Señor.
JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E.....S.....D.

RADICACION. 11001310301820190075200
DIVISORIO
DEMANDANTE: AMANDA INES ALARCÓN ZULUAGA.

DEMANDADA: AMANDA ARCINIEGAS ROJAS.

AMANDA ARCINIEGAS ROJAS, persona mayor de edad, con residencia y domicilio en Bogotá D.C, identificada como aparece al pie de nuestra firma, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER** especial, amplio y suficiente, al DR: PLINIO FERNANDEZ SANCHEZ, quien es mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, para que en nuestro nombre y representación asuma la defensa de mis derechos intereses y derechos en el asunto arriba referenciado.

Otorgo al DR: FERNANDEZ, las facultades consagradas en el C.G.P., ay en especial las de recibir, conciliar, sustituir, transigir y desistir, al igual que interponer recursos solicitar en mi nombre los emplazamientos y notificarse en mi nombre de la demanda y en si ejercer todo lo que sea legal en defensa de mis derechos.

Del Señor Juez, atentamente,

FIRMA AUTENTICADA
NOTARIO 75
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA

AMANDA ARCINIEGAS ROJAS.
C.C.51´790.622 de Bogotá

ACEPTO.

CC 19363013

PLINIO FERNANDEZ SANCHEZ.
C.C. 19363.013 de Bogotá.
T.P. 51.055 del C.S.J.
fersan_abogado@hotmail.com
Tel 300-813-92-12

NOTARIA 75 -BOGOTÁ D.C.

Notaría 75
Germán Alberto Lozada de La Cruz

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-03-11 16:33:06 2425-39a0ca4e

Doy fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

ARCINIEGAS ROJAS AMANDA ,Identificado con C.C. 51790622

DECLARÓ

que las firmas de este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

* Así mismo, autorizó previamente el tratamiento de sus datos personales, con el fin de ser cotejada la identidad del titular de la huella con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
* Huella dactilar capturada mediante la utilización de medios electrónicos.
* Procedimiento adelantado por solicitud del usuario, en ejercicio del principio de rogación.

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

CODIGO VERIFICACION: blgtm

X

Firma compareciente

YANED VIVAS CIFUENTES
NOTARIA ENCARGADA 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
RESOLUCIÓN 1.592 DEL 15 DE FEBRERO DE 2022

REPÚBLICA DE
YANED VIVAS
NOTARIA 75

ESPACIO EN BLANCO

INFORME AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE: Casa Familiar (NPH)
NOMENCLATURA: Cl. 112 # 47ª- 62 Barrio Alhambra
SOLICITANTE: AMANDA ARCINIEGAS ROJAS

Bogotá, D.C., Marzo 17 de 2022

INFORME DE AVALUO LOCAL COMERCIAL

1. **OBJETO DEL AVALUO:** El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial más aproximado a la realidad según las características y condiciones físicas, para la vigencia 2022, del predio ubicado en la ciudad de Bogotá, en la Calle 112 # 47A- 62 Barrio Alhambra, Localidad 11- Suba en Bogotá, al cual se ha llegará mediante la aplicación del método de comparación de mercado (Oferta y Demanda), además de la observación y el análisis de sus características particulares, factores de mayor o menor valor, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística, con el fin de dar cumplimiento a la solicitud expresa por el contratante.

   Asimismo, el presente estudio valuatorio será presentado como dictamen pericial en proceso judicial divisorio No. 0752 de 2019.

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

2.1. **Localización**: el inmueble está ubicado en la localidad de Suba, con Dirección Calle 112 # 47A- 62 Barrio Alhambra, Localidad 11- Suba en Bogotá Distrito Capital.

2.2. **Clase de Avalúo: Avalúo Comercial de Referencia.**
2.3. **Tipo de Inmueble**: Casa de uso residencial
2.4. **Solicitante**: **AMANDA ARCINIEGAS ROJAS,** CC # 51.790.622.
2.5. **Fecha de Avalúo**: Marzo 17 de 2022.
2.6. **Fecha de la Visita al inmueble**: Marzo 15 de 2022
2.7. **Soportes**:

- **Matricula Inmobiliaria**: 50N-429488.
- **Chip**: AAA0121EBLF
- **Código Manzana Catastral**: COD CATASTRAL ANT: SBU-5928

2.8. **Vetustez:** La edad del inmueble es aproximadamente más de 45 años (fecha de construcción probable 1978).

2.9. **Estrato:** El conjunto residencial donde se encuentra ubicado está catalogado como estrato **cinco (5).**

3. TITULACIÓN

3.1. **Propietarios:** De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 14 de Marzo de 2022, actualmente los propietarios del inmueble son: **ALARCON ZULUAGA AMANDA INES** CC # 41.677.732 y **ARCINIEGAS ROJAS AMANDA** CC # 51.790.622.

3.2. **Título de Adquisición:** Según consta en la Anotación No. 11, el inmueble fue adquirido por Escritura Publica No. **5856** del 21-12-2009 Otorgada en la Notaria 17 del Círculo Notarial de Bogotá, copra efectuada a **MIGUEL ANGEL GARZON y MARIA CRISTINA MARTINEZ**, transacción debidamente registrada al folio de Matricula inmobiliaria No. 50N-429488.

3.3. **Afectaciones:** De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona norte, con fecha de expedición 14 de Marzo de 2022; actualmente, **NO** se encontraron registros o anotaciones que indiquen afectación especial o limitación a la tenencia, propiedad, uso o goce.

Nota: Se deja constancia que el inmueble objeto del presente análisis valuatorio, no admite división material (solo jurídica) dadas sus características constructivas y distribución (dependencias), por lo tanto, solo es posible efectuar partición jurídica o división ***Ad Valorem*** a través del remate del mismo.

Igualmente, de deja claridad en cuanto a que, no se observó la existencia de mejoras en el inmueble que puedan ser objeto de asignación de mayor valor para el inmueble.

4. CARACTERISTICAS

4.1. **Endógenas**: Se trata de un inmueble tipo Casa de habitación Residencial, ubicado en el la urbanización la Alhambra, sin afectación a propiedad horizontal (NPH), con construcción de un solo nivel, de aproximadamente 45 y más años de vetustez según información de los documentos aportando para el presente análisis.

En las características constructivas se observa una construcción tipo tradicional, con muros de carga, ladrillo, pañete y pintura, con ornamentación en puertas y ventanas de hierro y lamina, vidrios transparentes, al interior marcos de puertas en madera, en algunas áreas cielo raso en drywall y cemento rustico; los baños con enchape antiguo no completo, e incrustaciones en porcelana sanitaria; cocina semi integral con gabinetes altos y bajos en regular estado de conservación; Instalaciones de servicios públicos suficientes y necesarias para cada una de las áreas.

Cuenta con todos los servicios públicos de agua, gas, electricidad, alcantarillado, en funcionamiento.

- **Linderos**: de acuerdo con la descripción de la Escritura Publica No. **5856** del 21-12-2009 Otorgada en la Notaria 17 del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual fue adquirido el inmueble, los linderos específicos del inmueble se relacionan a continuación:

  Por el NORTE: en longitud de diez metros con cuarenta centímetros (10:40mts) con el lote No. Treinta y dos (32) de la misma manzana y urbanización.

  Por el SUR: en longitud de diez metros con cuarenta centímetros (10:40mts) con la calle ciento doce (112) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.E.

  Por el ORIENTE: en longitud de Veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50mts) con el lote No. Cuarenta y ocho (48) de la misma manzana y urbanización.

  Por el OCCIDENTE: en longitud de Veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50mts) con el lote No. Cincuenta (50) de la misma manzana y urbanización.

Lo anterior permite establecer un área total de terreno de 234 M^2 y un área total construida de 181.4 M^2.

4.1.1. Área

DETALLE	ÁREA M²
Inmueble tipo Casa de uso residencial. ubicado en la Calle 112 # 47A- 62 Barrio Alhambra, Localidad Suba en Bogotá.	181.4M^2 (área Construida)

4.1.2. Descripción Interna General:

- **Dependencias:** De acuerdo con la vista de campo realizada el día 15 de marzo de 2022, el inmueble está compuesto por las siguientes dependencias: área de antejardín en césped, garaje para dos vehículos, un estudio, una sala, un área para comedor, un patio, una cocina semi integral, área de ropas, cuarto de servicio, una habitación pequeña en un segundo nivel, dos habitaciones y una habitación principal con baño y Vestier.

- **Estado de Conservación del inmueble**: En general el estado de conservación y mantenimiento del inmueble es regular con necesidad de mantenimiento prioritario por presentar humedades y goteras que afectan algunos sectores de las paredes y techos.

Los pisos están combinados por áreas, se destaca madera laminada, tableta de gres, cerámica y alfombra en las habitaciones, techos en rustico y madera. Paredes al ingreso con ladrillo rustico a la vista, en el interior estucadas y pintadas, Cubiertas en Teja de barro colonial y un domo en policarbonato en mal estado de conservación (Véase registro fotográfico). Tanto pisos, como paredes y techos requieres mantenimiento urgente para evitar mayores daños por humedades y goteras.

4.1.3. **<u>Exógenas</u>**: El inmueble está ubicado en el Barrio Catastral: 009103-CANTAGALLO, localidad de Suba del Distrito Capital; El sector de ubicación está completamente dotado de infraestructura de servicios públicos; la malla vial de sector y el frente del inmueble está en buen estado. El sector no se encuentra afectado por corredor ecológico.

Fecha 2022 03 15

Informe de Predios en área del Corredor Ecologico de Ronda

Dirección: CL 112 47 A 64

El predio identificado con el código 0091111253 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 112 47 A 64

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación
La fuente de la información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier observación con respecto a dicha información por favor remitirse a dicha entidad.

