

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Declarativo de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble N°**  
110013103-021-2021-00342-00

Atendiendo la solicitud presentada por el JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, autoridad a la que le correspondió el diligenciamiento del Despacho Comisorio 0029, en el sentido de aclarar los números de folios de matrícula inmobiliaria del (os) inmueble (s) sobre el (los) cual (es) se debe efectuar la diligencia de entrega; debe tenerse en cuenta que lo ordenado en la Sentencia proferida el 4 de agosto de 2022 (a. 0020), obedece a lo solicitado por la parte actora que coincide con los términos del Contrato de Leasing, como se observa en la descripción del inmueble a restituir:

**10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** El(los) inmueble(s) a que se refiere este contrato, y que en adelante será(n) denominado(s) **El Inmueble**, se encuentra(n) ubicado(s) en la CL 151 12B 16 AP 208 GJ 18 en la Ciudad de BOGOTÁ D.C en el Departamento de BOGOTÁ, el(los) cual(les) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 50N1086143, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública No. tres mil doscientos treinta y cinco (3235), otorgada el treinta y un (31) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019) por la Notaría 002 del Circulo Notarial de la ciudad de BOGOTÁ D.C. No obstante lo anterior, El Inmueble se entrega como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la declarada en la escritura antes mencionada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este contrato.

Así las cosas, la diligencia de entrega recae sobre el bien descrito en el Contratado de Leasing cuya terminación se solicitó, identificado con Folio de Matrícula No. 50N-11086143.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado #  
\_\_\_\_\_ de hoy \_\_\_\_\_ a las 8 am

El Secretario

\_\_\_\_\_  
SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

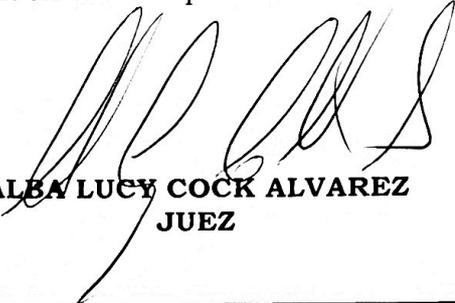
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio N° 110013103-021-2021-00387-00**

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta que la demandada MAGDA GUISELA AGAMEZ JEREZ, dentro del término concedido en auto de 29 de noviembre de 2023 (a. 0057) presentó dictamen pericial respecto a las mejores reclamadas al contestar la demanda (a. 0058).

Así las cosas, de las mejoras reclamadas se corre traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días -inc. 1° art. 412 del C.G.P.-, sobre las que se decidirá en el auto que decreta la venta del bien.

**NOTIFÍQUESE,**



**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado # \_\_\_\_\_ de  
hoy \_\_\_\_\_ a las 8 am

El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

## JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

Radicado: 11001-40-03-018-2021-00791-01 VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE: VALERIA MUÑOZ QUINTERO contra BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. Proveniente del JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

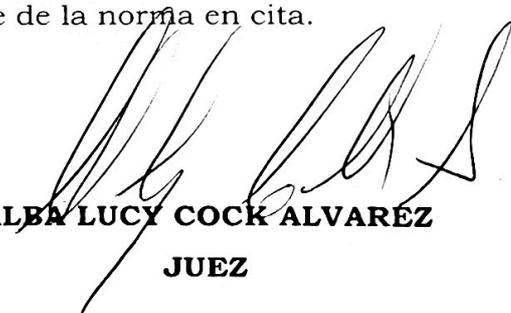
Atendido el requerimiento realizado en auto anterior, en el sentido de allegar los audios de las audiencias adelantadas en primera instancia, **AVÓQUESE** el conocimiento del presente asunto en segunda instancia, con el fin de decidir el recurso de alzada.

**ADMÍTASE** el anterior recurso de **APELACIÓN** interpuesto por el extremo demandante en contra de la **SENTENCIA** de 21 de septiembre de 2023, proferida por el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., en el efecto **SUSPENSIVO**.

Atendiendo las previsiones del art. 12 de la Ley 2213 de 2022, ejecutoriado el presente auto, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes, so pena de declararlo desierto.

Cumplido el término, ingresen las diligencias al Despacho para continuar con el trámite de la norma en cita.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO
El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am.
El Secretario,
SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C, veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Declarativo de Responsabilidad Civil Extracontractual N°**  
110013103-021-2022-00146-00

Decide el Juzgado el recurso de reposición y la concesión del subsidiario de apelación presentados por la parte demandante en contra del proveído de 7 de junio de 2023 (a. 0080), mediante el cual se negó la solicitud de desistimiento respecto al demandado Julio Cesar Hernández Gómez.

**ARGUMENTOS DE LA CENSURA**

Señaló el recurrente que, el Despacho llega a una conclusión absolutamente errada al interpretar de una manera descontextualizada el artículo 316 del Código General Del Proceso. Pues evidentemente el numeral cuarto del referido artículo, en absoluto hace referencia a la posibilidad que un demandado sobre el cual no recae la petición de desistimiento pueda oponerse a está. Pues como se observa, el referido numeral hace referencia a la abstención que debe tener el despacho de condenar o no en costas y perjuicios.

Agregó que, se debió acceder al desistimiento presentando y de encontrar la existencia de costas o expensas causadas al señor JULIO CESAR HERNANDEZ GOMEZ reconocerlas; situación que evidente no va encontrar en atención a que el referido demandado no ha sido notificado y el desistimiento va dirigido sobre un sujeto procesal determinado, en nada afecta el desarrollo del proceso judicial respecto de las demás partes procesales.

Por último, que es facultad exclusiva del demandante, la vinculación o desvinculación de sujetos procesal. Y no es de bien recibo, que se le exija la continuidad o vinculación a sujetos procesales sobre los cuales no se desean su participación (a. 0081).

El correspondiente traslado transcurrió en silencio (a. 0020).

Leídos y analizados los argumentos elevados, el Juzgado efectúa las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

Es de común conocimiento que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el artículo 318 del C. G. P., en el presente asunto al no acceder a la solicitud de desistimiento respecto a uno de los demandados.

En el tramite que nos ocupa, mediante escrito visto a archivo 0071 el extremo actor desistió de las pretensiones de la presente demanda en contra de Julio Cesar Hernández Gómez y solicitó continuar el trámite procesal en contra los demás sujetos vinculados a la acción.

En tal virtud, por auto de 24 de mayo de 2023 (a. 0073), de la solicitud se corrió traslado a los demás intervinientes con apoyo en el numeral 4 del art. 316 del C.GP., oportunidad en la que la demandada RADIO TAXI

AEROPUERTO S.A., solicitó denegar la solicitud de desistimiento, lo que motivó la decisión objeto de reproche.

