Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO N°. 058
17 de abril de 2023

JUZGADO 004 DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO

Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	003 - 2019 - 00394 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	RUBIEL ALFONSO CARRILLO OSMA	JOSE OCTAVIO MUÑOZ RODRIGUEZ	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	18/04/2023	20/04/2023
2	039 - 2019 - 00192 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	18/04/2023	20/04/2023
3	045 - 2020 - 00116 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRIGUEZ	EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA	Traslado Art. 110 C.G.P.	18/04/2023	20/04/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECREATARÍA, HOY 2023-04-17 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS, REMITIR SU SOLICITUD AL CORREO ENTRADASOFAJCCTOESBTA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

LORENA BEATRIZ MANJARREZ VERA
SECRETARIO(A)

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14-30 piso 5
Edificio Jaramillo Montoya
Email: j04ejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C. Marzo treinta de dos mil veintitrés

Rad. No. 1100131030 003-2019-00394-00

Para resolver, de las observaciones al avalúo catastral incrementado en un **"50%"**, que se soporta con el avalúo comercial, visto a (fls. 165 a 172 Cdno. 1), respecto del bien inmueble identificado con **F.M.I. No. 50C-145187,** debidamente embargado (fls. 34 a 36 Cdno. 1), secuestrado (fls. 144 a 146 Cdno. 1) dentro del presente asunto, allegado por el apoderado de la parte demandada, y que asciende a la suma de **$884.861.000,00 m/cte**.

CÓRRASE TRASLADO a la parte demandante, por el término de tres (3) días, conforme lo prevé el numeral 2º del artículo 444 del C.G.P.

De otra parte, adviértase por las partes intervinientes dentro del presente asunto, el deber que les asiste, de enviar por los canales digitales dispuestos, un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen simultáneamente con copia que se envía a este Juzgado, a su contraparte, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., y artículo 3º de la Ley 2213 de 2022.

NOTIFÍQUESE,

GLORIA JANNETH OSPINA GONZÁLEZ
JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 16 fijado hoy 31 de marzo de 2023 a las 08:00 AM

Lorena Beatriz Manjarres Vera
Secretaria

RE: RECURSO DE REPOSICION

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Jue 13/04/2023 9:27
Para: franciscodque@gmail.com <franciscodque@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 2957-2023, Entidad o Señor(a): FRANCISCO DUQUE - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Memorial, Observaciones: RECURSO DE REPOSICIÓN **//003-2019-394 J 4 CTO EJEC//**De: francisco javier duque velasquez <franciscodque@gmail.com> Enviado: miércoles, 12 de abril de 2023 15:21**//JARS//02 FLS**

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Consulta general de expedientes: **Instructivo**
Solicitud cita presencial: Ingrese aquí

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

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
gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: francisco javier duque velasquez <franciscodque@gmail.com>
Enviado: miércoles, 12 de abril de 2023 15:21
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RECURSO DE REPOSICION

Buenas tardes,

En mi calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso hipotecario No. 11001310300320190039 4 de RUBIEL ALFONSO CARRILLO OSMA Contra: JOSÉ OCTAVIO MUÑOZ RODRIGUEZ, mediante archivo adjunto presentó recurso de reposiciòn.

FRANCISCO JAVIER DUQUE VELASQUEZ
Carrera 145 No. 145 A - 61 Oficina 104
Franciscodque@gmail.com
Tel. 3168689286
Telefax 4811129
Bogotá D.C.

SEÑOR
JUEZ CUARTO (04) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA.
JUZGADO DE ORIGEN TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

No. 2019 - 00394
EJECUTIVO HIPOTECARIO
RUBIEL ALFONSO CRRILLO OSMA.
Contra: JOSE OCTAVIO MUÑOZ RODRIGUEZ.

FRANCISCO JAVIER DUQUE VELASQUEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., Abogado Titulado, Inscrito y en Ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece bajo mi firma, obrando como apoderado de la parte pasiva en las diligencias en referencia, acudo al despacho a su digno cargo con el fin de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto del treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023), notificado por estad el treinta y uno (31) de la presente anualidad, en atención a las previsiones del artículo 318 del C. G. P., teniendo en cuenta que su señoría mediante auto del siete (07) de marzo de 2023, requirió a las partes a fin de que diéramos cumplimiento al numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., no obstante el apoderado de la parte actora no solo omitió dicho requerimiento, si no que a la fecha y durante todo el proceso ha hecho caso omiso a la norma, razón por la cual difiero de su posición ya que no solo está incumpliendo con dicho numeral, si no que a mi parecer no procede con lealtad, evidenciando su mala fe.

Por lo anterior, solicito se reponga el auto en mención, ordenado la imposición de la multa correspondiente por cada infracción.

Del señor juez,

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER DUQUE VELASQUEZ
C. C. No. 79.566.138 DE BOGOTA
T. P. No. 174.153 DEL C.S.J.

Bogotá D.C., 11 de abril de 2023

Doctora
GLORIA JANNETH OSPINA GONZÁLEZ.
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE BOGOTÁ.
j04ejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. C.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO.
RADICADO: 11001310303920190019200.
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.
ASUNTO: LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO CONFORME LO ORDENADO POR EL DESPACHO EN AUTO DEL 28 DE MARZO DE 2023.

CARLOS MOLANO, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.026.550.703 de Bogotá y Tarjeta Profesional número 179.740 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la sociedad demandada **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.,** a través del presente escrito, de la manera más respetuosa y teniendo en cuenta lo ordenado por el Despacho en auto del 28 de marzo de 2023, procedo a presentar la **LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO** correspondiente:

1. Dentro del presente asunto existe auto que libró mandamiento de pago.

2. Así mismo, existe auto que ordenó continuar la ejecución.

3. Finalmente existe auto que ordena a cualquiera de las partes realizar la liquidación conforme las fechas señaladas en autos anteriores.

En razón de lo anterior, resulta procedente realizar la liquidación del crédito conforme los parámetros de ley y lo ordenado por el Despacho:

TOTAL INTERESES MORATORIOS:	**$155.247.970,78 Mcte.**
CAPITAL:	**$342.019.728,84 Mcte.**
TOTAL LIQUIDACIÓN CRÉDITO:	**$497.267.699,62 Mcte.**

4. En los anteriores términos, pongo a consideración del Despacho la liquidación del crédito, la cual se realizó conforme lo ordenado por el Despacho, así como los *ítems* legales para presentar las mismas.

5. Así las cosas, solicito de la manera más respetuosa proceder con su aprobación.

De la Señora Jueza, con distinción y respeto.

Atentamente,

CARLOS MOLANO.
C.C. 1.026.550.703 de Bogotá D.C.
T.P. 179.740 del C.S.J.

RE: Liquidación del Crédito Rad. 11001310303920190019200 Dte: Bancolombia vs PRODECOL

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Jue 13/04/2023 15:05
Para: Carlos Molano Abogados <carlosmolanoabogados@hotmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 2980-2023, Entidad o Señor(a): CARLOS MOLANO - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: ALLEGA NUEVA LIQUIDACION
De: Carlos Molano Abogados <carlosmolanoabogados@hotmail.com>
Enviado: martes, 11 de abril de 2023 3:12 p. m.
11001310303920190019200 J04 FL 3 PFA

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Consulta general de expedientes: **Instructivo**
Solicitud cita presencial: Ingrese aquí

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

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
gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j04ejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: martes, 11 de abril de 2023 15:15
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RV: Liquidación del Crédito Rad. 11001310303920190019200 Dte: Bancolombia vs PRODECOL

Buen día:

Cordialmente reenvío el presente correo, para lo pertinente.

