3

## 7. METODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del área de estudio y de acuerdo a lo establecido por la normatividad vigente para avalúos en Colombia como el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado, método de costo de reposición y método de Potencial de desarrollo para hallar el valor razonable.

### 7.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008)**. 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.

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

**ARTÍCULO 3. (Resolución 620 de 2008)**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno.

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

### 7.3 MÉTODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO

**ARTÍCULO 4. (Resolución 620 de 2008)**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, que se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.

## 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Se han analizado ofertas de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación del método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble.

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Se procedió a realizar el estudio de mercado con lotes de terreno con la misma destinación económica que el predio objeto de estudio y ubicadas dentro de la misma vereda, esto con el fin de determinar si las ofertas son comparables, en el estudio fueron encontradas seis (6) ofertas, que aunque se encuentran en el mismo sector, por sus áreas no tienen la misma potencialidades que el predio Lote El Jardín A. La depuración y estadística son presentadas en el ANEXO A. DEPURACIÓN DEL MERCADO – VALOR DE TERRENO.

Como una de las premisas de los avalúos es analizar el mejor y mayor uso que tenga el predio, se procedió a realizar la aplicación de este método residual o potencial de desarrollo para el terreno con uso de suelo Corredor Vial Suburbano, con esto se pretende determinar el valor del terreno tanto en bruto como urbanizado, modelando de acuerdo a la normatividad vigente y aplicable para el uso de suelo del predio, un desarrollo de viviendas, con el fin de adoptar su mejor y mayor uso, de acuerdo a las tendencias económicas del sector.

Para esto, se ha considerado la ejecución del proyecto construcción de vivienda acorde con la normatividad aplicable, la demanda actual y el nivel socio-económico de los compradores, obteniéndose mediante el ejercicio de potencial de desarrollo el posible porcentaje de incidencia del terreno en la ejecución del proyecto.

De acuerdo a lo anterior, se establecieron los posibles valores de venta, y en general la estructura de costos usualmente utilizada para este tipo de proyectos. ANEXO B. POTENCIAL DE DESARROLLO.

A continuación, se hace un resumen del resultado obtenido para el valor de terreno mediante el método de mercado y el ejercicio de potencial de desarrollo efectuado para el Corredor Vial Suburbano:

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Para el predio objeto de avalúo no fue necesario la utilización de encuestas para apoyo de la determinación del valor de terreno.

## 10. CÁLCULOS DE VALOR DE TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

DEPURACIÓN MERCADO		
OFERTA	DIRECCIÓN	VR TERRENO, HA
1	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 696.674,31
2	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 677.511,07
3	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 709.592,64
4	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 667.687,50
5	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 594.812,16
6	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 720.063,88
PROMEDIO		\$ 677.723,60
DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 45.038,96
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,65%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-1,50
LÍMITE SUPERIOR		\$ 722.762,55
LÍMITE INFERIOR		\$ 632.684,64
VALOR ADOPTADO (m2)		\$ 680.000,00

### 10.2. ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

De acuerdo con lo anterior y que el coeficiente de variación se encuentra en lo establecido en la Resolución 620 del 2008 se obtiene que el valor por unidad de área (Metro Cuadrado) para el terreno se encuentra en SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L (\$ 680.000,00). Como se indicó, este valor de terreno es obtenido de ofertas que, aunque quedan en el mismo sector y tienen la misma destinación, NO TIENE las mismas potencialidades de desarrollo que el predio objeto de estudio, toda vez que las áreas de las ofertas no superan los 9.000 metros cuadrados, mientras que el predio EL JARDIN A tiene un área de 35.337,51 metros cuadrados, haciendo el lote de estudio no comparable con las ofertas encontradas n con ningún otro lote que se encuentre en el sector, motivo por el cual se hace necesario realizar los cálculos del Potencial de Desarrollo, esto con en fin de que el estudio se realice con base a su mejor y mayor uso.

### 10.3. POTENCIAL DE DESARROLLO

Este ejercicio se desarrollo con base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000 y los Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS) y Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

Por lo anterior, se modela un desarrollo de vivienda multifamiliar de apartamentos, con altura de 7 pisos, parqueaderos en sótanos, con unos costos de construcción de \$1.450.000 metro cuadrados para apartamentos y un costo de construcción para sótanos de \$850.000 metro cuadrado, con valores de ventas de \$4.800.000 metro cuadrado de área privada de acuerdo con el mercado de proyectos de vivienda en el sector, obteniendo los siguientes resultados.

PROYECTO 7 PISOS VIVIENDA		
DESCRIPCION	TOTALES	%
NORMA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
AREA BRUTA	35.338,00	
AREA NETA URBANIZABLE	32.510,96	
AREA UTIL	22.757,67	
AREA CONSTRUCCION TOTAL	39.825,93	
ALTURA	7	
AREA VENDIBLE VIVIENDA	32.026,83	
VALOR VENTAS VIVIENDA	153.728.781.120,00	
COSTO DIRECTO (m2)	1.450.000,00	
COSTO DIRECTO TOTAL %	\$ 69.846.617.140	45,43%
COSTOS TOTALES %	\$ 100.133.280.585	65,14%
UTILIDAD %	\$ 21.522.029.357	14,00%
LOTE %	\$ 32.073.471.178	20,86%
VALOR M2 LOTE BRUTO	\$ 907.620	
VALOR AJUSTADO	\$ 908.000	

#### 10.4 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

Una vez realizado el ejercicio de potencial de desarrollo se obtiene que el valor de metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio es de **NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS MCTE (\$908.000)**, valor que se asignara al terreno para el resultado de este avalúo.

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

#### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, la cual consiste en establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada, se procede a consultar en revistas especializadas de construcción como lo es la Revista **CONSTRUDATA Ed 201** que comprende al estudio de los valores entre el periodo de Diciembre de 2021 y Febrero de 2022, en la cual ya se encuentran tipificadas el valor a nuevo de lo que tendría la construcción.

#### 11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para aplicar la depreciación de las construcciones y anexos constructivos debe tener en cuenta la edad y el estado de conservación.

DEPRECIACIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS								
ÍTEM	VALOR A NUEVO	VIDA ÚTIL	EDAD	X (%)	ESTADO	Y	P	VR. REPOSICIÓN
CONSTRUCCIÓN 1	\$ 1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$ 900.587,61

CONSTRUCCIÓN 2	\$	1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$	900.587,61
CONSTRUCCIÓN 3	\$	1.940.035	70	30	42,86	3,5	53,58%	46,42%	\$	900.587,61
CONSTRUCCIÓN 4	\$	1.653.914	70	30	42,86	4	67,04%	32,96%	\$	545.169,68
CONSTRUCCIÓN 5	\$	1.653.914	70	30	42,86	4	67,04%	32,96%	\$	545.169,68

VALOR ADOPTADO	
CONSTRUCCIÓN 1	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 2	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 3	\$ 900.590,00
CONSTRUCCIÓN 4	\$ 545.170,00
CONSTRUCCIÓN 5	\$ 545.170,00

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS								
ÍTEM	VALOR A NUEVO	VIDA ÚTIL	EDAD	X (%)	ESTADO	Y	P	VR. REPOSICIÓN
M1. TANQUES	\$ 381.900	70	25	35,71	3	37,95%	62,05%	\$ 236.976,67

VALOR ADOPTADO	
M1. TANQUES	\$ 236.980,00

CONVENCIONES	
X (%)	Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
Y	Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.
P	Es el valor porcentual (%) ya descontada la depreciación por el cual se multiplicara el valor a nuevo para obtener el valor de la reposición.

