

Señor:

**JUEZ TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL MUNICIPAL**  
DE BOGOTÁ, D.C  
E. S. D.

RECIBIDO 30 DE JULIO 2017

29/7/17

REF. SUCESIÓN DOBLE E INTESTADA No. 2003-0075  
DE: PABLO TORRES BELLO  
CONTRA: GABRIELA BALLESTEROS

SEDE 6-799-702 11:43

---

**ASUNTO:** ALLEGO TRABAJO PERICIAL PARA EFECTOS DE LO ORDENADO POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA

**JOSE ALVARO ROJAS CUBILLOS**, identificado con Cédula de Ciudadanía número 19.452.118 de Bogotá, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 69325 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante, mediante el presente escrito me permito manifestar y a su vez solicitar a su despacho lo siguiente:

De conformidad a lo ordenado por el honorable tribunal superior del distrito judicial de Bogotá, D.C, (sala familia) mediante sentencia con fecha data 26 julio de 2017, mas precisamente en el numeral séptimo (7) de la sentencia de mención, donde se ordena, cito textualmente: *“CONDENAR, a la señora BERTHA MARIA TORRES BALLESTEROS, a restituir los frutos naturales y civiles producidos por el activo que integre el acervo hereditario, cuya liquidación deberá hacerse en el proceso de sucesión de los ya mencionados causantes, aclarando que la condena no solamente se extiende a los percibidos, sino a los que hubiera podido percibir, con mediana inteligencia y actividad, dada la mala fe que mostro la citada, a partir del 23 de marzo de 2004, día en el que se dictó la primigenia sentencia aprobatoria de la partición, hasta la fecha en la que se verifique su entrega efectiva o el pago equivalente pecuniario al tiempo de la percepción de aquellos, para lo cual el actor abonara los gastos que, ordinariamente, deben haberse invertido con el fin de generarlos”*.

De acuerdo con lo anterior, me permito allegar el respectivo experticio en aras de obtener la restitución de frutos civiles y naturales que se han causado a la fecha, en razón del acervo hereditario. Es menester mencionar que el experticio que allego al presente asunto, es idóneo, claro y preciso; cumple con todo lo reglamentado en el Art 226 de la ley 1564 de 2012, debidamente elaborado por un perito que a la fecha se encuentra activo en la RAA.

Con todo lo anterior, solicito al señor juez, se sirva dar cumplimiento a lo ordenado por el honorable tribunal superior del distrito judicial de Bogotá, DC, en la sentencia proferida el 26 de julio de 2017 en su numeral séptimo.

Sírvase, señor juez, tener en cuenta el experticio allegado para los efectos pertinentes, y una vez verificado lo anterior, proceder de conformidad.

Cordialmente,

  
**JOSE ALVARO ROJAS CUBILLOS**

C.C. No. 19.452.118 de Bogotá

T.P. No. 69325 del C. S. de la J.

Señor:

**PABLO ENRIQUE TORRES BALLESTEROS.**  
**E. S. M.**

**ASUNTO: INFORME PERICIAL DE FRUTOS CIVILES DEL 50%  
DEJADOS DE PERCIBIR POR EL DEMANDANTE.**

**GERMAN AUGUSTO RODRIGUEZ JIMENEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No 79.434.029 de Bogotá; encontrándome inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), como arquitecto (perito-Avaluador) y por solicitud del señor: **PABLO ENRIQUE TORRES BALLESTEROS**, me encargo calcular los frutos civiles (cánones de arrendamiento). Dejadados de percibir por él, por lo cual me permito presentar el trabajo encomendado en los siguientes términos:

### **OBJETO DEL DICTAMEN.**

Tiene por objeto establecer los frutos civiles dejados de percibir por el señor **PABLO ENRIQUE TORRES BALLESTEROS**, en un 50% de los cañones de arrendamiento desde el 23 de marzo de 2004 en un 50% y hasta la entrega del informe pericial que se actualizara en el momento que considere el despacho del bien inmueble ubicado en la calle 74 No. 28-52 casa del barrio los alcázares de la localidad de barrios unidos de Bogotá.

Para dar cumplimiento a lo solicitado, realice:

- Análisis y estudio del caso.
- Observación directa del inmueble.
- Registro fotográfico.

## CONSIDERACIONES GENERALES DEL TRABAJO ENCOMENDADO

Para presentar el trabajo lo más ceñido a la realidad, proyecte un plan del mismo que incluye como factor principal, la investigación y observación directa del inmueble, sus características primordiales, tales como: ubicación e investigación de predios similares para obtener un precio promedio de arriendos.



**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE DEMANDANTE.**

CIUDAD: BOGOTA D.C.  
LOCALIDAD: No. doce (12) BARRIOS UNIDOS.  
BARRIO: Los alcázares.  
DIRECCION: **Calle 74 No. 28-52**  
ESTRATO: (3), acto administrativo DEC551  
12/09/2019.  
CHIP: AAA0086XURJ.  
MATRICULA: 50C- 191471.  
TIPO DE INMUEBLE: CASA.  
NUMERO DE PISOS: UN NIVEL.  
USO: RESIDENCIAL Y COMERCIAL.  
PROPIETARIOS: herederos: **BERTHA MARIA**  
**TORRES BALLESTEROS Y PABLO ENRIQUE TORRES**  
**BALLESTEROS.**



## **INFORMACION GENERAL.**

**DIRECCION:** El inmueble objeto del presente trabajo, esta distinguido en la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá bajo la dirección: **Calle 74 No. 28-52**

**Dirección Catastral Actual, Vista en la fachada del inmueble.**

## **LOCALIZACION.**

El inmueble está localizado en el barrio los alcázares (casa), que es materia de frutos civiles, se encuentra en el costado noroccidental de la ciudad de Bogotá.

