

**\*20234100108383\***

**MEMORANDO 20234100108383**

Bogotá, 29 de septiembre de 2023

PARA: **Anyi Sharlyn Marín Camargo**  
Gerente de Asuntos Legales

DE: **Jorge Enrique Moncaleano Ospina**  
Gerente de Bienes Inmuebles Rurales (A)

ASUNTO: **Respuesta requerimiento de insumo**

Respetada Anyi:

Con un cordial saludo damos contestación a la siguiente solicitud de insumo enviada por medio de correo electrónico del jueves 28 de septiembre de 2023, en el cual nos han solicitado lo siguiente:

*"cómo fue que se hizo la proyección de productividad de los predios No. 280-31121, 280-16903, 280-1906 y 280-6218 sujetos de esta diligencia de ocupación, qué factores se tuvieron en cuenta para poder darle un valor a la productividad de estos bienes sobre la cual se basa la rendición de cuentas que aquí se está pidiendo"*

Tal como se lo anunciamos en el correo electrónico, desde la Gerencia de Bienes Rurales no generamos el estimado de renta relacionado, sino que de acuerdo con el análisis del documento que tenemos a la vista, podemos observar que se pudo utilizar la metodología contenida en el procedimiento P-DT3-137 que establece el método por el cual se hace el juramento estimatorio y sobre la forma de hacerlo dispone:

"(...)

5.2. Metodología del Cálculo de Juramento Estimatorio Esta metodología aplica para los depositarios removidos asignados por la DNE y de SAE, previo al ingreso del recaudo centralizado, que no cuentan con informes de gestión respecto de su administración y quienes no realizaron entrega de informe de rendición de cuentas. Asimismo, esto permite a la Entidad identificar y elaborar los documentos soporte de la estimación de los rendimientos económicos, dejados de percibir en la administración de los activos por parte de los depositarios provisionales que incumplen sus obligaciones. La ejecución de esta metodología inicia con la identificación del periodo de tiempo que el depositario tuvo en administración los activos, a partir de documentos que soporten la entrega de los inmuebles asignados y la devolución de estos. Posteriormente, se verifica si el activo fue productivo con base en los contratos de arrendamiento u otros documentos que pudieran sustentar el estado de su productividad.

5.3. Sobre las Variables del Análisis para la Estimación Económica • Tiempo: Promedio entre la elaboración del estimado de renta y la suscripción del contrato de arrendamiento, el cual varía según la tipología del inmueble. • Definición del Valor de Renta: Se deberán tomar las siguientes opciones en el orden de prioridad: o Los estimados de renta realizados oficialmente por la SAE, suministrados por las áreas misionales, Gerencia Técnica, Gerencia de Bienes Inmuebles Rurales, Gerencias Regionales, con base en sus atribuciones. o En los casos que no se tenga el avalúo catastral, dato que es referente para la metodología de estimación emitida por la Gerencia Técnica, se deberá determinar a partir del promedio de inmuebles semejantes, con base en las características, tales como: ubicación, tipo de activo, usos, área, entre otros. Es de aclarar que esta última variable, sólo aplica para los escenarios 2 y 3 que se relatan en el punto 5.3, por lo cual para el escenario uno, no se requiere definir el valor de renta. Se deberá tener en cuenta que, la aplicación de la formula del valor futuro en el proceso de la elaboración del formato del juramento estimatorio, se toma como tasa de interés el DTF, que es una tasa de referencia, que se establece de manera semanal por parte del Banco de la República. Para saber cuál es el valor a hoy que adeuda el depositario, se determinará la siguiente fórmula de Valor Futuro:

$$VF=VA (1+i)^n$$

Donde i: Intereses que se cobrará  
n: número de periodos

VF: Valor futuro

VA: Monto de dinero a indexar

5.4. Sobre Identificación de escenarios para la construcción del Juramento Estimatorio • **Escenario 1: Inmuebles con Contrato de Arrendamiento Identificado:** Para este escenario, en el cual tenemos identificado el contrato de arrendamiento, así como sus variables de tiempo y canon, el juramento estimatorio corresponderá, al Valor del canon multiplicado por el periodo de tiempo identificado como duración del contrato de arrendamiento. Esta información deberá registrarse en el Formato para el Cálculo de Juramento Estimatorio, código F-DT3-336, a los que se les deberá aplicar los incrementos anuales conforme se encuentre pactado en el contrato de arrendamiento (IPC para el caso de vivienda, y el especificado por las partes, en el caso de contratos comerciales); para que sea finalmente indexado, mediante la fórmula de Valor Futuro

• **Escenario 2: Inmuebles con Contrato de Arrendamiento no Reportados en SAE, que Reportan Productividad:** Corresponde a los bienes en los que no se evidencia un contrato de arrendamiento en el sistema de SAE. Pero en los cuales, se identifica que en algún momento de la administración se tuvo una productividad asociada, de acuerdo con la información contenida en el expediente. Donde; i interés que se cobrara N Número de periodos (mensual, anual...) VF Valor Futuro VA Monto de dinero a indexar, la cuantificación económica del

juramento estimatorio partirá de la fecha de visita o informe de gestión que evidencia la posible fecha de inicio, la cual iría hasta la fecha de la retoma del bien, soportada en el formato F-RR1-053, Acta de Recepción y/o Entrega Física de Inmuebles. Estos valores serán calculados realizando incrementos anuales, a través de la referencia del IPC y posteriormente debe realizarse la indexación mediante la fórmula de Valor Futuro. (El subrayado por fuera del texto)

