

PROCESO DIVISORIO 11001400304420200011900

pedro leonardo rojas diaz <piter116@gmail.com>

Lun 19/07/2021 4:46 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 44 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl44bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Humberto Florez Solano <humbertofloresolano@gmail.com>; doctellez@hotmail.com <doctellez@hotmail.com>

 4 archivos adjuntos (2 MB)

SOLICITUD ACTUALIZACIÓN AVALUO COMERCIAL JUZGADO 5° CIVIL DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA.pdf; AVALUO CATASTRAL BOGOTA 2021.pdf; AVALUO COMERCIAL FINCO ABRIL 2021.pdf; OFERTA DE INTENCIÓN DE VENTA.pdf;

San Gil, Julio 19 de 2021

Señor

JUEZ 5° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Respetuosamente, me dirijo a Usted, con el fin de solicitarle la actualización del avalúo comercial del predio que se encuentra en proceso divisorio, ubicado en la calle 31 # 33-58/64 del barrio Acevedo Tejada en la ciudad de Bogotá D.C.

Anexo en PDF: 1) solicitud actualización avalúo comercial
2) avalúo catastral 2021
3) avalúo comercial reciente (abril 2021)
4) oferta realizada por Inmobiliaria Ciudadelas S.A. para tener una base comercial objetiva y real.

Atentamente.

Pedro Leonardo Rojas Díaz
c.c. 19.288.116 de Bogotá D.C.

"PRUEBA ELECTRÓNICA: AL RECIBIR EL ACUSE DE RECIBO, SE ENTENDERÁ COMO ACEPTADO Y SE RECEPCIONARÁ COMO DOCUMENTO PRUEBA DE LA ENTREGA DEL USUARIO. (LEY 527 DEL 18/08/1999) RECONOCIMIENTO JURÍDICO DE LOS MENSAJES DE DATOS EN FORMA ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE LAS REDES TELEMÁTICAS"

Salva un árbol. Imprime este mensaje únicamente si es realmente necesario.

San Gil, 14 julio 2021

Señor
JUEZ 5° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. M.

Ref: proceso divisorio 11001400304420200011900

Las partes: CLAUDIA PATRICIA FLOREZ SOLANO

HUMBERTO FLOREZ SOLANO

PEDRO LEONARDO ROJAS DIAZ

Solicitud: **Actualización avalúo comercial.**

Cordial saludo.

Mi nombre Pedro Leonardo Rojas Díaz identificado con c.c. 19.288.116 de Bogotá D.E, con todo respeto me dirijo a Usted Señor Juez, para manifestarle que en la contestación de la demanda de referencia mi abogado que actuó como apoderado solicitó que se efectuará una audiencia de conciliación, teniendo en cuenta que todas las partes estaban de acuerdo con la venta del predio en litigio, sin embargo dicha audiencia no fue convocada, estando de acuerdo en la venta del predio todas las partes, sin embargo solicito como medida de justicia y equidad, por lo menos tomar como base de precio del predio un **avalúo comercial actualizado**, con el fin de evitar un detrimento patrimonial para las tres partes en litigio, de mi parte aporto un avalúo comercial actualizado que puede servir de base, de no ser aceptado, solicito respetuosamente se efectúe uno en forma imparcial ordenado por su Señoría, el avalúo que estoy aportando lo conocen las otras dos partes que conforman el derecho total del predio.

Actualmente en el mes de julio de 2021, se nos realizó una oferta por parte de la **Inmobiliaria Ciudadela S.A.S**, por mil (1.000) millones de pesos, pero previamente había que firmar un documento de intención de venta, lo cual de mi parte me pareció aceptable, pero las otras dos partes no aceptaron debido a que inicialmente no había un anticipo sobre la oferta, pero la inmobiliaria estando en alianza con fiduciarias y constructoras representa seriedad en el proyecto planteado, que lo fijaba en ocho meses, desafortunadamente las partes no estuvieron de acuerdo.

En todo momento, desde la contestación de la demanda (Hace cuatro (4) años), de mi parte ha existido la voluntad de venta, pero a precios reales de mercado y no a precios por debajo del valor catastral, guardo la esperanza que por lo menos se fije un valor de base aceptable y racional, que no genere un detrimento patrimonial significativo.

