

RE: RAD. No. 11001310301120190031600

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 11/05/2023 10:14 AM

Para: Mail Seguridad <penalozaysalinas@hotmail.com>

Acuse recibido.

Juan Carlos Valencia Arboleda.

Asistente Judicial Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Carrera 9 N° 11-45 Piso 4 torre central

ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Telefax: 2820017

De: Mail Seguridad <penalozaysalinas@hotmail.com>

Enviado: jueves, 11 de mayo de 2023 8:01 a. m.

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Rv: RAD. No. 11001310301120190031600

De: Mail Seguridad

Enviado: miércoles, 10 de mayo de 2023 8:14 p. m.

Para: penalozaysalinas@outlook.com <penalozaysalinas@outlook.com>

Asunto: RAD. No. 11001310301120190031600

Cordial y respetuoso saludo: Adjunto al presente remito solicitud de fijación de honorarios en el proceso verbal de la señora BETSABE VARGAS RODRIGUEZ contra PILAR GAONA Y OTROS.- Favor acusar recibo.

Atentamente;

EDGAR HERNANDO PEÑALOZA ZARATE

Enviado desde [Outlook](#)



Bogotá. 12 de agosto del 2022

Respetado
RAFAEL GUSTAVO GALLO
Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CL 79B 69R 45**, barrio **LAS FERIAS OCCIDENTAL** distrito capital **BOGOTÁ** del departamento de **CUNDINAMARCA**

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES, CIENTO TREINTA Y OCHO MIL, SETECIENTOS PESOS M/CTE. (588.138.700.00)**.

Dejamos así cumplido el encargo que usted sirvió encomendarnos y quedamos a su orden para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarle en otra oportunidad.

Cordialmente,

ING. CHRISTIAN GERMAN DÍAZ
VALUADOR CERTIFICADO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA (AVAL) 79924586



Bogotá D.C. Código Postal 110831
Calle 12 No. 7 32, Oficina 1202
Banco Central Antioqueño
Tels: 3208929993- 601 3914992

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	BOGOTA DC	OBJETO DEL AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
FECHA DE VISITA		DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
FECHA DE INFORME		11	8	2022	A021122
		DÍA	MES	AÑO	
		12	8	2022	
SOLICITANTE DEL AVALÚO	RAFAEL GUSTAVO GALLO				
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)	CL 79B 69R 45				
PROPIETARIOS	VARGAS RODRIGUEZ BETSABE				
TIPO DE INMUEBLE	☐ APARTAMENTO ☒ CASA ☐ OFICINA ☐ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO				
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO	BOGOTA DC	BARRIO	LAS FERIAS OCCIDENTAL
BARRIOS ALEDAÑOS	SANTA MARIA, SANTA ROSA, PALO BLANCO, LAS FERIAS				
VÍAS DE ACCESO	CALLE 79B, TRANSVERSAL 69R, CALLE 79A, AVENIDA CARRERA 70, AVENIDA CALLE 80				
TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL, SITP, TRANSMILENIO				
SERVICIOS PÚBLICOS	☒ ACUEDUCTO ☒ ENERGÍA ☒ ALCANTARILLADO ☐ TELÉFONO ☐ GAS				

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	VARGAS RODRIGUEZ BETSABE						
ESCRITURA PÚBLICA	6872	FECHA	12/29/1967	NOTARIA	10A	DE	BOGOTA
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL	GARAJE No.1	GARAJE No.2	GARAJE No.3	DEPOSITO		
	50C-712264						
CEDS. CATASTRALES	EG U 79 T67BIS 5						
CHIP (BOGOTÁ)	AAA0059HPZM						
COEF. COPROPIEDAD	N/A						
ESCRITURA DE P.H.	N/A	FECHA	N/A	NOTARIA	N/A	DE	N/A

2.1 NORMAS URBANAS

SEGÚN DECRETO DISTRITAL 555 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021, POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTA D.C.

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☒ SI ☐ NO

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES

NOROESTE: CON LOS LOTES NS 6 Y 25 DE LA MAZANA 42-T-1 EN LONGITUD DE 23.00 METROS; NOROESTE: CON LA CALLE 80 QUE ES SU FRENTE EN LONGITUD DE 6.00 METROS; SURESTE: CON LOS LOTES NS. 4 Y 29 DE LA MISMA MANZANA 42 T-1 EN LONGITUD DE 23.00 METROS.