## **METODOLOGIA.**

Atendiendo a lo solicitado, me acerque el día 31 de enero del presente año, En la dirección del inmueble materia de frutos civiles (cañones), no fui atendido por nadie, al estar ubicado, en el sitio realice un estudio de mercado donde logre encontrar avisos de arrendamiento y me informaron que el promedio para una habitación es de un millón doscientos \$1.200.000 y dos millones \$ 2.000.000 para un apartamento independiente, se realizó un promedio de dos millones \$ 2.00.000 que es la base que me sirve para desarrollar mi labor y tome el 50% la suma que corresponde a un millón de pesos \$ 1.000.000 que corresponde al arriendo actual en la zona, adicionalmente se realizó un estudio jurídico para sustentar la suma del 50%.

- Se aportan avisos de arrendamiento, con registro fotográfico.

## **FRUTOS CIVILES:**

"ARTICULO 717. C.C. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o **cánones de arrendamiento** o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.”

Surtido el trámite del proceso y de acuerdo con la decisión del fallador, se abre el espacio para que la parte favorecida en la sentencia proceda a reclamar sumas de dinero por cuenta de la no utilización o disfrute del inmueble.

Sin embargo, en nuestro medio se tiende a compensar este tipo de perjuicios con los denominados “frutos civiles” los cuales consisten en el cálculo de una serie de cánones de arrendamiento por el tiempo durante el cual la parte no pudo hacer uso del inmueble. Esta manera de establecer el monto del lucro cesante es válida para aquellos casos en los cuales se trata de un inmueble destinado a vivienda.

Pensemos, en primer lugar, en el costo de oportunidad del dueño de un inmueble comercial que no es más que la máxima rentabilidad que éste puede obtener sobre su capital. Si esta persona se dedica al negocio de la finca raíz y tiene su inmueble con el único propósito de obtener una renta de él, muy seguramente sus perjuicios se verán resarcidos con el reconocimiento de unos cánones de arrendamiento, de acuerdo al valor que el mercado reconozca en inmuebles de éstas características.

Para la definición de los frutos civiles obtenidos para el predio en estudio como unidad económica explotable, analizaremos los mismos desde los frutos civiles.

#### **NOTA ACLARATIVA:**

Para el caso concreto investigue el avalúo catastral del inmueble objeto de frutos civiles del año en curso, es decir 2.020, el avalúo catastral está en \$ 134.381.000 y de acuerdo al artículo 444 del C.G.P. me arroja un valor comercial de \$ 201.571.500

El precio mensual del canon de arrendamiento, no podrá exceder el uno por ciento (1%), del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo.

Se desprende de lo anterior que el inmueble se podría arrendar como cifra cerrada por la suma de dos millones de pesos \$ 2.000.000, en su totalidad, ahora bien como se solicita que se estime el 50% sobre el