La solicitud de actualización del avalúo comercial, la hago teniendo en cuenta que el avalúo inicial presentado hace cuatro (4) años al juzgado, en su momento fue aceptado de mi parte, pero actualmente por el tiempo que ha transcurrido (cuatro (4) años), estaría considerablemente desfasado del precio real comercial del predio, para tomarlo como base.

Anexo: 1) Avalúo catastral 2021

2) Avalúo comercial actualizado de "FINCO" a 15 de abril de 2021

3) Oferta de intención de venta (compra) de la **Inmobiliaria Ciudadela S.A.S.**

Atentamente.

Pedro Leonardo Rojas Díaz
c.c. 19.288.116 de Bogotá D.C.



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: 15/01/2021
parágrafo 3.

Radicación No.: 18613

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	PEDRO LEONARDO ROJAS DIAZ	C	19288116	50	N
2	CLAUDIA PATRICIA FLOREZ SOLANO	C	39747334	25	N
3	HUMBERTO FLOREZ SOLANO	C	79328203	25	N
Total de propietarios: 3					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1	03/07/2008	SANTA FE DE	1	050C00275783

Información Física

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

CL 31 33 58 - Código postal 111321

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la
CL 31 33 64

Dirección(es) anterior(es):

CL 31 36 58 FECHA:11/04/2006
CL 31 36 58 FECHA:06/03/2007

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

005107 14 06 000 00000 31 36 9

CHIP: AAA0055CXUH

Número Predial 110010151130700140006000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 4 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2) Total área de construcción
177.30 220.80

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$623,358,000	2021
2	\$619,393,000	2020
3	\$539,699,000	2019
4	\$507,666,000	2018
5	\$420,939,000	2017
6	\$447,073,000	2016
7	\$339,794,000	2015
8	\$315,853,000	2014
9	\$264,246,000	2013
10	\$209,242,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanca los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL.

EXPEDIDA A LOS 15 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2021

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 5BC3FD181621

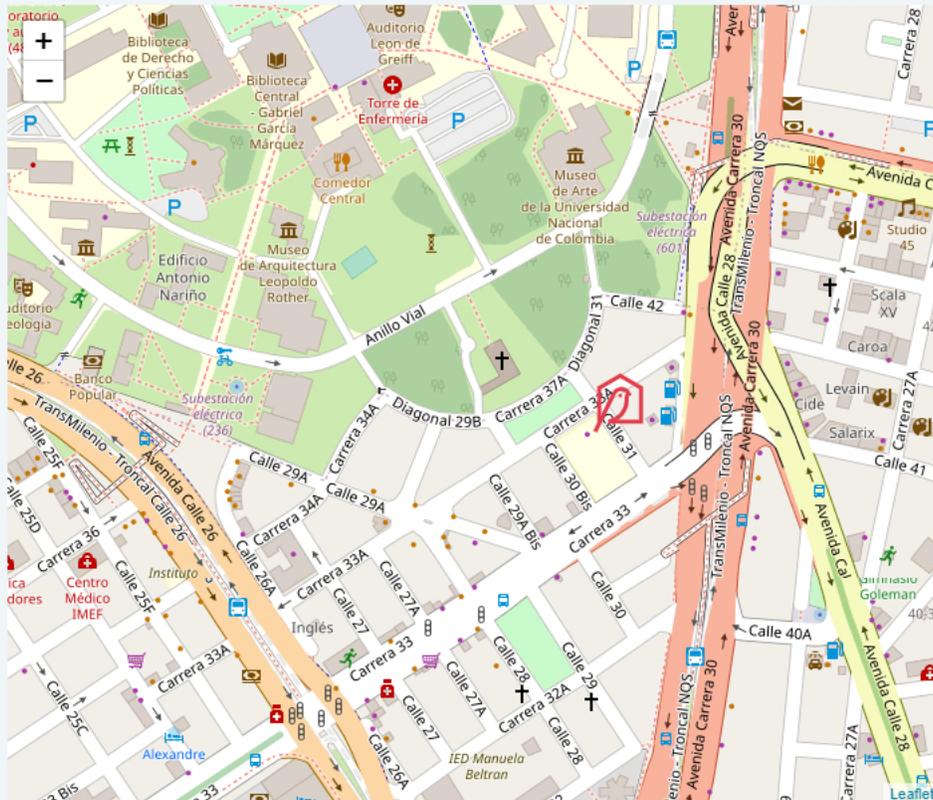
Av. Cra 30 No 25-90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 Torre B
Piso 25-90
Tel: 234 7600 - Info Linea 195
www.catastrobogota.gov.co



Hola, el análisis de la propiedad **AP-F491A84E** está LISTO!