TOPOGRAFÍA	PLANO	FORMA GEOMÉTRICA	RECTANGULAR	FRENTE	NA	FONDO	NA
------------	-------	------------------	-------------	--------	----	-------	----

AREA DE LOTE	150.6	M ²
AREA CONSTRUIDA	200.84	M ²
AREA PRIVADA		M ²

GARAJE No. 1		M ²
GARAJE No. 2		M ²
DEPOSITO		M ²

TOTAL CONSTRUIDO	200.84	M ²
------------------	--------	----------------

INFORMACIÓN SUMINISTRADA DE CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD Y VISITA TECNICA DE INSPECCIÓN

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	Casa	ESTRATO	3	ESTADO CONSERVACIÓN	BUEN ESTADO GENERAL
---------------	------	---------	---	---------------------	---------------------

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☒ TRADICIONAL	☐ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☒ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☐ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☐ CONTEMPORANEO	☒ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	45	REMANENTE	55	ALTURA INMUEBLE	3
------------------------	-----	----------	----	-----------	----	-----------------	---

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	PLACA IMPERMEABILIZADA
FACHADA	LADRILLO PRENSADO A LA VISTA
ESTRUCTURA	COLUMNAS Y VIGAS
PAREDES	PAÑETADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS
PISOS	EN VINILO Y CERAMICA
CIELO RASOS	ENTRE PLACA PINTADA Y MACHIMBNRE
ESCALERAS	EN CERAMICA SIN PASAMANOS
VENTANAS	PERFILERIA METALICA
PUERTAS	DE INGRESO METALICA, INTERNAS EN MADERA
COCINA	INTEGRAL CON MESON EN ACERO INOXIDABLE
BAÑOS	ENCHAPADOS SENCILLOS

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS			
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
SALA	1				ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO				
COMEDOR	1				ALCOBAS	2	5			HALL ALCOBAS				
COCINA	1				BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO	1			
ZONA DE ROPAS	1				BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO				
BODEGAS	1				BAÑO SOCIAL	2				OFICINA				
PATIO					ESTAR TV					TERRAZA	1			
DEPOSITO					ESTUDIO					LOCAL				

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECÓNOMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL SIN ACTIVIDAD ECONOMICA
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA EDIFICADA CON VIVIENDA UNIFAMILIAR
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. MÉTODOS APLICADOS

☒ Método comparativo o de mercado
 ☒ Método de costo o Reposición
 ☐ Método de capitalización de rentas
 ☐ Método Residual

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

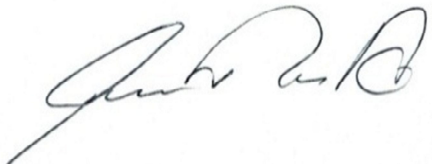
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA		VALOR M ²	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	200.84	M ²	\$ 540,120.00	\$ 108,477,700.80
TERRENO	150.6	M ²	\$ 3,185,000.00	\$ 479,661,000.00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 588,138,700.80
---------------------------------	-------------------

QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES, CIENTO TREINTA Y OCHO MIL, SETECIENTOS PESOS M/CTE.



Ing. Christian German Díaz
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 79924586
RNA: 3455



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA	☒
MEMORIAS DE CALCULO	☒
MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE	☒

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA		200.84	
COSTOS DIRECTOS		\$ 900,000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 300,000	
TOTAL COSTOS		\$ 1,200,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1,200,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 241,008,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 241,008,000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	45	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	55	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		45%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3.5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 132,530,299	54.99%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 132,530,299	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 241,008,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 132,530,299	
SUBTOTAL		\$ 108,477,701	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 108,477,701	\$ 540,120.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 108,477,701	\$ 540,120.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 108,477,701	\$ 540,120.00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 540,120	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 108,477,701
COSTO REPOSICION		\$ 108,477,701
VR. M2 REPOSICION.	540,120	

MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR M² TERRENO	TAMAÑO M² TERRENO	VALOR M² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3202455386	\$ 470,000,000	\$ 3,119,583	96	\$ 980,000.00	174	0.95	1	FERIAS	1	\$ 2,963,604
3214684235	\$ 750,000,000	\$ 3,326,769	130	\$ 980,000.00	324	0.95	1	FERIAS	1	\$ 3,160,431
3176437752	\$ 750,000,000	\$ 3,065,714	140	\$ 800,000.00	401	0.95	1	FERIAS	1	\$ 2,912,429
3108653148	\$ 820,000,000	\$ 3,360,000	165	\$ 800,000.00	332	0.95	1	FERIAS	1	\$ 3,192,000
3227683991	\$ 700,000,000	\$ 3,057,143	140	\$ 850,000.00	320	0.95	1	FERIAS	1	\$ 2,904,286