• **Escenario 3: Bienes Susceptibles de Productividad, sin Reporte de Información por parte del Depositario Removido:** Corresponde a aquellos bienes sobre los cuales el depositario no rindió cuentas y sobre los cuales no existe información en su expediente administrativo. Para estos casos se procede a estimar el tiempo de posible generación de productividad bajo su administración, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Identificar la posible fecha de inicio del contrato: Se deberá establecer año, mes y día; que permita la actualización del valor de arrendamiento en cada uno de los años según a través de IPC. Para concluir dicha información se deberá tomar como referencia el acta de entrega del inmueble, así como el acta de retoma. En el evento que no se tenga acta de retoma al depositario se entenderá como soporte, el acta de entrega a quien haya sucedido dicha administración. Es decir, al depositario que reemplazó dicha administración o el acta de retoma unilateral en el caso de aquellos bienes que quedan en administración directa. Así como también cualquier documento que pruebe que este activo estuvo bajo la administración del depositario (acta de visita, oficios, consignaciones entre otros). Teniendo en cuenta que la expectativa de estos soportes tiene por objeto calcular los valores dejados de percibir por arrendamiento o por la falta de gestión del depositario saliente o posible perjuicios, el acta debe describir el estado de ocupación, para lograr clarificar las posibles acciones, es decir si se trata de abandono de los inmuebles o arrendamientos dejados de percibir.
- Para determinar los valores a perseguir en el caso de arrendamiento o por posible configuración de perjuicios, se tomará como referente el estimativo de renta.
- Estos valores serán actualizados año a año vía IPC y posteriormente indexados mediante la fórmula de Valor Futuro. Aplicada dicha metodología, se realiza el diligenciamiento del Formato F-DT3-336 cálculo de juramento estimatorio código, como soporte para iniciar acción de rendición de cuentas provocada y sustentación ante el Comité Conciliación y Defensa Judicial.

Damos así por contestado el insumo que nos solicitaron.

Cordialmente



**JORGE ENRIQUE MONCALENANO OSPINA.**  
Gerente Bienes Inmuebles Rurales (A)

Revisó: Camila Martínez Calderón *Camila Martinez C*

Elaboró: Julian Lara *JLL*  
Archivo: 420.25.04



Doctora  
**BLANCA LIZETTE FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
**JUZGADO VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
E. S. D.

**REFERENCIA:** VERBAL DE RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS  
**DEMANDANTE:** SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.  
**DEMANDADO:** GERARDO ARDILA SILVA  
**RADICADO:** 110014003023 – 2021 – 00188 – 00

**ANDRÉS FELIPE CABALLERO CHAVES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.032.358.243 de Bogotá, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.218 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, en cumplimiento de la prueba decretada en audiencia del 21 de septiembre de 2023 se aporta memorando Orfeo No. 20234100108383 expedido por la Gerencia de Inmuebles Rurales.

Señora Juez,

Andres Felipe  
Caballero Chaves

Firmado digitalmente por  
Andres Felipe Caballero  
Chaves  
Fecha: 2023.10.06 16:29:49  
-05'00'

**ANDRÉS FELIPE CABALLERO CHAVES**  
**C.C. No. 1.032.358.243 de Bogotá**  
**T.P. No. 205.218 del C.S. de la J.**



## Verbal de rendición provocada de cuentas Rad. 2021-00188. Cumplimiento prueba

Andrés Caballero <a.caballero@caballerochaves.com>

Vie 6/10/2023 4:30 PM

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: gerardoardilasilva@gmail.com <gerardoardilasilva@gmail.com>; AtencionalCliente@ Microsoft.com <joherca28@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

20234100108383\_FMI 280-31121, 280-16903, 280-1906, 280-6218.pdf; Cumplimiento prueba.pdf;

Doctora

**BLANCA LIZETTE FERNÁNDEZ GÓMEZ**

**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>VERBAL DE RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS</b> |
| <b>DEMANDANTE:</b> | <b>SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.</b>    |
| <b>DEMANDADO:</b>  | <b>GERARDO ARDILA SILVA</b>                     |
| <b>RADICADO:</b>   | <b>110014003023 – 2021 – 00188 – 00</b>         |

**ANDRÉS FELIPE CABALLERO CHAVES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.032.358.243 de Bogotá, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.218 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, en cumplimiento de la prueba decretada en audiencia del 21 de septiembre de 2023 se aporta memorando Orfeo No. 20234100108383 expedido por la Gerencia de Inmuebles Rurales.

Cordialmente,

**Andrés Felipe Caballero Chaves**

[a.caballero@caballerochaves.com](mailto:a.caballero@caballerochaves.com)

[www.caballerochaves.com](http://www.caballerochaves.com)

Celular: 3153374881

Teléfono: +57 1 7024204

Carrera 7 No. 12 – 25 Oficina 406

Bogotá D.C. – Colombia

**Caballero Chaves**  
— A B O G A D O S —