Bien, prevé el art. 314 del C.G.P., lo siguiente:

*“El demandante podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya pronunciado sentencia que ponga fin al proceso. Cuando el desistimiento se presente ante el superior por haberse interpuesto por el demandante apelación de la sentencia o casación, se entenderá que comprende el del recurso.*

*El desistimiento implica la renuncia de las pretensiones de la demanda en todos aquellos casos en que la firmeza de la sentencia absolutoria habría producido efectos de cosa juzgada. El auto que acepte el desistimiento producirá los mismos efectos de aquella sentencia.*

*Si el desistimiento no se refiere a la totalidad de las pretensiones, o si sólo proviene de alguno de los demandantes, el proceso continuará respecto de las pretensiones y personas no comprendidas en él.*

*(...)*”

De la hermenéutica de la norma anterior, se puede concluir que se podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya proferido sentencia, el cual puede ser total o parcial, evento en el que el proceso continuará respecto a las personas no comprendidas en la solicitud.

Ahora bien, teniendo en cuenta la naturaleza del proceso la responsabilidad demandada no exige perentoriamente la citación y comparecencia de todos los supuestos partícipes en los daños demandados y por lo tanto no puede predicarse la existencia de un litisconsorcio necesario sino de uno facultativo, de allí que existe la posibilidad de demandar a uno solo, a algunos, o a todos los posibles responsables, derecho que le permite al demandante el desistimiento, que en este caso se hizo, respecto a uno de los demandados, sin que sea menester la aquiescencia de los demandados no desistidos, luego, el traslado de la solicitud al demandado notificado realizado por auto de 24 de mayo de 2023, no era de recibo, dado que el mismo está previsto para efectos de la condena en costas.

En punto de la oposición de la sociedad demandada al desistimiento de las pretensiones respecto al codemandado, no será teniendo en cuenta en la medida que el demandante se encuentra disponiendo de su derecho de demandar a uno o a todos los posibles responsables de los daños demandados, iterase, por no tratarse de un litisconsorcio necesario.

En este orden, hay lugar a revocar la decisión y en su lugar, se accederá a la solicitud de desistimiento de las pretensiones respecto al demandado JULIO CESAR HERNÁNDEZ GÓMEZ, sin lugar a condena en costas por no encontrarlas causadas ya que este no había sido vinculado a la litis.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, D.C., **RESUELVE:**

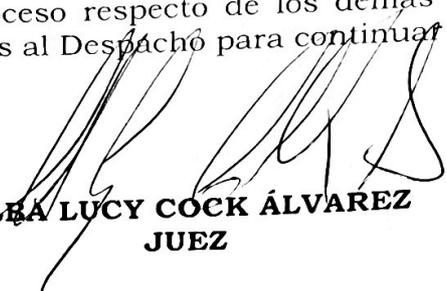
**PRIMERO:** REVOCAR el auto adiado 7 de junio de 2023 (a. 0080).

**SEGUNDO:** En consecuencia, aceptar el desistimiento de las pretensiones respecto al demandado JULIO CESAR HERNÁNDEZ GÓMEZ, sin lugar a condena en costas.

**TERCERO:** Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares a que haya lugar respecto al demandado en mención. En el evento de haberse comunicado el embargo de remanentes, infórmese lo aquí dispuesto a la autoridad judicial correspondiente.

**CUARTO:** Continuar el proceso respecto de los demás demandados. En firme regresen las diligencias al Despacho para continuar el trámite.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ**  
**JUEZ**

Rad. N° 1100131-03-021-2022-00146-00  
Enero 23 de 2024

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO
El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am
El Secretario,
SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio** N° 110013103-021-2022-00361-00 (Dg)

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta que la parte actora recorrió el traslado de las excepciones propuestas (a. 0037).

Con el fin de continuar el trámite, **se señala la hora de las 9.30 PM** del día **25**, del mes de **Junio**, del año **2024**, para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 en concordancia con el art. 409 del C. G. del P.

Se relieves a las partes intervinientes que en la fecha señalada se evacuará la etapa de conciliación, de ser procedente se adoptarán las medidas de saneamiento a que haya lugar, se fijarán los hechos y pretensiones y excepciones, se decretarán las pruebas solicitadas que sean pertinentes y se recibirán los interrogatorios.

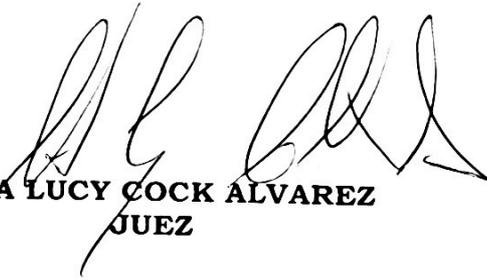
Adviértase a las partes y a sus apoderados que la inasistencia injustificada los hará acreedores a las sanciones establecidas en el numeral 4° del artículo 372 *ibidem*.

Se les hace saber además que las partes deberán concurrir a esta diligencia, pues sus apoderados tendrán la facultad de confesar, conciliar, desistir y en general para disponer del derecho en litigio.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma ([dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co)).

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am

El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio** N° 110013103-021-2022-00419-00 (Dg)

Atendiendo las previsiones del art. 287 del C.G.P. y con el fin de evitar nulidades, se hace necesario adicionar el auto admisorio de la demanda adiado 6 de diciembre de 2022 (a. 0008) como quiera que no se citó a la señora CARMEN ROSA CASTIBLANCO RUIZ en calidad de copropietaria demandante.

En consecuencia, el Despacho dispone:

ADICIONAR el auto admisorio de la demanda adiado 6 de diciembre de 2022 (a. 0008), en el sentido de indicar que la señora CARMEN ROSA CASTIBLANCO RUIZ actúa como demandante, tal como se solicitó en el libelo introductor.

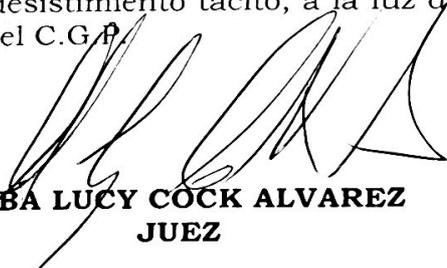
Es de anotar que el oficio dirigido a la Oficina de Instrumentos Públicos y la inscripción de la demanda se realizaron de manera correcta haciendo mención de todos los copropietarios y por lo tanto parte del proceso.

Por lo tanto, para los fines legales pertinentes téngase en cuenta que se acreditó la inscripción de la demanda en el correspondiente folio de matrícula (a. 0040).

Por último, con el fin de continuar el proceso, se requiere a la parte actora para que proceda a notificar a la demandada SARA MARIA CASTIBLANCO RUIZ, citando el auto admisorio, como el presente proveído que lo adicionó.