4.1.4. **<u>Ubicación de la localidad:</u>** está ubicada en el Noroccidente de la ciudad y limita, Norte: Río Bogotá y Calle 220 con el municipio de Chía (Cundinamarca), Sur: Río Juan Amarillo y Calle 100, con las localidades de Engativá y Barrios Unidos, respectivamente, Oriente: Autopista Norte con la localidad de Usaquén y Occidente: Río Bogotá con el municipio de Cota (Cundinamarca). El inmueble se encuentra ubicado en la zona oriental de la localidad a pocos metros del limite con la autopista norte que la divide de la localidad de Usaquén

Ubicación del inmueble en la Localidad de Suba.

4.1.5. **<u>Vías de Acceso:</u>** el sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente estudio, cuenta con excelentes vías de transporte. Las principales vías de acceso al sector de ubicación del predio son: Por el sur la Calle 100, y secundarias las calles 108 y 111 y por el Oriente el principal acceso vial es la autopista norte y por el Occidente la Avenida carrera 53, por el norte la avenida Pepe Sierra (Cll 116); las vías del barrio en buen estado; se destacan de manera especial las siguientes vías:

Autopista Norte: es una Avenida regional, hace parte de la red vial metropolitana, es considerada como vía Arteria del sector, baña la localidad de por el costado oriental de sur a norte y pasa a escasa cuadras donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo, es una de la principales vías y corredor vial para las rutas intermunicipales que comunican la capital con el norte del país.

Avenida Pepe Sierra: esta es una de las principales vías del sector, a escasa cuadras por el norte de la ubicación del inmueble.

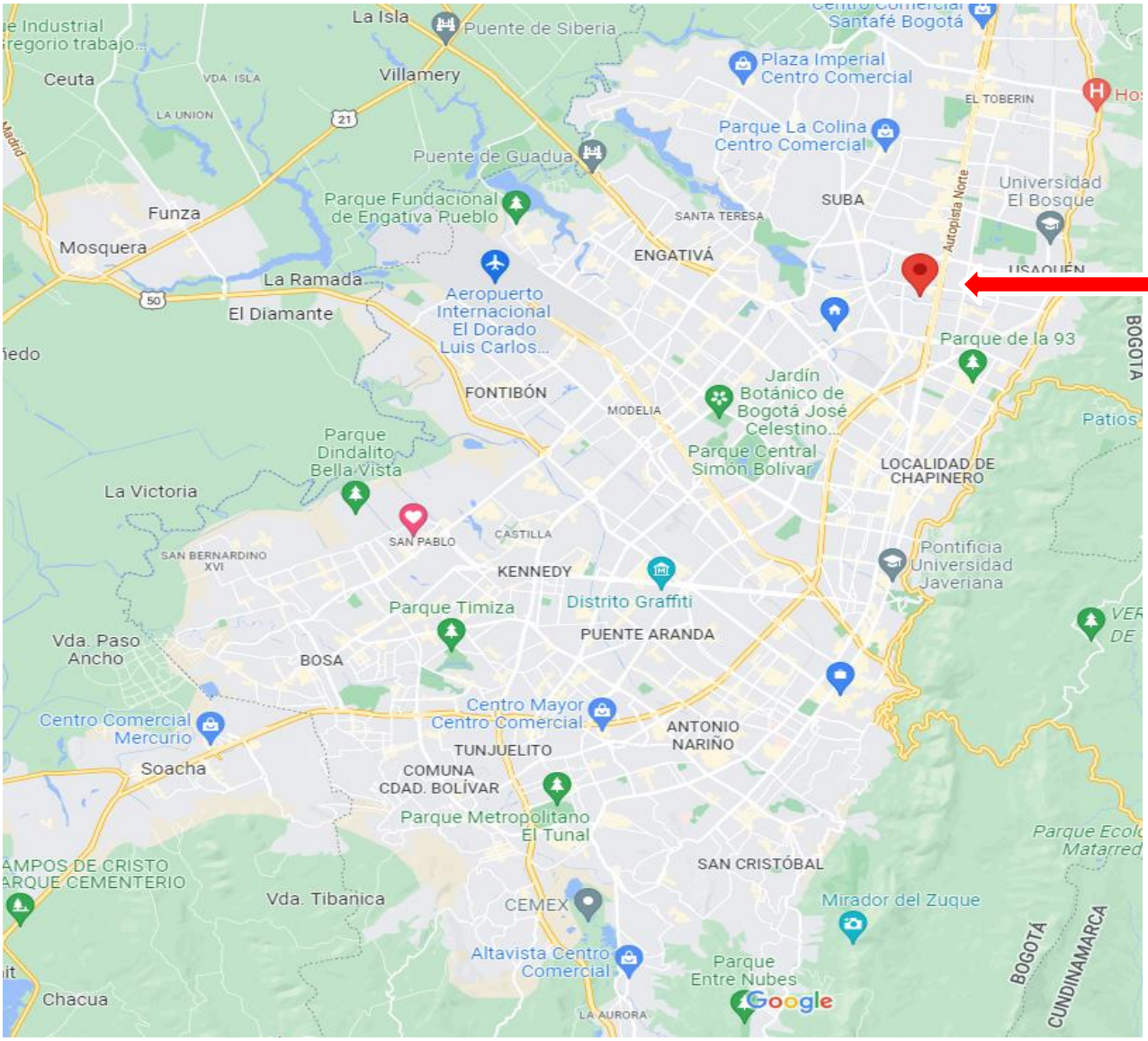
Carrera 53: Es otra de las principales vías del sector, une la Calle 100 con la Avenida Pepe Sierra y es una vía que descongestiona el sector.

4.1.6. **Transporte**: La movilidad del sector es buena con alta frecuencia de rutas de rutas de servicio público del SITP y Transmilenio. Para el acceso de transporte al sector, hay servicio de buses colectivos y del sistema Transmilenio (Línea B) sobre el corredor de la Autopista Norte, a menos de un kilómetro aproximadamente.

- **TransMilenio**: Existe la línea B del sistema en la Autopista Norte, hasta el Portal del Norte, donde hay servicio de buses alimentadores, junto a las estaciones sencillas de Terminal, Calle 187, Toberín, Calle 161, Mazurén, Calle 146, Calle 142, Alcalá, Prado y Calle 127, entre otras.

- **Rutas SITP**: sobre la ruta de la Avenida Pepe Sierra, están dispuestas rutas que apoyan el sistema integrado de transporte público.

4.1.7. **Infraestructura Urbana**: El sector cuenta con todos los servicios públicos: acueducto, gas natural, alcantarillado, energía eléctrica y redes telefónicas.



Vista Panorámica del Predio en la ciudad. Fuente: SINUPOT 2022

4.1.8. **<u>Sitios de interés:</u>** la localidad cuenta con diferentes sitios de tipo dotacional, de interés cultural, religioso y recreativo, algunos de ellos se relacionan a continuación, poniendo en evidencia una gran variedad de sitios de interés como **Centros Comerciales y Supermercados aledaños (**Centro Comercial Parque La Colina, Centro Comercial Santafé, Centro Comercial San Rafael, Centro Comercial Mazurén, Centro Comercial Prado Veraniego, entre otros en esta localidad). Centros de servicios de movilidad, centros de atención médica, supermercados y tiendas de barrio que surten de bienes y servicios al sector aledaño al inmueble.

5. TOPOGRAFÍA

La localidad es en parte plana y en parte montañosa, ambas zonas urbanizadas y cuenta con los canales de drenaje tanto para aguas lluvias y aguas servidas especialmente el canal Rio Molinos destinados para las aguas pluviales. Se destacan las Colinas o cerros de suba.

Terreno: El terreno donde está ubicado el inmueble, está construido a nivel de la superficie sin sótano; en todo el sector inmediato el terreno es plano, no se encuentran pendientes ni ondulaciones importantes cercanos.

Forma geométrica. La forma del terreno donde está ubicado Conjunto residencial y el Inmueble es un polígono rectangular.

Riesgos: El predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

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

Bogotá, D.C., 15 de Marzo de 2022

Señor(a)
USUARIO
Ciudad

Dirección:
Código Lote: 0091111253
CHIP: AAA0121EBLF
Localidad: 11 SUBA

Asunto: Consulta Cartográfica - Concepto de Amenazas y Riesgo por Inundación o Remoción en Masa

Respetado ciudadano(a).

En el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, sus Decretos Reglamentarios y consultada la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa - (BDGC), se le informa:

El predio consultado No se localiza en Amenaza por Remoción en Masa, según lo especificado en la Resolución No 1483 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 Amenaza por Remoción en Masa del Decreto Distrital 190 de 2004" y se localiza en Amenaza por Inundación baja de acuerdo a la RES 1641 de 03/12/20 "Por la cual se derogan las resoluciones No. 1060 y 1631 de 2018, y por principio de reviviscencia la resolución 1972 de 2017 y la Resolución 0858 de 2013."

Así mismo, No se localiza en suelo de protección por riesgo según Estudios Técnicos del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático y lo especificado en la Resolución No 1482 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 6 Suelo de Protección Por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación del Decreto 190 de 2004".

Si su predio se encuentra en amenaza Alta por inundación por favor tener en cuenta los artículos 128 y 129 del decreto 190 de 2004, o de encontrarse en amenaza Alta por Remoción en Masa remitirse al artículo 141 del decreto 190 de 2004.