2008	11	2020	01	69,49	103,8		\$586.312,55	\$289.486,02	\$875.798,58
2008	12	2020	01	69,80	103,8	7,67%	\$586.312,55	\$285.596,37	\$871.908,93
2009	01	2020	01	70,21	103,8		\$631.282,73	\$302.019,47	\$933.302,19
2009	02	2020	01	70,80	103,8		\$631.282,73	\$294.241,95	\$925.524,68
2009	03	2020	01	71,15	103,8		\$631.282,73	\$289.689,12	\$920.971,85
2009	04	2020	01	71,38	103,8		\$631.282,73	\$286.721,57	\$918.004,30
2009	05	2020	01	71,39	103,8		\$631.282,73	\$286.592,98	\$917.875,71
2009	06	2020	01	71,35	103,8		\$631.282,73	\$287.107,56	\$918.390,29
2009	07	2020	01	71,32	103,8		\$631.282,73	\$287.493,87	\$918.776,60
2009	08	2020	01	71,35	103,8		\$631.282,73	\$287.107,56	\$918.390,29
2009	09	2020	01	71,28	103,8		\$631.282,73	\$288.009,46	\$919.292,19
2009	10	2020	01	71,18	103,8		\$631.282,73	\$289.300,96	\$920.583,69
2009	11	2020	01	71,14	103,8		\$631.282,73	\$289.818,58	\$921.101,31
2009	12	2020	01	71,20	103,8	2,00%	\$631.282,73	\$289.042,37	\$920.325,10
2010	01	2020	01	71,68	103,8		\$643.908,38	\$288.537,07	\$932.445,45
2010	02	2020	01	72,28	103,8		\$643.908,38	\$280.796,79	\$924.705,17
2010	03	2020	01	72,46	103,8		\$643.908,38	\$278.499,71	\$922.408,09
2010	04	2020	01	72,79	103,8		\$643.908,38	\$274.317,89	\$918.226,27
2010	05	2020	01	72,87	103,8		\$643.908,38	\$273.309,82	\$917.218,20
2010	06	2020	01	72,95	103,8		\$643.908,38	\$272.303,96	\$916.212,34
2010	07	2020	01	72,92	103,8		\$643.908,38	\$272.680,89	\$916.589,28
2010	08	2020	01	73,00	103,8		\$643.908,38	\$271.676,41	\$915.584,80
2010	09	2020	01	72,90	103,8		\$643.908,38	\$272.932,36	\$916.840,74
2010	10	2020	01	72,84	103,8		\$643.908,38	\$273.687,58	\$917.595,96
2010	11	2020	01	72,98	103,8		\$643.908,38	\$271.927,33	\$915.835,71
2010	12	2020	01	73,45	103,8	3,17%	\$643.908,38	\$266.066,98	\$909.975,36
2011	01	2020	01	74,12	103,8		\$664.320,28	\$266.014,92	\$930.335,20
2011	02	2020	01	74,57	103,8		\$664.320,28	\$260.400,72	\$924.721,00
2011	03	2020	01	74,77	103,8		\$664.320,28	\$257.927,21	\$922.247,49
2011	04	2020	01	74,86	103,8		\$664.320,28	\$256.818,45	\$921.138,72
2011	05	2020	01	75,07	103,8		\$664.320,28	\$254.241,66	\$918.561,94
2011	06	2020	01	75,31	103,8		\$664.320,28	\$251.314,36	\$915.634,64
2011	07	2020	01	75,42	103,8		\$664.320,28	\$249.978,91	\$914.299,19
2011	08	2020	01	75,39	103,8		\$664.320,28	\$250.342,74	\$914.663,02
2011	09	2020	01	75,62	103,8		\$664.320,28	\$247.560,77	\$911.881,05
2011	10	2020	01	75,77	103,8		\$664.320,28	\$245.755,54	\$910.075,82
2011	11	2020	01	75,87	103,8		\$664.320,28	\$244.556,02	\$908.876,30
2011	12	2020	01	76,19	103,8	3,73%	\$664.320,28	\$240.738,72	\$905.058,99
2012	01	2020	01	76,75	103,8		\$689.099,42	\$242.868,27	\$931.967,69
2012	02	2020	01	77,22	103,8		\$689.099,42	\$237.195,84	\$926.295,26
2012	03	2020	01	77,31	103,8		\$689.099,42	\$236.117,50	\$925.216,92
2012	04	2020	01	77,42	103,8		\$689.099,42	\$234.802,93	\$923.902,35
2012	05	2020	01	77,66	103,8		\$689.099,42	\$231.947,71	\$921.047,13
2012	06	2020	01	77,72	103,8		\$689.099,42	\$231.236,66	\$920.336,08
2012	07	2020	01	77,70	103,8		\$689.099,42	\$231.473,55	\$920.572,98
2012	08	2020	01	77,73	103,8		\$689.099,42	\$231.118,26	\$920.217,68
2012	09	2020	01	77,96	103,8		\$689.099,42	\$228.403,40	\$917.502,82
2012	10	2020	01	78,08	103,8		\$689.099,42	\$226.993,30	\$916.092,73

German Augusto Rodriguez Jiménez  
Arquitecto- Perito Avaluador (R.A.A)