Para el efecto, se le concede el término de treinta (30) días so pena de terminar el proceso por desistimiento tácito, a la luz de lo dispuesto en el numeral 1° del art. 317 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am

El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio** N° 110013103-021-2022-00468-00

La actualización del avalúo del inmueble objeto de división aportado por la parte actora, visto a archivo 0026, se pone en conocimiento del extremo demandado por el término de tres (3) días, conforme el art. 228 del C.G.P.

De otra parte, se requiere al extremo demandante con el fin de que informe dentro del término de cinco (5) días a partir de la notificación del presente auto, el trámite que se ha adelantado respecto del Despacho Comisorio No. 0028.

**NOTIFÍQUESE,**



**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO
El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am.
El Secretario,
SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio** N° 110013103-021-2022-00475-00 (Dg)

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta que la parte actora describió el traslado de las excepciones y mejoras propuestas (a. 0040).

Con el fin de continuar el trámite, **se señala la hora de las 10 AM del día 95, del mes de Junio, del año 2024**, para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 en concordancia con el art. 409 del C. G. del P.

Se relleva a las partes intervinientes que en la fecha señalada se evacuará la etapa de conciliación, de ser procedente se adoptarán las medidas de saneamiento a que haya lugar, se fijarán los hechos y pretensiones y excepciones, se decretarán las pruebas solicitadas que sean pertinentes y se recibirán los interrogatorios.

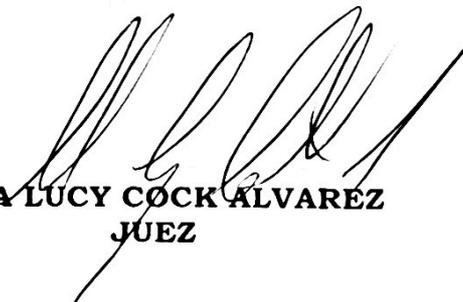
Adviértase a las partes y a sus apoderados que la inasistencia injustificada los hará acreedores a las sanciones establecidas en el numeral 4° del artículo 372 *ibidem*.

Se les hace saber además que las partes deberán concurrir a esta diligencia, pues sus apoderados tendrán la facultad de confesar, conciliar, desistir y en general para disponer del derecho en litigio.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma ([dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co)).

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am

El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA DC., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

Proceso Declarativo pertenencia No. 110013103021-2023-  
00024-00

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el informe secretarial que obra en el archivo 0047.

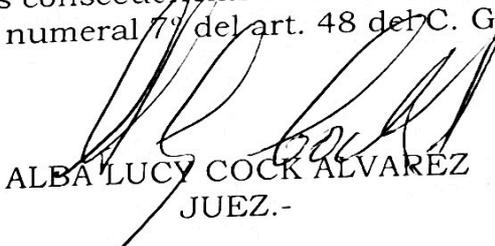
Agréguese al expediente digital, la documentación aportada por el auxiliar de la justicia que fuera designado en este asunto, y con la cual soporta el motivo de la no aceptación del cargo de Curador ad litem, la que obra en el archivo 0044.

En consecuencia, el Despacho con fundamento en lo dispuesto por el art. 49 del Código General del Proceso, procede a su relevo y en su lugar como Curador Ad-litem de las PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR designa a HECTOR ACERO ALARCON, conforme lo dispone el art. 48 del C. General del Proceso. Adviértasele que conforme lo dispone el numeral 7° de la norma en cita (Ley 1564 de 2012) que el presente cargo será de forma gratuita como defensor de oficio y que su nombramiento es de forzosa aceptación, salvo la acreditación de que trata la norma aquí referida. El aquí designado deberá concurrir inmediatamente a sumir el cargo, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar, para lo cual se compulsaran copias a la autoridad competente. Librese la comunicación correspondiente a través de correo electrónico.

Ténganse en cuenca la suma de dinero fijada como cuota de gastos de curaduría en auto calendado 23 de noviembre del año próximo pasado (arc. 0042).

Se advierte sobre las consecuencias de las sanciones disciplinarias en caso de que trata el numeral 7° del art. 48 del C. General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

  
ALBA LUCY COCK ALVAREZ  
JUEZ.-

SC

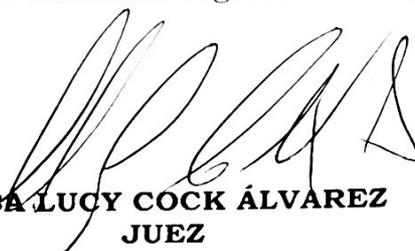
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Declarativo de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble N°**  
110013103-021-2023-00319-00

Atendiendo la solicitud de desistimiento de las pretensiones elevada por la parte actora (a. 0017), conforme las previsiones del numeral 4° del art. 316 del C.G.P. de la solicitud, se corre traslado a la parte demandada por el término de tres (3) días.

Cumplido el término concedido regresen las diligencias la Despacho.

**NOTIFÍQUESE,**



**ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am

El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio N° 110013103-021-2014-00383-00**

El anterior Despacho Comisorio No 035, debidamente diligenciado por la ALCALDÍA LOCAL DE ENGATIVA, agréguese a los autos y su resultado póngase en conocimiento de las partes para los fines indicados en el art. 40 del C.G.P. (a. 0002 c. 003).

Cumplido el término legal, se continuará con el trámite correspondiente.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO
El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am.
El Secretario,
SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA DC., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

PROCESO DECLARATIVO 11001310302120170051100

Téngase en cuenta el informe secretarial contenido en el archivo 0025.

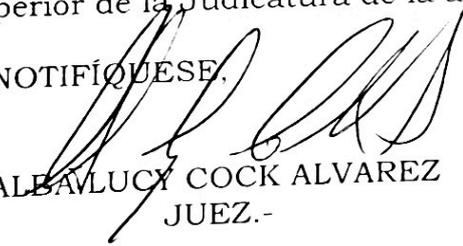
Dado que el auxiliar de la justicia designado en auto del 23 de noviembre de 2023, no manifestó el motivo por el cual no acepto el cargo, ni acreditó encontrarse inmerso en la exclusión de que trata el numeral 7° del art. 48 del C.G.P., esto es, estar actuando en más de cinco (5) procesos como defensor de oficio.

En consecuencia, se procede a su RELEVO y como Curador Ad-litem del demandado YHON DEIVY SEGURA HURTADO se designa a OMAR FIDEL CASTRO PORRAS, conforme lo dispone el art. 48 del C. General del Proceso. Adviértasele que conforme lo dispone el inciso 2° del art. 49 ibidem, que el presente cargo será de forma gratuita como defensor de oficio y que su nombramiento es de forzosa aceptación, salvo la acreditación de que trata la norma aquí referida. El aquí designado deberá concurrir inmediatamente a Asumir el cargo, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar, para lo cual se compulsaran copias a la autoridad competente. Líbrese la comunicación correspondiente a través de correo electrónico.