Si desea ampliación o aclaración del presente concepto puede dirigir comunicación al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

De requerir mayor información sobre el predio objeto de consulta, puede radicar solicitud en los canales de atención de la Secretaria Distrital de Planeación (SDP): Pagina WEB http://www.sdp.gov.co/ en radicación virtual, de manera presencial en la ventanilla de radicación de la SDP, ubicada en el Supercade CAD Av. Carrera 30 No. 25-90.

Cordialmente,

ASTRID MARIA BRACHO CARRILLO
Dirección de Servicio al Ciudadano
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8159

6. NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACION URBANISTICA

La normatividad que aplica para el predio y la UPZ donde está ubicado este, incorporan las disposiciones contenidas en el Decreto No. 159 de 2004, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, respecto de los usos y tratamientos contenidos en esta UPZ. Los predios urbanizables no urbanizados se regulan por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del decreto 190 de 2004 y el Decreto Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo.

FICHA TECNICA		
1. Clase de Suelo		Urbano
2. Tratamiento del Suelo		Actualizado/Consolidado
3. Área de Actividad - Uso del Suelo		Residencia
4: Regulación de Comercio		No aplica para el predio
5. Tipología de altura		Acuerdo normatividad para el sector y licencia de construcción
6. Tipología de aislamiento	**Lateral**	De acuerdo con la ficha de la Secretaría Distrital de Planeación descrita más adelante (Usos Permitidos).
	Posterior	
	Antejardín	
	Voladizo	
7. Regulación de Estacionamiento	**Sótano**	
	Retroceso	
	Semisótano	
	Retroceso	
8. Régimen de PH.	**Uso Privado**	
	Uso Común	
9. Valor promedio M2 - (Oferta/Demanda)		**$4.014.092**
10.Área Construida		**181.4M^2**
11.Índice de Ocupación		Acuerdo normatividad para el sector y licencia de construcción
12.Edificabilidad		Las condiciones de edificabilidad y normas volumétricas aplicables se establecen en la ficha del sector normativo en el que se ubique el asentamiento o, en su defecto, se regirán por las disposiciones del numeral 2 del artículo 387 del Decreto Distrital 190 de 2004, y por las normas que se incorporan del Decreto 159 de 2003 (Artículo 6 del Decreto 176 de 2006) relativas al Tratamiento de Mejoramiento Integral. Decreto 190/2004 modificado por el Decreto Distrital 364 de 2013 (actualmente suspendido).
13. Índice de Construcción		Acuerdo normatividad para el sector y licencias de construcción del proyecto urbanístico con afectación a Propiedad Horizontal.

La información respecto a la localización, norma urbana, legalización parcial y urbanismo, así como otros aspectos de orden legan, están contenido en el anexó

“INFORME CONOLIDADO DE LA LOCALIZACION DEL PREDIO CI 112 47A 64”, expedido por el SINUPOT de la Secretaría Distrital de Planeación.

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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 112 47 A 64

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

Localización

Localidad	11-SUBA
Barrio Catastral	009111-MONACO

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 112 47 A 64

Secretaría Distrital de Planeación

Manzana Catastral	00911112
Lote Catastral	0091111253
UPZ	20-LA ALHAMBRA

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 2 Sector Demanda: A Decreto: Dec 397 de 2004
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RE Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	D

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

CL 112 47 A 64

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CL 112 47 A 64

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	Nivel Amenaza: baja

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	5 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 112 47 A 64

Usos permitidos: se ajusta la normatividad vigente para el predio, según información de la Secretaría de Planeación.

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 112 47 A 64

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	**MODALIDAD:**	URBANISTICA	**FICHA:**	2	
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	**ZONA:**	ZONA RESIDENCIAL NETA	**LOCALIDAD:**	11	SUBA
				UPZ:	20	LA ALHAMBRA
FECHA DECRETO:		**No. DECRETO:**	Dec 397 de 2004	**SECTOR:**	2	LA ALHAMBRA

Sector de Demanda: A

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO SIN VALOR COMERCIAL

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 15

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 112 47 A 64

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 112 47 A 64

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: Complementario

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige

Nota No.: 1 A. DOTACIONALES: Según disposición del Decreto 159 de 2004 y Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: D

EDIFICABILIDAD

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Variable	Condiciones	
Aislamiento Lateral (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Aislamiento Posterior (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 112 47 A 64

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 112 47 A 64

Altura Máxima (Pisos)	2	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Antejardín (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Area Minima (Mts 2)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Cerramiento (Si/No)	.	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Englobe (Si/No)	.	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 112 47 A 64

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

		SE PERMITE
Frente Minimo (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Indice de Construcción	1.3	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Indice de Ocupación	0.65	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Ancho de via igual o mayor a 12 mts (Pisos)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Ancho de via menor a 12 mts (Pisos)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 112 47 A 64

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 112 47 A 64

		SE PERMITE SE PERMITE
Semisótano (Si/No)	SI	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Sotano (Si/No)	.	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Subdivisión Mínima (Metros)	10	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Tipología	CONTINUA	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual. CONTINUA SE PERMITE SE PERMITE
Voladizo (Metros)	0	Nota4. Los antejardines se regulan según lo señalado en los planos: S.127/4-10 y S.127/4-11 No se exige antejardín para los predios ubicados sobre las vías en las que están previstas franjas de espacio publico y/o zonas verdes de acuerdo a lo estipulado en los planos urbanísticos referidos, estas franjas deberán conservar su carácter publico, libres de todo tipo de cerramiento individual.

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 112 47 A 64

Secretaría Distrital de Planeación

		CONTINUA
		SE PERMITE
		SE PERMITE

Nota No.:	**1**	NotaA. Las dimensiones y condiciones de los elementos: aislamiento posterior, semisótano y voladizo se regulan en el decreto 159 de 2004
Nota No.:	**2**	NotaB. SUBSECTORES DE DESARROLLO: Sector normativo 3: Subsector E; sector normativo 11; subsector B, según Decreto 327 de 2004 y Decreto 159 de 2004
Nota No.:	**3**	NotaC. SUBSECTORES Y SECTORES DOTACIONALES: sector normativo 1: subsector D; sector normativo 2: subsectores G y H y sectores normativos 8 y 10 aplican Decreto 159 de 2004

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 112 47 A 64

7. VARIABLES Y FACTORES DE VALUACIÓN:

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

7.1. **Ubicación del inmueble y localización de esta en la ciudad**: el sector donde está ubicado el inmueble es una Zona netamente Residencial, al Norte de la ciudad, catalogado en general en un estrato cinco (5) con buenas vías de acceso y medios de transporte, adecuados corredores peatonales.

7.2. **Características constructivas del inmueble y edad de la construcción**: se trata de una construcción de un solo nivel, de aproximadamente 45 años de vetustez, el inmueble está construido en forma tradicional con material de ladrillo y concreto, cubiertas de teja de barro y Eternit, no se evidencia que sea sismo-resistente por su construcción hecha con muros de carga, sin que se evidencia vigas de amarre; sin afectación a propiedad horizontal (NPH).

7.3. **Características urbanísticas del sector**: se trata de un sector con alta presencia de construcciones de uso residencial de similares características, amplias zonas verdes, ubicado en un terreno plano, completamente desarrollado y consolidado.

7.4. **Uso predominante del sector**. El uso del suelo predominante en la localidad es el residencial. En el sector aledaño (inmediato) al inmueble no se tiene presencia de centros comerciales que ofrezcan un amplio portafolio de bienes y servicios. El sector inmediato NO cuenta con oferta de centros de atención en salud (IPS), recreación, educativos y culturales.

7.5. **Estado de Conservación del inmueble:** el inmueble en general se encuentra en un estado de conservación que requiere intervención prioritaria, especialmente en techos, paredes y pisos dado la aparición de varios focos de humedad producto de goteras (tejas rotas, corridas deterioradas) y humedad del suelo; asimismo, se evidencia presencia de Comején en algunos marcos de puertas y ventanas las cuales por su vetustez requieren cambio. Algunas partes metálicas de marcos y rejas presentan estados de Oxidación y deterioro que requieren intervención prioritaria para evitar que se produzcan accidentes por caídas de partes.

Cubierta: por tratarse de teja de barro de más de 45 años de vetustez presenta deterioro, en las áreas de claraboyas las tejas plásticas requieren cambio, el área cubierta con policarbonato (domo), requiere cambio total por deterioro.

Pisos: Los pisos además de no ser de instalación uniforme (Gres, cerámica, laminado y alfombra) requieren mantenimiento general. Las habitaciones tienen instalado en el piso alfombra la cual presenta deterioro por vetustes y uso, requiere cambio.

Paredes: en varias zonas presenta deterioro importante por humedades que han dañado (soplado) el estuco y pintura, de igual forma las goteras han deteriorado a la pintura.

Cocina: los muebles de la cocina presentan deterioro leve y faltan partes el piso de esta área también requiere mantenimiento (cambio).

Baños: aunque están enchapados, la cerámica está deteriorada por vetustez y la presencia de refacciones que han implicado instalar cerámicas de diferente estilo.

Patio posterior: presenta deterioro en parte por la lluvia y goteras, requiere mantenimiento.

Escalera metálica: la cual da acceso a una habitación en segundo nivel esta deteriorada y presenta múltiples focos de oxido y daño en la cubierta de policarbonato.

7.6. Situación del mercado inmobiliario en el sector: la oferta de inmuebles con similares características y de uso o destinación al inmueble objeto del avalúo en el sector es **MODERDO**.

8. METODOLOGIA Y CALCULO DE VALOR

Metodología aplicada: Dada la Naturaleza y Objeto del Avalúo, se utilizó el método de Análisis de Mercadeo inmobiliario, de donde se obtuvo:

- **Método de Oferta y demanda**: Para hallar el valor promedio estimado del metro cuadrado (M^2) del sector para inmuebles de similares características constructivas y destinación para la vigencia 2022, mediante el cálculo de media aritmética, dado que el resultado ofrece una información ajustada a la realidad del mercado en el sector y las características del inmueble objeto del avalúo.