2012	11	2020	01	77,98	103,8		\$689.099,42	\$228.168,08	\$917.267,51
2012	12	2020	01	78,05	103,8	2,44%	\$689.099,42	\$227.345,42	\$916.444,85
2013	01	2020	01	78,28	103,8		\$705.913,45	\$230.134,28	\$936.047,73
2013	02	2020	01	78,63	103,8		\$705.913,45	\$225.967,72	\$931.881,17
2013	03	2020	01	78,79	103,8		\$705.913,45	\$224.075,33	\$929.988,78
2013	04	2020	01	78,99	103,8		\$705.913,45	\$221.720,63	\$927.634,08
2013	05	2020	01	79,21	103,8		\$705.913,45	\$219.144,20	\$925.057,65
2013	06	2020	01	79,39	103,8		\$705.913,45	\$217.046,82	\$922.960,27
2013	07	2020	01	79,43	103,8		\$705.913,45	\$216.582,03	\$922.495,48
2013	08	2020	01	79,50	103,8		\$705.913,45	\$215.769,77	\$921.683,22
2013	09	2020	01	79,73	103,8		\$705.913,45	\$213.110,96	\$919.024,41
2013	10	2020	01	79,52	103,8		\$705.913,45	\$215.537,96	\$921.451,41
2013	11	2020	01	79,35	103,8		\$705.913,45	\$217.512,08	\$923.425,53
2013	12	2020	01	79,56	103,8	1,94%	\$705.913,45	\$215.074,69	\$920.988,14
2014	01	2020	01	79,95	103,8		\$719.608,17	\$214.667,35	\$934.275,52
2014	02	2020	01	80,45	103,8		\$719.608,17	\$208.860,79	\$928.468,96
2014	03	2020	01	80,77	103,8		\$719.608,17	\$205.182,32	\$924.790,49
2014	04	2020	01	81,14	103,8		\$719.608,17	\$200.965,26	\$920.573,43
2014	05	2020	01	81,53	103,8		\$719.608,17	\$196.561,68	\$916.169,85
2014	06	2020	01	81,61	103,8		\$719.608,17	\$195.663,59	\$915.271,76
2014	07	2020	01	81,73	103,8		\$719.608,17	\$194.319,74	\$913.927,91
2014	08	2020	01	81,90	103,8		\$719.608,17	\$192.422,70	\$912.030,87
2014	09	2020	01	82,01	103,8		\$719.608,17	\$191.199,39	\$910.807,56
2014	10	2020	01	82,14	103,8		\$719.608,17	\$189.757,89	\$909.366,06
2014	11	2020	01	82,25	103,8		\$719.608,17	\$188.541,72	\$908.149,89
2014	12	2020	01	82,47	103,8	3,66%	\$719.608,17	\$186.119,10	\$905.727,27
2015	01	2020	01	83,00	103,8		\$745.945,83	\$186.935,82	\$932.881,65
2015	02	2020	01	83,96	103,8		\$745.945,83	\$176.269,24	\$922.215,07
2015	03	2020	01	84,45	103,8		\$745.945,83	\$170.918,32	\$916.864,15
2015	04	2020	01	84,90	103,8		\$745.945,83	\$166.058,61	\$912.004,44
2015	05	2020	01	85,12	103,8		\$745.945,83	\$163.701,46	\$909.647,29
2015	06	2020	01	85,21	103,8		\$745.945,83	\$162.740,68	\$908.686,51
2015	07	2020	01	85,37	103,8		\$745.945,83	\$161.037,62	\$906.983,45
2015	08	2020	01	85,78	103,8		\$745.945,83	\$156.702,54	\$902.648,37
2015	09	2020	01	86,39	103,8		\$745.945,83	\$150.328,94	\$896.274,77
2015	10	2020	01	86,98	103,8		\$745.945,83	\$144.249,35	\$890.195,18
2015	11	2020	01	87,51	103,8		\$745.945,83	\$138.857,93	\$884.803,76
2015	12	2020	01	88,05	103,8	6,77%	\$745.945,83	\$133.431,54	\$879.377,37
2016	01	2020	01	89,19	103,8		\$796.446,36	\$130.463,97	\$926.910,33
2016	02	2020	01	90,33	103,8		\$796.446,36	\$118.766,00	\$915.212,36
2016	03	2020	01	91,18	103,8		\$796.446,36	\$110.234,19	\$906.680,55
2016	04	2020	01	91,63	103,8		\$796.446,36	\$105.781,43	\$902.227,79
2016	05	2020	01	92,10	103,8		\$796.446,36	\$101.177,23	\$897.623,59
2016	06	2020	01	92,54	103,8		\$796.446,36	\$96.909,29	\$893.355,66
2016	07	2020	01	93,02	103,8		\$796.446,36	\$92.299,42	\$888.745,78
2016	08	2020	01	92,73	103,8		\$796.446,36	\$95.078,84	\$891.525,21
2016	09	2020	01	92,68	103,8		\$796.446,36	\$95.559,81	\$892.006,18
2016	10	2020	01	92,62	103,8		\$796.446,36	\$96.137,66	\$892.584,03

2016	11	2020	01	92,73	103,8		\$796.446,36	\$95.078,84	\$891.525,21
2016	12	2020	01	93,11	103,8	5,75%	\$796.446,36	\$91.440,36	\$887.886,72
2017	01	2020	01	94,07	103,8		\$842.242,03	\$87.116,14	\$929.358,16
2017	02	2020	01	95,01	103,8		\$842.242,03	\$77.921,35	\$920.163,38
2017	03	2020	01	95,46	103,8		\$842.242,03	\$73.583,68	\$915.825,71
2017	04	2020	01	95,91	103,8		\$842.242,03	\$69.286,72	\$911.528,75
2017	05	2020	01	96,12	103,8		\$842.242,03	\$67.295,24	\$909.537,27
2017	06	2020	01	96,23	103,8		\$842.242,03	\$66.255,56	\$908.497,58
2017	07	2020	01	96,18	103,8		\$842.242,03	\$66.727,85	\$908.969,87
2017	08	2020	01	96,32	103,8		\$842.242,03	\$65.406,67	\$907.648,70
2017	09	2020	01	96,36	103,8		\$842.242,03	\$65.029,90	\$907.271,92
2017	10	2020	01	96,37	103,8		\$842.242,03	\$64.935,75	\$907.177,78
2017	11	2020	01	96,55	103,8		\$842.242,03	\$63.244,48	\$905.486,51
2017	12	2020	01	96,92	103,8	4,09%	\$842.242,03	\$59.787,71	\$902.029,74
2018	01	2020	01	97,53	103,8		\$876.689,73	\$56.360,55	\$933.050,28
2018	02	2020	01	98,22	103,8		\$876.689,73	\$49.805,83	\$926.495,56
2018	03	2020	01	98,45	103,8		\$876.689,73	\$47.641,34	\$924.331,07
2018	04	2020	01	98,91	103,8		\$876.689,73	\$43.342,56	\$920.032,29
2018	05	2020	01	99,16	103,8		\$876.689,73	\$41.023,00	\$917.712,72
2018	06	2020	01	99,31	103,8		\$876.689,73	\$39.636,86	\$916.326,59
2018	07	2020	01	99,18	103,8		\$876.689,73	\$40.837,94	\$917.527,66
2018	08	2020	01	99,30	103,8		\$876.689,73	\$39.729,14	\$916.418,87
2018	09	2020	01	99,47	103,8		\$876.689,73	\$38.162,93	\$914.852,66
2018	10	2020	01	99,59	103,8		\$876.689,73	\$37.060,59	\$913.750,31
2018	11	2020	01	99,70	103,8		\$876.689,73	\$36.052,44	\$912.742,16
2018	12	2020	01	100,00	103,8	3,18%	\$876.689,73	\$33.314,21	\$910.003,94
2019	01	2020	01	100,60	103,8		\$904.568,46	\$28.773,55	\$933.342,01
2019	02	2020	01	101,18	103,8		\$904.568,46	\$23.423,30	\$927.991,76
2019	03	2020	01	101,62	103,8		\$904.568,46	\$19.405,23	\$923.973,69
2019	04	2020	01	102,12	103,8		\$904.568,46	\$14.881,27	\$919.449,73
2019	05	2020	01	102,44	103,8		\$904.568,46	\$12.009,11	\$916.577,57
2019	06	2020	01	102,71	103,8		\$904.568,46	\$9.599,65	\$914.168,11
2019	07	2020	01	102,94	103,8		\$904.568,46	\$7.557,11	\$912.125,57
2019	08	2020	01	103,03	103,8		\$904.568,46	\$6.760,34	\$911.328,80
2019	09	2020	01	103,26	103,8		\$904.568,46	\$4.730,46	\$909.298,92
2019	10	2020	01	103,43	103,8		\$904.568,46	\$3.235,91	\$907.804,37
2019	11	2020	01	103,54	103,8		\$904.568,46	\$2.271,47	\$906.839,93
2019	12	2020	01	103,80	103,8	3,80%	\$904.568,46	\$0,00	\$904.568,46
2020	01	2020	01	103,80	103,8		\$907.643,99	\$0,00	\$907.643,99
							<b>Total Capital</b>	<b>Total Indexación</b>	<b>Total Capital Indexado</b>
							<b>\$130.136.986,65</b>	<b>\$43.269.607,47</b>	<b>\$173.406.594,12</b>