Téngase como gastos de curaduría, los fijados en el auto aquí mencionado; los que serán a cargo de la parte actora, haciendo el pago directamente al auxiliar o mediante consignación a órdenes del juzgado.

Para los efectos de la sanción disciplinaria de que trata el numeral 7° del art. 48 del C. General del Proceso, compúlsese copias ante el Consejo Superior de la Judicatura de la actuación adelantada.

NOTIFÍQUESE.

  
ALBALUCY COCK ALVAREZ  
JUEZ.-

SC

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

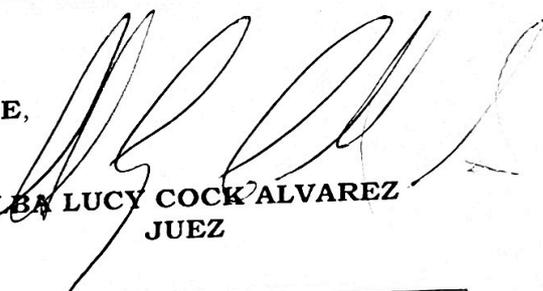
**Proceso Declarativo N° 110013103-021-2019-00582-00**

Con el fin de continuar el trámite procesal, se señala la hora de las **8:15 AM del día DIECISÉIS (16), del mes de FEBRERO, del año 2024**, con el fin de llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C. G. del P., donde se dictará sentencia.

Para el efecto, se remitirá correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma ([jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co)).

**NOTIFÍQUESE,**

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am.

El Secretario,

\_\_\_\_\_  
SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

**Proceso Divisorio N° 110013103-021-2019-00651-00**

Se pone en conocimiento de las partes que por la Secretaria del Juzgado se dio cumplimiento a lo dispuesto en auto de 27 de octubre de 2023 (a. 0034), interponiendo denuncia ante la Fiscalía General de la Nación, en los términos de los documentos vistos a archivos 0035 y 0036.

De otra parte, teniendo en cuenta que la sociedad nombrada como secuestre no ha atendido el requerimiento efectuado (a. 0037), por Secretaria requiérase nuevamente a la sociedad designada como secuestre en el presente asunto, con el fin de que rinda cuentas comprobadas de su gestión, para lo cual se le concede el término de diez (10) días contados desde el día siguiente al recibido de la correspondiente comunicación, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la ley -art. 50 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE,**



**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

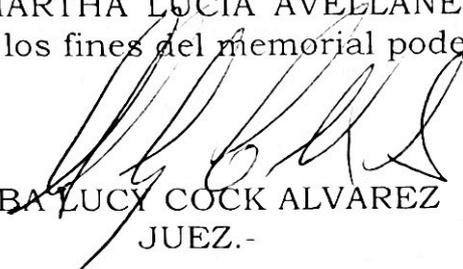
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA DC., veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

PROCESO DECLARATIVO 11001310302120190077600

Agréguese a los autos el escrito contenido en el archivo 0026.

Para los fines de que trata el art. 74 del Código General del Proceso., se le reconoce personería para actuar a la Dra. VANESSA CATHERINE FONTALVO LAPEIRA, como apoderada sustituta de la parte demandante, señora MARTHA LUCIA AVELLANEDA BERNAL en la forma, términos y para los fines del memorial poder a ella conferido.

NOTIFÍQUESE,

  
ALBA LUCY COCK ALVAREZ  
JUEZ.-

SC

Doctora

**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**

Juez Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E.            S.            D.

Ref.: **DIVISORIO DE VENTA DE COSA COMÚN**

Ref.: **2022 - 0468**

Dte.: **NANCY ROCIO SCARPETTA RUBIANO C.C. No. 51'974.632**

Ddo: **MARLEN PAREJA PARRA (HOY DE SALAZAR) C.C. No. 41'364.065**

**SANDRA MILENA PORTELA TOLOSA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 39'573.189 expedida en Girardot - Cund., abogada en ejercicio portadora de la tarjeta profesional número 184.257 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la señora **NANCY ROCIO SCARPETTA RUBIANO**, por medio del presente y de la manera más respetuosa, adjunto al presente el avalúo realizado por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, en el cual se fija como valor del bien inmueble objeto de este asunto la suma de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$645'510.750.00)**, el cual deberá ser tenido en cuenta al momento de llevar el bien inmueble a remate.

Anexo lo enunciado.

De la señora Juez,



**SANDRA MILENA PORTELA TOLOSA**  
C. C. No. 39'573.189 de Bogotá  
T.P. No. 184.257 del C.S. de la J.



# AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO  
CARRERA 13 #3-51 SUR  
BARRIO SEVILLA  
BOGOTÁ D.C.

AC 10536-23



Octubre de 2023



## CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	5
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	6
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	6
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	6
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO .....	6
2.4	CIUDAD.....	6
2.5	DESTINACIÓN ACTUAL.....	6
2.6	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	6
2.7	DOCUMENTOS CONSULTADOS:.....	6
2.8	PROPÓSITO DEL AVALÚO:.....	6
2.9	FECHA DE LA VISITA.....	7
2.10	FECHA DEL INFORME.....	7
2.11	FECHA APORTE DOCUMENTOS .....	7
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	8
3.1	PROPIETARIOS.....	8
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	8
3.3	MATRICULA INMOBILIARIA.....	8
3.4	CHIP CATASTRAL.....	8
3.5	CONCEPTO JURÍDICO .....	8
3.6	ESTRATO .....	8
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	10
4.1	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	10
4.2	LÍMITES DE LA CIUDAD .....	10
4.3	DESCRIPCIÓN GENERAL .....	10
4.4	UPL .....	11
4.5	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	11
4.6	SERVICIOS PÚBLICOS.....	11
4.7	TRANSPORTE PÚBLICO .....	11