- Se tomo una muestra representativa de predios en oferta para compraventa, ubicados en el mismo sector que el predio objeto de este estudio, con similares características.

- Se aplica porcentaje como factor de menor valor del precio por metro cuadrado (M^2) equivalente a un 10% respecto al valor estimado, atribuidos al estado de conservación del inmueble objeto de valuación, así como las características constructivas ya descritas, observaciones y situación real de la cual se deja registro fotográfico, en el cual se evidencia la necesidad de realizar algunos mantenimientos prioritarios, en techos, paredes, pisos, enchapes, entre otros aspectos.

- No se efectúa ninguna afectación de menor o mayor valor por concepto de Vetustez, tampoco se asignan valores por servicios adicionales comunales.

LOCALIDAD Calle 112 No. 47A -64 - SUBA - Barrio Alhambra
ESTRATO 5
FECHA 15-03-2022

No.	Dirección	Fuente	Estrato	Edad	Gj	Dp	Hb	Bñ	Observaciones Generales	Pisos	Área Pr	Valor Pedido	Vr. M²
1	Calle 112 con Cra 47	Directa	5		3	1	5	4	Casa en la misma cuadra, dos pisos	2	260.0	$ 1,400,000,000	$ 5,384,615
2	Calle 114 con Cra 47	Directa	5		3	1	3	3	Casa a dso cuadras - remodelada receintmente	2	130.0	$ 720,000,000	$ 5,538,462
3	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod: 10278-M3007800	5	Mas de 20 años	1		3	3	Amplia casa llena de luz del atardecer. En un solo nivel, con altillo donde podrá organizar oficina o estudio, estar de TV, incluso montar su gimnasio, cuenta con baño completo privado. Ideal para familias grandes o adultos mayores.		186.0	$ 750,000,000	$ 4,032,258
4	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod: 13436-M3190786	4	Mas de 20 años			3	3	Casa en Conjunto cerrado, con vigilancia permanente, comodos espacios, iluminacion natural, ventilacion, esquinera, bien tenida, deposito, el conjunto tiene, gimnasio, parque infantil, salon social y salon audiovisual		114.0	$ 600,000,000	$ 5,263,158
5	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod: 175-M3200509	5	Mas de 20 años	3		4	3	Increible casa amplia de dos pisos ubicada en exclusivo sector de la ciudad Zona tranquila y segura . Comercios y vias principales cercanas Zona tranquila y libre de ruido Sala con chimenea Altillo para adecuar como sala de juegos		217.0	$ 880,000,000	$ 4,055,300
6	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod: 973-M2862760	5	Mas de 20 años	2		3	3	Vende Casa Bogota Suba La Alhambra Conjunto cerrado ciento ochenta metros cuadrados construidos Lote doscientos seis M2. Sala con chimenea sala auxiliar Comedor Estar de habitaciones Altillo. Tres Habitaciones	1	180.0	$ 895,000,000	$ 4,972,222
7	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod: 10926-M3228498	5	Mas de 20 años			3	4	Excelente casa en zona residencial y exclusiva de Bogota barrio la Alhambra Monaco esquinera muy iluminada doble entrada 3 niveles mas semisotano 3 alcobas 2 con bao privado		212.0	$ 780,000,000	$ 3,679,245
8	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod:10123-M3036193	5	Mas de 20 años	2		3	4	Venta Casa Alhambra Conjunto de 3 casa - estilo colonial. Con un área de 180m2 de construida, 3 alcobas, estudio, alcoba de servicio y baño. Excelente ubicación, cerca a principales vías de acceso, centros comerciales, colegios y		180.0	$ 850,000,000	$ 4,722,222
9	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod:10123-M3036194	5	10 a 20	4		3	2	Hermosa casa en Alhambra, ubicada cerca a supermercados, centro comercial, colegios, con excelentes vías de acceso. La casa es de dos pisos en el primer piso encontramos sala con chimenea, comedor independiente, cocina integral a	2	181.0	$ 850,000,000	$ 4,696,133
11	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod:638-1680921	5	10 a 20	2		5	5	Espectacular casa en uno de los mejores barrios de la Ciudad dotada con 5 habitaciones,star de tv, sala gigantesca, comedor independiente ,cocina abierta. 2 Garajes. 2 Balcones. Buenos parques. Fácil transporte	2	241.0	$ 950,000,000	$ 3,941,909
12	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod:11203-M2596950	5	Mas de 20 años	2		4	3	Linda casa para venta, de 239.8 M2, distribuida en dos niveles. Cuenta con 2 salas, chimenea, comedor independiente, estudio, 4 alcobas, cuarto y baño de servicio, 3 baños, patio cocina, zona de lavandería, 1 garaje cubierto	2	239.0	$ 980,000,000	$ 4,100,418
13	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod:970-296	5	Mas de 20 años	2		3	3	Casa de 250 m2 area construida ubicada en un lote de 75 x 25 mts consta de tres habitaciones tres baos cuarto y bao del servicio estudio sala comedor cascada dos parqueaderos dos chimeneas circuito cerrado de tv gas		250.0	$ 850,000,000	$ 3,400,000
16	Barrio Alhambra	Metro Cuadrado - Cod: 11010-M3117977	5	Mas de 20 años	3		3	4	casa esquinera de 177 m2 construidos, en la exclusiva zona de La Alhambra al norte de Bogotá, amplia e iluminada, distribuida en tres niveles y subsótano. Nivel 1: Jardín frontal, hall de entrada, amplia sala principal con chimenea		177.1	$ 850,000,000	$ 4,798,735
17	Barrio Alhambra	Código Fincaraíz: 6695442	5	16 a 30	2		4	4	GANGA Espectacular casa en inmejorable estado totalmente remodelada Cerca a colegios supermercados parques iglesias Zona muy tranquila y segura Aproveche		185.0	$ 720,000,000	$ 3,891,892
18	Barrio Alhambra	Código Fincaraíz: 5375080	5	17 a 30	2		3	3	Hermosa casa bien ubicada, cerca a la calle 116 y a la autopista norte, POSIBILIDAD DE VENTA Y SE RECIBEN INMUEBLES DE MENOR VALOR EN EL NORTE DE BOGOTA O LA SABANA. Zona residencial, cerca a parques, jardines	3	108.0	$ 595,000,000	$ 5,509,259
19	Barrio Alhambra	Código Fincaraíz: 6959085	5	Mas de 20 años	4		5	5	Hermosa casa en el barrio La Alhambra. Excelente ubicación, zona residencial tranquila y segura, cerca de la Autopista Norte, estaciones de Transmilenio, parques y zona comercial; conjunto de vigilancia privada las 24 horas. La	3	167.0	$ 810,000,000	$ 4,850,299
20	Barrio Alhambra	Código Fincaraíz: 6677578	5	Mas de 30 años	2		4	5	BAJO DE PRECIO! Esta espaciosa casa con apartamento independiente, techos altos y amplios espacios en zona muy residencial y tranquila espera por ti para ser restaurada! Con fachada de ladrillo a la vista, amplios		278.0	$ 830,000,000	$ 2,985,612

9. RESULTADO DEL AVALUO:

Una vez aplicada la metodología antes definida a través de la observación directa, y a través de la consulta de bases de datos de Metro-Cuadrado y FincaRaíz y teniendo en cuenta los factores endógenos y exógenos, así como se pudo determinar que el valor comercial del inmueble descrito es el siguiente cuadro.

Valor comercial estimado en condiciones normales según oferta y demanda				
Inmueble	**Área M²**	**Ubicación Nivel**	**Vr. M² Estimado**	**Valor Total**
Inmueble tipo **Casa de un (1) Nivel,** de uso residencial. ubicado en la Cl. 112 # 47ª- 62 Barrio Alhambra, Localidad Suba en Bogotá.	181.4M²	Un Nivel	$4.014.092	$ **728.156.303**
Total Avalúo				**$ 728.156.303**

Son: Setecientos Veintiocho Millones Ciento Cincuenta y Seis Mil Trescientos Tres Pesos M/CTE.

10. VICENGIA DEL AVALUÓ

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998 y el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 del 8 de marzo de 2000, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones y características más relevantes actuales se mantengan.

11. CONCLUSIONES

Para la determinación del valor del metro cuadrado (M^2) en el sector donde está ubicado el inmueble, se tuvo en cuenta la ubicación en un sector de predominio Residencial rodeado de inmuebles de similares características constructivas y de destinación, además de tener en cuenta factores como la ubicación en el sector, vías de acceso, transporte, explotación comercial del inmueble, disponibilidad de los servicios públicos, situación del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles, se hace especial énfasis en el estado de conservación del inmueble, el cual presenta focos que requieren intervención prioritaria para evitar mayores daños estructurales o que puedan afectar la habitabilidad de la misma.

12. CERTIFICACION DE AVALUÓ

Por medio del presente informe certifico:

1. Que no tengo interés alguno, ni presente ni futuro en el predio en objeto del avalúo.
2. Que este informe ha sido elaborado de conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y estándar de conducta profesional.
3. Que soy miembro activo de CORPOLONJAS, matricula R.N.A. 01- 4008. Por lo tanto, cuento con la experiencia y conocimientos en este tipo de estudios y dictámenes periciales.

Asimismo, se tiene en cuenta que:

- El Avaluador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El Avaluador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información, la observación directa del estado del predio y los documentos que sirvieron de base para el análisis.