CARLOS MOLANO®
ABOGADOS

CARLOS MOLANO
Socio Fundador/Director General
Contacto: 317 7676590
Correo electrónico: carlosandresmol@hotmail.com
Dirección de notificación: Calle 82 Número 11-37 Oficina 519 Edificio Confianza. Bogotá. Colombia.
@carlosmolanoabogados

JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ.
ABOGADO
Calle 17 B – 49 Oficinas 301 – 302 Edificentro Torre A, Bogotá D.C. 3132199035 – 3009318628 – 3125350981

Doctora
HILDA MARIA SAFFON BOTERO.
JUEZ CUARTO (4°) DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
E. S. D.

REF: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO.
ASUNTO: OBJECIÓN AL AVALÚO.
DE: MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRÍGUEZ. C.C. 80.018.527
CONTRA: RITA LICETH CASTELLANOS MORA. C.C. 52.732.231
BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA. C.C. 1.023.878.870
EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA. C.C. 80.120.951
RADICADO: 11001310304520200011600

JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ, Identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, me permito presentar renuncia del apoderado HENRY ALBERTO DUEÑAS BARRETO, junto con la imagen del correo recibido por dicho abogado, por lo que adjunto igualmente el poder debidamente conferido a mi por la parte demandada en el proceso de la referencia, con la finalidad que se me reconozca como apoderado de los demandados RITA LICETH CASTELLANOS MORA, BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA y EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA.

Obrando como apoderado judicial de los demandados en el proceso de la referencia, en la oportunidad legal por medio del presente escrito presento objeción al avalúo presentado por el ejecutante sobre el inmueble ubicado en la Calle 41 Sur 1B – 30 barrio San Martin Sur, Localidad Cuarta (4°) en la ciudad de Bogotá D.C., Identificado con la matrícula inmobiliaria número **50S – 543677** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur y Referencia Catastral **AAA0004WDBS**, el cual se sustenta en los siguientes términos:

RAZONES DE LA OBJECIÓN

1- La razón de la objeción al avalúo presentado por el demandante **MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRIGUEZ,** se sustenta en que el valor determinado es irregular e inferior al valor real del metro cuadrado que hoy ostenta dicho inmueble.

2- El avalúo presentado por el demandante **MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRIGUEZ,** se realizó en forma teórica basada en una operación aritmética establecida en el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso, teniendo como insumo el certificado catastral correspondiente para el año dos mil veintitrés (2023), sin tener en cuenta toda la información del inmueble, el precio del mercado, estado de conservación, vías de acceso, renta del inmueble para determinar el justo precio para el remate del inmueble objeto de cautela.

FUNDAMENTOS DE LA OBJECIÓN

La objeción se fundamenta en que determinar el valor del inmueble basada en una operación aritmética establecida en el articulo 444 numeral 4 del Código General del Proceso, no es idóneo para establecer su precio real.

Adjunto el avalúo realizado el día ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023) por la empresa **UNILONJAS S.A.S.,** en donde se aplicaron la totalidad de Notas y Guías Técnicas Sectoriales del **ICONTEC** y el **RNA**, con conceptos y metodologías de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Decreto 1420 de 1998 y Estándares Internacionales de Valoración (IVS), realizado por un perito idóneo.

El dictamen pericial de fecha ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023) determino como valor total físico del inmueble la suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($ 638.783.755.oo)**, muy distinto al presentado por la parte actora quien lo valoro en **QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($525.159.000.oo),** como valor para el remate.

Lo que claramente determina una diferencia de **CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($ 113.624.755.oo),** afectando enormemente el patrimonio de mis prohijados colocándolos en una desventaja frente al acreedor.

Por todo lo anterior solicito a la Señora Juez se tenga como avalúo para el remate los peritos **JAIME ROMÁN MIRANDA QUINTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.871.500 y Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL **80871500** y **ELIZABETH RAMOS**, Identificada con la cédula de ciudadanía número 52.936.314 y Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 52936314 realizado por la empresa **UNILONJAS S.A.S.,** ubicada en la Calle 107A 7 - 81 Oficina 301 en la ciudad de Bogotá D.C.

ANEXOS

1-Poder debidamente conferido por la parte demandada.
2-Renuncia por parte del abogado HENRY ALBERTO DUEÑAS BARRETO, junto con la imagen del correo recibido por parte de dicho abogado.
3- avalúo realizado el día ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023) por la empresa **UNILONJAS S.A.S.**

De la señora Juez.

JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ.
C.C. 79.299.984 de Bogotá D.C.
T.P. 200816 del C. S. J.

JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ.
ABOGADO
Calle 17 B – 49 Oficinas 301 – 302 - 314 Edificentro Torre A, Bogotá D.C. 3132199035 – 3009318628 – 3125350981

Doctora
GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA.
JUEZ CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF: PODER – EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO.
DE: MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRÍGUEZ. C.C. 80.018.527
CONTRA: RITA LICETH CASTELLANOS MORA. C.C. 52.732.231
BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA. C.C. 1.023.878.870
EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA. C.C. 80.120.951
RADICADO: 11001310304520200011600

RITA LICETH CASTELLANOS MORA; BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA y **EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA,** mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con las cédulas de ciudadanía números 52.732.231, 1.023.878.870 y 80.120.951 expedidas en Bogotá D.C., manifestamos que por medio de este escrito otorgamos poder al doctor **JUAN PABLO ROCHA MARTÍNEZ,** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.299.984 expedida en Bogotá D.C., portador de la T.P. 200816 del Consejo Superior de la Judicatura para que en nuestro nombre y representación nos represente en el **PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO,** promovido por el señor **MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRÍGUEZ,** mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80 018 527 expedida en Bogotá D.C.

Para efectos del inciso 2° del articulo 5° de la Ley 2213 de 2022, se indica a continuación la dirección de correo electrónico del suscrito, que es el aquel que reposa en el Registro Nacional de Abogados, rocmaju@gmail.com

Nuestro apoderado queda investido de las facultades consagradas en los articulos 74 y 77 del Código General del Proceso y en especial para, sustituir, conciliar total o parcialmente, recibir, retirar titulos judiciales, transigir, desistir, renunciar, reasumir presentar recursos ordinarios y extraordinarios y en general para adelantar las diligencias tendientes al cabal desarrollo del presente mandato.

Sirvase, señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado judicial de conformidad con el artículo 5° de la Ley 2213 de 2022, para los efectos y dentro de los términos aquí señalados en este memorial – Poder –

Cordialmente,

RITA LICETH CASTELLANOS MORA.
C.C. 52.732.231 de Bogotá D.C.

BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA.
C.C. 1.023.878.870 de Bogotá D.C.

EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA.
C.C. 80.120.931 de Bogotá D.C.

Acepto

JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ.
C.C. 79.299.984 de Bogotá D.C.
T.P. 200816 del C.S.J.

Notaría Primera del Círculo de Madrid C/marca NMA

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a su destinatario fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Primero de Madrid, por

CASTELLANOS MORA RITA LICETH

quien se identifica con la C.C. 52732231

Y además certifico que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma es suya. El compareciente aceptó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariasenlinea.com para verificar este documento.

2022-11-02 15:07:32

El Compareciente

Cód. ewzhg

RODOLFO GUERRERO PRECIADO
NOTARIO PRIMERO CIRCULO DE MADRID

Notaría Primera Circulo de Madrid

Notaría Primera del Círculo de Madrid C/marca NMA

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a su destinatario fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Primero de Madrid, por

CASTELLANOS MORA BEBSY LORENA

quien se identifica con la C.C. 1023878870

Y además certifico que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma es suya. El compareciente aceptó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariasenlinea.com para verificar este documento.