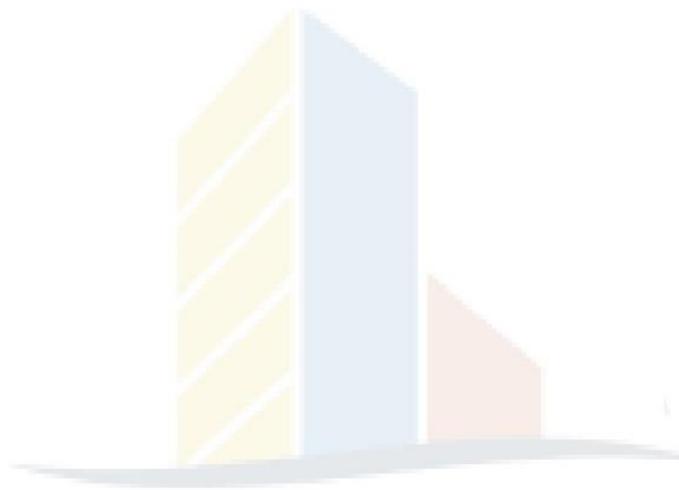


5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	12
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE .....	12
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	12
5.2.1	TOPOGRAFÍA .....	12
5.2.2	FORMA.....	12
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	12
5.2.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	12
5.2.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR .....	12
5.3	ÁREA TERRENO .....	13
5.4	LINDEROS .....	13
5.5	ÁREA CONSTRUCCIÓN .....	14
5.6	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES. ....	14
5.7	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	14
5.8	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO .....	14
5.9	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	14
5.10	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	15
5.11	SEGURIDAD.....	15
5.12	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	15
6	NORMATIVIDAD.....	16
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	19
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	20
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO .....	20
8.2	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....	23
8.2.1	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN .....	23
8.2.2	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES .....	23
8.2.3	PRESUPUESTO DE OBRA.....	24
9	OTRAS CONSIDERACIONES .....	26
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	27
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	28



12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR ..... 33

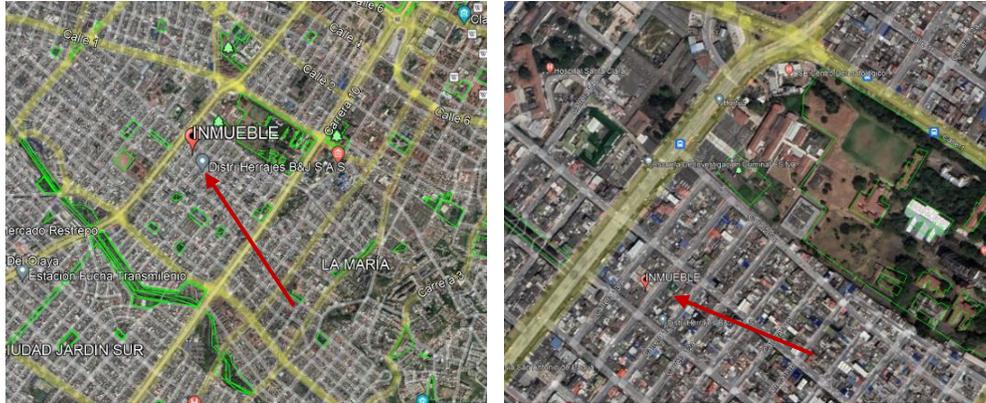
Fin de página





## 1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA

### UBICACIÓN GENERAL-SECTOR



### UBICACIÓN ESPECIFICA



**COORDENADAS DE GEO-REFERENCIACIÓN**  
Latitud: 4°35'18.68"N Longitud: 74° 5'27.64"O



## 2 INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 TIPO DE INMUEBLE

Casa.

### 2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

### 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación o de Mercado.

Método Costo de Reposición para la construcción.

### 2.4 CIUDAD

Bogotá.

### 2.5 DESTINACIÓN ACTUAL

Residencial.

### 2.6 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

### 2.7 DOCUMENTOS CONSULTADOS:

Los documentos consultados se relacionan a continuación:

- Certificado de Tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-557603 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona sur.
- Escritura publica 2099 del 6 de agosto del 2022 otorgada en la notaría tercera de Bogotá.

### 2.8 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.



**2.9 FECHA DE LA VISITA**

Octubre 09 de 2023.

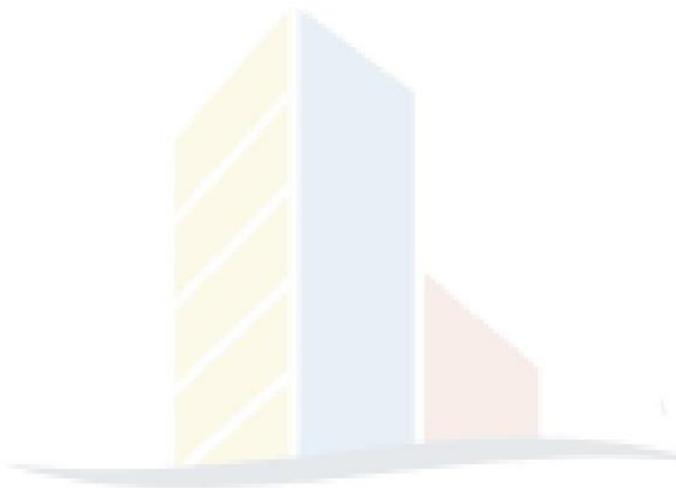
**2.10 FECHA DEL INFORME**

Octubre 13 de 2023.

**2.11 FECHA APORTE DOCUMENTOS**

Octubre 04 de 2023.

**Fin de página.**





### 3 ASPECTOS JURÍDICOS

#### 3.1 PROPIETARIOS

SCARPETTA RUBIANO NANCY ROCIO

CC: #51.974.632

#### 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No 2099 del 06 de agosto del 2022 otorgada por la Notaría 3 de Bogotá. **0109 adjudicación en sucesión 50% (adjudicación en sucesión).**

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 02-09-2022 Radicación: 2022-57310  
Doc: ESCRITURA 2099 del 2022-08-06 00:00:00 NOTARIA TERCERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 50% (ADJUDICACION EN SUCESION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SCARPETTA RAMOS DANILO CC 17122894  
A: SCARPETTA RUBIANO NANCY ROCIO CC 51974632 X

#### 3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

50S-557603.

#### 3.4 CHIP CATASTRAL

AAA0001KREA

#### 3.5 CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con la documentación jurídica suministrada el predio cuenta con una anotación de demanda en proceso divisorio.

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 10-03-2023 Radicación: 2023-13526  
Doc: OFICIO 40 del 2023-01-31 00:00:00 JUZGADO 021 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF. 110013103021202200468 (DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SCARPETTA RUBIANO NANCY ROCIO CC 51974632 X  
A: PAREJA PARRA (HOY DE SALAZAR) MARLEN CC 41364085 X

#### 3.6 ESTRATO

Tres (3)



	Sin estrato
	Estrato 1
	Estrato 2
	Estrato 3
	Estrato 4
	Estrato 5
	Estrato 6

## 4 GENERALIDADES DEL SECTOR

### 4.1 GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se sitúa al costado sur de la ciudad de Bogotá en el barrio Boyacá en la UPL 22 – Restrepo, sector mixto residencial y comercial.

### 4.2 LÍMITES DE LA CIUDAD

<b>POR EL NORTE:</b>	Municipio de Chía.
<b>POR EL SUR:</b>	Paramo del Sumapaz.
<b>POR EL ORIENTE:</b>	Cerros Orientales y municipios de Choachí, Chipaque, Une, Gutiérrez, La Calera.
<b>POR EL OCCIDENTE:</b>	Rio Bogotá, Municipio de La Cabrera, San Bernardo, Arbeláez, Sibaté, Soacha, Mosquera, Funza y Cota.