Fórmula Financiera utilizada para Indexar mes a mes: Capital x (IPCF / IPCI )

o sea: Mesada multiplicada por el guarismo matemático resultante de dividir el IPCF entre el IPCI

Donde:

IPCF: Índice de Precios al Consumo Final

IPCI: Índice de Precios al Consumo Inicial

- Dentro de la liquidación se destaca que tome como cifra cerrada para el año 2004 la suma de \$ 480.000 como canon de arrendamiento y en la misma para el año 2.020 nos arroja la suma de \$ 907.643 como canon actual del inmueble, del 50%., cifras que arroja la plantilla de liquidación.

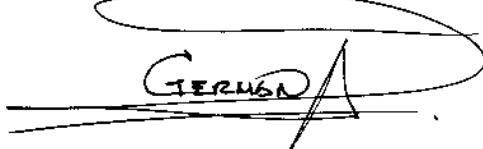
**RESUMEN:**

<b>FRUTOS CIVILES EN UN 50%</b>	<b>INMUEBLE: CALLE 74 No. 28-52</b>
FECHA INICIAL.	FECHA FINAL.
23 DE MARZO DE 2.004	29 DE ENERO DE 2.020
<b>CANON: \$ 480.000 inicial y CANON de \$ 907.643 final.</b>	<b>TOTAL: \$ 173.406.594</b>

**TOTAL DE FRUTOS CIVILES DEJADOS DE PERGIBIR DE UN 50% SON:**

**CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/TE.  
\$ 173.406.594**

CORDIALMENTE.



**GERMAN AUGUSTO RODRIGUEZ JIMENEZ.**

C.C. No. 79.434.029 de Bogotá D.C.

Arquitecto-Perito Avaluador.

Correo: [arqgerman7@gmail.com](mailto:arqgerman7@gmail.com)

Celular: 315 3509975

En estos términos dejo rendido el informe de frutos civiles (cañones), en un 50% que hasta la fecha actual no los ha recibido, el señor **PABLO ENRIQUE TORRES BALLESTEROS** estando dispuesto a sustentarlo o lo que ordene el despacho judicial.