Consulta generada el: 15/04/2021

FINCO 



\$826,641,370

PRECIO VENTA MAX

\$778,487,504

PRECIO VENTA MIN

\$3,648,020

PRECIO POR M2

\$4,173,335

PRECIO ARRIENDO (incl. admin)



Área construida

220 m2



Área del lote

177 m2



Habitaciones

4



Baños

3



Parqueaderos

2



Antigüedad

50 Años



Cuarto de Servicio



Vías

Índice de Conectividad Vial ICV

La conectividad es un indicador que permite identificar que tan fácil es realizar la entrada o salida de una determinada zona. Indicador útil para saber cuales zonas cuentan con mayores dificultades de acceso.

Vías arteriales
a menos de 500 metros

ICV

312

AC 45
AK 30
CL 26A
AC 26

26 Vías Intermedias

Esta propiedad tiene un ICV mejor que el 94% de Bogotá.



Parques

Las zonas verdes hacen parte del espacio público esencial para un entorno saludable.

Parques cercanos 20

Parque más cercano a 82 mts

Esta propiedad tiene una mayor área de m² verdes cerca que el 18% de Bogotá



Educación

Estas son las instituciones de educación a 500 mts del inmueble. ¡Son importantes para las familias con niños y estudiantes!

Jardines y Colegios

24

Universidades

5



Transporte

Acceso a paraderos, rutas y medios de transporte a menos de 500 mts a la redonda.

Rutas SITP	54
Paraderos SITP	16
Troncales de Transmilenio	2
Rutas de Transmilenio	43
Estaciones de Transmilenio	2



Bicicletas

El acceso a ciclovías y ciclorutas es importante para el desplazamiento diario y la recreación.

Acceso a cicloruta:

Excelente
Cicloruta a 105mts.

Acceso a ciclovía:

Regular
Ciclovía a 441mts.

Servicios públicos

Costos aproximados de servicios públicos del inmueble

Estrato de este inmueble: 4

\$76,726aprox



Electricidad

Precio promedio mensual para una familia de 4 integrantes y un consumo de 38kWh por persona.

\$91,471aprox



Acueducto

Precio promedio BIMESTRAL para una familia de 4 integrantes y un consumo de 3.8m³ por persona por mes.

\$46,383aprox



Gas natural

Precio promedio mensual para una familia de 4 integrantes y un consumo de 6m³ por persona.

Costos de transacción

Asociados a la compra o venta del inmueble.

Estudio de crédito

hipotecario

\$100,000aprox

Puede variar según la entidad

Certificado de

tradicón y libertad

\$16,800aprox

Por cada folio e inmueble comprado

Promesa de compra

venta en notaria

\$1,865aprox

Por cada firma (Precio sin IVA)

Trámite de

escrituración

\$4,333,847aprox

0.54%, compartido entre vendedor y comprador.

Derechos de

registro

\$13,402,826aprox

1.67%, a cargo del comprador.

Retención en la

fuelle

\$8,025,644aprox

1.00%, a cargo del vendedor.

Total aproximado

\$25,880,983aprox

Seguridad

Seguridad de la zona del inmueble

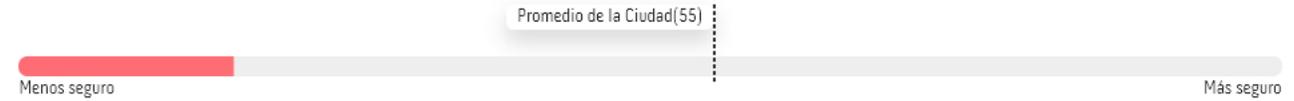
Indice de Seguridad

Este índice es creado a partir de la información de crímenes **reportados** y diferentes variables relacionadas con la seguridad de la zona.