### 4.3 DESCRIPCIÓN GENERAL

Descripción Física: Bogotá, es la capital y la ciudad más grande de Colombia, tiene alrededor de 8 millones de habitantes. Constituye el centro político, económico, financiero y cultural del país, por lo tanto, es el punto de encuentro de personas de todas las regiones, lo que la hace diversa y multicultural.

A una altura de 2.630 metros sobre el nivel del mar, y con un área de 1587 Kms<sup>2</sup>, es sede del Gobierno y la más extensa de las ciudades de Colombia. Aquí se concentra el 17% de la población total de la nación (6.4 millones de habitantes), con la característica de poseer los más altos índices educativos. Bogotá es una ciudad de contrastes que combina fastuosamente la historia de nuestra nación, conservando el legado de otras épocas tanto en su arquitectura colonial y republicana como en la riqueza cultural de sus iglesias, teatros, museos y galerías de arte, con la modernidad de una ciudad que se proyecta hacia el mundo.

Su condición de capital de la República ha hecho que se haya extendido cada vez más para dar cabida a los miles de habitantes provenientes de todos los rincones del país y a extranjeros que encuentran en la ciudad un buen clima, gente amable y amplias posibilidades de negocios.

El crecimiento demográfico y el rápido proceso de desarrollo económico de Bogotá y del país, ha fortalecido diversas actividades educativas y científicas; ha sido cuna de las más importantes expresiones de arte colombiano y escenario de eventos artísticos de gran magnitud, cuenta con más de 30 universidades y está considerada



como la ciudad con el mayor nivel educativo de la población económicamente activa del país, lo cual la convierte en el mejor mercado de recursos humanos.

Coordenadas Geográficas: Latitud Norte 4°40'38.4" Longitud Oeste de Greenwich 74°06'36.0".

#### 4.4 UPL

22-Restrepo.

#### 4.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Tres (3)

#### 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.

#### 4.7 TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con cobertura de transporte público, representado por diferentes rutas de buses tradicionales, del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y Transmilenio que conectan al sector con diferentes puntos de la ciudad de Bogotá.

**Fin de página.**



## 5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Corresponde a una construcción de dos pisos en el barrio Sevilla ubicado en la UPL-22 Restrepo en un sector de vivienda unifamiliar adapta a comercio local al por mayor en primer nivel, el inmueble se identifica con la dirección Carrera 13 #3-51 Sur.

### 5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 5.2.1 TOPOGRAFÍA

La topografía del predio es plana.

#### 5.2.2 FORMA

Regular.

#### 5.2.3 VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso más cercanas al inmueble es la Carrera 13 y la Avenida Caracas.



#### 5.2.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción se encuentra en regular estado de conservación en la inspección ocular se identifica en filtraciones, humedad, grietas que afectan la estructura principal de la edificación, los acabados se encuentran en aceptable estado de conservación y mantenimiento, espacios iluminados y ventilados.

#### 5.2.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Acueducto	: Si.
Energía	: Sí.
Alcantarillado	: Si.
Alumbrado P.	: Si.
Gas Natural	: Sí.



### 5.3 ÁREA TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO
Lote	244,92 v <sup>2</sup> equivalente 156,74 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Certificado de Tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-557603 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona sur.

### 5.4 LINDEROS

**ÚNICA PARTIDA:** El derecho de dominio propiedad y posesión sobre una cuota parte equivalente al cincuenta por ciento (50%) del siguiente bien inmueble: El lote de terreno junto con la casa de habitación en él levantada, situado en la ciudad de Bogotá D.C., Urbanización Fucha, Barrio Sevilla, el cual tiene una extensión superficial de doscientas cuarenta y cuatro punto noventa y dos varas cuadradas (244.92V2), equivalentes a ciento cincuenta y seis punto setenta y cuatro metros cuadrados (156.74M2), aproximadamente, se identifica en la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., con el número tres cincuenta y uno (3 51) Sur de la carrera trece (13), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente de su título de adquisición: \_\_\_\_\_

**POR EL NORTE:** En extensión aproximada de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16.50mts) con el lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización Fucha de la ciudad, **POR EL ORIENTE:** En extensión aproximada de nueve metros con cincuenta centímetros (9.50mts), con la carrera 12D de la ciudad.

**POR EL SUR:** En extensión de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16.50mts) con el lote número siete (7) de la misma manzana y urbanización Fucha de la ciudad. Y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión aproximada de nueve metros con cincuenta centímetros (9.50mts) con el lote número catorce (14) de la misma manzana y urbanización Fucha de la ciudad. \_\_\_\_\_

Este inmueble se identifica con la cédula catastral número 4S 13 14, con el Chip: AAA0001KREA, y con la matrícula inmobiliaria número: 50S 557603. \_\_\_\_\_

**Fuente:** Escritura publica 2099 del del 8 de agosto del 2022 otorgada la notaría tercera (3) de Bogotá.

## 5.5 ÁREA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )
Primer Piso	156,75
Segundo Piso	64,125
Tercer Piso	64,125

**Nota:** El área de construida se basa en la información catastral registrada en mapas Bogotá, Consulta catastral.

## 5.6 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y columnas en concreto
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la vista
<b>MUROS INTERNOS</b>	Muros en bloque
<b>PISOS</b>	Cerámica estándar.
<b>CUBIERTA</b>	Placa de concreto impermeabilizada y teja transparente.
<b>BAÑOS</b>	Enchapados con accesorios de línea sencilla, división en acrílico.
<b>COCINA</b>	Sencilla con mesón en acero inoxidable, enchapado en cerámica.
<b>VETUSTEZ</b>	33 años, no obstante, se considera aproximada (Se toma como referencia CTL suministrado)
<b>VIDA ÚTIL</b>	100 años

### DEPENDENCIAS

Construcción de tres pisos, se divide en tres unidades habitacionales, cuenta con las siguientes dependencias 6 habitaciones, tres baños sociales, tres cocinas, tres sala y comedor.

## 5.7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.8 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no tiene aparentes problemas de estabilidad de suelos.

### 5.9 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas aparentes.



#### **5.10 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

En la documentación suministrada no se identifican servidumbre o afectaciones en el inmueble.