PROMEDIO	3,185,841.94
DESVIACION ESTANDAR	146,266.74
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.59%

VALOR M² TERRENO	3,026,550
VALOR M² PARQUEADERO	
VALOR M² DEPOSITO	
VALOR M² OPTADO	3,026,000.00
VALOR TOTAL	455,715,600

PROMEDIO	3,026,550
DESVIACION ESTANDAR	138,953.41
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.59%
AREA	150.6

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE GENERAL



VIAS DE ACCESO



FACHADA



ALCOBA NO.1



COMEDOR



NOMENCLATURA



GARAJE



SALA



COCINA



BAÑO NO.1



HALL ACCESO



ALCOBA NO.2



BAÑO



ALCOBA NO.2

ZONA DE ROPAS



BAÑO NO.2



ACCESO 2 PISO



ALCOBA NO.1



HALL ACCESO



ALCOBA NO.3



ALCOBA NO.4



ALCOBA NO.5



ACCESO 3 PISO



TERRAZA





PIN de Validación: b06b0a7a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79924586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO 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
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b06b0a7a



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

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, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b06b0a7a



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
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
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
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-0106, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2019, 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 ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC



PIN de Validación: b06b0a7a



Dirección: CALLE 8A NO. 69 D - 17
Teléfono: 3143628528
Correo Electrónico: german8202@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586.

El(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b06b0a7a

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Señora
JUEZ 11º CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.
Email: ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.- VERBAL DE BETSABÉ VARGAS R. contra PILAR GAONA Y OTROS.
RAD. No. 11001310301120190031600
ASUNTO: SOLICITUD FIJACIÓN DE PLANO DE HONORARIOS PROFESIONALES.

Respetada Señora Juez:

En mi condición de apoderado judicial revocado de la señora BETSABÉ VARGAS RODRIGUEZ y acudiendo a nuestras previsiones legales al respecto y, con el fin de no ver burlado el pago de mis honorarios ganados honradamente en esta tortuosa “batalla” judicial, me dirijo a Usted, con el objeto de exponer los hechos que servirán de fundamento a mi posterior petición, así:

Con fecha 15 de Noviembre de 2018, la señora BETSABÉ VARGAS RODRIGUEZ, ciudadana colombiana, residenciada legalmente en Estados Unidos, mediante documento válidamente expedido y autenticado ante el Consulado de Nueva York, me confirió poder para realizar las acciones judiciales correspondientes, encaminadas a obtener la restitución del bien inmueble con M. I. No. 50C-712264, que había sido ilegalmente sacado de su patrimonio por parte de los demandados.

En ejercicio del anterior poder y dentro de mis facultades legales formulé la correspondiente demanda, en la que realicé de forma pormenorizada la situación fáctica que sustentaba mi pretensión simulatoria y, de la misma forma, deprequé la concesión del AMPARO DE POBREZA para con la señora demandante.- Es de señalar que dicho amparo fue atacado por la parte demandada, ataque que no tuvo prosperidad legal.

Con fecha JUNIO 4 DE 2019 el despacho a su cargo expide auto admisorio de la demanda y, en los numerales 5º y 6º concedió el amparo de pobreza a favor de la señora demandante BETSABÉ VARGAS RODRIGUEZ y se reconoció al suscrito Abogado como SU ABOGADO DE POBRE.

A la fecha se ha surtido una dilatada actuación procesal, dilación propiciada por la parte demandada pero, a pesar de la misma con fecha MAYO 6 DE 2021 se profirió sentencia que desató la primera instancia, la cual fue aclarada mediante proveído de JUNIO 1º DE 2021.

A partir del pronunciamiento de la sentencia, se adelantó por parte de los demandados, especialmente la señora PILAR GAONA (quien es sobrina de la demandante), una actuación personal ante su tía y sus parientes, para demeritar la actuación del suscrito Abogado y, por convencimiento que hicieron a la hija de la demandante señora ALEXANDRA URIBE consiguieron que la señora BETSABÉ firmará

un documento de transacción en que renunciaba a los resultados del proceso, burlando los honorarios que corresponden al Abogado por su actuación, situación que afortunadamente no fue tenida en cuenta procesalmente, ante intervención del Tribunal de Segunda instancia.