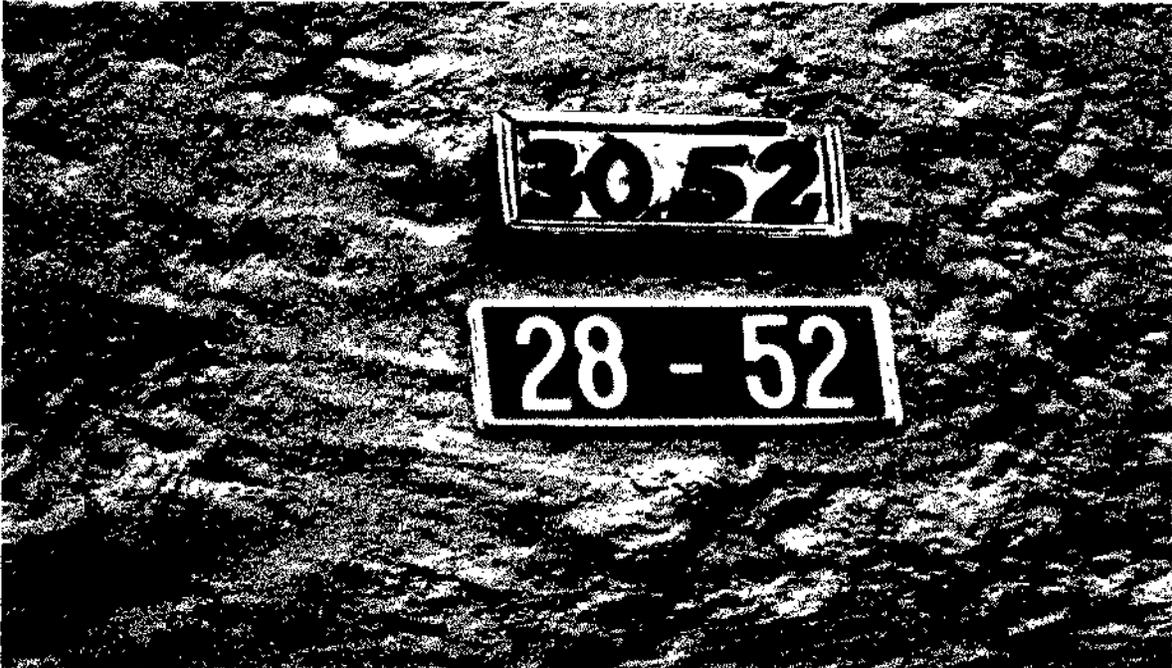
### **ANEXOS.**

- Copia certificado de matrícula inmobiliaria No.50C-191471.
- Copia de sustentación y fallo, TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. SALA FAMILIA con rad. 11001311001420130117501 en 3 folios.
- Copia de impuesto predial unificado 2.019.
- Copia de certificado de estrato.
- Copia del histórico del IPC en Colombia.
- Copia de información de avalúo catastral para 2.020
- Copia certificado del perito- Avaluador.

**REGISTRO FOTOGRAFICO:**



**Fachada de la casa objeto de frutos civiles.**



**Número de la placa antigua y la actual de la casa materia de frutos civiles.**



**Coordenadas de la ubicación del inmueble.**

**Avisos de arriendo para realizar promedio.**



**Inmueble de la carrera 28ª No. 74-16  
En este inmueble se arrienda en \$ 1.000.000**



**Inmueble de la carrera 27c No. 73-14**

**Para este inmueble se arrienda en \$ 2.800.000**

**NOTA: De acuerdo a lo anterior se puede establecer que un espacio de una casa podría arrendarse en un millón de pesos \$ 1.000.000**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 181003146015492748

Nro Matrícula: 50C-191471

Página 1

Impreso el 3 de Octubre de 2018 a las 09:01:19 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 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D.C. VEREDA BOGOTA D.C.  
FECHA APERTURA 18-12-1973 RADICACIÓN: 1973-123970 CON DOCUMENTO DE: 14-12-1973  
CODIGO CATASTRAL AAA0086XURJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DE FOLIO **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO AMERICA QUE HACE PARTE DEL DE CHAPINERO LOTE QUE TIENE 4.80 MTS APROXIMADAMENTE DE FONTE POR LA CALLE 74 O SEA EL SUR EN 16.00 MTS APROXIMADAMENTE DE FONDO Y LINDA OCCIDENTE EN 16.00 MTS CON TERRENOS DEL VENDEDOR PROMETIDOS EN VENTA A FLORENTINO RICO, SUR. PROLONGACION DE LA CALLE 74. DE POR MEDIO EN 11.50 MTS CON TERRENOS DE LOS HEREDEROS CRISTIANOS. ORIENTE CON TERRENOS DEL MISMO VENDEDOR SE/OR GRACIA, NORTE CON TERRENOS TAMBIEN DEL VENDEDOR PROMETIDO EN VENTA A LA SE/ORA ELVIRA C.CDA. DE PRIETO.

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio URBANO  
?; CI 74 28 52 (DIRECCION CATASTRAL)  
CALLE 74 #30-50

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-08-1950 Radicación:

Doc. ESCRITURA 4467 del 17-07-1950 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,100

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE GRACIA ALFONSO

A: BALLESTEROS DE TORRES GABRIELA

X

A TORRES BELLO PABLO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-06-2004 Radicación: 2004-55031

Doc. SENTENCIA SIN del 23-03-2004 JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION, 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DOBLE E INTESTADA

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

DE BALLESTEROS DE TORRES GABRIELA

DE TORRES BELLO PABLO

A. TORRES BALLESTEROS BERTHA MARIA

CC# 20008291 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-05-2005 Radicación: 2005-44156

Doc. ESCRITURA 1643 del 26-04-2005 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$19,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 181003146015492748

Nro Matricula: 50C-191471

Página 3

Impreso el 3 de Octubre de 2018 a las 09:01:19 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

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO Reallech

TURNO 2018-619001

FECHA. 03-10-2018

EXPEDIDO EN BOGOTA

El Registrador JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**REPÚBLICA DE COLOMBIA****TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D.C..  
SALA DE FAMILIA****REF: PROCESO ORDINARIO DE PABLO ENRIQUE TORRES  
BALLESTEROS EN CONTRA DE BERTHA MARÍA TORRES  
BALLESTEROS (AP. SENTENCIA).****Magistrados: CARLOS ALEJO BARRERA ARIAS (PONENTE)  
NUBIA ÁNGELA BURGOS DÍAZ  
JAIME HUMBERTO ARAQUE GONZÁLEZ****AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO**

**Fecha:** 26 de julio de 2017.  
**Hora de inicio:** 3:34 P.M..  
**Lugar:** Sala de Audiencias No. 9.  
**Apoderado demandante:** JOSÉ ÁLVARO ROJAS CUBILLOS.  
**Radicación:** 11001311001420130117501.