13. ANEXOS.

- Registro Fotográfico
- Certificado de Tradición y Libertad.
- Certificación y tarjeta profesional del Equipo avaluador

Atentamente;

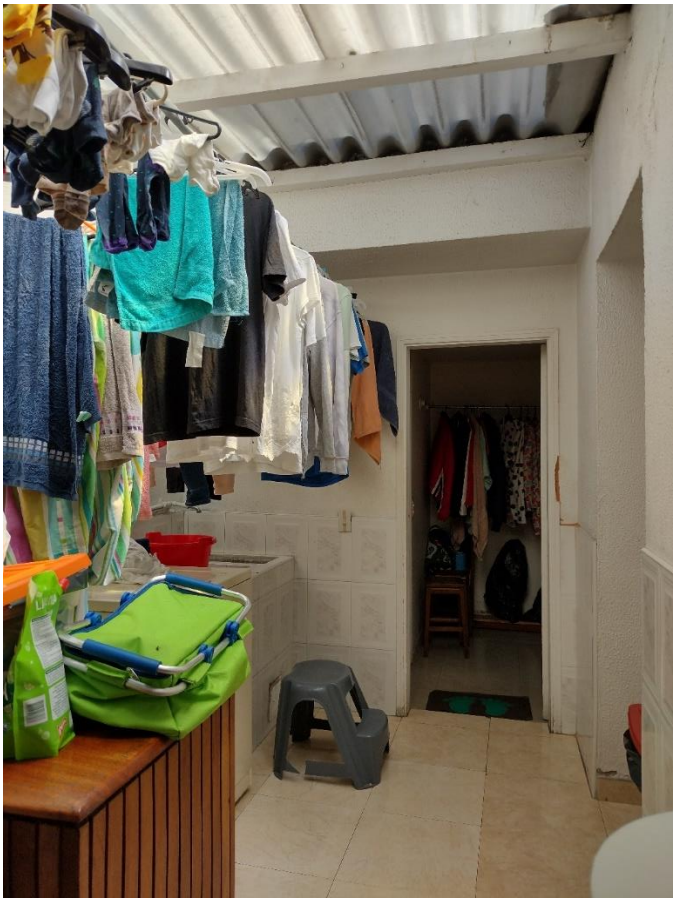
EXCEHOMO RODRÍGUEZ SIERRA
Economista. TP No. 27947
Avaluador Profesional R.N.A. C-01- 4008
Cel: 3204956965

MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ
Perito Avaluador
AVAL – 3251180
Cel: 3107668988

Bogotá, D.C., marzo 17 de 2022

ANEXO
MEMORIA FOTOGRAFICA

h



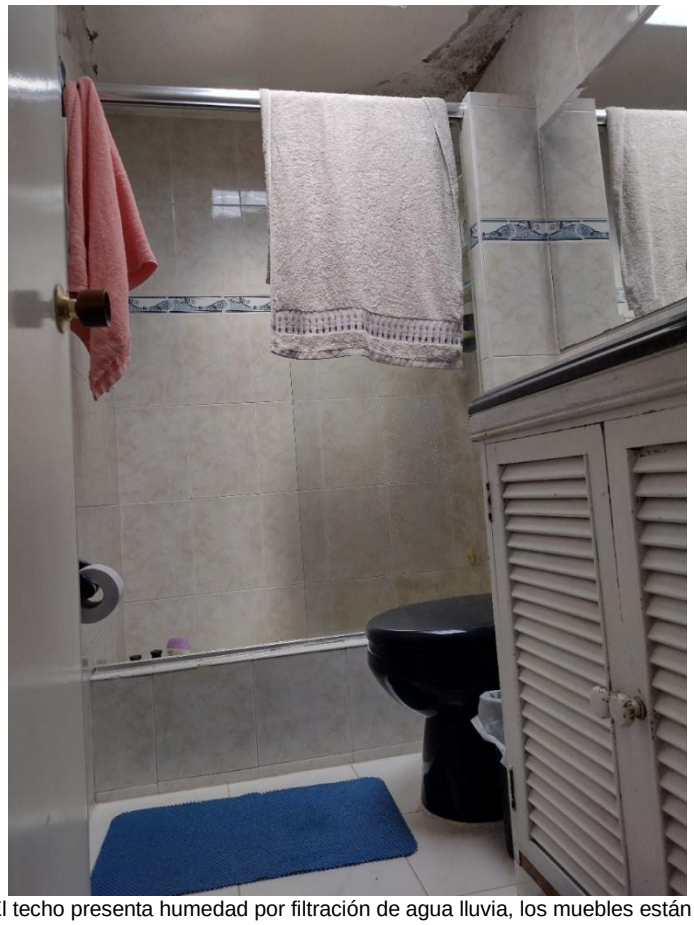
En los registros fotograficos que se muestran a continuacion, se evidencia el estado de algunas areas afectadas especialmemte por humedades, daños en pisos, tejas rotas etc.

Area de Baños: Afectada por filtracion de agua en el techo, presencia de moho y deterioro del techo

Área de baños: se evidencia enchape deteriorado y con reparaciones con material de otro estilo

ea de patio interior: presenta afectaciones por humedad, escalera metálica con óxido y paredes en regular estado, pisos agrietados

Área patio interior: el domo esta completamente deteriorado, las filtraciones de agua han generado humedad en paredes**.**



Área de Baños: El techo presenta humedad por filtración de agua lluvia, los muebles están en regular estado**.**

Área de Habitaciones: presenta deterioro en paredes por humedad daño de pañete y pintura

Área patio posterior: el domo de policarbonato está totalmente deteriorado, requiere cambio**.**

Área de cubierta: algunas tejas de barro presentan daños y desajustes permiten ingreso de agua que generan humedades.

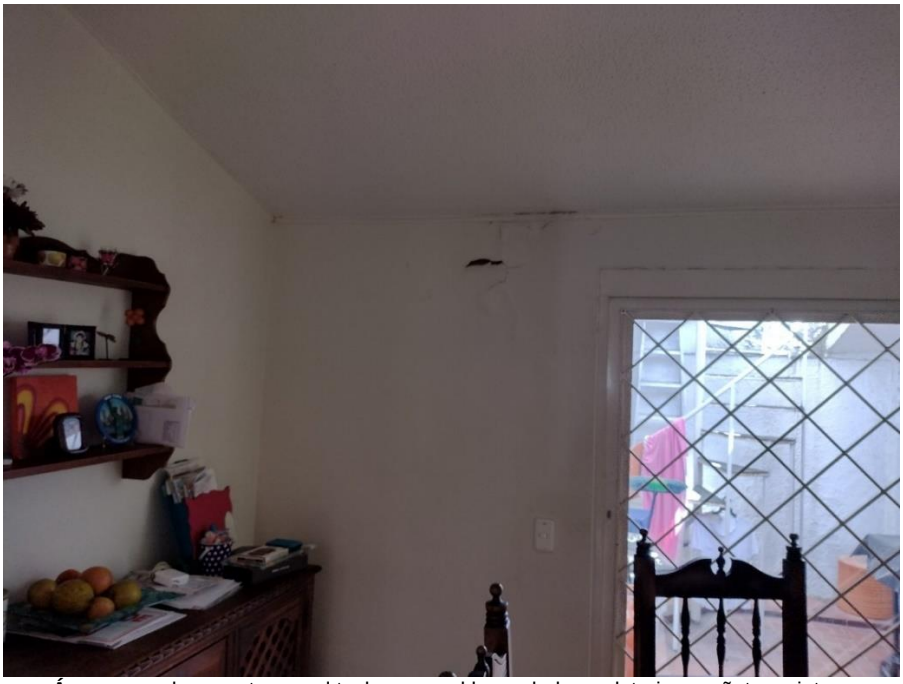
Área de paredes: presentan deterioro por ingreso de aguas lluvias, generan humedad y moho**.**

Área: Marcos de puertas presentan deterioro por comején (gorgojo) requieren cambio, amenaza caída.

Área: Habitaciones, presenta daño en pañete y estuco por humedad, requiere intervención prioritaria.

Área: Habitaciones, presenta daño en pañete y estuco por humedad, requiere intervención prioritaria.

Área: paredes y muros presentan en diferentes sitios humedad que ha deteriorado el pañete y estuco, afecta igualmente la madera.



Área: comedor, prestan en el techo y pared humedad que deterioro pañete y pintura

INFORMACION PRUEBAS PERICIALES EFECTUADAS ART. 226 CGP

En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso, a continuación, se explicará la forma en que el perito cumple la procedencia de la Prueba Pericial.

Bajo la gravedad del juramento, la cual se entiende prestada por mi firma al Final de la exposición y cierre del Dictamen Pericial, manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción como Avaluador Profesional. En cumplimiento de las declaraciones e informaciones requeridas de conformidad con el Artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto lo siguiente:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Respuesta:

Este Informe de avalúo que constituye Dictamen Pericial es rendido por:

- **EXCEHOMO RODRÍGUEZ SIERRA** - C.C. 7.312.796 de Chiquinquirá (Boy). Economista (TP No. 27947) y Avaluador Profesional (R.N.A. 01- 4008).
- **MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ** - C.C. 3.251.180. **AVAL**: 3251180 – Perito Avaluador.

2. Dirección, el número de teléfono y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Respuesta:

Calle 12B No. 8-23 oficina 805 Bogotá- Cel: 320 4956965, email excers@gmail.com

3. Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen

Respuesta:

El suscrito tiene título profesional de Economista de la Universidad Militar Nueva Granada. TP No. 27947 (Vigente) - Avaluador Profesional R.N.A. 01- 4008 (Vigente).

4. Publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Respuesta:

He realizado avalúos técnicos de inmuebles Urbanos y Dictámenes Periciales, en procesos judiciales en Juzgados del Circuito de Bogotá, Acacias (Meta) y Villavicencio (Meta),

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Respuesta:

Recientemente he sido designado como perito entre otros procesos, los siguientes:

Juzgado Décimo de Familia de Bogotá
Proceso Rad: 2017-00519
Demandado: Ángel María Castañeda (Apoderado: Dr. Leovigildo Rodríguez)
Demandante: Idalith López Castañeda (Apoderada: Dra. Yeymi Alejandra Rico Pineda)
Tipo de dictamen: Avalúo Comercial con fines de Liquidación de Sociedad Patrimonial

Juzgado de Familia de Acacias-Meta
Proceso Rad: 2016-00001
Demandado: Cesar Augusto Hortua R. - (Apoderado: Dr. Hipólito Castiblanco R.)
Demandante: Adriana Posso Alarcón - (Apoderado: Dr. Leovigildo Rodríguez)
Tipo de dictamen: Avalúo Comercial con fines de Liquidación de Sociedad Patrimonial

Juzgado Tercero de Familia de Villavicencio-Meta

Proceso Rad: 2017- 0010500
Demandado: Claudia Ligia Piñeros
Demandante: Antonio A. Perdomo (Apoderado: Dr. Leovigildo Rodríguez)
Tipo de dictamen: Avalúo Comercial con fines de Liquidación de Unión Marital de Hecho

Juzgado 52 CM (origen) 35 CMD – 16 CM de ejecución de Sentencias
Proceso Rad: 2013-1496
Demandado: Jesús Alfonso Ortiz Clavijo
Demandante: Cesión Inversiones Inmobiliarias - ACROPOLIS
Tipo de dictamen: Avalúo Comercial de un consultorio en proceso ejecutivo

Juzgado 01 CM de Fusagasugá – Proceso Verbal
Proceso Rad: 2021-00387-00
Demandado: Alba del Rocío Álvarez Giraldo y Otros
Demandante: ACROPOLIS S.A.S.
Tipo de dictamen: Avalúo Comercial Casa con afectación PH, Urb. el Encanto Fusagasugá.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Respuesta:

Afirmativo, Tal como se evidencia en el punto anterior.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.

Respuesta:

Me permito manifestar que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Respuesta:

Declaro que los métodos y técnicas utilizados en Avalúos y Dictámenes Periciales realizados anteriormente, son los mismos que se usaron en el presente Informe.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Respuesta:

Declaro que los métodos y técnicas utilizados en Avalúos y Dictámenes Periciales realizados anteriormente, son los mismos que se usaron en el presente Informe.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen

Respuesta:

Durante el desarrollo y elaboración del presente Dictamen Pericial fueron utilizados y adjuntados fotocopia, cada uno de los documentos procedentes, imágenes fotográficas, imágenes satelitales (Google Maps), certificados Catastrales, Certificación Impuesto Predial a través de la secretaria de Hacienda del municipio y el respectivo estudio de Mercado y visita de inspección al lugar. Adicionalmente se adjunta copia de la tarjeta profesional y Certificación de Avaluador.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de Mayo del año 2021.

Cordialmente;

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS"

CERTIFICA:

EXCEHOMO RODRIGUEZ SIERRA
C.C.7.312.796 DE CHIQUINQUIRA

Presentó solicitud de Inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA_____

INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES_____

AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES_____

AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO_____

AVALUOS EFECTO PLUSVALIA_____

AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO_____

AVALUOS AMBIENTALES_____

NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____

AVALUO DE AUTOMOTORES _____

AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matricula Asociado No **R.N.A./C-01-4008** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el dia **30 de Junio del 2024**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de Mayo del 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No. 01052055

Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas"

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
"Lonjanap"

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No. 01052060

Entidades gremiales nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996 y Decreto reglamentario 1420 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Valuatoria en el país, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números S0014598 y S0010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que :

Excehomo Rodriguez Sierra

C.C. 7.312.796 de Chiquinquira

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporacion y por las normas legales de la Actividad Valuatoria en Colombia establecidas en la Ley 388 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995,1420 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del IGAC. Se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional

Registro - Matricula No. R.N.A/ C - 01-4008

Bogota; Julio de 2015

Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente

CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
CORPOLONJAS

Gerencia Administrativa
Corpolonjas

CORPOLONJAS

LONJANAP

Bogotá, D. C, Junio 08 del 2021

A QUIEN INTERESE:

"CORPOLONJAS Y LONJANAP"

Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No.C492/96, con NIT 830085983-0 y 830060195-5 respectivamente:

CERTIFICAN

Que el señor **MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ**, Identificado con cédula de Ciudadanía **3.251.180 DE EL COLEGIO,** se encuentra inscrito en el registro Nacional de Avaluador de Corpolonjas y Lonjanap con el consecutivo **R.N.A/C-01-3085** desde el 30 de Diciembre del 2012 con vigencia hasta el 30 de Julio del año 2022, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas de acuerdo a las políticas de la agremiación y con los requisitos de experiencia y vigencia. (Tramites régimen de transición, parágrafo 1, articulo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, articulo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 08 días de Junio del año 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com

CORPORACIÓN

COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

CERTIFICA A:

MAURICIO ALEJANDRO MÉNDEZ PÁEZ

Con El Registro Abierto de Avaluador (RAA):

AVAL-3251180

Como miembro Colegiado desde el mes de julio de 2021
Acta Reunión de Junta Directiva No 2021-28007

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente Junta Directiva

Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas"

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
"Lonjanap"

LONJANAP

Mauricio Alejandro Mendez Paez

Avaluador Profesional

PIN de Validación: bfd50b14

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) MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3251180, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Enero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3251180.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ 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	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: bfd50b14

https://www.raa.org.co

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	Regimen
07 Ene 2020	**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: CALLE 152 A # 16 A 60
Teléfono: 3107668988
Correo Electrónico: menmau@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A

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) MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3251180.

El(la) señor(a) MAURICIO ALEJANDRO MENDEZ PAEZ 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

bfd50b14

PIN de Validación: bfd50b14

https://www.raa.org.co

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Certificado de Tradición y Libertad

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220314668056219169 **Nro Matrícula: 50N-429488**

Pagina 1 TURNO: 2022-142661

Impreso el 14 de Marzo de 2022 a las 12:18:56 PM

"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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 27-12-1977 RADICACIÓN: 77087032 CON: DOCUMENTO DE: 21-04-1994
CODIGO CATASTRAL: **AAA0121EBLF**COD CATASTRAL ANT: SBU-5928
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 49 MANZANA 12.- URBANIZACION LA ALHAMBRE SECTOR SUR CON AREA DE 347.50 METROS CUADRADOS, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN LONGITUD DE 13.90 METROS CON EL LOTE 35 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, POR EL SUR EN LONGITUD DE 13.90 METROS CON LA CALLE 112 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA D.E. POR EL ORIENTE EN LONGITUD DE 25.00 METROS CON LA TRANSVERSAL 33C DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA D.E. POR EL OCCIDENTE EN LONGITUD DE 25.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 48 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION".----------

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

QUE COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A., ADQUIRIO POR ESCRITURA # 1624 DEL 5-6-75 NOTARIA 8A DE BOGOTA, DERECHOS DE CUOTA POR COMPARA A SEGUROS PATRIA S.A. COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION Y SEGUROS PATRIA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A COMPA/IA URBANIZADORA EL BATAN S.A., SEGUN ESCRITURA 4223 DE OCTUBRE DE 1.969, NOTARIA 8A. DE BOGOTA ESTA ADQUIRIO EN UNA MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR CONVENSIONES DE INVALIDACION DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA POR ESCRITURA 3188 DE 27 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A DE BOGOTA, 3189 DE 28 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, 3193 DEL 27 DEL MISMO MES Y A/O, 3190 DE LA MISMA FECHA, 3194, 3195, 3191, 3199, 3196 DE LA MISMA FECHA Y NOTARIA, POR LA 3350 DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.969, 3186, 3185, 3182, 3184 DE 27 DE AGOSTO DE 1.969 POR LA 3373 DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 1969, 3319 DE 1. DE SEPTIEMBRE DE 1969, 3349, 5273, DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1966, NOTARIA 4A DE BOGOTA, LA MISMA COMPA/IA URBANIZADORA EL BATAN HABIA ADQURIDO LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS PROINDIVISO EN SEXTAS PARTES ASI; DE PAUBLINA REYES DE MARTINEZ, POR LA ESCRITURA 240 DE 24 DE ENERO DE 1964 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, DE JOSE VICENTE REYES ACOSTA POR LA ESCRITURA 775 DE 2 DE MARZO DE 1.965 NOTARIA 7A. DE BOGOTA, DE HELENA REYES DE ACOSTA POR LA 239 DE FEBRERO DE 1.964 NOTARI 4A DE BOGOTA, DE ENRIQUE REYES ACOSTA, POR LA 776 DE 2 DE FEBRERO DE 1964 NOTARIA 7A. DE BOGOTA, DE BENIGNO REYES ACOSTA, POR LA 914 DE 2 DE MARZO DDE 1964 NOTARIA 4A DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO TAMBIEN DERECHO PROINDIVISO DE HERNANDO LOPEZ HOLGUIN POR LA 4940 DE 22 DE OCTUBRE DE 1.964 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, ESTE HUBO DE BERNARDO, HELENA, PAUBLINA, JOSE VICENTE Y BENIGNO REYES ACOSTA ADQUIRIERON DE CARLOS JULIO AVELLA, POR ESCRITURA 5318 DE 11 DE DICIEMBRE DE 1953, NOTARIA 9A. DE BOGOTA, OTRA PARTE ADQUIRIO COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBINA DE CAPITALIZACION S.A. POR COMPRA A COLPATRIA COMPA/IA DE SEGUROS PATRIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1624 DE 5 DE JUNIO DE 1.975 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, REGISTRADA BAJO LA MATRICULA 0500052413, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA COLOMBIANA DE CAPITALIZACION, POR ESCRITURA 3011 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1.972 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA A COMPA/IA URBANIZADORA EL BATAN .S.A. SEGUN ESCRITURA 4223 DE 24 DE OCTUBRE DE 1.969 NOTARIA 8A DE BOGOTA, ANTERIORMENTE CITADA Y ESTA COMO SE EXPRESO ANTERIORMENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CL 112 47A 64 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 112 34-06 LOTE 49 MANZANA 12 SECTOR SUR URBANIZACION LA ALHAMBRA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

50N - 52413

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-1977 Radicación: 77087032

Doc: ESCRITURA 3248 del 10-10-1977 NOTARIA 8A. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 CONSTITUCION URBANIZACION SEGUN DECRETO 0282,03-12-71,ALCALDIA MAYOR D.E.Y RESOLUCIONES 021-04-04-73,099-07-10-73,200-1204-73,005-12-26 75 PLANEACION DISTRITAL.