2022-11-02 13:54:17

El Compareciente

Cód. ewzhg

RODOLFO GUERRERO PRECIADO
NOTARIO PRIMERO CIRCULO DE MADRID

Notaría Primera del Círculo de Madrid C/marca NMA

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a su destinatario fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Primero de Madrid, por

CASTELLANOS MORA EDWIN YAMID

quien se identifica con la C.C. 80120931

Y además certifico que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma es suya. El compareciente aceptó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariasenlinea.com para verificar este documento.

2022-11-02 13:56:07

El Compareciente

Cód. ewzhg

RODOLFO GUERRERO PRECIADO
NOTARIO PRIMERO CIRCULO DE MADRID

Henry Alberto Dueñas Barreto
Abogado

Honorable
GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C.

Clase de proceso:	**EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO**
N.° de radicación:	**11001310304520200011600**
Parte demandante:	**MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRÍGUEZ**
Parte demandada:	**RITA LICETH CASTELLANOS MORA, BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA Y EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA**
Asunto:	**RENUNCIA AL PODER DE LA PARTE DEMANDADA**

HENRY ALBERTO DUEÑAS BARRETO, identificado con la C. de C. # 6.761.374, abogado, portador de la T. P. # 75.873 del C. S. de la Judicatura, por medio de este escrito le manifiesto que renuncio al poder otorgado por los demandados en el proceso de la referencia, señores **RITA LICETH CASTELLANOS MORA, BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA** y **EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA** en los términos del artículo 76 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

Sírvase, señoría, dar el curso que corresponda.

Cordial saludo,

HENRY ALBERTO DUEÑAS BARRETO
C. de C. # 6.761.374
T. P. # 75.873 del C. S. de la Judicatura

Carrera 7 A n° 28-28 OF 243 Parque Central Power a [illegible] Bogotá
Correo abogadohand@gmail.com - Teléfono 322[illegible]

-------- Forwarded message ---------
De: **Henry Alberto Dueñas Barreto** <abogadohand@gmail.com>
Date: vie, 21 oct 2022, 3:24 p.m.
Subject: Renuncia a los poderes
To: <j45cmcto@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores
RITA LICETH CASTELLANOS MORA,
BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA,
EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA
ANA ANTONIA MORA ROPERO

Cordial saludo,

HENRY ALBERTO DUEÑAS BARRETO
[illegible]

UNILONJAS
AVALÚOS Y TASACIONES

CL 41 SUR 1B 30
Bogota D C

AVALUO TECNICO COMERCIAL - LEY 1673 DE 2013
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA

1. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

- El presente avalúo se hace con total independencia y sin ningún interés en el resultado.
- El presente estudio no ha sido influenciado por ningún de las partes interesadas.
- Se trata de un avalúo en los términos de la ley 1673 de 2013.
- A pesar de poder hacer anotaciones respecto al análisis del certificado de tradición y libertad el presente estudio no corresponde a un estudio de títulos.
- A pesar de poderse tomar medidas del bien inmueble el estudio no corresponde a un levantamiento arquitectónico o topográfico.
- El presente estudio aplica la totalidad de Notas y Guías Técnicas Sectoriales del Icontec y el RNA, aplica conceptos y metodologías de la resolución 620 de 2008 del IGAC, Decreto 1420 de 1998 y Estándares internacionales de Valoración (IVS).

2. DECLARACIÓN ART 226 CGP

- La identidad de los peritos: Jaime Roman Miranda Quintero cédula 80871500 Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 80871500 y Elizabeth Ramos cédula 52936314 Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 52936314.
- Unilonjas SAS. Calle 107a # 7 - 61 Of 301, gerenciatecnica@unilonjas.net celular: 3108055554.
- Jaime Miranda Administradores de Empresas PUJ, especialista en Gerencia de Obra PUC, candidato de Magister Ingeniería de la Tasación y la Valoración Universidad Politécnica de Valencia España. Elizabeth Ramos Ingeniera Catastral Especialista en Avalúos U. Distrital de Colombia.
- No hemos sido designados como peritos en avalúos de inmuebles como el inmueble objeto de avalúo. Desarrollamos más de 350 avalúos con fines comerciales, hipotecarios, de aseguramiento o NIIF cada mes.
- No hemos sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte
- No nos encontramos incursos en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
- Se aplicaron los criterios y métodos usuales para el cálculo de valor de inmueble sometido a régimen de propiedad horizonta, a saber, técnica de comparación de mercado de acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

3. OBJETIVO DEL AVALÚO

Determinar a través de la metodología valuatoria el valor comercial base de negociación del inmueble, teniendo en cuenta toda la información, bajo el supuesto de una operación de compraventa de contado y bajo la hipótesis en la cual las partes intervinientes en la negociación conocen toda la información referente al inmueble, en donde en un mercado ordenado y abierto se determina el justo precio comercial para venta del inmueble objeto de estudio.

4. INFORMACIÓN INICIAL

1	**Fecha de inspección**	8/03/2023
2	**Fecha de avalúo**	8/03/2023
3	**Vigencia**	2 años
4	**Nombre del contratante**	Rita Uceth Castellanos Mora - Edwin Yamid Castellanos Mora - Bebsy Lorena Castellanos Mora

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

1	**País**	Colombia
2	**Ciudad**	Bogota D.C
3	**Localidad**	San Cristóbal
4	**Barrio**	San Martin Sur
5	**UPL**	21 - San Cristóbal
6	**Nomenclatura oficial**	CL 41 SUR 1B 30

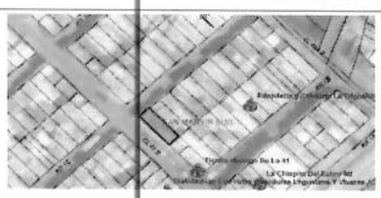
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1	**Clase de inmueble**	Casa
2	**Tipo de inmueble**	Urbano
3	**Estrato**	2
4	**# de habitaciones**	9
5	**# de baños**	4
6	**# de niveles del inmueble**	4
7	**Destinación actual**	Vivienda

6.1 Descripción detallada

Casa de cuatro niveles, distribuido así:
PRIMER PISO: Local 1 (esquinero): no acceso. Local 2: Acceso, local, baño, Local 3: no acceso, acceso a vivienda.
SEGUNDO PISO: Hall, escaleras, baño, cuarto 1, cuarto 2 sin puerta, cocina.
TERCER PISO: Hall, escaleras, apartamento 1 con acceso, hall, baño con ducha eléctrica, cuarto 1 con clóset, cuarto 2, cocina y comedor; apartamento 2 con acceso, hall, cocina, sala-comedor, baño con división en ducha, hall de cuartos, cuarto1, cuarto 2, cuarto 3.
CUARTO PISO: Escaleras, terraza cubierta en teja con muro medianero tipo balcón, tiene lavadero, cuarto disponible 1, cuarto disponible 2.

6.2 Planos de ubicación



6.3 Áreas de las construcciones

1 **Área de la construcción (m2)**

Área (m2)	Dependencia
415,93	Casa. Según información registrada en catastro

106,99	Piso 1 - Según toma de medidas
48,79	Piso 2 - Según toma de medidas
122,89	Piso 3 - Según toma de medidas
47,54	Piso 4 - Según toma de medidas
75,16	Terraza - Según toma de medidas
401,36	Área total de la casa

Dependencia	AREA (m2)
1 piso	
Local 1 (esquinero): no acceso	43,2251
Área: (4.30+3.29)x5.695	
Local 2	
Acceso, local, baño	20,0977
Área: 5.695x3.529	
Local 3. no acceso	37,4731
Área: (3.80+3.28)x5.695	
Acceso a vivienda	
Acceso, Hall, escaleras	6,1905
Área: 1.087x5.695	
2 piso	
Hall, escaleras	5,1492
Área: 1.758x2.929	
Apartamento	
Área	
Cocina, Hall, baño: 5.826x2.913	16,9420
Cuarto 1: 3.466x3.960	13,7254
Cuarto 2: 3.700x3.500	12,9710
3 piso	
Hall, escaleras	5,1087
Área: 1.758x2.406	
Apartamento 1	
Área	
Cocina, comedor, Hall, baño: 5.826x2.913	16,9420
Cuarto 1: 3.466x3.960	13,7254
Cuarto 2: 3.700x3.500	12,9710
Apartamento 2	
Área: 11.585x6.400	74,1440
4 piso	
Escaleras	1,6940
Área: 0.830x2.041	
Terraza	
Área	
Cuartos disponibles: 11.819x3.879	45,8459
Zona de terraza genera : 6.424x19.947 - [cuartos disponibles] - (1.940+2.024)	75,1551
Total casa	**401,3569**

6.4 Antigüedad, vetustez, vida útil

1	**Año de construcción**	1979
2	**Fuente**	ESCRITURA 8618 del [illegible] NOTARIA 9 de BOGOTA
3	**Antigüedad en años**	45
4	**Vida técnica en años**	100
5	**Vida útil remanente**	57
6	**% de la vida transcurrido**	43,00%
7	**Valor de salvamento sugerido**	20,00%

6.5 Materiales de construcción y acabados generales

Cimentación	Pilotes y placa en concreto reforzado
Estructura	Convencional en CR (pórticos)
Pisos	Cerámica Concreto en áreas de cuarto piso
Fachada	Bloque pañetado y estucado
Mampostería	Bloque, pañete, estuco y pintura
Cielorraso	Pañete, estuco y pintura
Mesones de baños	Sin meson
Mesones de cocina	Ceramica
Divisiones de duchas	Cortina plástica
Otros terminados o equipos complementarios	

6.6 Estado de conservación

1	**Inmueble remodelado**	Si
2	**Acometida de gas natural**	Si
3	**Estructura**	Bueno
4	**Muros**	Aceptable
5	**Pisos**	Aceptable
6	**Carpintería**	Aceptable
7	**Detalles adicionales**	

La casa se encuentra en generan en buen estado pero sur objeto de remodelación y mejoras

6.7 Información general del terreno

1	**Tipo de terreno**	Esquinero		
2	**Área del terreno (m2)**	120	Según Certificado	
		114	Según Impuesto	
		120	Según Escritura	
	Nota	Cuando las áreas registradas en el certificado de libertad no coinciden con catastro o escrituras prima el área del certificado de libertad		
3	**Dimensiones (metros)**	Frente	6 Fondo	20
4	**Relación frente fondo**	2/7		
3	**Forma geométrica**		Regular	

6.8 Normatividad urbanística

1	**Tratamiento**	Mejoramiento Integral
2	**Área de actividad**	Área de Actividad de Proximidad - AAP
3	**Zona**	Receptora de soportes urbanos
4	**Usos permitidos:**	

Principal: Vivienda
Complementario: Comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y hospedaje
Restringido: Servicios del automóvil, servicios especiales, servicios logístico, industria artesanal y liviana
Prohibidos: industria mediana y pesada

6.9 Edificabilidad

Altura máxima (pisos) 3

7. ASPECTOS RELEVANTES DEL ENTORNO

7.1 Información general de la ciudad / municipio de ubicación

1	**Ciudad / municipio**	Bogota D.C
2	**Barrio**	San Martin Sur
3	**Perspectivas de valorización**	Estables
4	**Uso predominante del entorno**	Residencial
5	**Servicios públicos**	Luz, acueducto, alcantarillado y gas natural

Sitios de interés	Parque Los Vikingos, Salón Comunal San Martin de Loba, Hospital La Victoria, Parque La Victoria		
Vías de acceso	Diagonal 40A Sur, Calle 37 Sur, Carrera 1C		
Trasporte público	Buses, busetas	x	Trasporte masivo -
	Taxis	x	Frecuencia media

8. ASPECTOR JURÍDICOS

1	**Aclaración**	Esta sección no se asimila a un estudio de titulos
2	**Matricula inmobiliaria**	50S-543677
3	**CHIP**	AAA0004WDBS
4	**Escritura de adquisición**	ESCRITURA 6654 del 24-[illegible]-1997 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.
5	**Propietario**	CASTELLANOS MORA BEBSY LORENA CC# 1023878870 CASTELLANOS MORA EDWIN YAMID CC# 80120051 CASTELLANOS MORA RITA LICETH CC# 52732231
6	**Servidumbres inscritas**	No
7	**Sometido a propiedad horizontal**	No

9. AVALÚO TÉCNICO

Metodología a aplicar		Objetivo
Enfoque de mercado	Si	Calcular precios de mercado
Enfoque de costo	Si	Calcular costo físico depreciado de la construcción
Enfoque residual	No	Calcular el valor del inmueble a partir de su potencial
Enfoque de capitalización	No	Calcular el valor del inmueble a partir de las rentas
Nota	Para mayor detalle sobre las técnicas y metodologías aplicadas remitirse al anexo metodológico	

9.1 Aplicación técnica - memorias de cálculo

Aplicación técnica de comparación de mercado valores de venta

CALCULOS PARA EL VALOR DEL TERRENO

#	Tipo	Tiempo	Fotograma	Ubicación	Valor inmueble	Valor negociable	Terreno Area (m2)	Terreno Valor / m2	Construcción Area (m2)	Construcción Valor / m2	Valor construcción
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] metros de 100 mts	$ 550.000.000	$[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] metros de 100 mts	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] metros de 100 mts	$ 500.000.000	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] metros de 100 mts	$ [illegible]	$ [illegible]	120	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]

Inmuebles seleccionados

#	Area (m2)
1	$ [illegible]
2	$ [illegible]
4	$ [illegible]
Media aritmetica	$ 1.344.878
Desviación estandar	$ [illegible]
Coeficiente de variación	[illegible] %
Limite inferior	$ [illegible]
Limite superior	$ [illegible]
Confiabilidad de muestra	[illegible] %

VALOR ASIGNADO / M2 PARA EL TERRENO	$ 1.576.478

Ver mayor detalle de las ofertas en el anexo al informe

CALCULOS PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
costos tomados de la ultima edición de Construdata

Capítulos de construcción		$
Preliminares	$	5.605.388
Desagües	$	5.605.388
Muros	$	48.766.879
Pañetes	$	33.632.330
Estructura y cimentación	$	219.170.686
Cubiertas	$	19.638.859
Pisos	$	13.452.932
Enchapes, accesorios	$	3.923.772
Hidraulicas y sanitarias	$	36.995.563
Electrica	$	35.874.486
Aparatos Sanitarios	$	7.287.005
Carpinteria madera	$	6.726.466
Carpinteria metálica	$	23.542.631
Equipos especiales	$	8.408.083
Cerrajería	$	2.802.694
Vidrios	$	1.121.078
Pintura	$	30.829.636
Remates	$	5.605.388
Equipo y herramientas	$	14.013.471
Administración de obra	$	37.556.102
Total costos directos	$	560.938.840
Total costos indirectos (AIIU)	$	98.094.297
Total costo de construcción	$	658.633.137

Año de construcción de referencia		1.979,00
Antigüedad		46,00
Edad en % de la vida	44,00%	
Estado de conservación		2,00
Depreciación Fitto y Corvini	31,70%	
Valor de la construcción	$	449.846.433

Aplicación técnica de comparación de mercado valores de renta

Referentes comerciales de inmuebles en buen estado

#	Área	Valor mercado	Garaje	Valor de garaje	Precio ofertado	Precio negociado	Fuente	Teléfono	Ubicación
1	[illegible]	[illegible]	$	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	$	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	$	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	$	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	$	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Homogenización