E	CLASIFICACIÓN DE FITTO CORVINNI
1	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
2	Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3	Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4	Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5	Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

## 12. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que en el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.
- La valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre el predio objeto de avalúo de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias del sector
- Se deja la aclaración que las áreas de las construcciones y mejoras referidas en el avalúo fueron indicadas por la solicitante.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.
- Este ejercicio se desarrollo con base a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No 017 del 15 de julio de 2000 y los Decreto No 34 de 2015 por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los Corredores Viales Suburbanos (ZCS) y Decreto 43 de 2019 mediante el cual se modifica el artículo 5 del Decreto 34 de 2015.

- Debido a que el ejercicio busca modelar el mejor y mayor uso, se realizó sobre todo el área de terreno del predio, ya que aunque una parte del mismo es agropecuario, el POT me permite compensar las cesiones tipo A en terreno, por lo que en el ejercicio dichas áreas a compensar se realizarían dentro de este uso de suelo agropecuario, esto con el fin de potencializar el desarrollo del lote.
  
- Se manifestó por parte de la solicitante, que ya se encuentra en curso en la oficina de planeación una licencia de parcelación, en la cual la oficina no ha manifestado problema en cuanto a solicitar la parcelación sobre todo el área de terreno, así exista un área que es agropecuaria, con base a esta premisa se realiza el ejercicio sobre todo el área de terreno, en caso de que la oficina de planeación de Chía en algún momento se oponga, el avalúo deberá realizarse calculando un valor de terreno para el terreno que se encuentra en uso de suelo agropecuario y otro valor de terreno para el uso de suelo Corredor vial suburbano.
  
- La valuadora manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o el propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
  
- El informe es confidencial entre las partes y está dirigido al Juzgado cuarto (4) civil de ejecución de sentencias de Bogotá, D.C. La valuadora no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del presente informe.

**13. RESULTADO DE AVALÚO PREDIO EL JARDÍN A, VEREDA BOJACÁ, SECTOR PAREDES - CAMINO DE CALAHORRA**

<b>INMUEBLE:</b>	EL JARDIN A		
<b>PROPIETARIO:</b>	CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR C.C: 35'474.445 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84% CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR C.C: 80'398.494 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 17,84% MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR C.C. 35'473.134 DE CHIA - CUNDINAMARCA - 14,64% SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF C.C 41'329.842. DE BOGOTA - 49,68%		
<b>C. CATASTRAL</b>	251750000000000040019000000000	<b>M. INMOBILIARIA:</b>	50N-20317581
<b>DEPARTAMENTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>MUNICIPIO:</b>	CHÍA
<b>FECHA INFORME AVALÚO:</b>	MARZO 25 DE 2022		

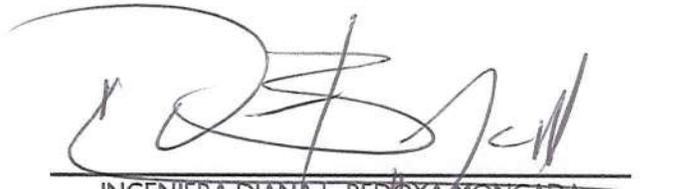
A. TERRENO (VALOR RAZONABLE)				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL DE TERRENO (m2) Uso Corredor Vial Suburbano	35.337,51	m2	\$ 908.000,00	\$ 32.086.459.080,00
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 32.086.459.080,00</b>

B. CONSTRUCCIONES (VALOR RAZONABLE)				
CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCIÓN 1	174,08	m2	\$ 900.590,00	\$ 156.774.707
CONSTRUCCIÓN 2	441,47	m2	\$ 900.590,00	\$ 397.583.467
CONSTRUCCIÓN 3	415,48	m2	\$ 900.590,00	\$ 374.177.133
CONSTRUCCIÓN 4	367,77	m2	\$ 545.170,00	\$ 200.497.171
CONSTRUCCIÓN 5	730,86	m2	\$ 545.170,00	\$ 398.442.946
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.527.475.425</b>

C. CONSTRUCCIONES ANEXAS (VALOR RAZONABLE)				
ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
M1. TANQUES	5	und	\$ 236.980,00	\$ 1.184.900
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.184.900</b>

<b>TOTAL AVALÚO</b>	\$	33.615.119.405
---------------------	----	----------------

**VALOR EN LETRAS:** TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS MCTE



INGENIERA DIANA L. BEDOYA MONCADA  
Avaluadora  
RAA 53139225

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

#### 14. VALUACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO

De acuerdo con los derechos de propiedad en común y proindiviso que tienen SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF (49.68%), CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR (17.84%), MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR (14.64%) y CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR sobre el bien inmueble ubicado en la KM 3 VIA CHIA – CAJICA VEREDA BOJACA del municipio de Chía; sus porcentajes (%) se encuentran avaluados comercialmente, en las siguientes sumas de dinero:

PROPIETARIO	%	VALOR COMERCIAL
SUSANA ESTHER ESCOBAR DE WALDRAFF	49,68%	\$ 16.699.991.320
CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR	14,64%	\$ 4.921.253.481
CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR	17,84%	\$ 5.996.937.302
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 33.615.119.405</b>

#### 15. DIVISIÓN MATERIAL EN LOTES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El bien inmueble objeto de la presente valuación comercial es susceptible de división material y jurídica; sin que por ello se afecte su valor comercial y destinación, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 2 del artículo 444 del C.G.P.

Por lo tanto; podrá dividirse el lote para el pago del importe del crédito previo al remate o en dación en pago, como a continuación se proyecta con base al precio comercial establecido en el presente avalúo comercial.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO AVALUADO M2		35.337,51
VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$	33.615.119.405
VALOR DE METRO CUADRADO DE TERRENO M2	\$	908.000

Por lo tanto, simplemente bastara tomar el valor de la obligación a cargo de los demandados y dividir entre el valor comercial por metro cuadrado (\$908.000) para determinar el número de metros cuadrados (m2) del lote a subdividirse para el pago y extinción de la obligación a cargo de los demandados.

ANEXO B. DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR DE TERRENO/APARTAMENTO

N°	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	OBSERVACIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				m <sup>2</sup>			
1	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.350.000.000	1744	LOTE DE TERRENO CON CASA	MITULA	<a href="https://casas.mitula.co/m.co/adform/00000002360129640091171267?page=2&amp;pos=3&amp;l_seg=190&amp;l_or=2&amp;l_nvId=d2e17d74-fbat-40b8-be83-a78478216398&amp;req_56mt=REVTS1RPUDITRUB7OURUEFHRTS=">https://casas.mitula.co/m.co/adform/00000002360129640091171267?page=2&amp;pos=3&amp;l_seg=190&amp;l_or=2&amp;l_nvId=d2e17d74-fbat-40b8-be83-a78478216398&amp;req_56mt=REVTS1RPUDITRUB7OURUEFHRTS=</a>
2	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 849.900.000	1129	LOTE RURAL INDEPENDIENTE DE 1129 M <sup>2</sup> , ESTRATO 3	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/407M3227476">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/407M3227476</a>
3	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 600.000.000	761	LOTE EN VEREDA BOJACÁ, A 5 MINUTOS DE LA AUTOPISTA NORTE Y CERCA A CARRERA NOVENA	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/710M3155417">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca/710M3155417</a>
4	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.187.000.000	1600	LOTE DE TERRENO RURAL SUBURBANA, SOBRE VIA PRINCIPAL	METROCUADRADO	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca-1-012/3319-M2319254">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-bojaca-1-012/3319-M2319254</a>
5	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 700.000.000	1118	LOTE DE TERRENO UBICADO A POCAS CUADRAS DE CENTRO CHÍA Y MAC DONALD	METROCUADRADO	

6	LOTE	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 6.763.000.000	8453	LOTE DE TERRENO UBICADO CERCA A CONJUNTOS RESIDENCIALES, CENTRO COMERCIAL FONTANAR	DOOMOS	<a href="http://www.doomos.co/m.co/de/7231955-venta-a-lote-en-chia-sandinamarca.html?utm_source=Litell-connect&amp;utm_medium=referral">http://www.doomos.co/m.co/de/7231955-venta-a-lote-en-chia-sandinamarca.html?utm_source=Litell-connect&amp;utm_medium=referral</a>
---	------	----------------------	------------------	------	--	--------	---

N°	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCI	VALOR NEGOCIADO	VALOR DEPURADO	ÁREA EN M2	VALOR M2 TERRENO
1	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.350.000.000	10%	\$ 1.215.000.000	\$ 1.215.000.000	1744	\$ 696.674
2	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 849.900.000	10%	\$ 764.910.000	\$ 764.910.000	1129	\$ 677.511
3	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	\$ 540.000.000	761	\$ 709.593
4	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 1.187.000.000	10%	\$ 1.068.300.000	\$ 1.068.300.000	1600	\$ 667.688
5	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 700.000.000	5%	\$ 665.000.000	\$ 665.000.000	1118	\$ 594.812
6	CHÍA - VEREDA BOJACÁ	\$ 6.763.000.000	10%	\$ 6.086.700.000	\$ 6.086.700.000	8453	\$ 720.064

ESTADÍSTICA	
PROMEDIO	\$ 677.723,60
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 45.038,96
COEF. DE VARIACIÓN	6,65%
COEF. ASIMETRIA	-1,50
LÍM. SUPERIOR	\$ 722.762,55
LÍM. INFERIOR	\$ 632.684,64
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 680.000,00</b>

**ANEXO B. DEPURACIÓN DEL MERCADO - VALOR VENTA APARTAMENTO**

N°	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	ÁREA		OBSERVACIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				m2				
1	APARTAMENTO	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 227.200.000	48		PROYECTO DE APARTAMENTOS DE 6 PISOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO TIERRA LUNA AMARILLO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/tierra-luna">https://amarillo.com.co/proyecto/tierra-luna</a>
2	APARTAMENTO	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 273.400.000	56		PROYECTO DE APARTAMENTOS DE 8 PISOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO SORRENTO AMARILLO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/sorrento">https://amarillo.com.co/proyecto/sorrento</a>
3	APARTAMENTO	Km 3 Variante Cajicá - Zipaquirá	\$ 230.500.000	51		PROYECTO DE APARTAMENTOS CON ESTACIONAMIENTO	PROYECTO RIVERA DEL VALLE AMARILLO	<a href="https://amarillo.com.co/proyecto/rivera-del-valle">https://amarillo.com.co/proyecto/rivera-del-valle</a>

N°	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCI	VALOR NEGOCIADO	VALOR DEPURADO	ÁREA EN M2	VALOR M2 TERRENO
1	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 227.200.000	0%	\$ 227.200.000	\$ 227.200.000	48	\$ 4.733.333
2	Calle 7 # 1Este - 26 Variante Chía	\$ 273.400.000	0%	\$ 273.400.000	\$ 273.400.000	56	\$ 4.882.143
3	Km 3 Variante Cajicá - Zipaquirá	\$ 230.500.000	0%	\$ 230.500.000	\$ 230.500.000	51	\$ 4.519.608

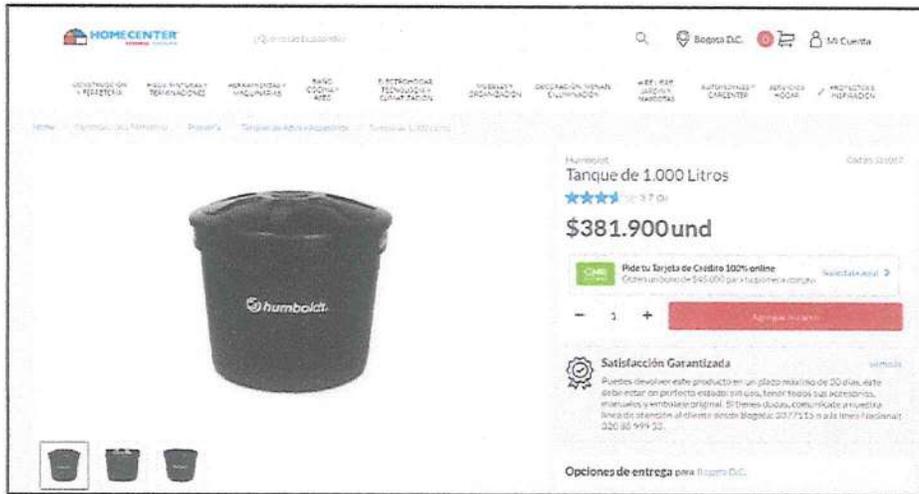
**ESTADÍSTICA**

PROMEDIO	\$	4.711.694,68
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$	182.233,59
COEF. DE VARIACIÓN		3,87%
COEF. ASIMETRÍA		-0,53
LÍM. SUPERIOR	\$	4.893.928,27
LÍM. INFERIOR	\$	4.529.461,08
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$</b>	<b>4.800.000,00</b>

ANEXO B. POTENCIAL DE DESARROLLO

ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA BRUTA DEL LOTE						35.338,00 M <sup>2</sup>
AREA NETA URBANIZABLE						32.510,96 M <sup>2</sup>
AREA UTIL DEL LOTE						22.757,67 M <sup>2</sup>
AREA VENDIBLE EN VIVIENDA						32.026,83 M <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO						39.825,93 M <sup>2</sup>
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>						
<b>VENTAS</b>						
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE VIVIENDA						\$4.800.000,00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA						\$153.728.781.120,00
TOTAL VENTAS						\$153.728.781.120,00 100,00%
<b>COSTOS</b>						
<b>DIRECTOS</b>						
VALOR POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA						\$1.450.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUIDO VIVIENDA						\$57.747.592.700,00
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEADERO						\$850.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN SOTANOS						\$12.099.024.440,00
COSTO DIRECTO						\$69.846.617.140,00 45,43%
<b>INDIRECTOS</b>						
<b>GENERALES</b>						
	LICENCIA		2,50%	C.D		\$1.746.165.428,50
	SEGUROS		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	IMPUESTOS		0,10%	C.D		\$69.846.617,14
	SERVICIOS		0,30%	C.D		\$209.539.851,42
<b>HONORARIOS</b>						
	TOPOGRAFIA		0,03%	C.D		\$20.953.985,14
	ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	DISEÑO		1,00%	C.D		\$698.466.171,40
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D		\$174.616.542,85
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D		\$104.769.925,71
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D		\$209.539.851,42
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		8,00%	C.D		\$5.587.729.371,20
GERENCIA DE OBRA			2,00%	VTAS		\$3.074.575.622,40
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			4,00%	VTAS		\$6.149.151.244,80
NOTARIALES			0,50%	VTAS		\$768.643.905,60
FINANCIEROS		9,90%	4,50%	VTAS		\$6.917.795.150,40
TOTAL INDIRECTOS			37,29%	C.D.		\$26.046.103.445,11 16,94%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION						\$95.892.720.585,11 62,38%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO						\$4.240.560.000,00 2,76%
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y URBANISMO						\$100.133.280.585,11 65,14%
UTILIDAD Y LOTE						\$53.595.500.534,89 34,86%
UTILIDAD						\$21.522.029.356,80 14,00%
LOTE						\$32.073.471.178,09 20,86%
VALOR METRO CUADRADO BRUTO						\$907.619,88

NOTA: Modelado de potencial de desarrollo.



NOTA: SOPORTE VALOR DEL TANQUE

		EDICIÓN 201	
		DICIEMBRE 2015	FEBRERO 2016
		DIRECTO	TOTA
UNIFAMILIAR VIP		1.168.235	1.243.470
UNIFAMILIAR VIS		1.527.941	1.696.015
UNIFAMILIAR MEDIO		2.176.160	2.502.584
<b>VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR</b>		<b>1.624.112</b>	<b>1.847.356</b>
MULTIFAMILIAR VIP		1.236.668	1.422.188
MULTIFAMILIAR VIS		1.468.851	1.689.178
MULTIFAMILIAR MEDIO		2.355.443	2.708.760
<b>VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR</b>		<b>1.686.987</b>	<b>1.940.035</b>
ESTRUCTURA EN CONCRETO		466.378	536.334
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL		556.501	639.976
<b>VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA</b>		<b>511.439</b>	<b>588.155</b>
BODEGA 100 m²		1.569.520	1.804.948
BODEGA 1000 m²		1.306.852	1.502.880
<b>VALOR PROMEDIO m² BODEGAS</b>		<b>1.438.186</b>	<b>1.653.914</b>

NOTA: Valores de construcción Construdata 201

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTRADA AL PREDIO



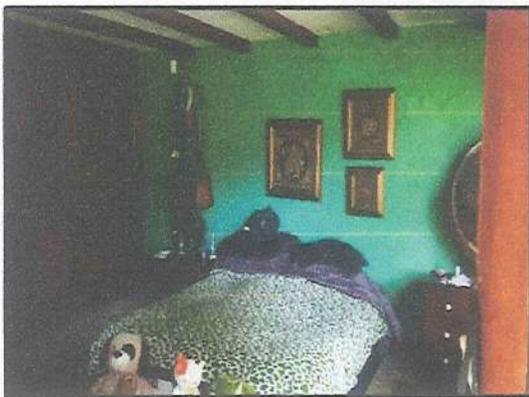
VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



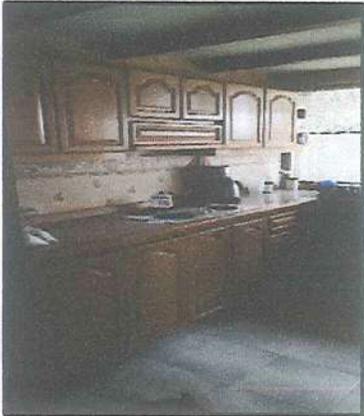
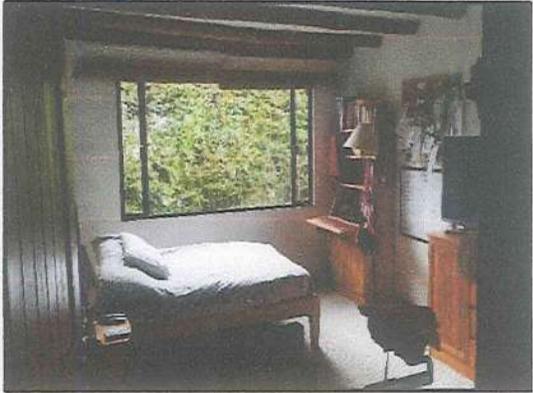
C1. VIVIENDA



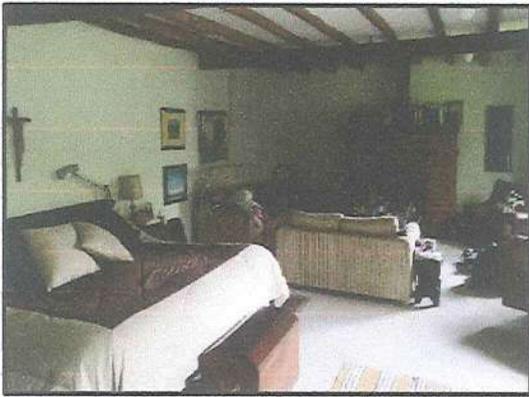
C1. VIVIENDA



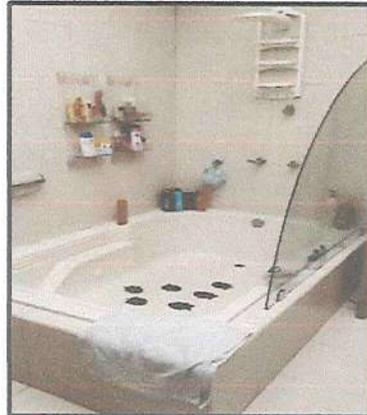
C1. VIVIENDA

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
C1. VIVIENDA	C1. VIVIENDA
	
C2. VIVIENDA	C2. VIVIENDA
	
C2. VIVIENDA	C2. VIVIENDA

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C2. VIVIENDA



C2. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA

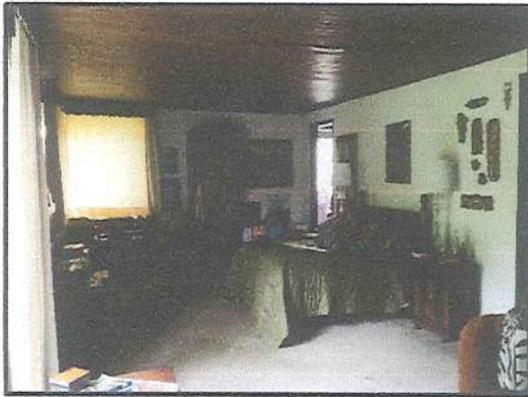


C3. VIVIENDA

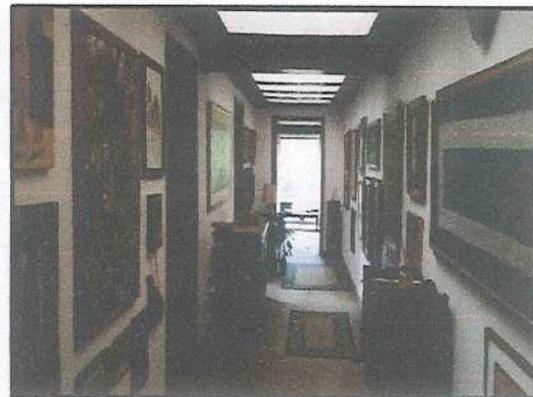


C3. VIVIENDA

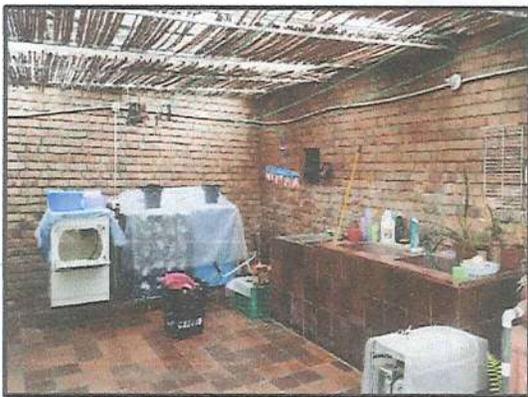
ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C3. VIVIENDA



C4. OFICINAS



C4. OFICINAS

ANEXO D. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C4. OFICINAS



C4. OFICINAS



C5. BODEGA



M1. TANQUES



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

ANEXO D. CERTIFICADO RAA Y OTROS SOPORTES



PIN de Validación: b1ca0a2b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-53139225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 3



PN de Validación: b1ca2a2b



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV CALLE 80 # 103B-24 INT 51 APART 503

Teléfono: 3165394871

Correo Electrónico: dianalorenabm@gmail.com

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

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



PIN de Validación: b1ca0a2b



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225. El(la) señor(a) **DIANA LORENA BEDOYA MONCADA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

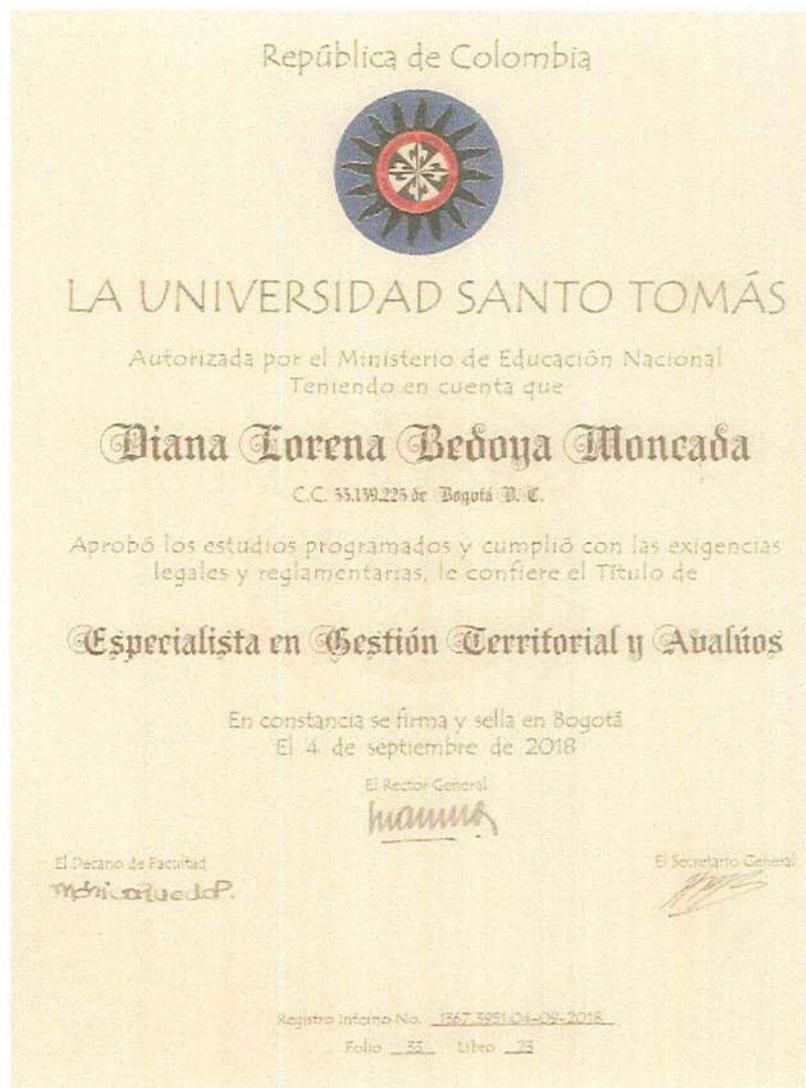
**b1ca0a2b**

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Celular: 3165394871  
dianalorenabm@gmail.com

Ingeniera Catastral y Geodesta  
Diana Lorena Bedoya Moncada



ANEXO E. CARTA PRESENTACIÓN

Doctora

HILDA MARIA SAFFON BOTERO

JUEZ CUARTO (4) CIVIL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO "EL JARDIN A" UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA/  
- SECTOR PAREDES – CAMINO DE CALAHORRA CHIA (CUNDIMARCA)

PROCESO 110013103-003-2006-00440

DEMANDANTE: SUCESION ILIQUIDA DE CARMEN HELENA WALDRAFF VERNIER

DEMANDADOS: JORGE LEONARDO WALDRAFF ROMERO Y OTROS

JORGE LEONARDO WALDRAFF ROMERO

ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR

MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR

CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR

Y HEREDEROS INDETERMINADOS

ASUNTO: INFORME PERICIAL

Respetada Señora Juez:

En mi condición de Ingeniera Catastral y Geodesta y especialista en Gestión Territorial y Avalúos en ejercicio, egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Universidad Santo Tomas, con matrícula profesional N° 25222-293285 CND, expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería; identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, con domicilio principal en la Calle 7 N. 22-49 de Zipaquirá, teléfono celular 3165394871 y 3002880533 y dirección de correo electrónico dianalorenabm@gmail.com, por medio del presente documento me permito bajo la gravedad de juramento presentar a Usted dictamen pericial de avalúo comercial sobre el bien inmueble denominado EL JARDIN A, ubicado en el municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50N – 20317581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., - Zona Norte, el cual fue elaborado de manera independiente y corresponde a real convicción profesional como perito evaluador de bienes inmuebles en Colombia, el cual fue elaborado a petición de los demandados CARLOS ROBERTO WALDRAFF ESCOBAR, MARIA FERNANDA WALDRAFF ESCOBAR, y CLAUDIA CATALINA WALDRAFF ESCOBAR dentro del proceso judicial de la referencia y para lo cual declaro e informo, conforme lo establece el artículo 226 del C.G.P., lo siguiente:

1. Identidad de quien rinde el dictamen.

DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado con la cédula de ciudadanía número 53.139.225 expedida en Bogotá, en mi condición de Ingeniera Catastral y Geodesta y especialista en Gestión Territorial y Avalúos en ejercicio, egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y Universidad Santo Tomas, con matrícula profesional N° 25222-293285 CND expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería.

2. Localización perito.

Para todos los efectos legales de la localización del perito que practico el avalúo comercial señaló las siguientes direcciones físicas y electrónicas: Calle 7 N. 22-49 Torre 4 Apartamento 314 de Zipaquirá Cundinamarca, teléfono celular 3165394871 y 3002880533 y dirección de correo electrónico dianalorenabm@gmail.com.

3. Idoneidad

En cuanto a la idoneidad del profesional de quien practico el avalúo comercial, se anexan los documentos que acreditan las condiciones profesionales y títulos que lo habilitan para el ejercicio de perito evaluador de bienes inmuebles en Colombia.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que he realizado en los últimos diez (10) años, así:

N	N° DE FICHA PREDIAL	PROYECTO	CLIENTE	AÑO	N	N° DE FICHA PREDIAL	PROYECTO	CLIENTE	AÑO
1	2BIA0019	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	67	8NDB1258	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
2	2NDA0119	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	68	9NIA1961	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
3	2NIA0949	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	69	8NIB1814	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
4	2BIA2125	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	70	8NIB1811	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
5	3NDA0001	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	71	8NIB1809	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
6	3NIB0142	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	72	8NIB1812	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
7	3NIA0750	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	73	8NIB1813	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
8	3NDB0804	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	74	4NIA1360	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
9	3NIB1194	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	75	6NDB0330	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
10	3EDB1201	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	76	4NIA1780	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
11	3NDB1411	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	77	4NIA1781	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
12	8NDB0908	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	78	4NIA1782	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
13	8NDB0911	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	79	4NIA1783	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
14	8NDB0922	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	80	4NIA1784	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
15	2NIA0970	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	81	4NIA1785	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
16	3NIA0798	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	82	4NIA1786	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
17	1EIB1390	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	83	4NIA1787	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
18	1EIB1395	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	84	4NIA1788	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
19	1EIB2021	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	85	4NIA1789	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
20	1NDB0064	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	86	4NIA1790	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
21	1NDB0180	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	87	4NIA1791	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
22	1NDB0316	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	88	4NIA1792	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
23	1NDB0353	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	89	4NIA1793	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
24	1NDB1109	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	90	4NIA1794	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
25	1NDB1188	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	91	4NIA1795	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
26	1NDB1251	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	92	4NIA1796	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
27	1NDB1253	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	93	4NIA1797	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
28	1NDB1254	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	94	4NIA1910	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
29	1NDB1255	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	95	4NIA1911	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
30	1NDB1256	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	96	4EDA1822	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
31	2NDA0365	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	97	4NDA0703	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
32	4NDA1734	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	98	4EIA0341	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
33	4NDA1735	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	99	4EDA1594	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
34	4NDA1736	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	100	4NDA0244	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020