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

A: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S. A. **NIT# 60002945** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-1980 Radicación: 36020

Doc: ESCRITURA 735 del 21-03-1980 NOTARIA 8A de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCT 3248 DE 10 OCT/77 LINDEROS CABIDA

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

A: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-10-1980 Radicación: 1980-84855

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 5086 del 30-09-1980 SUPERBANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION LA ALHAMBRA INTEGRADA POR 52 CASAS.

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

A: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-01-1981 Radicación: 1981-8480

Doc: ESCRITURA 670 del 19-12-1980 NOTARIA 32A. de BOGOTA VALOR ACTO: $2,995,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A.

A: BUITRAGO DE RUBIO NOHORA **X**

A: RUBIO CORTES HUGO **CC# 19125482** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-01-1981 Radicación:

Doc: ESCRITURA 670 del 19-12-1980 NOTARIA 32A. de BOGOTA VALOR ACTO: $1,797,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BUITRAGO DE RUBIO NOHORA X

DE: RUBIO CORTES HUGO CC# 19125482 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

"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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-03-1991 Radicación: 9865

Doc: ESCRITURA 281 del 04-02-1991 NOTARIA 32. de BOGOTA VALOR ACTO: $1,797,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA.

A: BUITRAGO DE RUBIO NOHORA **X**

A: RUBIO CORTES HUGO **CC# 19125482** **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-05-1991 Radicación: 9122622

Doc: ESCRITURA 0575 del 22-02-1991 NOTARIA 35A. de BOGOTA VALOR ACTO: $12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BUITRAGO HINCAPIE DE RUBIO NOHORA

DE: RUBIO CORTES HUGO CC# 19125482

A: DOMINGUEZ NAVARRO ANA ROSA **CC# 23246533** **X**

A: FERNANDEZ ELBIO RAMON **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-84699

Doc: ESCRITURA 3774 del 28-08-2007 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $167,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DOMINGUEZ NAVARRO ANA ROSA CC# 23246533

DE: FERNANDEZ ELBIO RAMON C.C. 107193

A: GARZON GALAN MIGUEL ANGEL **CC# 19089574** **X**

A: MARTINEZ DE GARZON MARIA CRISTINA **CC# 41496175** **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-84699

Doc: ESCRITURA 3774 del 28-08-2007 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GARZON GALAN MIGUEL ANGEL **CC# 19089574** **X**

A: MARTINEZ DE GARZON MARIA CRISTINA **CC# 41496175** **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-97477

Doc: ESCRITURA 5856 del 21-12-2009 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

"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

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GARZON GALAN MIGUEL ANGEL **CC# 19089574** **X**

A: MARTINEZ DE GARZON MARIA CRISTINA **CC# 41496175** **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-97477

Doc: ESCRITURA 5856 del 21-12-2009 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $213,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARZON GALAN MIGUEL ANGEL CC# 19089574

DE: MARTINEZ DE GARZON MARIA CRISTINA CC# 41496175

A: ALARCON ZULUAGA AMANDA INES **CC# 41677732** **X**

A: ARCINIEGAS ROJAS AMANDA **CC# 51790622** **X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-12-2016 Radicación: 2016-91496

Doc: OFICIO 5661155351 del 21-12-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. **NIT# 8999990816**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-13730

Doc: OFICIO 5660125841 del 24-02-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. **NIT# 8999990816**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-4657 Fecha: 15-05-2009

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 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220314668056219169 **Nro Matrícula: 50N-429488**

Impreso el 14 de Marzo de 2022 a las 12:18:56 PM

"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: Realtech

TURNO: 2022-142661 **FECHA: 14-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Señor
JUEZ (18) DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C
E.....S.....D.

RADICACION. 2019-752
DIVISORIO

DEMANDANTE. AMANDA INES ALARCON ZULUAGA
DEMANDADA. AMANDA ARCINIEGAS ROJAS

CONTESTACION DEMANDA

PLINIO FERNANDEZ SÁNCHEZ, persona mayor de edad, vecino y residente en Bogotá D.C. abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.363.013 de Bogotá. y portador de la T.P. 51.055, del C.S.J. correo *fersan_abogado@hotmail.com* , obrando en nombre y representación de la demandada. AMANDA ARCINIEGAS ROJAS, quien es mayor de edad, con residencia y domicilio en esta ciudad, demandada en el asunto referenciado y de acuerdo al poder que me otorgara y estando dentro del término legal doy contestación a la demanda divisoria a lo cual proceso así.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMERO. - Así, aparece en la escritura pública número 5856 del 21 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaria (17) del Círculo de Bogotá, por lo tanto, **se admite.**

AL SEGUNDO. - Así, da cuenta la escritura pública número 5856 del 21 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaria (17) del Círculo de Bogotá, por lo tanto, **es el mismo hecho PRIMERO**.

AL TERCERO. - **Se admite**, pues así se refleja del certificado de tradición aportado con la demanda y en la escritura pública número 5856 del 21 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaria (17) del Círculo de Bogotá,

AL CUARTO. - **Se NIEGA**, ya que no es cierto que la demandante AMANDA INES ALARCON ZULUAGA haya pactado un canon de arrendamiento para que la hoy demandada AMANDA ARCINIEGAS ROJAS, habitara el inmueble junto con su familia, el hecho de ser condueña le daba este derecho, es decir ejercer actos de propiedad.

AL QUINTO. - **Se admite,** la señora AMANDA ARCINIEGAS, habita el inmueble, pero **no en la calidad de arrendataria**, pero si lo hace en su condición de comunera o condueña, por lo tanto, no paga ningún canon de arrendamiento, y si así es, la demandante esta ejerciendo un abuso de derecho, ya que la demandada no tiene por qué pagar arriendos

AL SEXTO. - **Se NIEGA, se** reitera AMANDA ARCIENIEGAS, no es arrendataria, hace uso al derecho de copropiedad que le corresponde, solo ejerce actos de señor y dueña.

SEPTIMO. - **Se NIEGA,** Si bien acodaron que pagarían los impuestos de acuerdo al derecho de propiedad (**50%-50%)** y si consideran que AMANADA ARCINIEGAS ha incumplido, otra acción seria la indicada

Y OCTAVO – **Se NIEGA,** si el disgusto de la condueña señora AMANDA INES ALARCON ZULUAGA, es por incumplimiento de AMANDA ARCINIEGAS, en el pago de impuestos según lo pactado, pues se equivocó de acción, toda vez que el proceso divisorio, no es la vía procesal para finiquitar las diferencias de dinero entre las condueñas.

EL NOVENO. - No es un hecho, es la enunciación de una prueba.

AL DECIMO. - No es un hecho es un concepto dado por el perito evaluador.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto al señor Juez, que me opongo a todas y cada una de las pretensiones contenidas en el libelo de demanda, por carecer de respaldo jurídico y probatorio, por no corresponder a la realidad de los hechos, por lo tanto, deben ser negadas.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- EXCEPCION - NO SE PUEDE ACEPTAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR UNO DE LOS COMUNEROS RESPECTO AL OTRO

La doctrina define el proindiviso como un estado jurídico que recae sobre un bien, que tiene más de un propietario ***y ninguno de ellos tiene la total potestad o disposición sobre el mismo***., es una titularidad compartida, ninguno de los condueños posee la totalidad del bien y la parte que a cada uno le corresponde no está delimitada físicamente.

Así las cosas, cada comunero tiene el derecho a utilizar, disfrutar y conservar el inmueble, dentro de los derechos de uso y goce está **el habitarlo** por uno o varios de ellos con la condición de consérvalo, podrá servirse y usar plenamente la cosa en común, sin retribución económica por ese goce.

En la cosa en común todos son dueños de ahí, que ningún condueño puede afectar o resultar afectado por la actividad del otro comunero.
Ningún comunero puede crear situaciones que favorezca a uno y beneficien al otro, si la demandante sostiene que arrendo el bien

común a la demandada y con ese argumento demanda la división, su actuación va en contravía de los principios de la buena fe, ya que estos actos se consideran abusivos o leoninos.

.."La jurisprudencia y la doctrina han determinado que existe abuso del derecho cuando determinada actuación u omisión de un agente, en principio acorde con el ejercicio de un derecho subjetivo, obedece a un ejercicio culposo o doloso del derecho; o cuando resulta desviada del objeto y finalidad que la Ley establece para dicho derecho, y cuyo ejercicio vulnera derechos de terceros..."