No habiendo obtenido esta primera fraudulenta situación, los demandados siguieron actuando ante la hija de la demandante para obtener mi salida del proceso y, una vez más obtuvieron un documento de REVOCATORIA DEL PODER que fue debidamente autenticado ante autoridad consular y, tenido en cuenta por su despacho mediante proveído de MAYO 3 DE 2023, en el que se acepta dicha revocatoria, sin que se haya acreditado el respectivo pago de mis honorarios.

No obstante lo anterior, la honrada, leal y efectiva actuación del ABOGADO DE POBRES se encuentra debidamente protegida por el legislador que, en el artículo 155 del C. G. del P., expresamente dispone que

“Remuneración del apoderado.- Al apoderado corresponden las agencias en derecho que el juez señale a cargo de la parte contraria.

*Si el amparado obtiene provecho económico por razón del proceso, deberá pagar al apoderado el veinte por ciento (20%) de tal provecho si el proceso fuere declarativo y el diez por ciento (10%) en los demás casos. **El juez regulará los honorarios de plano.***

Si el amparado constituye apoderado, el que designó el juez podrá pedir la regulación de sus honorarios, como dispone el artículo 76”. (lo resaltado es mío).

Como se observa, Señora Juez, el legislador previno de forma imperativa lo siguiente:

- 1) Que al apoderado **CORRESPONDEN** las agencias en derecho que el juez señale a cargo de la parte contraria.
- 2) Si el amparado obtiene provecho económico por razón del proceso, **DEBERÁ** pagar al apoderado el veinte por ciento (20%) de tal provecho si el proceso fuere declarativo y.....

En el caso que nos ocupa se tiene, su Señoría, que existe una liquidación de costas, correspondientes a AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la demandada, por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), los cuales por mandato legal CORRESPONDEN al apoderado de pobres.

De la misma manera, la señora demandante y por razón del proceso, RECUPERÓ judicialmente y para su patrimonio, el bien inmueble controvertido, así como una condena a su favor, por concepto de frutos civiles, la suma de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS, acorde con la decisión adoptada en la sentencia de Mayo 6 de 2021, aclarada por proveído de Junio 1º de 2021.

Como lo afirma la señora BETSABÉ VARGAS en su escrito revocatorio del poder, le concedió autorización al señor RAFAEL GUSTAVO GALLO VARGAS, la facultad para la venta del bien inmueble controvertido en la litis, señor GALLO VARGAS que, en ejercicio de dicho poder, solicitó de la firma AVALUOS CERTIFICADOS la valoración del predio, avalúo que efectivamente se produjo, señalando para el año 2022 la suma de QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$588.138.700) M/cte., como dicho valor comercial, el cual debe tenerse como valor del predio a efecto de la tasación de honorarios para el Abogado de Pobres.

Corolario de lo anterior es que al Abogado de Pobres, la señora BETSABÉ VARGAS R., le debe las siguientes sumas de dinero:

20% sobre el valor del predio recuperado: (\$588.138.700) \$117.627.740

20% sobre valor de los frutos civiles (\$129.788.369.71)..... \$ 25.957.673

TOTAL \$143.585.413

SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE.

De la misma forma le corresponden las agencias en Derecho.....\$5.000.000

Con fundamento en lo anteriormente reseñado, a la actuación juiciosa adelantada por el suscrito Abogado de Pobres de la señora BETSABÉ VARGAS RODRIGUEZ y a lo dispuesto por el legislador en el artículo 155 del C. G. del P., me permito solicitar:

PRIMERO: REGULAR DE PLANO los honorarios del suscrito Abogado en la suma de CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$143.585.413), los que DEBERÁ pagar la señora demandante BETSABÉ VARGAS RODRIGUEZ, inmediatamente sobre ejecutoria la providencia que así los regule.

SEGUNDO: DISPONER que las Agencias en Derecho a cargo de los demandados CORRESPONDEN al suscrito Abogado de pobres.

Para ilustración del despacho me permito adosar el avalúo comercial del inmueble solicitado por el apoderado para venta de la señora BETSABÉ VARGAS R.

Sírvase, Señor Juez, proveer de conformidad.

Atentamente;

EDGAR HERNANDO PEÑALOZA ZARATE
C. C. No. 19.257.786 de Bogotá
T. P. No. 32055 del C. S. de la J.
Email: penalozaysalinas@hotmail.com