1	$	[illegible]
2	$	[illegible]
3	$	[illegible]
4	$	[illegible]
5	$	[illegible]
Valor promedio	$	[illegible]
Desviación estándar	$	[illegible]
Coeficiente de variación		[illegible]
Límite inferior	$	[illegible]
Límite superior	$	[illegible]
Coeficiente de curtosis		[illegible]

Links de ofertas

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-alborada/bogota/[illegible]

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-victoria/bogota/7829239

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-gloria-occidental/bogota/[illegible]

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/[illegible]/bogota/7740630

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/[illegible]/bogota/7984779

Referentes comerciales inmuebles similares en renta local

#	Área	Valor mercado	Garaje	Valor de garaje	Precio ofertado	Precio negociado	Fuente	Teléfono	Ubicación
1	[illegible]	[illegible]		$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]		$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]		$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Inmuebles seleccionados

1	$	[illegible]
2	$	[illegible]
Sumatoria	$	[illegible]
Desviación estándar	$	[illegible]
Coeficiente de variación		[illegible]
Límite superior	$	[illegible]
Límite inferior	$	[illegible]
Coeficiente de curtosis		[illegible]

VALOR ASUMIDO FINAL	$	21.150

VALOR RENTA / M2 apartamentos	$	12.545
Área del apartamentos objeto de renta (m2)		161,82
Ingresos por renta de apartamentos		2.092.657,52
VALOR RENTA / M2 locales	$	14.249
Área del apartamentos objeto de locales (m2)		100,80
Ingresos por renta de apartamentos		1.425.540,67
INGRESOS TOTALES RENTA apartamentos y locales		3.418.203,19
Tasa de renta	0,540%	
VALOR DE VENTA A PARTIR DE LA RENTA	$	632.686,264

Conclusión

Después de la aplicación técnica de la metodología de comparación de mercado en dos vías a saber: i) Basado en valores de venta para determinar el valor de terreno (m2) y aplicación de la técnica de costo para la construcción y; ii) Basado en valores de renta para calcular los ingresos máximos posibles por la casa para llegar al valor de venta usando una tasa de rentabilidad inmobiliaria. Se puede concluir que ambas metodologías llegan a resultados similares, sin embargo el enfoque de renta cuenta con una falencia dado que el calculo de valores de renta para locales en el sector no cumple criterios estadísticos. Por lo tanto se asume como correcto el valor encontrado en la aplicación de la técnica de comparación de mercado para el cálculo del valor del terreno y la técnica de costo para la construcción.

9.2 Resultados

	ITEM	Área (m2)	Valor / m2	Subtotal
1	Construcción	415,83	$ 1.081.804	$ 449.846.433
2	Terreno	120,00	$ 1.574.478	$ 188.937.322
	VALOR COMERCIAL TOTAL DE VENTA			$ 638.783.755

	ITEM	Tasa	Valor de venta	Subtotal
1	Construcción	0,5403%	$ 638.783.755	$ 3.451.091
	VALOR COMERCIAL TOTAL DE RENTA MENSUAL SIN IVA			$ 3.451.091

9.3 Concepto de división o partición procedente, de acuerdo al artículo del Código General del Proceso:

El inmueble objeto de avalúo no es objeto de división o partición material, por las siguientes razones y motivos:

- El área actual del lote y sus dimensiones de frente y fondo no permiten una subdivisión predial de acuerdo a la normatividad urbanística.
- Para ser objeto de subdivisión mediante sometimiento a régimen de propiedad horizontal, se requiere que la construcción cumpla con áreas mínimas en cuanto a bienes comunes, zonas libres y patios, requerimientos que actualmente no se cumplen.

10. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR

- El presente informe cumple con lo estipulado en la norma NTS S 03 Contenido de informes de valuación, así como con las mejores prácticas internacionales para la elaboración de avalúos técnicos. Las descripciones de los hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- En el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Los análisis y resultado sólo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en detalle en el cuerpo del informe.
- El avaluador no tiene interés financiero ni de otra índole en los bienes muebles inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios ni con el solicitante del encargo valuatorio, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.
- Los Honorarios de valuador no dependen de aspectos del informe
- Nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca a ninguna de las partes, ni afectan de ninguna manera directa o indirecta con los resultados presentados.
- La valuación se realizó conforme al código de conducta del valuador según lo establecido en la norma técnica sectorial NTS S04.
- El valuador ha cumplido con los requisitos necesarios para tener el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría bienes inmuebles urbanos, bienes inmuebles rurales y bienes inmuebles especiales.
- El valuador tiene experiencia y conocimiento del mercado local y la tipología de bienes que valorados cuyo ejercicio se refleja en el presente informe.
- Nadie con excepción del equipo técnico de Unilonjas, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El perito no asume responsabilidad alguna por la veracidad de la información suministrada por el mandante en los documentos que suministradas o información no aclarada, incompleta, no veraz suministrada por el mandante del encargo valuatorio.
- El valor que se establece corresponde al valor comercial del bien avaluado, teniendo en cuenta todos los aspectos que en el presente informe se consignan.
- El perito no asume ninguna responsabilidad por las diferencias de medidas efectivas o reales y las consignadas en los documentos y certificaciones legales.

11. DATOS DEL EQUIPO TÉCNICO

RNA Registro Nacional de Avaluadores

Líder avaluador

RAA AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES

CATEGORÍAS CERTIFICADAS

DE AVALUADORES

Jaime Román Miranda

Gerente Técnico y de Avalúos

Perito Avaluador certificado mediante ISO 17024 por el RNA

AVAL 80871500

Bienes inmuebles urbanos, rurales, especiales, maquinaria y equipo fija, maquinaria y equipo móvil

3820

Coordinador técnico

Elizabeth Ramos Diaz

Ingeniera Catastral y Geodesta

12. ANEXOS METODOLÓGICOS

Marco de referencia normativo:

1. Resolución 620 de 2008 del IGAC: Esta resolución reglamenta los avalúos que se ordenan dentro del marco de la Ley 388 de 1997, que corresponden a adquisición de predios por parte de autoridades públicas, a saber.

a. Avalúos para establecer el predio dentro de un proceso de enajenación forzosa
b. Avalúos para establecer el predio dentro de un proceso de enajenación voluntaria
c. Avalúos para calcular la indemnización dentro de procesos de expropiación.
d. Avalúo para revisión de la estimación del efecto plusvalía

A pesar de tratar procedimientos y metodologías específicas para la elaboración de avalúos dentro de actuaciones específicas entre entidades públicas y privadas, esta resolución se usa como referencia normativa. La cual se aclara no es de carácter vinculante pero si enriquece la profundidad y desarrollo del avaluo a desarrollar.

2. Ley 1673 de 2013, decreto 2046 de 2014, decreto 556 de 2015 y normas complementarias. Este conjunto de normas corresponden al actual Régimen de Valuador en Colombia.

Estándares de valoración aplicados:

1. Normas y Guías Técnicas Sectoriales: El Registro Nacional de Avaluadores miembro pleno del International Valuation Standards Council, con aprobación del ICONTEC, constituyó la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA. De forma tal que han expedido a la fecha los siguientes estándares:

a. NTS M 01 PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS A VALOR DE MERCADO
b. NTS S 03 CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN
c. NTS S 04 CÓDIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR
d. NTS I 01 CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS
e. NTS I 02 CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES RURALES
f. NTS S01 BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE VALOR DE MERCADO
g. NTS A 02 VALUACIÓN PARA GARANTÍA DE CRÉDITOS
h. GTS G 02 CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN
i. GTS E 02 VALUACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO
j. GTS E 01 VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES
k. GTS E 04 VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES RURALES

2. Normas Internacionales en valoración: Como marco de referencia base se aplican los estándares contenidos en los International Valuation Standards (IVS) emitidos por el International Valuation Standards Council (IVSC) y el Royal Institution of Chartered Surveyors.