> *.."El abuso del derecho, según lo ha destacado esta Corporación, supone que su titular haga de una facultad o garantía subjetiva un uso contrapuesto a sus fines, a su alcance y a la extensión característica que le permite el sistema. Se presenta cuando en el ejercicio de un derecho subjetivo se desbordan los límites que el ordenamiento le impone a este, con independencia de que con ello ocurra un daño a terceros. Es la conducta de la extralimitación la que define al abuso del derecho, mientras el daño le es meramente accidental.*
>
> *El abuso del derecho se configura cuando se fractura la relación finalística que hay entre (i) la dimensión particular del derecho subjetivo y (ii) la proyección social con la que aquel se ha previsto. Se trata por lo general de situaciones en las que, en aplicación de una disposición normativa que desarrolla un derecho subjetivo, éste se desvía y logra un alcance más allá de sí mismo. Usualmente se advierte en escenarios judiciales cuando genera una lesión a un interés ajeno, no contemplada por el ordenamiento y, en esa medida, ilegítima. **(sentencia SU631/17)**.."*

En el evento que la hoy demandante haya arrendado el inmueble a su condueña y si efectivamente fuera cierto, estaríamos frente a un abuso del derecho, pues como bien lo han definido los trataditas ***desvió el objeto y la finalidad que establece la ley,*** pues como ya lo he repetido privo a su condueña del uso, goce, del inmueble, por lo tanto, tendría que indemnizarla.

2.- EXCEPCION DE MERITO. EL PROCESO DIVISORIO INVOCADO NO ES EL INDICADO PARA RESOLVER DE ESE ASUNTO

Si la demandante pretende tramitar un proceso divisorio con el argumento que la demandada es arrendataria, pues la acción divisoria esta llamada a fracasar y no solamente eso, pues hay un desbordamiento en los limites ***se desbordan los límites que el ordenamiento le impone a este, con independencia de que con ello ocurra un daño a terceros. Es la conducta de la***

extralimitación la que define al abuso del derecho, mientras el daño le es meramente accidental. *(SU631/17)*

Así las cosas, no es de recibo a esta altura pretender pasar a la hoy demandada por arrendataria, cuando lo que está haciendo en ejercer el derecho a ocupar el inmueble, cosa diferente es que debe contribuir con los gastos de conservación.

El art. 2323 del Código Civil., reconoce a cada partícipe una facultad individual de usar las cosas comunes, estableciendo, así, como como regla general, un uso solidario de las mismas, que no se halla en función de la cuota de cada uno de ellos, quiere decir que en este evento no importa si AMANDA ARCINIEGAS es condueña en un 50%, igual derecho le asiste a INES ALARCON ZULUAGA, en razón que no hay impedimento para que los comuneros hagan uso de su derecho., en otras palabras AMANDA ARCINIEGAS, no estaba obligada a pedir permiso para habitar el inmueble y mucho menos pagar por ese uso, igual derecho le asiste a la otra comunera.

En este orden cualquier condueño puede habitar el inmueble siempre que tenga el derecho de disposición y conforme a su destino, de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los otros copartícipes utilizarlas, por lo tanto, a, AMANDA ARCINIEGAS, no se le puede privar habitar el inmueble con el argumento que es arrendataria.

Ahora, si las desavenencias a las que ha hecho referencia la demandante en los hechos de la demanda, son por en el no pago de los impuestos, pues el artículo 2325 y 2326 del Código Civil, establece que la obligación recae sobre el comunero que las contrajo.

En fin, la demandante se equivoco de acción, si bien considera y acredita que la demandada es arrendataria, sencillamente está privando a su condueña de los derechos, por lo tanto, acarrea asumir una posible indemnización ya que el proceso divisorio no es el adecuado para discutir si la condueña demandada es arrendataria.

3.- EXCEPCION DE MERITO - PACTO DE INDIVISION.

Se configura esta excepción en a la intensión de los condueños que surge a partir del momento en que una de ellas conviene que la otra habite el inmueble y que a cambio pague una renta, si bien en ese momento, no había claridad respecto a la ocupación que podía ejercer AMANDA ARCINIEGAS, del inmueble sin necesidad de pagar por el uso, se desprende de dicha actitud ***que la intención no era vender el inmueble,*** una lo habitaría y la otra pretendía cobra por ese uso.

El pacto de indiviso no necesariamente debe constar por escrito, en este caso se mide por la intención de las condueñas tanto así, que la demandada habita el inmueble desde hace trece años y la demandante inicia la acción divisoria a partir del año 2019.

PREVALENCIA DE LA INTENCION – ARTICULO 1618 C.C:

Art. 1618.- Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse ella más que a lo literal de las palabras.

En mis años de litigio no he encontrado cláusula de indivisión que conste por escrito, de ahí, que dicha cláusula se debe interpretar por el querer y los actos de los comuneros. ¿Si lo quieren arrendar a un tercero, si de común acuerdo lo quieren sacar a la venta ¿cuándo la intención de una de ellas es habitarlo con su familia tal y como sucede a la fecha, el propósito es que no se quiere vender el inmueble.

OPOSICION A LA VENTA POR FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA DE LA DEMANDANTE.

> .." Finalidad La legitimación en la causa, en términos generales, hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes en el proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona a quien se le exige la obligación es a quien habilita la ley para actuar procesalmente..." **(Ponente: DR. CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA Bogotá D.C., trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016). Radicación número: 68001-23-33-000-2015-00144-01(55205)**

La hoy demandada se opone a la venta, pues se le está dando el trato de arrendataria cuando en realidad no lo es, sustentar una división con el argumento que la demandada incumplió en los pagos de los cánones de arrendamiento deslegitima a la demandada para continuar con la acción divisoria.

LA DEMANDADA NO ESTA DE ACUERDO CON EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO PARA ESTABLECER EL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE.

APORTACION DE OTRO DICTAMEN PERICIAL

Con fundamento en el artículo 409 del C.G.P., mi poderdante aporta otro dictamen elaborado por el perito señor EXCEHOMO RODRIGUEZ SIERRA en 59 folios.

PRUEBAS.

Las que obran en el proceso y en especial.

1.- Los documentos aportados por la parte demandante como escrituras de compraventa, certificado de tradición y dictamen pericial

LOS QUE SE APORTAN CON ESTE ESCRITO

3.- Poder para actuar debidamente otorgado y obra en el expediente.

2.- Dictamen elaborado por el perito señor EXCEHOMO RODRIGUEZ SIERRA en 59 folios.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al despacho se sirva fijar fecha y hora para que la demandante señora AMANADA INES ALARCON ZULUAGA., absuelvan interrogatorio de parte que le formulare ya sea personalmente en la respectiva audiencia.

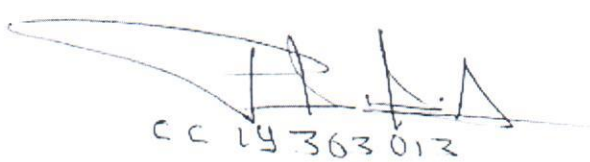
NOTIFICACIONES.

Las partes en las direcciones aportadas en la demanda principal

En mi condición de apoderado de las demandadas en la Carrera 5 No 16 -13 oficina 501 de esta ciudad de Bogotá.

Correo electrónico. *fersan_abogado@hotmail.com*

Del Señor Juez, atentamente,



PLINIO FERNANDEZ SANCHEZ
C.C. 19.363.013 de Bogotá
T.P. 51.055 del C.S.J.
fersan_abogado@hotmail.com
Carrera 5 No 16 – 13 oficina 501 de Bogotá
Teléfono 300-8-13-92-12

PROCESO 2019-0752

23

De: German Rojas <drgerman_r@hotmail.com>
Enviado: martes, 22 de marzo de 2022 8:30 a. m.
Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Plinio Fernandez Sanchez <fersan_abogado@hotmail.com>; Hugo Ruiz Mendez <Haruiz002@hotmail.com>
Asunto: Radicación de contestación de demanda, poder y dictamen pericial proceso DIVISORIO No. 2019-0752

Señor:
JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

PLINIO FERNANDEZ SANCHEZ, obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada en el proceso DIVISORIO No. 2019-0752 de AMANDA INES ALARCON ZULUAGA contra: AMANDA ARCINIEGAS ROJAS, muy comedidamente me permito allegar a su Despacho, poder en tres (3) folios, excepciones y el dictamen pericial en cincuenta y nueve (59) folios para el proceso de la referencia todo en formatos PDF.,

Atentamente.,

PLINIO FERNANDEZ SANCHEZ
C.C. 19´363.013
T.P. 51.055 del C.S.J.
Celular: 3008139212
Email: fersan_abogado@hotmail.com / drgerman_r@hotmail.com
Calle 12 B 8-23 oficina 622 Edifico central en Bogotá D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO.
S E C R E T A R I A
B O G O T Á D.C.
Calle 12 No. 9-23 Piso 5º. Torre Norte. "El Virrey". 2-820033

Proceso No. 2019-00752

Bogotá D. C., 06 de octubre de 2022

CONSTANCIA SECRETARIAL

Bogotá D. C., 06 de octubre de 2022. Del escrito de excepciones presentado en tiempo por el apoderado del extremo pasivo (archivo 03), se corre traslado a la parte demandante, por el término de cinco (05) días, para los fines preceptuados en el artículo 370 del Código General del Proceso, que comienzan a contarse a partir del día siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022) a la hora de las 8 a.m. y vencen el día trece (13) de octubre de 2022, a la hora de las 5 p.m.

Para los efectos del Art. 110 ibidem, se fija en lista por un día hábil hoy, seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2022), siendo las 8 a.m.

Camila A. Gutiérrez R.

CAMILA ANDREA GUTIÉRREZ ROJAS
SECRETARIA