Explora las variables que usamos para calcular este índice:

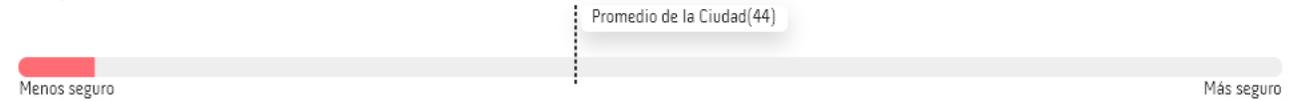
Robos a residencia



Robos con arma blanca



Robos personales



Robos de celulares



Robos comercio



Robos de vehículos



Robos de motos



Robos de bicicletas



CAIs

1 CAI

Estadísticas del Sector

Hemos comparado tu inmueble con otros 170 inmuebles del sector.

EDITAR SECCION

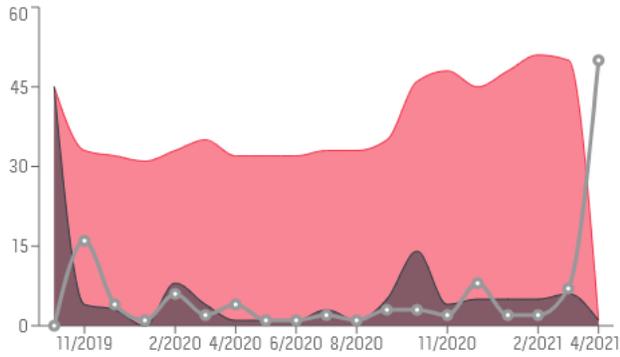


Comportamiento del mercado

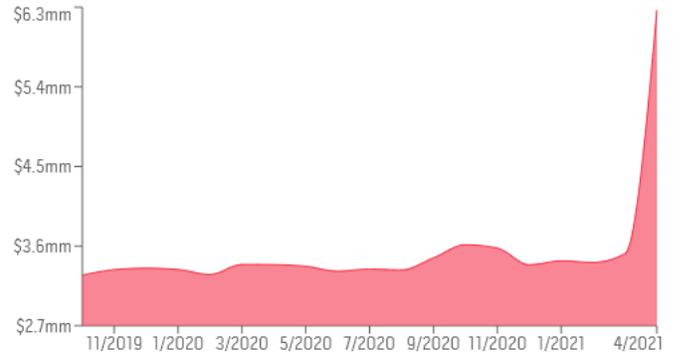
Tendencias del mercado en el sector de este inmueble.