35	4NDA1737	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	101	4EDA1838	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
36	4NDA1738	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	102	4EDA1826	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
37	4NDA1740	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	103	3NIA1666	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
38	4NDA1741	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	104	4EDA1894	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
39	4NDA1747	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	105	4EDA1848	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
40	4NIA1675	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	106	4NIA0428	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
41	4NIA1678	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	107	4NIA1770	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
42	4NIA1680	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	108	4NIA1769	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
43	4NIA1682	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	109	4NDA1802	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
44	4NIA1683	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	110	4EDA1847	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
45	4NIA1690	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	111	4EDA1845	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
46	8NDB1660	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	112	4EDA1846	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
47	3NIA0794	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	113	4EDA1672	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
48	4NIB1001	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	114	4EDA1853	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
49	4NIB1002	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	115	4NDA1739	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
50	4NIB1040	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	116	4NIA1798	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
51	3NDB1033	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	117	4NIA1799	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
52	4NIB1049	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	118	3EIB0904	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
53	4NIB1050	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	119	4NIA1709	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
54	4NDA0345	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	120	4EDA1837	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
55	3EDB1199	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	121	3EDB0038	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
56	4NDA1801	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	122	4NDA1900	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
57	4NDA1803	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	123	3NDB1015	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
58	4NDA1804	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	124	3EIB1099	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
59	2NDA1972	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	125	4NIA1705	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
60	4NIB1020	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	126	4NIA1687	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
61	4NDA0245	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	127	4NDA1893	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
62	4NDA0418	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	128	4NIA1684	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
63	4NDA0378	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	129	4NIA1703	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
64	4NDA0419	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	130	3NDA0437	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
65	4EAD0492	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	131	4NIA2122	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
66	8NDB1259	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020	132	3NIB0203	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020
					133	4NIA1686	RUTA DEL SOL SECTOR III	YUMA CONCESIONARIA	2019 - 2020

5. Informo a este Despacho Judicial que la suscrita nunca ha sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte demandada o por el apoderado judicial de la misma parte demandada, que es la primera vez que trabajo con ellos en un encargo valuatorio a la fecha.

6. Causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P, en lo pertinente.

Me permito informar al Despacho que mi persona no se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

7. Exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

Nos permitimos informar al Despacho que los métodos y técnica realizada para la experticia rendida, no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en anteriores procesos que versan sobre la misma materia.

8. Exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Nos asentimos comunicar al Despacho que los métodos y técnicas realizados para la experticia rendida, no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en el ejercicio valuatorio.

**Celular: 3165394871**  
**dianalorenabm@gmail.com**

**Ingeniera Catastral y Geodesta**  
**Diana Lorena Bedoya Moncada**

9. Documentos utilizados para la elaboración del dictamen.

En la ejecución de la presente experticia, se aplicaron y se tuvieron en cuenta los siguientes documentos, así:

Normas Técnicas Sectoriales NTS.

Cartografía del municipio y sectores aledaños.

POT CHIA, Acuerdo 17 del 2000.

Decreto 034 de 2015.

Decreto 043 de 2019.

Decreto 023 del 2000, Estratificación del Municipio de Chía.

Consulta catastral del IGAC del predio el "Jardín A"

Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Revista No. 201 de CONSTRUDATA, vigencia Diciembre – Febrero 2022.

Normas Técnicas Sectoriales NTS I01 - Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos.

Atentamente;



DIANA LORENA BEDOYA MONCADA  
Ingeniera Catastral y Geodesta  
Esp. Gestión Territorial y Avalúos  
RAA. AVAL-53.139.225

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
 Bogotá, D.C., tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se decide el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada contra el auto de 27 de abril de 2022 (fl. 612), mediante el cual se negó la actualización de la liquidación del crédito presentada por este.

**ANTECEDENTES**

El censor manifestó que el estado de cuenta presentado por este se encuentra ajustado a lo establecido en el artículo 446 del CGP., en el sentido que se partió de la última liquidación aprobada por auto del 8 de octubre de 2014, además que en el presente asunto se han programado 6 fechas de remate que no han sido materializadas por falta de los requisitos previstos en el artículo 450 del CGP., además que lo pretendido por la parte pasiva es el levantamiento de las medidas cautelares con ocasión al pago de la caución prevista en el artículo 600 *ib.*, por lo que solicita se revoque el auto del 27 de abril de 2022.

**CONSIDERACIONES**

Se tiene que la censura planteada se encuentra destinada a prosperar parcialmente, puesto que le asiste razón al recurrente cuando esgrime que la liquidación que fue objeto de rechazo se encuentra acorde a lo señalado en el artículo 446 del CGP y de allí la procedencia de su actualización.

En efecto, hay que tener en cuenta que el auto que aprobó la última liquidación del crédito del 8 de octubre de 2014 (fls. 497 a 500), dispuso que la tasación de los interés de mora debía hacerse al 25% efectivo anual o 2.08% mensual, conforme a lo ordenado en la sentencia de segunda instancia del 11 de agosto de 2010 (fls. 73 a 86 cd. 3), suma que reflejada en la tabla que se anexará a este provisto arrojará la equivalencia en porcentaje anual aquí señalado, tasación que se realiza desde el 1 de octubre de 2014 hasta el 17 de febrero de 2022, en ese orden, es preciso hacer mención en que el juzgado usó el programa de liquidaciones civiles implementado para la Rama Judicial en los términos del párrafo del artículo 446 del CGP.

Así las cosas, efectuados los cambios advertidos en líneas precedentes y que, si resulta procedente su actualización, pues como lo señala el recurrente han transcurrido 6 fechas de remate sin que la parte demandante concurra a darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 450 del CGP., se tiene que la liquidación del crédito queda de la siguiente forma:

<b>Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Capitales Adicionados</b>	\$ 0,00
<b>Total Capital</b>	\$ 179.368.755,00
<b>Total Interés de plazo</b>	\$ 0,00
<b>Total Interés Mora</b>	\$ 592.522.376,00
<b>Total a pagar</b>	\$ 771.891.131,00
<b>- Abonos</b>	\$ 0,00

Neto a pagar	\$ 771.891.131,00
--------------	-------------------

En conclusión, el auto fustigado se repondrá, en su lugar, se modificará el estado de cuenta presentado por la parte demandada y se aprobará la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de \$771.891.131.00.