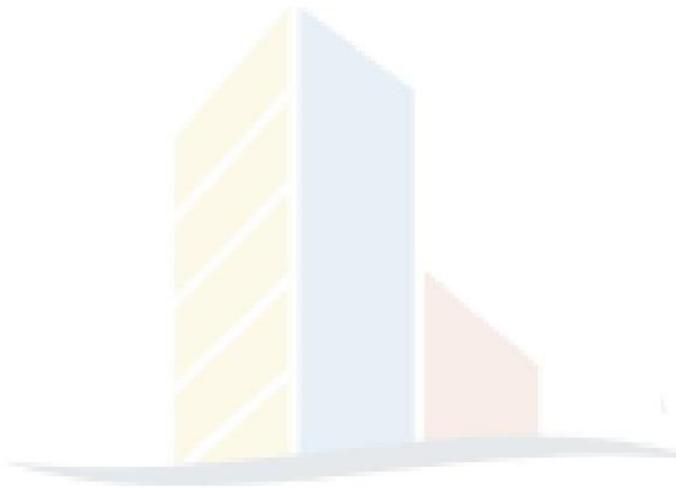
#### **5.11 SEGURIDAD**

El sector no cuenta con problemas aparentes de seguridad.

#### **5.12 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

En el sector no se evidencian problemas aparentes de tipo socioeconómicos que afecten la comercialización del inmueble por ser tipo dentro del mismo.

**Fin de página.**







Área de Actividad: Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social



-  Grandes Servicios Metropolitanos
-  Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
-  Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
-  Proximidad - AAP - Generadora de soportes urbanos
-  Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
-  Plan Espacial de Manejo y Protección



### Tratamiento Urbanístico: Renovación.



	CONSERVACION
	CONSOLIDACION
	DESARROLLO
	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	RENOVACION

## 7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justo precio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no contiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.

La inspección se hizo con carácter de observación valuatoria. Esto significa que no forman parte del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien, adicionalmente se han tenido en cuenta avalúos recientes, transacciones en sector al que pertenece el inmueble y ofertas de mercado. El avalúo no da precio, da una idea del mercado. Es un concepto de carácter económico que busca estimar el valor de un bien en una fecha dada y bajo un contexto determinado. Si bien es una apreciación subjetiva del perito, se basa en hechos y transacciones reales y comparables y se apoya en las técnicas que enseña la ciencia de la valuación. Es, en esencia, una herramienta para la toma de decisiones en operaciones mercantiles o hipotecarias. El resultado de este informe de Avalúo es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

**Fin de página.**



## 8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

### 8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

#### Comparación De Mercado

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, técnica valuatorio 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 del concepto de valor. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC del 2008. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Para la investigación de mercado se toma una muestra de cuatro (4) ofertas, teniendo en cuenta que se encuentren ubicadas en el mismo sector, características similares.

Se toman como referencia todas las ofertas para el cálculo estadístico del presente informe las cuales presentan un valor por metro cuadrado promedio de \$2.838.503, con rangos de valores comprendidos del límite inferior de \$2.637.818 y límite superior \$3.039.188.

Para efectos del presente avalúo, de acuerdo con el sector, se adopta el valor de \$2.839.000, el cual se encuentra relacionado al promedio, de acuerdo con el coeficiente de variación 7,07%, indica que la muestra no presenta dispersión con una desviación estándar de \$200.685.

A continuación, se muestra la tabla con la muestra estadística y las ilustraciones de las ofertas referenciadas.



## ESPACIALIZACION DE LAS OFERTAS

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LOTE (m2)	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	VALOR LOTE HOMOGENIZAR	VALOR M2 LOTE SIN HOMOGENIZAR	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	FUENTE	RECORTE
1	Casa en el mismo sector, tres pisos, 10hab, 6 baños, un parqueadero.	\$ 1.000.000.000	5%	\$ 960.000.000	398	170	\$ 437.800.000	\$ 512.200.000	\$ 3.012.941	\$ 3.012.941	<a href="https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/luna-park/bogota/7970943">https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/luna-park/bogota/7970943</a>		
2	Casa en el barrio policarpa, tres pisos, 8hab, 4 baños y un parqueadero.	\$ 740.000.000	5%	\$ 703.000.000	305	108	\$ 381.250.000	\$ 321.750.000	\$ 2.979.167	\$ 2.979.167	<a href="https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/pollicarpa-salavarieta/bogota/7389733">https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/pollicarpa-salavarieta/bogota/7389733</a>		
3	Casa en el mismo sector, a dos cuadras de la estación hortua, dos pisos y terraza, 8hab, 4 baños y parqueadero.	\$ 495.000.000	5%	\$ 470.250.000	210	105	\$ 199.500.000	\$ 270.750.000	\$ 2.578.571	\$ 2.578.571	<a href="https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/luna-park/bogota/10182257">https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/luna-park/bogota/10182257</a>		
4	Casa esquinera en el mismo sector, cuenta con dos pisos, 8hab, sala, comedor, 4 baños y parqueadero.	\$ 1.300.000.000	5%	\$ 1.235.000.000	400	300	\$ 400.000.000	\$ 835.000.000	\$ 2.783.333	\$ 2.783.333	<a href="https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/ciudad-bernal/bogota/7866512">https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/ciudad-bernal/bogota/7866512</a>		

PROMEDIO	
DESV. ESTÁNDAR	\$ 2.838.503
COEF. VARIACIÓN	\$ 200.685
LÍMITE SUPERIOR	7,07%
LÍMITE INFERIOR	\$ 3.039.188
VALOR ADOPTADO	\$ 2.637.818
VALOR ADOPTADO	\$ 2.839.000

**VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO DE \$2.839.000**

## 8.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

### 8.2.1 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa vigas y columnas en concreto. Fachada ladrillo a la vista, cubierta teja de barro, pisos en cerámica y tableta de madera, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 Nuevo sin reparaciones.
- 2 Estado bueno de conservación, requiere algunas reparaciones de poca importancia.
- 3 Requiere reparaciones sencillas.
- 4 Necesita reparaciones importantes.
- 5 Sin valor

### 8.2.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Primer piso	157	M <sup>2</sup>	35	100	35,00%	4	63,74%	\$ 1.400.000	\$892.429	\$507.571	\$ 510.000	\$ <b>79.942.500</b>
Segundo Piso	64	M <sup>2</sup>	35	100	35,00%	3	37,45%	\$ 1.500.000	\$561.729	\$938.271	\$ 940.000	\$ <b>60.277.500</b>
Tercer Piso	64	M <sup>2</sup>	35	100	35,00%	3	37,45%	\$ 1.500.000	\$561.729	\$938.271	\$ 940.000	\$ <b>60.277.500</b>
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>											<b>\$ 200.497.500</b>	

**VALOR DE CONSTRUCCIONES: \$200.497.500**



### 8.2.3 PRESUPUESTO DE OBRA

#### PRIMER PISO

VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR APROXIMADO POR CAPITULO
TIPO	157	
CAPITULO	VALOR INCIDENCIA POR M2	
PRELIMINARES	\$ 16.800	\$ 2.637.600
DESAGÜES	\$ 21.000	\$ 3.297.000
MUROS	\$ 91.000	\$ 14.287.000
PAÑETES	\$ 57.400	\$ 9.011.800
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	\$ 434.000	\$ 68.138.000
CUBIERTAS	\$ 15.400	\$ 2.417.800
CIELORRASOS	\$ 9.800	\$ 1.538.600
PISOS	\$ 99.400	\$ 15.605.800
ENCHAPES, ACCESORIOS	\$ 29.400	\$ 4.615.800
HIDRÁULICA Y SANITARIA	\$ 72.800	\$ 11.429.600
ELÉCTRICA	\$ 70.000	\$ 10.990.000
APARATOS SANITARIOS	\$ 30.800	\$ 4.835.600
CARPINTERÍA MADERA	\$ 84.000	\$ 13.188.000
CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 63.000	\$ 9.891.000
EQUIPOS ESPECIALES	\$ 74.200	\$ 11.649.400
CERRAJERÍA	\$ 7.000	\$ 1.099.000
VIDRIOS	\$ 11.200	\$ 1.758.400
PINTURA	\$ 57.400	\$ 9.011.800
VARIOS	\$ 14.000	\$ 2.198.000
EQ Y HERRAMIENTAS	\$ 36.400	\$ 5.714.800
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	\$ 105.000	\$ 16.485.000
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 219.800.000</b>
<b>VALOR M2</b>		<b>\$ 1.400.000</b>



SEGUNDO PISO/ TERCER PISO

VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR APROXIMADO POR CAPITULO
TIPO	64	
CAPITULO	VALOR INCIDENCIA POR M2	
PRELIMINARES	\$ 18.000	\$ 1.152.000
DESAGÜES	\$ 22.500	\$ 1.440.000
MUROS	\$ 97.500	\$ 6.240.000
PAÑETES	\$ 61.500	\$ 3.936.000
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	\$ 465.000	\$ 29.760.000
CUBIERTAS	\$ 16.500	\$ 1.056.000
CIELORRASOS	\$ 10.500	\$ 672.000
PISOS	\$ 106.500	\$ 6.816.000
ENCHAPES, ACCESORIOS	\$ 31.500	\$ 2.016.000
HIDRÁULICA Y SANITARIA	\$ 78.000	\$ 4.992.000
ELÉCTRICA	\$ 75.000	\$ 4.800.000
APARATOS SANITARIOS	\$ 33.000	\$ 2.112.000
CARPINTERÍA MADERA	\$ 90.000	\$ 5.760.000
CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 67.500	\$ 4.320.000
EQUIPOS ESPECIALES	\$ 79.500	\$ 5.088.000
CERRAJERÍA	\$ 7.500	\$ 480.000
VIDRIOS	\$ 12.000	\$ 768.000
PINTURA	\$ 61.500	\$ 3.936.000
VARIOS	\$ 15.000	\$ 960.000
EQ Y HERRAMIENTAS	\$ 39.000	\$ 2.496.000
ADMINISTRACIÓN DE OBRA	\$ 112.500	\$ 7.200.000
TOTAL		<b>\$ 96.000.000</b>
VALOR M2		<b>\$ 1.500.000</b>

## 9 OTRAS CONSIDERACIONES

El área construida del inmueble se toma de la consulta en mapas Bogotá registrada, consulta catastral, dado que no se suministró documentación jurídica que discrimine dichas áreas, se recomienda un levantamiento arquitectónico para veracidad de dicha información.

En la inspección ocular se identifica en regular estado de conservación se identificaron problemas de humedad, filtraciones y grietas que afectan la estructura principal de la edificación.

La vetustez adoptada para la construcción es tomada del CTL suministrado, no obstante, se considera aproximada

Es importante mencionar que no se obtuvo documento jurídico (licencia de construcción, permisos y/o planos arquitectónicos) que relacionen la legalidad de la construcción.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

**Fin de página.**



### 10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UND	VALOR UND	VALOR TOTAL
<b>TERRENO "KR 13 #3-51 SUR"</b>				
Lote	156,75	M2	\$ 2.839.000	\$ 445.013.250
<b>VALOR TOTAL DE TERRENO</b>				<b>\$ 445.013.250</b>
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
Primer piso	156,75	M2	\$ 510.000	\$ 79.942.500
Segundo Piso	64,13	M2	\$ 940.000	\$ 60.277.500
Tercer Piso	64,13	M2	\$ 940.000	\$ 60.277.500
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 200.497.500</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 645.510.750</b>
<b>VALOR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION</b>				<b>\$ 2.264.950</b>

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **octubre de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$645.510.750)**

  
RAA – AVAL 82390229

**EDWIN FERNANDO AYERBE**  
RAA – AVAL 82390229  
Especialista en Avalúos





## 11 REGISTRO FOTOGRÁFICO VIAS DE ACCESO



## FACHADA/NOMENCLATURA



## PRIMER PISO







## SEGUNDO PISO





TERCER PISO

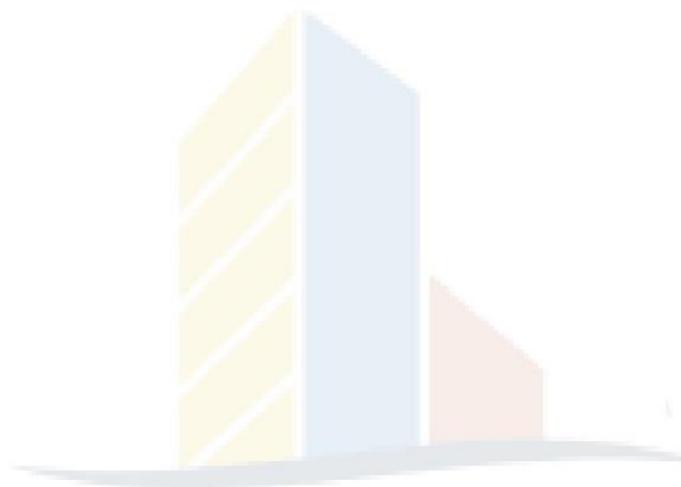




## PATIO INTERIOR



Fin de página.





## 12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: b84d0acd



<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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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 01 Feb 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 20 Feb 2023	Regimen 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 01 Feb 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 20 Feb 2023	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 01 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5



PIN de Validación: b64d0acd



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



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción 05 Jun 2019	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 01 Feb 2017	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

**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 28 Ago 2017	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización 20 Feb 2023	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

**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 01 Feb 2017	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización 20 Feb 2023	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------





PIN de Validación: b64d0aacd



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



**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  
05 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Jun 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  
05 Jun 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  
05 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: b64d0acd



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



Fecha de inscripción  
05 Jun 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-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, 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  
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21  
Teléfono: 3114779047  
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Arquitecto - Universidad de la Salle.  
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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.



PIN de Validación: b64d0acd



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**

**b64d0acd**

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