 EDITAR SECCION

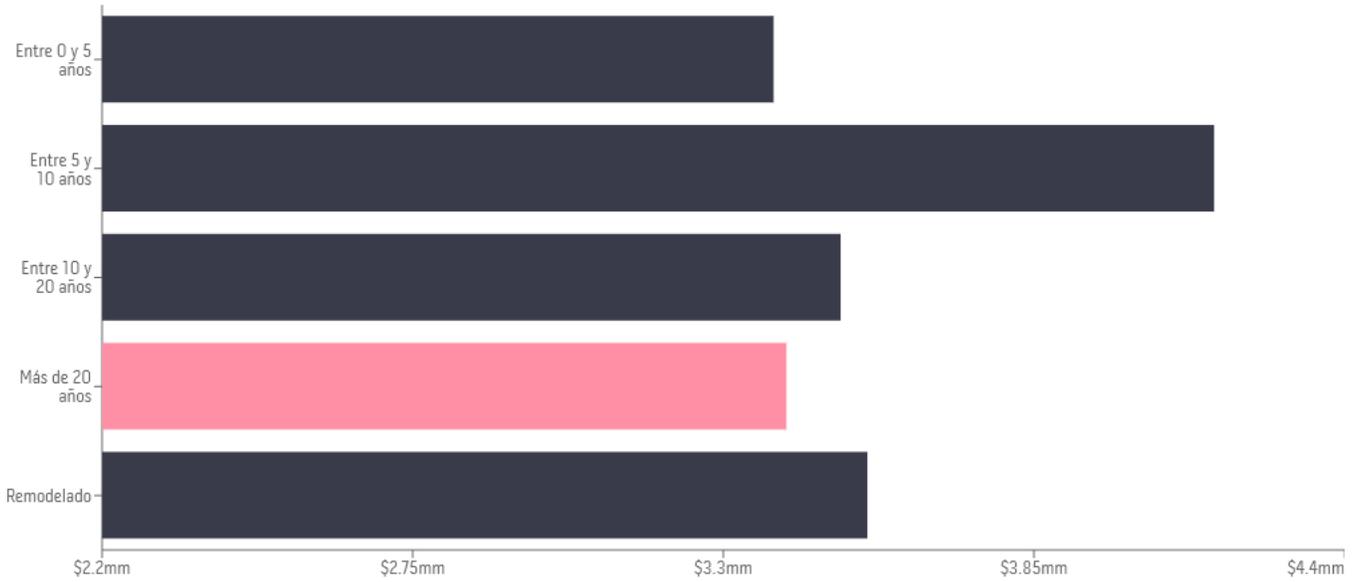
Dinámica de Ofertas en el Sector



Precio x M2 de Anuncios Activos en el Sector



Precio Promedio de m2 vs Edad





Bogotá D.C., 5 de julio de 2021

Señores:

PEDRO LEONARDO ROJAS DIAZ

HUMBERTO FLOREZ

OSCAR TELLEZ (apoderado)

Propietarios

E. S. M.

Referencia: Respuesta al documento de intención para enajenación de bien inmueble en la estructuración del proyecto inmobiliario de la manzana catastral No. 14 con código 005107014,

Cordial saludo,

Cristian David Chávez Quintero identificado con la cédula de ciudadanía No. 1136887546 expedida en Bogotá, en mi calidad de representante legal de la INMOBILIARIA CIUDADELAS SAS sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. No. 90144257-9 y mi equipo de trabajo, queremos en primer lugar, agradecer de antemano que en pretérita ocasión se hayan tomado el tiempo de analizar la propuesta de renovar la manzana catastral No. 14 con código 005107014, lo que se constituye en una oportunidad para propietarios y empresarios de la construcción, toda vez que se encuentra vigente el decreto 621 de 2016 y decreto 595 de 2017, permitiendo desarrollar un proyecto inmobiliario de gran impacto, magnitud y belleza, de posible valorización para sus propiedades.

De conformidad con las últimas conversaciones, ustedes nos han hecho saber que existen circunstancias que les impiden aceptar una negociación sobre las condiciones descritas en el documento de intención y nos han solicitado una forma mas rápida de obtener el pago dentro de una negociación que beneficie las partes

Cabe resaltar que los precios ofrecidos en esta primera etapa superan con creces los valores comerciales que hoy tienen los inmuebles, y es allí donde precisamente radica lo interesante de participar en el proyecto desde ya, pues la forma de agradecer y de retribuir la confianza puesta en nosotros es exactamente pagando un sobreprecio bastante atractivo, que nadie más podría superar.

Así las cosas, les ofrecemos LA SUMA DE MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.00) , siempre y cuando se firme por todos ustedes a la fecha el documento de intención ya socializado.

En segundo lugar, existe la posibilidad que en una segunda etapa, es decir en aproximadamente 60 días, en efecto, inversionistas interesados en ganar un importante dinero puedan comprar de manera directa y anticipada el bien inmueble de ustedes.

Para este caso, ofrecemos la suma de SEICIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000.00) M/cte.

Puestas así las cosas, y reiterando que no es nuestro deseo presionar en lo absoluto la firma de la carta de intención y teniendo en cuenta que el cierre de la alineación de la manzana será el próximo 7 de julio, les indicamos que si es su deseo retomar el tema, nos reunamos el día **martes 6 de julio en horas de la tarde** en nuestras oficinas ubicadas en la calle 35 No. 7-25 oficina 204, o en una reunión virtual.

Quedamos entonces atentos a su amable confirmación, la cual puede ser efectuada a través del teléfono : 3142466693

Cristian David Chávez Quintero
C.C. 1136887546 de Bogotá D.C.
REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA CIUDADELAS S.A.S.

Hans Joachim Waldmann Gamboa
C. C. No. 79.910.469 de Bogotá
T. P. No 170.816 del Consejo Superior de