Por otro lado, comoquiera que el estado de cuenta elaborado por el despacho difiere de la liquidación aportada por la parte pasiva, la cual presentó en la suma de \$771.547.855,51., se concederá en el efecto diferido, el recurso de apelación que el recurrente interpuso en forma subsidiaria, al ser viable de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 446 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado

### RESUELVE

**PRIMERO.** REPONER para MODIFICAR el auto impugnado.

**SEGUNDO.** En su lugar, se modifica el estado de cuenta presentado por la parte ejecutada para ajustarla a derecho y se APRUEBA la liquidación del crédito hasta el 17 de febrero de 2022 en la suma de **\$771.891.131.00.**

**TERCERO.** CONCEDER, en el EFECTO DIFERIDO, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria. En consecuencia, por la **Oficina de Apoyo**, una vez el recurrente cancele las expensas necesarias dentro del término previsto en la ley, so pena, de declararlo desierto, remítase copia de los folios 497 a 500, 603 a 607, 613 a 618, incluido este proveído, con destino a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a fin de que se surta la alzada.

**Notifíquese,**

**-Firma Electrónica-**  
**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza  
(2)

<p>OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. <b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b> La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. <u>35</u> fijado hoy <u>06 de junio de 2022</u> a las 08:00 AM</p>  <p><b>Lorena Beatriz Manjarres Vera</b> Profesional Universitario G-12</p>
--

MC

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
Bogotá, D.C., tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Ref: Exp. No. 110013103-003-2006-00440-00**

Se niega el decretó de las medidas cautelares de la parte demandada visible a folios 671 a 673, comoquiera que los aquí demandados no son titulares de derecho sobre el predio identificado con FMI No. 166-1396, pues en el proceso No. 2010-00026 que se adelanta en el Juzgado 12 de Familia de Bogotá se persiguen los derechos que los demandados lleguen a percibir dentro del proceso de adición de la sucesión de Matilde Romero de Waldruff, derechos que fueron objeto de medida cautela decretada por auto del 15 de agosto de 2014 (fl. 209 cd. 2), por lo que deberá el apoderado judicial del extremo pasivo estarse a lo allí resuelto.

**Notifíquese,**

**-Firma Electrónica-**  
**HILDA MARÍA SAFFON BOTERO**  
Jueza  
(2)

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO  
No. 35 fijado hoy 06 de junio de 2022 a las 08:00 AM



**Lorena Beatriz Manjarres Vera**  
Profesional Universitario G-12

MC

Firmado Por:

**Hilda Maria Saffon Botero**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Ejecución 04 Sentencias**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **9bfe5e97e2b7bbe78924d6480fd36430bac9850036bb35f1e8f7fe103b6ed776**

Documento generado en 03/06/2022 05:36:02 PM

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



**República de Colombia**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**RAMA JUDICIAL**

**LIQUIDACIONES CIVILES**

Tasa Aplicada =  $((1 + \text{TasaEfectiva})^{\text{Períodos/DíasPeríodo}}) - 1$

**Fecha** 31/05/2022  
**Juzgado** 110013403004

Desde	Hasta	Dias	Tasa Annual	Maxima	Aplicado	Interés Diario	Capital	Capital a Liquidar	Interés Plazo Periodo	Saldo Interés Plazo	Interés Mora	Saldo Interés Mora	Abonos	SubTotal
01/10/2014	31/10/2014	31	25	28,755	25	0,06%	\$ 179.368.755,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 300.086.146,58	\$ 0,00	\$ 479.454.901,58
01/11/2014	30/11/2014	30	25	28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 303.376.876,84	\$ 0,00	\$ 482.745.631,84
01/12/2014	31/12/2014	31	25	28,755	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 306.777.298,11	\$ 0,00	\$ 486.146.053,11
01/01/2015	31/01/2015	31	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 310.177.719,37	\$ 0,00	\$ 489.546.474,37
01/02/2015	28/02/2015	28	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 313.249.067,62	\$ 0,00	\$ 492.617.822,62
01/03/2015	31/03/2015	31	25	28,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 316.649.488,89	\$ 0,00	\$ 496.018.243,89
01/04/2015	30/04/2015	30	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 319.940.219,14	\$ 0,00	\$ 499.308.974,14
01/05/2015	31/05/2015	31	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 323.340.640,41	\$ 0,00	\$ 502.709.395,41
01/06/2015	30/06/2015	30	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 326.631.370,67	\$ 0,00	\$ 506.000.125,67
01/07/2015	31/07/2015	31	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 330.031.791,94	\$ 0,00	\$ 509.400.546,94
01/08/2015	31/08/2015	31	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 333.432.213,21	\$ 0,00	\$ 512.800.968,21
01/09/2015	30/09/2015	30	25	28,89	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 336.722.943,47	\$ 0,00	\$ 516.091.698,47
01/10/2015	31/10/2015	31	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 340.123.364,74	\$ 0,00	\$ 519.492.119,74
01/11/2015	30/11/2015	30	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 343.414.095,00	\$ 0,00	\$ 522.782.850,00
01/12/2015	31/12/2015	31	25	28,995	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 346.814.516,27	\$ 0,00	\$ 526.183.271,27
01/01/2016	31/01/2016	31	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 350.214.937,53	\$ 0,00	\$ 529.583.692,53
01/02/2016	29/02/2016	29	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 353.395.976,78	\$ 0,00	\$ 532.764.731,78
01/03/2016	31/03/2016	31	25	29,52	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 356.796.398,05	\$ 0,00	\$ 536.165.153,05
01/04/2016	30/04/2016	30	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 360.087.128,31	\$ 0,00	\$ 539.455.883,31
01/05/2016	31/05/2016	31	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 363.487.549,58	\$ 0,00	\$ 542.856.304,58
01/06/2016	30/06/2016	30	25	30,81	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 366.778.279,84	\$ 0,00	\$ 546.147.034,84
01/07/2016	31/07/2016	31	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 370.178.701,11	\$ 0,00	\$ 549.547.456,11
01/08/2016	31/08/2016	31	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 373.579.122,38	\$ 0,00	\$ 552.947.877,38
01/09/2016	30/09/2016	30	25	32,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 376.869.852,64	\$ 0,00	\$ 556.238.607,64
01/10/2016	31/10/2016	31	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 380.270.273,91	\$ 0,00	\$ 559.639.028,91
01/11/2016	30/11/2016	30	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 383.561.004,16	\$ 0,00	\$ 562.929.759,16
01/12/2016	31/12/2016	31	25	32,985	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 386.961.425,43	\$ 0,00	\$ 566.330.180,43
01/01/2017	31/01/2017	31	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 390.361.846,70	\$ 0,00	\$ 569.730.601,70
01/02/2017	28/02/2017	28	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 393.433.194,94	\$ 0,00	\$ 572.801.949,94
01/03/2017	31/03/2017	31	25	33,51	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 396.833.616,21	\$ 0,00	\$ 576.202.371,21
01/04/2017	30/04/2017	30	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 400.124.346,47	\$ 0,00	\$ 579.493.101,47
01/05/2017	31/05/2017	31	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 403.524.767,74	\$ 0,00	\$ 582.893.522,74
01/06/2017	30/06/2017	30	25	33,495	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 406.815.498,00	\$ 0,00	\$ 586.184.253,00
01/07/2017	31/07/2017	31	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 410.215.919,27	\$ 0,00	\$ 589.584.674,27
01/08/2017	31/08/2017	31	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 413.616.340,54	\$ 0,00	\$ 592.985.095,54
01/09/2017	30/09/2017	30	25	32,97	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 416.907.070,80	\$ 0,00	\$ 596.275.825,80
01/10/2017	31/10/2017	31	25	31,725	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 420.307.492,06	\$ 0,00	\$ 599.676.247,06
01/11/2017	30/11/2017	30	25	31,44	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 423.598.222,32	\$ 0,00	\$ 602.966.977,32
01/12/2017	31/12/2017	31	25	31,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 426.998.643,59	\$ 0,00	\$ 606.367.398,59
01/01/2018	31/01/2018	31	25	31,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 430.399.064,86	\$ 0,00	\$ 609.767.819,86
01/02/2018	28/02/2018	28	25	31,515	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 433.470.413,10	\$ 0,00	\$ 612.839.168,10
01/03/2018	31/03/2018	31	25	31,02	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 436.870.834,37	\$ 0,00	\$ 616.239.589,37