13. CERTIFICACIONES COMO AVALUADOR

RAA — ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT. 900756014-2

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

El señor(a) JAIME ROMAN MIRANDA QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80871500, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80871500

Al momento de expedición de este certificado el registro del inscrito(a) JAIME ROMAN MIRANDA QUINTERO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en los 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: 07 Feb 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rústicos con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, pozos, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, 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: 07 Feb 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes inmuebles rurales y/o urbanos y especialmente protegidos Lotes valuados en suelo de protección ambiental, lotes definidos o potenciales en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción: 30 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

RAA — ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, pistas aeroportuarias, viales y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción: 30 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos

Fecha de inscripción: 30 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 07 Feb 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Movil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, maquinaria de venta, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de computo. Microcomputadores, impresoras, servidores, modems y otros accesorios de estos equipos, redes, intranetes, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, radiocomunicación y telecomunicación. Transporte Automotor, vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores carreros y remolques, motocicletas, motocicletas, montacargas, montacargas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 07 Feb 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 6 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 20 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 8 Obras de Arte, Arqueológicas, Paleontológicas y Históricas

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: 20 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 20 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: 20 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos de autor, expertos o software, fondo de comercio, razón comercial y otros similares.

Fecha de inscripción: 20 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 20 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0100, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0700, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0160, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0142, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición (Art. 8° parágrafo 1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección CALLE 98 # 15 - 17 OFICINA 303
Teléfono +57-5108065556
Correo Electrónico gerencialtecnica@unionjas.net

Título: Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIME ROMAN MIRANDA QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80671300, El(la) señor(a) JAIME ROMAN MIRANDA QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigna el siguiente código de QR, y puede adicionalmente con un dispositivo móvil o con dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de Significador de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA (http://www.raa.co). Cualquier inconveniente o error de información así informada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN:
b7800eab

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 uno (01) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900878037-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2849 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ELIZABETH RAMOS DIAZ identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52926014, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52926014

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELIZABETH RAMOS DIAZ 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: 05 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, silos, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, cultivos, 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: 05 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y exploraciones 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: 05 Nov 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos

Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 | Regime: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los inmuebles anteriores.

Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 | Regime: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 | Regime: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 | Regime: Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.
Dirección: CALLE 42 B SUR N°72 H - 15 APTO- 1404
Teléfono: 3138108540
Correo Electrónico: elizabetwam@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Universidad distrital francisco jose de caldas - Ingeniero catastral y Geodesta
Universidad distrital francisco jose de caldas - Especialista en Avaluos Lineas de profundización en Avaluos Rurales

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la RAA Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELIZABETH RAMOS DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53936314.

Esta(o) señor(a) ELIZABETH RAMOS DIAZ se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la póliza de autoregulación con Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigna el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o otro dispositivo hecho con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando el NIN directamente en la página de RAA (http://www.raa.org.co). Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación del código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV.

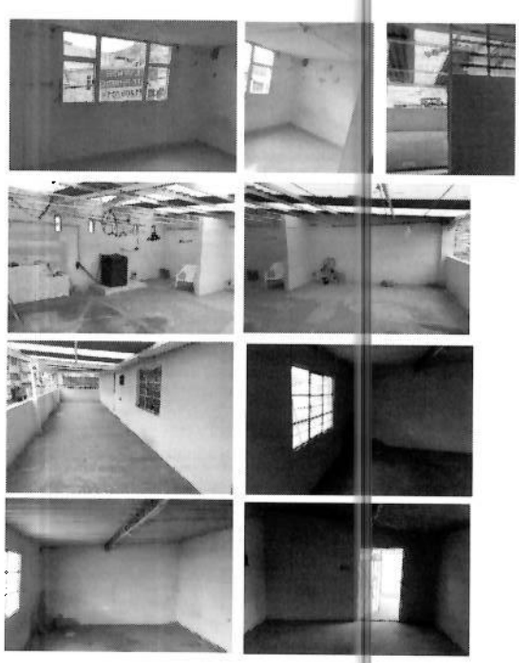
PIN DE VALIDACIÓN

adddfe36

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 diecisiete (17) días del mes de Febrero del 2017 y tiene vigencia de 10 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Estrada Pizarro
Representante Legal

14. ANEXOS FOTOGRÁFICOS



Links de ofertas en VENTA tomados el 08/03/2022

Descripción general

$ 280.000.000

¿Te interesa este inmueble?

Ver más

https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/puente-aranda/bogota/7630374

Descripción general

$ 450.000.000

¿Te interesa este inmueble?

Ver más

https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-teresita/bogota/2815205

Descripción general

$ 260.000.000

¿Te interesa este inmueble?

Ver más

https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-sur/bogota/7705703

Vendo Casa San Martín de Loba Linda, La Victoria

300.000.000 Pesos

60 meses a 10 años

105 m²

Interés: 1 Departamento de Condominio

Código: Primera 32/2/10

Mensualidad

Vendo Casa en Ciudad Jardín de Loba, Localidad Kennedy, Barrio San Martín de Loba, con 105 m² de terreno y 120 m² de construcción, distribuidos en 3 pisos: 1 piso de 50 m² (tres apartamentos independientes) y 2 pisos de 35 m² cada uno (dos apartamentos independientes). Servicios de agua y gas independientes, ya cuenta con energía.

Detalles del Inmueble

Precio: 300.000.000 Pesos	Calificación:
Dormitorios: 6	Cocina:
Baños: 3	Bodega: no
Tamaño: 120 m²	Inmueble amoblado:
Conjunto/Edificio:	Patio: no
Aire acondicionado: no	Terraza: no
Estacionamientos/Pos: 0	Piscina:

http://www.doomoi.com.co/de/6700174_vendo-casa-san-martin-de-loba-linda-la-victoria.html?utm_source=ldl-connect&utm_medium=referrer

Links de ofertas DE APARTAMENTOS en RENTA tomados el 08/03/2022

Datos generales

Inmueble verificado

Apartamento

Código: 7239 1132 [illegible] 6539

Valor de arriendo

$650.000

Área privada: 60,0 m²

Área construida: 232 m²

El inmueble cuenta con

Habitaciones: 2

Baños: 1

Estrato: 2

Antigüedad: 47 años

https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-villa-angelica-bogota/2491458

Descripción general

$ 800.000

¿Te interesa este inmueble?

Ver más

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-victoria/bogota/7879299

Descripción general

$ 480.000

¿Te interesa este inmueble?

Ver más

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-gloria-occidental/bogota/16012076

Descripción general

$ 750.000

¿Te interesa esta vivienda?

Whatsapp

http://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/bogota/7760630

Descripción general

$ 550.000

¿Te interesa esta vivienda?

Whatsapp

http://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/bogota/7561328

Links de ofertas DE APARTAMENTOS en RENTA tomados el 02/03/2022

Datos generales

Inmueble en venta

Código:

Valor de arriendo

$600.000

Apartaestudio Apartamento de

Estrato: 2

Antigüedad:

http://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/-la-victoria/bogota/231737

Datos generales

Inmueble en venta

Código:

Valor de arriendo

$2.500.000

Apartamento

Estrato:

Antigüedad:

http://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bogota/7760630

Datos generales

Inmueble en venta

Código:

Valor de arriendo

$500.000

Administración:

Estrato:

Antigüedad:

http://www.metrocuadrado.com/inmueble/local-en-arriendo/bogota/7760630

República de Colombia

NOTARIA VEINTIUNA

CIRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

Carrera 8a. No. 12-21 - Local 12

Teléfonos: 282-88-20 - 282-18-19
Secretaria 282-89-09
Fax: 341-26-20

La copia de la escritura No. 669 de fecha 29 de sep. de 1.977

De: SUCESION.

DE: SEGUNDO CRISTOBAL CASTELLANOS.

Mario Montoya Gómez
MIEMBRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE COLOMBIA

No 6694 AA 9450559

de la notaría antes de esta ciudad, tiene una extensión superficiaria de tres metros cuadrados (3.00Mts.2) cada uno con dimensiones de un metro veinte centímetros (1.20Mts.) de ancho por dos metros con cincuenta centímetros (2.50Mts.) de largo y que se encuentra actualmente señalado por su número y ubicación en el plano general del parque cementerio que está protocolizado según escritura No. CINCO MIL SESCIENTOS SESENTA Y SIETE (5.667) del veintinueve (29) de Septiembre de MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO (1.971), Notaría Septima (7a.) de Bogota, Matrícula No.050-0000672, y cuyos linderos son:

Lote No. dos mil noventa y siete (2.097) Linda POR EL NORTE, con el lote No. dos mil setenta y siete (2.077); POR EL SUR: Con zona verde; POR EL ORIENTE: Con zona verde; POR EL OCCIDENTE: Con el lote No. dos mil noventa y seis (2.096). El cual fue adquirido por el causante SEGUNDO CRISTOBAL CASTELLANOS por compra hecha a Jardines el Apogeo, según escritura No.3267 del 4 de Junio de 1.981, el cual corresponde en la actualidad a la matrícula inmobiliaria No.050-0616999.

Se estima avaluado en la suma de.....$2.100.000=

2.- CON DE DERECHO: Para estos tres herederos, en comun y proindiviso representados en acciones nominales de igual valor, esto es de un peso cada acción, como bien propio del causante se les adjudica a los mencionados beneficiarios, este Ubicado en la Diagonal 4 No. 8-37 Bar antiguo nomenclatura por un lado y por el otro por ser esquinera, tiene el No. Cra. 1a. C. No.4-37 Bar, el dominio y posesion sobre este inmueble, en comun y proindiviso para los herederos: RITA LICETH, EDWIN YAMID y BERNY LORENA CASTELLANOS MORA, para partes, de los

[illegible] el inmueble lote de terreno junto con su construcción en el levantada, casa de tres niveles construida en ladrillo, cemento, hierros, placas de concreto y sus respectivos acabados la cual contiene dos locales comerciales, dependencias dedicadas a bodega y vivienda, con servicios de agua, luz y teléfono, uso y servidumbres, el cual se encuentra distinguido en la actual nomenclatura urbana de Santafe de Bogotá, D.C. como Cra 1a. C No.40-70 Sur Esq., antiguamente identificada con la nomenclatura Diagonal 41 Sur No.1a. B 30 Barrio San Martin de Loba y contenido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En longitud de veinte metros (20.00mts.), colinda con el lote No.2 de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** En longitud de seis (6) metros colinda con el lote numero 12 de la misma manzana. **POR EL SUR:** En longitud de veinte (20) metros con el apartamento de la Diagonal 41 Sur, el cual es uno de sus frentes, y **POR EL OCCIDENTE:** En diagonal de seis (6) metros, de la carrera 1a. C lote que contiene un área de 120.00 metros cuadrados y el cual fue adquirido en vida del cónyuge SEGUNDO CRISTOBAL CASTELLANOS por compra que se le hiciera a LEOPOLDO SOTO RAMIREZ, en los terminos de la escritura pública No.1635 de fecha 24 de Marzo de 1.980, de la Notaria 9a. del Circuito Notarial de Santafe de Bogotá, la cual fuera registada al folio de matrícula inmobiliaria número 050-543677.----------

Se estima avaluada en la suma de.....$7.203.000=

00(-) Con la POSESION sobre una CASA-LOTE junto con la edificación en el levantada, en común y proindiviso para los tres (3) herederos: **RITA LICETH, EDWIN YAMID y BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA**, vale para los menores esta adjudicación por su legítima el 33% y el 33% restante se le reparte en común y proindiviso con su legítima Madre:

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha 08/03/2023
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69 "Derecho constitucional de Habeas Data"
Radicación No. 188678

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Copropiedad	Calidad de inscripción
1	BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA	C	1023878870	33.3	N
2	EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA	C	80120961	33.3	N
3	RITA LICETH CASTELLANOS MORA	C	52732331	33.330	N
				Total de propietarios: 3	

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	6694	24/09/1997	SANTA FE DE	21	050S00543677

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio o en donde se encuentra instalada su placa con: chimenea.

CL 41 SUR 1B 30 - Código postal 110431

Dirección secundaria y/o anjaun: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

CL 41 SUR 1B 34
CL 41 SUR 1B 22
CL 41 SUR 1B 36

Dirección(ies) anterior(es):

DG 41 1B 33S FECHA 05-02-2003
DG 41 SUR 1B 22 FECHA 28-05-2012

Código de sector catastral: 001321 42 03 000 00000
Cédula(s) Catastral(es): D41S 1B 16
CHIP: AAA0004IVDBS
Número Predial: 110010113042100420003000000000
Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Estrato: 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR
Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS
Total área de terreno (m2): 114,00
Total área de construcción: 415,83

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	$350,106,000	2023
2	$332,484,000	2022
3	$314,432,000	2021
4	$312,122,000	2020
5	$265,253,000	2019
6	$212,817,000	2018
7	$148,596,000	2017
8	$171,746,000	2016
9	$173,325,000	2015
10	$134,243,000	2014

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la tributación propiedad o la posesión del interesado, y no puede alegarse como adquisición conforme al que pretende tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 del IGAC

MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/sdch/ciudadanos-guiaes-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio SuperCADE TEL 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 08 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2023 HORA 07:14 PM

JOSE IGNACIO PEÑA ARDILA
SUBGTE PARTICIPACION ATENCION CIUDADANO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co, Catastro en línea opción Valide una certificación: expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: BE0A9F926621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal: 111311
Torre A Pisos 19y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 6012347600 - Línea Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

COMPAÑÍA ISO 9001:2015 CERTIFICADA
Certificado No. SC-5326-2004574

BOGOTÁ

ANO GRAVABLE 2023

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Referencia: 23010941471 — 401
Factura Número: 2023001041809414331 — CODIGO QR

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
1. CHIP: AAA0004IVDBS — 2. DIRECCIÓN: CL 41 SUR 1B 30 — 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00543677

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. NO. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL	7. % CORRESPONDIENTE	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. E-MAIL
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
350.106.000	62-COMERCIAL EN ZONA NO RES	9.5	0.00	0.00

17. IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO TRIBUTARIO: DIFERENTE	19. IMPUESTO AJUSTADO
3.326.000	0	3.326.000

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA [illegible]	HASTA [illegible]
20. VALOR A PAGAR	VP	3.326.000	3.326.000
21. DESCUENTO POR TIEMPO LEGAL	TD	0	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	3.326.000	3.326.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	332.600	332.600
25. TOTAL A PAGAR VOLUNTARIO	TA	3.326.000	3.326.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA [illegible] — BOGOTÁ LOCALIDAD A CARGO
HASTA [illegible] — BOGOTÁ LOCALIDAD A CARGO

PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA [illegible]
HASTA [illegible]

SELLO ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

CAJA

[illegible]

El valor de este documento podrá verificarse en la página www.shdbogotadigital.gov.co/certificado

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2106172373744095075 **Nro Matrícula: 50S-543677**
Pagina 1 TURNO: 2021-224568

Impreso el 17 de Junio de 2021 a las 11:23:48 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 505 - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME
FECHA APERTURA: 26-02-1980 RADICACIÓN: 80-11014 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 31-12-1980
CODIGO CATASTRAL: AAA0004IVDBSCOD CATASTRAL ANT: US 1988
MUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO QUE TIENE UNA EXTENSION DE 120.00 METRS. CUADRADOS Y LINDA ASI: POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 20.00METS. COLINDA CON EL LOTE # 2 DE LA MISMA MANZANA POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 6.00METRS. COLINDA CON EL LOTE # 13 DE LA MISMA MANZANA POR EL SUR: EN LONGITUD DE: 20.00METRS. CON EL PARAMETRO DE LA DIAGONAL 41SUR EL CUAL ES UNO DE SUS FRENTES Y POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 6.00METRS. COLINDA CON EL PARAMETRO DE LA CARRERA 1.C. DICHOS LINDEROS SON TOMADOS TEXTUALMENTE DEL PLANO DE RELOTEO APROBADO SEGUN CODIGO 401321-1

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS
AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
COMPLEMENTACION MATRICULA N. 050-0843677 ABONDANO PEREIRA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE SUS SOCIOS RAFAEL Y LUIS HERNANDO NIEIRA VILLATE, POR ESCRITURA N. 4955 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1.963, DE LA NOTARIA 4, DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROBERTO MORALES R. Y OTROS POR ESCRITURA N. 186 DEL 21 DE FEBRERO DE 1.940, DE LA NOTARIA 6. DE BOGOTA, Y POR COMPRA A LOS MISMOS POR ESCRITURA N. 727 DE MARZO 8 DE 1.950 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACION
3) CL 41 SUR 1B 30 (DIRECCION CATASTRAL)
2) DG 41 SUR 1 B 22 (DIRECCION CATASTRAL)
1) LOTE # 1 MZM, 42

DETERMINACION DEL INMUEBLE
DESTINACION ECONOMICA

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-1980 Radicación: 80110-4
Doc: ESCRITURA 8618 del 19-11-1979 NOTARIA 5. de BOGOTA VALOR ACTO: $8,562
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, H-Titular de dominio incompleto)
DE: ABONDANO PEREIRA LTDA.
A: **SOTO RAMIREZ LEOPOLDO** **CC# 2572821** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-04-1980 Radicación: 80-34802
Doc: ESCRITURA 1635 del 24-03-1980 NOTARIA 8. de BOGOTA VALOR ACTO: $50,000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210617273744095075 **Nro Matricula: 50S-543677**

Impreso el 17 de Junio de 2021 a las 11:23:48 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

DE SOTO RAMIREZ LEOPOLDO CC# 2972921

A: CASTELLANOS SEGUNDO CRISTOBAL CC# 19084452 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-09-1969 Radicación: 1969-60620

Doc: ESCRITURA 6894 del 24-09-1967 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO $

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION DEFINITIVA PARCIALMENTE A SOLICITUD DE LINTERESADO

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

DE CASTELLANOS SEGUNDO CRISTOBAL CC# 19084452

A: CASTELLANOS MORA BEBSY LORENA CC# 1023878870 X

A: CASTELLANOS MORA EDWIN YAMID CC# 80120951 X

A: CASTELLANOS MORA RITA LICETH CC# 52732231 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-06-2016 Radicación: 2016-29431

Doc: ESCRITURA 1496 del 20-03-2015 NOTARIA TRENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA POR VALOR CREDITO APROBADO $ 15.000.000.00

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

DE CASTELLANOS MORA BEBSY LORENA CC# 1023878870 X

DE CASTELLANOS MORA EDWIN YAMID CC# 80120951 X

DE CASTELLANOS MORA RITA LICETH CC# 52732231 X

A: CRUZ RODRIGUEZ MIGUEL ALBERTO CC# 80018527

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-10-2020 Radicación: 2020-42080

Doc: OFICIO 67 del 16-09-2020 JUZGADO 45 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF. EJECUTIVO HIPOTECARIO NO. 2020-00116-00

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

DE CRUZ RODRIGUEZ MIGUEL ALBERTO CC# 80018527

A: CASTELLANOS MORA BEBSY LORENA CC# 1023878870 X

A: CASTELLANOS MORA EDWIN YAMID CC# 80120951 X

A: CASTELLANOS MORA RITA LICETH CC# 52732231 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro. 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11586 Fecha: 18-09-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210617273744095075 **Nro Matricula: 50S-543677**

Impreso el 17 de Junio de 2021 a las 11:23:48 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5366 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2016

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-60481 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5366 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2020-3823 Fecha: 14-07-2020

INCLU: SE EN PERSONAS MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRIGUEZ C.C. 80.018.527, EL VALE LEY 1579-2012 AH.: SEGICAO-CORREGIDO.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe continuar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-224806 **FECHA: 17-06-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

RE: Objeción al Avalúo 2020-116

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
lue 16/03/2023 14:43
Para: gerencia@siiel.com <gerencia@siiel.com>

ANOTACION

Radicado No. 2349-2023, Entidad o Señor(a): JUAN PABLO ROCHA MARTIN - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: OBJECIÓN AVALÚO//De: JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ <rocmaju@gmail.com> Enviado: jueves, 16 de marzo de 2023 11:26// MICS 045-2020-00116 J4 7F

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Consulta general de expedientes: **Instructivo**
Solicitud cita presencial: Ingrese aquí

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

Cordialmente,

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

De: JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ <rocmaju@gmail.com>
Enviado: jueves, 16 de marzo de 2023 11:26
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; litigante1989@gmail.com <litigante1989@gmail.com>; Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j04ejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Objeción al Avalúo 2020-116

Doctora
HILDA MARIA SAFFON BOTERO.
JUEZ CUARTO (4°) DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
E. S. D.

REF: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO.
ASUNTO: PODER Y OBJECIÓN AL AVALÚO Y RECONOCIMIENTO DE .
DE: MIGUEL ALBERTO CRUZ RODRÍGUEZ. C.C. 80.018.527

CONTRA: RITA LICETH CASTELLANOS MORA. C.C. 52.732.231
BEBSY LORENA CASTELLANOS MORA. C.C. 1.023.878.870
EDWIN YAMID CASTELLANOS MORA. C.C. 80.120.951
RADICADO: 11001310304520200011600

Con el presente correo se anexa poder en debida forma, con renuncia del poder anterior y objeción al avalúo presentado por la parte demandante, dentro del término, con la finalidad que sea agregado al expediente digital, y se le dé el correspondiente trámite.

Solicito igualmente acuse de recibido.

Agradezco su labor y colaboración

Cordialmente

JUAN PABLO ROCHA MARTINEZ.
C.C. 79.299.984 de Bogotá D.C.
T.P. 200816 del C. S. J.

PIONEROS EN LA INTEGRACIÓN DE LA INFORMACIÓN.
Calle 17 8 - 49 Oficina 301 - 302 - 314 Expocentro Torre A Bogotá D.C., Colombia.
Celulares: 3132199035 – 3003538628 – 3125350991
Email: gerencia@siiel.com
Visitenos: www.siiel.com
De acuerdo con lo establecido en las normas vigentes para la protección de datos personales Ley 1581 de 2012, solicitamos su consentimiento para poder enviarle información, por medios electronicos.

NOTA: Con sólo "responder", "enviar" y/o abrir el mensaje da la autorización para recibir la información; en el caso de no autorizar a Sistema Integrado de Información y Estrategia Legal – SIIEL S.A.S., solicitamos que en un plazo maximo de cinco (5) días hábiles nos envié una respuesta por este mismo medio, de lo contrario se entendera como una aceptación.

Para más información puede consultar nuestras paginas Web www.siiel.com www.siielinforma.com o dirigirse a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 17 8 - 49 Oficina 314 Expocentro Torre A Bogotá D.C., Colombia.

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 17.04.23 se fija el presente traslado

conforma a lo dispuesto en el Art. 444 del

C. G. P. el cual corre a partir del 18-04.23

y vence en: 20-04.23

El secretario GOC