*Luego de pedir al asistente que se identificara en debida forma, se dejó constancia de que a la audiencia no asistió algún otro interesado. Seguidamente, se oyeron los alegatos del apelante, cumplido lo cual se tuvo por agotada esta etapa. Posteriormente, se decretó un receso de cinco (5) minutos para deliberar sobre la decisión a tomar en el presente asunto. A continuación, se dictó un auto de ponente mediante el cual se ordenó tener como prueba la copia auténtica del expediente que contiene el proceso de sucesión de los señores PABLO TORRES BELLO y GABRIELA BALLESTEROS DE TORRES, obrante a folios 92 a 167 del cuaderno uno del informativo, decisión que fue notificada en estrados. Posteriormente, la Sala de Decisión procedió a dictar el fallo correspondiente a esta instancia, cuya parte resolutive se transcribe:*

**En mérito de lo expuesto, EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D.C., EN SALA DE FAMILIA DE DECISIÓN, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

**RESUELVE**

**1°.- REVOCAR**, la sentencia apelada, esto es, la de 12 de junio de 2017, dictada por el Juzgado 24 de Familia de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia.

**2°.- DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito que, en contra de las pretensiones de la demanda, planteó la señora **BERTHA MARÍA TORRES BALLESTEROS**.

**3°.- DECLARAR** que el señor **PABLO ENRIQUE TORRES BALLESTEROS** tiene vocación hereditaria para suceder, en el primer orden hereditario, a los causantes **PABLO TORRES BELLO** y **GABRIELA BALLESTEROS DE TORRES**.

**4°.- DECLARAR** la ineficacia de la sentencia aprobatoria de la partición de fecha 23 de marzo de 2004, proferida por el Juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso de sucesión de los fenecidos ya mencionados.

**5°.- CANCELAR** la anotación de la providencia antes citada, en el folio de matrícula inmobiliaria identificado con el No. 50C-191471. Oficiese, por la Secretaría del Juzgado de conocimiento, a la autoridad respectiva.

**6°.- ORDENAR** que se rehaga la partición de la herencia de los fallecidos **PABLO TORRES BELLO** y **GABRIELA BALLESTEROS DE TORRES**, a fin de que se adjudique al demandante **PABLO ENRIQUE TORRES BALLESTEROS** la cuota que le corresponda, en su calidad de hijo matrimonial de los citados; durante la refacción, el partidor tendrá en cuenta que el bien relicto que haya sido enajenado por la señora **BERTHA MARÍA TORRES BALLESTEROS**, deberá ser reintegrado a los herederos, ad valorem, atendiendo su estimativo comercial.

**7°.- CONDENAR**, a la señora **BERTHA MARÍA TORRES BALLESTEROS**, a restituir los frutos naturales y civiles producidos por el activo que integre el acervo hereditario, cuya liquidación deberá hacerse en el proceso de sucesión de los ya mencionados causantes, aclarando que la condena no solamente se extiende a los percibidos, sino a los que hubiera podido percibir, con mediana inteligencia y actividad, dada la mala fe que mostró la citada, a partir del 23 de marzo de 2004, día en el que se dictó la primigenia sentencia aprobatoria de la partición,

hasta la fecha en la que se verifico su entrega efectiva o el pago de su equivalente pecuniario al tiempo de la percepción de aquellos, para lo cual el actor abonará los gastos que, ordinariamente, deben haberse invertido con el fin de generarlos.

8°.- **DECRETAR** el levantamiento de la inscripción de la demanda que recae sobre el inmueble identificado con la matrícula No. 50C-191471, medida cautelar que fue comunicada a la autoridad correspondiente, mediante oficio No. 2987 de 10 de septiembre de 2014. Oficiase, por la Secretaría del Juzgado de conocimiento, a la autoridad respectiva.

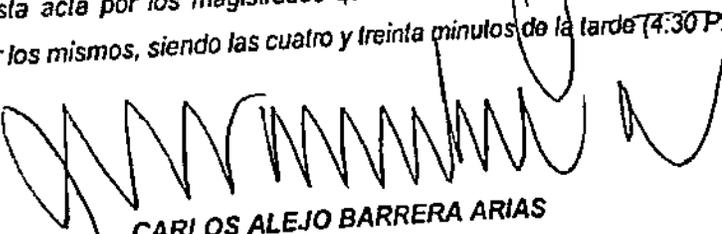
9°.- **CONDENAR** al pago de las costas, de ambas instancias, a la parte demandada. Tásense por la Secretaría del Juzgado de conocimiento (inciso 1° del artículo 366 del C.G. del P.).

10°.- Ejecutoriada esta sentencia, devuélvase las diligencias al Juzgado de origen.

11°.- Las anteriores decisiones quedan notificadas en estrados.

Adicionalmente, se dictó el siguiente **AUTO DE PONENTE**: "Por concepto de agencias en derecho, inclúyase, por el a quo, en la liquidación de costas judiciales, la suma de \$800.000 (inciso 1° del numeral 3 del artículo 366 del C.G. del P.). La decisión anterior queda notificada en estrados".

El concurrente suscribió el formato de control de asistencia que se anexa a la presente memoria. Finalmente, no siendo otro el objeto de la audiencia, se terminó y se firma esta acta por los magistrados que intervinieron en ella, una vez leída y aprobada por los mismos, siendo las cuatro y treinta minutos de la tarde (4:30 P.M.).