República de Colombia  
 Consejo Superior de la Judicatura  
 RAMA JUDICIAL

LIQUIDACIONES CIVILES

Fecha 31/05/2022  
 Juzgado 110013403004

Tasa Aplicada = ((1+TasaEfectiva)^(Períodos/DíasPeríodo))-1

01/04/2018	30/04/2018	30	25	30,72	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 440.161.564,63	\$ 0,00	\$ 619.530.319,63
01/05/2018	31/05/2018	31	25	30,66	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 443.561.985,90	\$ 0,00	\$ 622.930.740,90
01/06/2018	30/06/2018	30	25	30,42	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 446.852.716,16	\$ 0,00	\$ 626.221.471,16
01/07/2018	31/07/2018	31	25	30,045	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 450.253.137,43	\$ 0,00	\$ 629.621.892,43
01/08/2018	31/08/2018	31	25	29,91	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 453.653.558,70	\$ 0,00	\$ 633.022.313,70
01/09/2018	30/09/2018	30	25	29,715	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 456.944.288,96	\$ 0,00	\$ 636.313.043,96
01/10/2018	31/10/2018	31	25	29,445	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 460.344.710,22	\$ 0,00	\$ 639.713.465,22
01/11/2018	30/11/2018	30	25	29,235	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 463.635.440,48	\$ 0,00	\$ 643.004.195,48
01/12/2018	31/12/2018	31	25	29,1	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 467.035.861,75	\$ 0,00	\$ 646.404.616,75
01/01/2019	31/01/2019	31	25	28,74	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 470.436.283,02	\$ 0,00	\$ 649.805.038,02
01/02/2019	28/02/2019	28	25	29,55	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 473.507.631,26	\$ 0,00	\$ 652.876.386,26
01/03/2019	31/03/2019	31	25	29,055	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 476.908.052,53	\$ 0,00	\$ 656.276.807,53
01/04/2019	30/04/2019	30	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 480.198.782,79	\$ 0,00	\$ 659.567.537,79
01/05/2019	31/05/2019	31	25	29,01	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 483.599.204,06	\$ 0,00	\$ 662.967.959,06
01/06/2019	30/06/2019	30	25	28,95	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 486.889.934,32	\$ 0,00	\$ 666.258.689,32
01/07/2019	31/07/2019	31	25	28,92	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 490.290.355,59	\$ 0,00	\$ 669.659.110,59
01/08/2019	31/08/2019	31	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 493.690.776,85	\$ 0,00	\$ 673.059.531,85
01/09/2019	30/09/2019	30	25	28,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 496.981.507,11	\$ 0,00	\$ 676.350.262,11
01/10/2019	31/10/2019	31	25	28,5	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 500.381.928,38	\$ 0,00	\$ 679.750.683,38
01/11/2019	30/11/2019	30	25	28,5	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 503.672.658,64	\$ 0,00	\$ 683.041.413,64
01/12/2019	31/12/2019	31	25	28,365	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 507.073.079,91	\$ 0,00	\$ 686.441.834,91
01/01/2020	31/01/2020	31	25	28,155	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 510.473.501,18	\$ 0,00	\$ 689.842.256,18
01/02/2020	29/02/2020	29	25	28,59	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.181.039,25	\$ 513.654.540,43	\$ 0,00	\$ 693.023.295,43
01/03/2020	31/03/2020	31	25	28,425	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 517.054.961,70	\$ 0,00	\$ 696.423.716,70
01/04/2020	30/04/2020	30	25	28,035	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 520.345.691,96	\$ 0,00	\$ 699.714.446,96
01/05/2020	31/05/2020	31	25	27,285	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 523.746.113,23	\$ 0,00	\$ 703.114.868,23
01/06/2020	30/06/2020	30	25	27,18	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 527.036.843,49	\$ 0,00	\$ 706.405.598,49
01/07/2020	31/07/2020	31	25	27,18	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 530.437.264,75	\$ 0,00	\$ 709.806.019,75
01/08/2020	31/08/2020	31	25	27,435	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 533.837.686,02	\$ 0,00	\$ 713.206.441,02
01/09/2020	30/09/2020	30	25	27,525	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 537.128.416,28	\$ 0,00	\$ 716.497.171,28
01/10/2020	31/10/2020	31	25	27,135	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 540.528.837,55	\$ 0,00	\$ 719.897.592,55
01/11/2020	30/11/2020	30	25	26,76	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 543.819.567,81	\$ 0,00	\$ 723.188.322,81
01/12/2020	31/12/2020	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 547.219.989,08	\$ 0,00	\$ 726.588.744,08
01/01/2021	31/01/2021	31	25	25,98	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 550.620.410,35	\$ 0,00	\$ 729.989.165,35
01/02/2021	28/02/2021	28	25	26,31	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.071.348,24	\$ 553.691.758,59	\$ 0,00	\$ 733.060.513,59
01/03/2021	31/03/2021	31	25	26,115	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 557.092.179,86	\$ 0,00	\$ 736.460.934,86
01/04/2021	30/04/2021	30	25	25,965	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 560.382.910,12	\$ 0,00	\$ 739.751.665,12
01/05/2021	31/05/2021	31	25	25,83	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 563.783.331,39	\$ 0,00	\$ 743.152.086,39
01/06/2021	30/06/2021	30	25	25,815	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 567.074.061,64	\$ 0,00	\$ 746.442.816,64
01/07/2021	31/07/2021	31	25	25,77	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 570.474.482,91	\$ 0,00	\$ 749.843.237,91
01/08/2021	31/08/2021	31	25	25,86	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 573.874.904,18	\$ 0,00	\$ 753.243.659,18
01/09/2021	30/09/2021	30	25	25,785	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 577.165.634,44	\$ 0,00	\$ 756.534.389,44
01/10/2021	31/10/2021	31	25	25,62	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 580.566.055,71	\$ 0,00	\$ 759.934.810,71
01/11/2021	30/11/2021	30	25	25,905	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.290.730,26	\$ 583.856.785,97	\$ 0,00	\$ 763.225.540,97



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
RAMA JUDICIAL

LIQUIDACIONES CIVILES

Tasa Aplicada =  $((1 + \text{TasaEfectiva})^{\text{Períodos/DíasPeríodo}}) - 1$

Fecha 31/05/2022  
Juzgado 110013403004

01/12/2021	31/12/2021	31	25	26,19	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 587.257.207,24	\$ 0,00	\$ 766.625.962,24
01/01/2022	31/01/2022	31	25	26,49	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.400.421,27	\$ 590.657.628,51	\$ 0,00	\$ 770.026.383,51
01/02/2022	17/02/2022	17	25	27,45	25	0,06%	\$ 0,00	\$ 179.368.755,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.864.747,15	\$ 592.522.375,65	\$ 0,00	\$ 771.891.130,65

Capital	\$ 179.368.755,00
Capitales Adicionados	\$ 0,00
Total Capital	\$ 179.368.755,00
Total Interés de plazo	\$ 0,00
Total Interes Mora	\$ 592.522.376,00
Total a pagar	\$ 771.891.131,00
- Abonos	\$ 0,00
Neto a pagar	\$ 771.891.131,00