  
CARLOS ALEJO BARRERA ARIAS

Magistrado

  
NUBIA ÁNGELA BURGOS-DÍAZ

Magistrada

  
JAIME HUMBERTO ARAQUE GONZÁLEZ

Magistrado

**AÑO GRAYABLE**  
**2019**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**20010018009**

**101**

Formulario  
Número: 2020301010100372341

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

**A. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0086XURJ 2. DIRECCIÓN CL 74 28 52 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 191471

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
CC	41706731	YOLANDA TORRES ROJAS	100	PROPIETARIO	CL 7 SUR 32A 47

**11. Y OTROS**

**C. LIQUIDACIÓN PRIVADA**

12. AVALUO CATASTRAL	113,586,000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y	14. TARIFA	5.6	15. % EXCIÓN	0	16. % EXCL.
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	820,000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO				

		HASTA 10/01/2020 (dd/mm/aaaa)	HASTA 16/01/2020 (dd/mm/aaaa)
20. SANCIÓN	VS	176,000	
D. SALDO A CARGO			
21. TOTAL SALDO A CARGO	HA	280,000	
E. PAGO			
22. VALOR A PAGAR	VP	280,000	
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
24. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	
25. INTERÉS DE MORA	IM	90,000	
26. TOTAL A PAGAR	TP	370,000	
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
Aporto voluntariamente un 10% adicional al	SI	NO	X
27. PAGO VOLUNTARIO	AV	0	
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	370,000	

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

**AÑO GRAYABLE**  
**2019**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**20010018009**

**101**

Formulario  
Número: 2020301010100372341

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

**A. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0086XURJ 2. DIRECCIÓN CL 74 28 52 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 191471

**B. TOTAL A PAGAR**

4. SIN APORTE VOLUNTARIO	HASTA 10/01/2020 (dd/mm/aaaa)	370,000	HASTA 16/01/2020 (dd/mm/aaaa)	373,000	5. CON APORTE VOLUNTARIO
--------------------------	-------------------------------	---------	-------------------------------	---------	--------------------------

**C. FIRMA DEL DECLARANTE**

FIRMA	NOMBRES Y APELLIDOS
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> No

**D. MARQUE LA FECHA DE PAGO**

<input type="checkbox"/> HASTA 10/01/2020 (dd/mm/aaaa)	<input type="checkbox"/> HASTA 16/01/2020 (dd/mm/aaaa)
--	--

(415)7707202600856(8020)20010018009945781914(3900)000000037000(96)20200110

(415)7707202600856(8020)20010018009910870544(3900)00000003730004

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ



Fecha: 08/01/21

Hora: 15:11:13

Bogotá, D.C.

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

Señor(a)

**USUARIO**

CL 74 28 52

Localidad

BARRIOS UNIDOS

**CHIP**

**AAA0086XURJ**

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección mencionada se localiza en la manzana catastral 00740707, a la cual se le asignó el estrato (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

RESUMEN HISTORICO	
I.P.C.	
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	
COLOMBIA	
AÑO	IPC
1967	7,90
1968	6,46
1969	8,90
1970	7,06
1971	12,84
1972	13,53
1973	22,49
1974	25,00
1975	17,52
1976	25,60
1977	27,45
1978	19,75
1979	28,81
1980	25,96
1981	26,36
1982	24,03
1983	16,62
1984	18,28
1985	22,45
1986	20,95
1987	24,02
1988	28,12
1989	26,12
1990	32,36
1991	26,82
1992	25,13
1993	22,60
1994	22,59
1995	19,46
1996	21,63
1997	17,68
1998	16,70
1999	9,23
2000	8,75
2001	7,65
2002	6,99
2003	6,49
2004	5,50
2005	4,85
2006	4,48
2007	5,69
2008	7,67
2009	2,00
2010	3,17
2011	3,73
2012	2,44
2013	1,94
2014	3,66
2015	6,77
2016	5,75
2017	4,09
2018	3,18
2019	3,80

CAJCO CONSULTA GENERAL DE PREDIOS S.L.T.C.

COMI.FMH

Identificación	4170671	Propietario	YOLANDA TORRES ROJAS	#Propie	1	%Coprop	100.00000	Posedor	(N)	Interrelacionado	SNR
Documento	COPIA ESCRITURA	Fecha	12/04/2015	Nota Jug	02	Ciudad	BOGOTA D.C.	Zona	C	Matricula Inmo	050000191471
Tipo Predio	6	PARTICULAR	Conservacion Historica	(N)	Numero Mejoras	0	Destino Catastral	01	RESIDENCIAL	Estrato	6
Marca PH	ASUM	Clase Predio	HPH	Coefficiente		Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia	
Terreno	61.60	1,972,000.00	121,475,200.00	134,381,000.00	2020	Construccion	68.151	189,366.257	12,905,309.94	11,836,000.00	2019
Avaluo Especial	NO	Rev. Instancia	10/09/2012	Marca autoavaluo	(N)	Rad. Pendientes	de 10 77	CERTIFICACION CATASTRAL	2019	1347202	
Mutacion	INFORMACION ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2019	Rad. Pendientes	2019	Restricciones	#0	CATASTRO EN LINEA			

avaluo 2020 Catastral: \$ 134 381.000.



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **GERMÁN AUGUSTO RODRIGUEZ JIMENEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79434029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79434029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **GERMÁN AUGUSTO RODRIGUEZ JIMENEZ** 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.

<b>Fecha</b>	<b>Régimen</b>
02 Oct 2019	Régimen Académico

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TRANSVERSAL 1 N° 25 -37 SUR.

Teléfono: 315 3509975

Correo Electrónico: arqgerman7@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMÁN AUGUSTO RODRIGUEZ JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79434029.**

**El(la) señor(a) GERMÁN AUGUSTO RODRIGUEZ JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bc8e0b34**

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal