

Señora

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

REFERENCIA: DIVISORIO 2021-00480
DEMANDANTE: GLADYS UMBARILA RAMOS
DEMANDADOS: MYRIAM ELCY NIVIA VÁSQUEZ, BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ y LUIS HERNÁN NIVIA MORENO

HÉCTOR DANIEL BONILLA SERNA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.712.545 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 203.151 del Consejo Superior de la Judicatura en ejercicio del poder que me fuera conferido por **MYRIAM ELCY NIVIA VÁSQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 51.571.173 de Bogotá; **BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 51.759.862 de Bogotá y **LUIS HERNÁN NIVIA MORENO**, identificado con cédula de ciudadanía No 79.644.322 de Bogotá, atentamente le solicito al Despacho reconocermé personería para actuar y en consecuencia dar por contestada la demanda instaurada por la señora **GLADYS UMBARILA RAMOS**.

I. A LOS HECHOS

AL PRIMERO: NO ES CIERTO COMO ESTÁ REDACTADO. Conforme al certificado de tradición y libertad del inmueble inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No 50C-11167, la adjudicación se efectuó en liquidación de sociedad conyugal, toda vez que el causante adquirió mediante compraventa la cuota parte que se adjudicó a la demandante.

AL SEGUNDO: NO ES UN HECHO. Es una disposición legal.

AL TERCERO: NO ES CIERTO. Suponiendo que se refiere a la venta del inmueble o la división material al manifestar “...a lo uno o a lo otro...” sin precisar la acción, la demandante conoce las circunstancias y dificultades que han tenido para adelantar la venta y no ha sido falta de voluntad o negligencia de parte de los comuneros. Se celebraron varias reuniones entre los comuneros, se determinó realizar un avalúo y se suscribió un contrato de corretaje el 21 de agosto de 2021 para la venta del inmueble.

AL CUARTO: ES CIERTO.

II. A LAS PRETENSIONES

A LA PRINCIPALES

A LA PRIMERA: ME OPONGO. En razón a la imposibilidad de dividir materialmente el inmueble. Dadas las características de uso de suelo, la UPZ y la naturaleza del inmueble y como lo indica el dictamen pericial aportado por la actora, la única división posible es Ad Valorem.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO. Se reitera la imposibilidad de dividir materialmente el inmueble y por tanto la improcedencia de registrarla. Dadas las características de uso de suelo, la UPZ y la naturaleza del inmueble y como lo indica el dictamen pericial aportado por la actora, la única división posible es Ad Valorem.

A LA TERCERA: ME OPONGO. Toda vez que por la naturaleza del proceso la imposición de costas y agencias en derecho no es procedente de conformidad con el artículo 413 del C.G.P.

A LAS SUBSIDIARIAS

A LA PRIMERA: ME OPONGO. Toda vez que la venta en pública subasta generará un detrimento patrimonial a los comuneros. Reitero que siempre ha existido la voluntad de realizar la venta del inmueble de manera directa, se adelantaron reuniones con la demandante, se contrato un avalúo que se realizó el 27 de noviembre de 2019 y celebró un contrato de corretaje para la venta del inmueble.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO. Toda vez que la venta en pública subasta generará un detrimento patrimonial a los comuneros.

A LA TERCERA: ME OPONGO. Toda vez que por la naturaleza del proceso la imposición de costas y agencias en derecho no es procedente de conformidad con el artículo 413 del C.G.P.

III. OBJECIÓN AL DICTAMEN PERICIAL APORTADO CON LA DEMANDA

La inconformidad recae sobre los valores establecidos por M2, área del inmueble y precio comercial establecido por el perito evaluador. Como puede observarse en el dictamen, se establece un valor por metro cuadrado de **CUATRO MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS (\$4.112.590)** y un área de construcción de 292.05 M2 arrojando un valor de **MIL DOSCIENTOS UN MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS**. No obstante, el valor establecido en números es de **UN MILLÓN DOSCIENTOS UN MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$1.201.082)**.

Por lo anterior, el informe pericial presenta inconsistencias en la determinación del precio, que deben ser aclaradas por el perito evaluador por lo que desde ya le solicito al Despacho decretar el interrogatorio de parte del señor FABIO LEONIDAS CAÑÓN SOLANO, conforme al inciso primero del artículo 409 del C.G.P.

Sin pasar por alto que el avalúo presentado data del 9 de noviembre de 2021, con la presente contestación se presenta avalúo del 12 de agosto de 2022 suscrito por JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE identificado con cédula de ciudadanía No 79.701.062 con registro 1018-1062, que estableció un valor para el inmueble objeto de la presente acción de **MIL TRESCIENTOS TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$1.303.233.604)**.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta contestación, basado en las previsiones contenidas en los artículos 2322 al 2340 del Código Civil; artículos 82, 83, 84, 406 al 418 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

V. PRUEBAS

Solicito al despacho se decreten y tengan como tales los siguientes medios de prueba:

1. DOCUMENTALES

- a. Avalúo comercial del inmueble ubicado en la Carrera 70 B No 5-43 de la ciudad de Bogotá e inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1167 realizado el 12 de agosto de 2022, en veintisiete (27) folios;
- b. Acta de copropietarios del 26 de enero de 2019, en un (1) folio;
- c. Acta de copropietarios del 23 de marzo de 2019, en un (1) folio;
- d. Comunicación suscrita por la demandante el 14 de enero de 2019, en un (1) folio;
- e. Contrato de corretaje suscrito entre los comuneros y el señor CLAVER ALBERTO PEÑA FLOREZ el 21 de agosto de 2021, en cuatro (4) folios;

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señora Juez decretar el interrogatorio de parte que deberá absolver la demandante GLADYS UMBARILA RAMOS, el cual formularé de manera verbal o por escrito en la fecha que se señale para practicar esta diligencia, tal como lo determina el artículo 198 del C.G.P., con exhibición de documentos.

Sírvase señor juez decretar el interrogatorio de parte que deberá absolver el perito evaluador FABIO LEONIDAS CAÑÓN SOLANO, el cual formularé de manera verbal o por escrito en la fecha que se señale para practicar esta diligencia, en los términos del artículo 409 del C.G.P.

VI. ANEXOS

Con el presente escrito adjunto:

- Documental anunciado en el acápite de pruebas
- Poder para actuar debidamente conferido

VII. NOTIFICACIONES

Los demandados las recibirán en la Carrera 70 B No 5 - 43, de la ciudad de Bogotá. Correos electrónicos: mao_rri@hotmail.com y betty.nivia22@gmail.com

El suscrito en la Carrera 4 No 16 – 29 Oficina 205 de la Ciudad de Bogotá.
Correo electrónico: danielbonillaserna@gmail.com

Con todo respeto,



HÉCTOR DANIEL BONILLA SERNA

C.C. No 79.712.545 de Bogotá

T.P. No 203.151 del C. S. la J.

Anexo: treinta y siete (37) folios

Señora

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

REFERENCIA: DIVISORIO 2021-480

DEMANDANTE: GLADYS UMBARILA RAMOS

DEMANDADO: MYRIAM ELCY NIVIA VÁSQUEZ, BETTY LEONOR
NIVIA VÁSQUEZ Y LUIS HERNÁN NIVIA MORENO

MYRIAM ELCY NIVIA VÁSQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No 51.571.173 de Bogotá; **BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 51.759.862 de Bogotá y **LUIS HERNÁN NIVIA MORENO**, identificado con cédula de ciudadanía No 79.644.322 de Bogotá, le manifestamos que conferimos **PODER ESPECIAL** al Abogado **HÉCTOR DANIEL BONILLA SERNA**, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.712.545 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 203.151 del C.S.D.J, para que en nuestro nombre y representación asuma la defensa judicial dentro del proceso divisorio impetrado por la señora **GLADYS UMBARILA RAMOS**.

Manifestamos que nuestro apoderado queda plenamente revestido con las facultades del artículo 77 del C.G.P., y especialmente las de conciliar, transigir, sustituir, desistir, recurrir, excepcionar, reasumir, iniciar trámites incidentales, acciones constitucionales y en general ejercer todo lo que en derecho corresponda para el cumplimiento de este mandato y en defensa nuestros intereses. De igual manera manifestamos que el presente mandato se confiere y otorga bajos las

HÉCTOR DANIEL BONILLA SERNA

3004613654
danielbonillaserna@gmail.com
Carrera 4 No.16-29 Oficina 205

disposiciones del artículo 74 del C.G.P., artículo 5 del Decreto 806 de 2020, en concordancia con la Ley 527 de 1999.

Atentamente;

MYRIAM ELCY NIVIA VÁSQUEZ

C.C. No 51.571.173 de Bogotá

BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ

C.C. No 51.759.862 de Bogotá

LUIS HERNÁN NIVIA MORENO

C.C. No 79.644.322 de Bogotá

Acepto;

HÉCTOR DANIEL BONILLA SERNA

C.C. No 79.712.545 de Bogotá

T.P. No 203.151 del C. S. de la J.

HÉCTOR DANIEL BONILLA SERNA

3004613654
danielbonillaserna@gmail.com
Carrera 4 No.16-29 Oficina 205



Daniel Bonilla <danielbonillaserna@gmail.com>

Poder Proceso Divisorio 2021 - 480

1 mensaje

German Mauricio Rincon Ruiz <mao_rri@hotmail.com>

21 de septiembre de 2022, 17:10

Para: Daniel Bonilla <danielbonillaserna@gmail.com>

Buenas tardes Dr. Por medio del presente remito el poder de conformidad al artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

Myriam Nivia

Obtener [Outlook para Android](#)

 **DOC020822-02082022095609.pdf**
368K



AVALÚO COMERCIAL

**KR 70B 5 43
HIPOTECHO –NUEVA MARSELLA
LOCALIDAD DE KENNEDY
BOGOTA D.C.**

1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble que es su objeto, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda en condiciones de tiempo y lugar, se obtenga por él un precio justo con forma de pago razonable. El objeto específico es para que los propietarios tengan una base para toma de decisiones.

2. INFORMACION BASICA

2.1	TIPO DE AVALUO:	Valor comercial
2.2	TIPO DE INMUEBLE:	Casa.
2.3	DESTINACIÓN ACTUAL:	Mixto
2.4	NOMENCLATURA:	KR 70B 5 43
2.5	BARRIO:	HIPOTECHO
2.6	LOCALIDAD:	KENNEDY
2.7	DOCUMENTOS REVISADOS:	Norma Urbanística y certificado de tradición y libertad, impuesto predial
2.8	FECHA DE LA VISITA:	Agosto 6 de 2022
2.9	FECHA DEL INFORME:	Agosto 12 de 2022

3. ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE

3.1 TITULO DE ADQUISICIÓN:

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 24-10-2011 Radicación: 2011-100885		SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	
Doc: ESCRITURA 4151 del 16-07-2011 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.		VALOR ACTO: \$275,100,000	
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, i-Titular de dominio incompleto)			
DE: ALVARADO PULIDO JOSE ABELINO		CC# 10104736	
DE: NI/O BEDOYA MAGNOLIA		CC# 35643803	
A: NIVIA MORENO LUIS HERNAN		CC# 79644322	X
A: NIVIA VASQUEZ BETTY LEONOR		CC# 51759862	X
A: NIVIA VASQUEZ MIRYAM ELCY		CC# 51571173	X
A: NIVIA VASQUEZ OSCAR ALBERTO		CC# 19446722	X
ANOTACION: Nro 018 Fecha: 15-11-2016 Radicación: 2016-90171			
Doc: ESCRITURA 3164 del 01-11-2016 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.		VALOR ACTO: \$93,750,000	
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO			
ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO SOBRE DEBERA			
CUOTA 25%			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, i-Titular de dominio incompleto)			
DE: NIVIA VASQUEZ OSCAR ALBERTO		CC# 19446722	
A: UMBARILA RAMOS GLADYS		CC# 51599135	X 25%

3.2 MATRICULA INMOBILIARIA: **50C-11167**

3.3 CHIP: **AAA0040OSUZ**

3.4 OBSERVACIONES: ninguna

NOTA: Este capítulo no constituye un Estudio Jurídico de los títulos.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

4.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



4.2 TOPOGRAFIA DEL TERRENO: plano

4.3 ACTIVIDADES DEL SECTOR: La zona, se distingue por la presencia de uso residencial unifamiliar y multifamiliar

4.4 SITIOS RELEVANTES: Cercanos al sector se encuentran, sectores comerciales, iglesias, colegios.

4.5 ESTRATO ECONOMICO: se le asignó el estrato 3 mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha

4.6 SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural .

- 4.7 TRANSPORTE PÚBLICO: Al sector se puede acceder mediante diferentes rutas de transporte público colectivo para varios sectores de la ciudad.
- 4.8 VIAS DE INFLUENCIA: AV BOYACA, AV 68, CALLE 3 AV AMERICAS
- 4.9 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA:

Norma Urbana

Unidad de Planeamiento Zonal No. 44 Américas



Por la cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.44 AMÉRICAS, ubicada en la Localidad de Kennedy.

4.11 DESARROLLO DEL SECTOR:

En el sector la actividad edificadora es baja, representada en la remodelación de algunas viviendas unifamiliares a bifamiliares sin desenglobar.

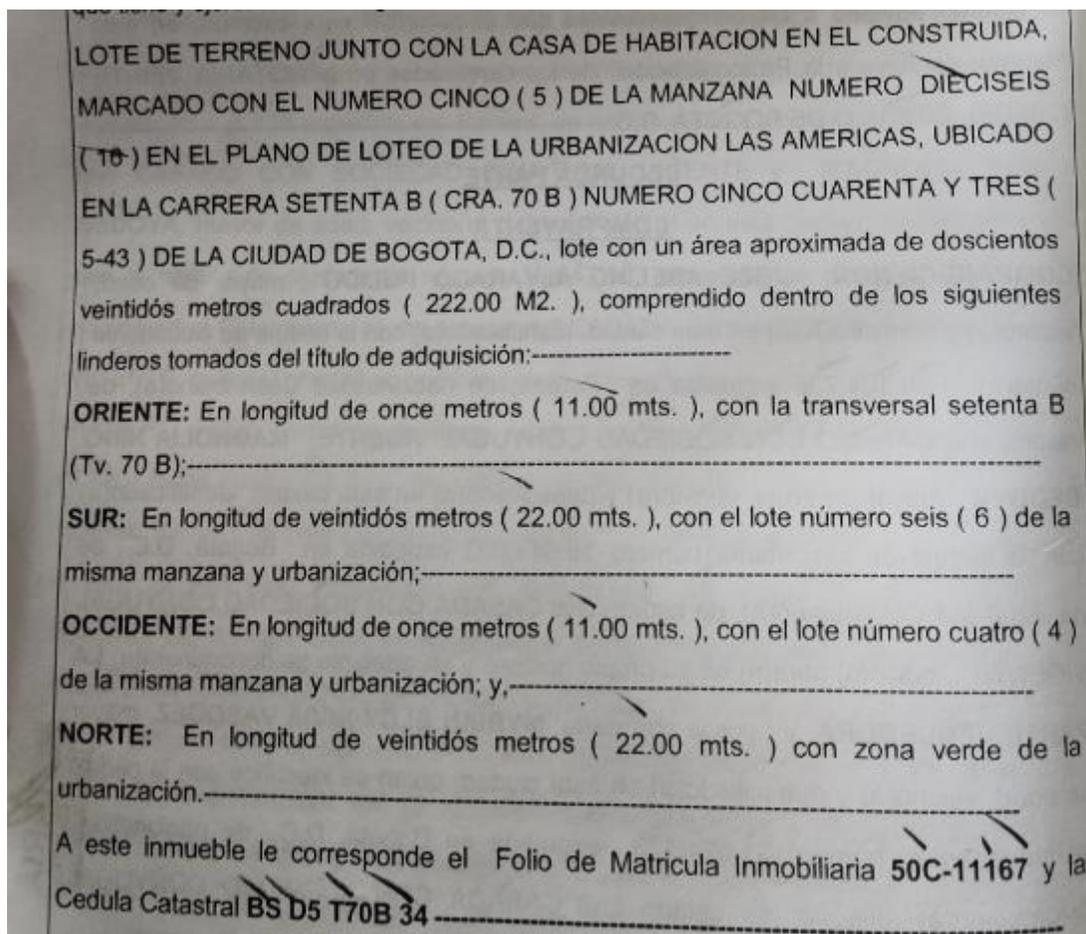
4.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

De acuerdo con el movimiento del mercado inmobiliario del sector se puede considerar que las perspectivas de valorización son medias, debido a la vetustez de los predios de esta zona .

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Predio medianero, forma geométrica regular y relación frente a fondo aproximada de 1 a 3.esquinero

5.1 LINDEROS TERRENO



5.2 AREA DEL TERRENO

De acuerdo a visita técnica realizada el lote presenta un área de 222 (m²).

5.3 TOPOGRAFIA Y FORMA DEL TERRENO

La topografía donde se encuentra el inmueble plana y cuenta con una forma rectangular regular esquinera.

6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Casa esquinera de uso mixto, en primer piso fachada local comercial con acceso independiente, en acceso a vivienda local en servidumbre de ingreso a vivienda de dos niveles en frente fachada de sala comedor, cocina cuarto y baño del servicio, 3 habitaciones baño y terraza en frente, en primer nivel con acceso lateral esquina apartamento de 2 habitaciones sala comedor cocina y baño espacio cubierto en área libre lateral garajes para 4 carros aproximadamente.

6.1 CUADRO DE AREAS:

Área Construcción: 292.05 m²

Fuente: Área registradas en la base predial Y certificación catastral

6.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

ESTRUCTURA:	En muros de carga en ladrillo.
CUBIERTA:	tejas fibrocemento y eternit
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo y Bloque
FACHADA:	estuco y pintura; carpintería metálica con acabado en esmalte claro
CARPINTERÍA METÁLICA:	Portones de entrada y ventanas.
PISOS:	cerámica .
MUROS:	En pañete con pintura, con enchapes en baldosa común para las zonas húmedas.
BAÑOS:	con enchape en baldosa común aparatos sanitarios sencillos.
COCINA:	Enchapes parciales en zonas húmedas en baldosín.
ESTADO CONSERVACIÓN:	regular
6.3 SERVICIOS PÚBLICOS:	El predio cuenta con acometida de energía eléctrica y acueducto; así mismo cuenta con servicio de alcantarillado, gas natural.
6.4 EQUIPAMIENTO ESPECIAL:	Ninguno.
6.5 VETUSTEZ:	56 años aproximadamente.
6.6 ESTADO GENERAL:	buen estado.

7 METODOLOGÍA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto numero 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Octubre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método comparativo o de mercado y el método de reposición.

Método de Comparación o de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico. Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:

- Ubicación.
- Uso permitido y actual.
- Área construida y terreno
- Calidad de los materiales empleados y acabados.
- Vetustez y estado de conservación.

Interpretación de los Resultados

De acuerdo a la resolución 0620 de 2088 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7,5% en el método comparativo de mercado y por tanto la muestra es representativa. Así mismo teniendo en cuenta la desviación estándar obtenida en la investigación se puede determinar un valor acorde con el comportamiento del mercado inmobiliario.

Investigación de Mercado

#	FUENTE	AREA CONSTRUIDA	VALOR TOTAL INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	VR M2 HOMOGENEIZADO
1	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/marsella/bogota/7200306	223	950.000.000	921.500.000	4.132.287
2	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/marsella/bogota/7427340	198	930.000.000	902.100.000	4.556.061
3	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/marsella/bogota/6613582	180	890.000.000	863.300.000	4.796.111
4	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/marsella/bogota/7503256	200	900.000.000	873.000.000	4.365.000
		PROMEDIO			4.462.365
		DESV ESTANDAR			282.015
		COEFICIENTE DE VARIACION			6,3%
		LIMITE SUPERIOR			4.744.379
		LIMITE INFERIOR			4.180.350

Valor adoptado \$ 4.462.365

Vr inmueble \$ 4.462.365 x 292.05 = 1303.233.604

Interpretación de los Resultados

De acuerdo a la resolución 0620 de 2088 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7,5% en el método comparativo de mercado y por tanto la muestra es representativa. Así mismo teniendo en cuenta la desviación estándar obtenida en la investigación se puede determinar un valor acorde con el comportamiento del mercado inmobiliario.

Cálculo Construcciones

CRITERIO	VALOR
M2 CONSTRUIDOS	292,05
VIDA UTIL	100
EDAD CONSTRUCCION	56
TIPO CONSTRUCCION	ESTRUCTURAL
FACTOR EDAD	56
FACTOR ESTADO	3,0
FACTOR DEPRECIACION FITTO Y CORVINI	53,87
VR M2 CONSTRUDATA	1.624.112
VR M2 DEPRECIADO	749.203
VR TOTAL CONSTRUCCION	218.804.697

Valor construcciones = 218.804.697

8 CONSIDERACIONES DETERMINANTES

8.1 SOBRE EL SECTOR

La ubicación del sector del barrio hipotecho nueva Marsella , servido de buenas condiciones de acceso y buena infraestructura general de servicios; predomina la presencia del nivel socioeconómico medio, con buenas vías para el desplazamiento vehicular y equipamiento comunal.

8.2 SOBRE EL INMUEBLE

La construcción presenta un diseño típico de la época en que fue construida, considerando la buena calidad de los materiales empleados, los cuales presentan un desgaste normal.

Los valores de terreno y construcción se presentan en forma discriminada pero no pueden ser analizados en forma independiente por cuanto hacen parte integral del valor total del inmueble que se avalúa.

8.3 GENERALES

Es importante recalcar que el valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia según las condiciones de la negociación.

Para este avalúo no se consideran aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general aspectos de tipo legal.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

9 INDICADORES ECONÓMICOS

La cotización de los principales indicadores económicos a la fecha de éste informe, son los siguientes:

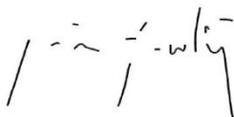
Dólar TRM: \$ 4230.74 pesos
DTF: \$ 10.22 % EA

Fuente: banrep.gov.co de fecha 12 de Agosto de 2.022

10 RESULTADO DEL AVALÚO

VALOR TERRENO	+ VALOR CONSTRUCCION	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 1.084.428.907	\$ 218.804.697	\$ 1.303.233.604

MIL TRESCIENTOS TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS *MCTE*



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062

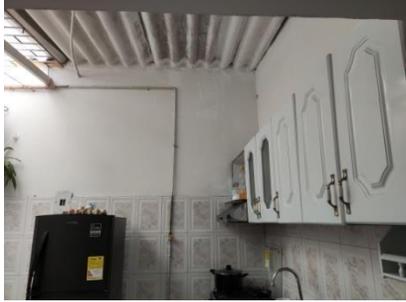
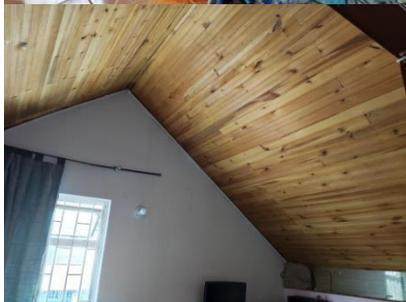
-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

REGISTRO FOTOGRÁFICO









CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas "Confedelonjas" bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de evaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.
- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJE 50 BOGOTÁ D.C.	1/3/2022	3024028998	juex civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colsegueros (p.h.) propiedad horizontal.
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJES 17 Y 27 BOGOTÁ D.C.	20/10/2021	3024028998	juex civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colsegueros (p.h.) propiedad horizontal. nit. 860 014 035-9 apoderado dte. wilson garcia jaramillo t.p.103.821
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	apartamento	CALLE 169 # 16C-70 BQ.4 AP.104 CONJUNTO RESIDENCIAL ARCADIA II de la Ciudad de Bogotá D.C.,	28/9/2021	3142975140	juexgado treinta y siete (37) civil del circuito de bogota d.c. proceso : verbal reivindicatorio demandante : ana maria bernal alonso demandada : cecilia del pilar alfonso moreno radicado : 11001 31 03 037 2021 00221 00
ABOGADO SEBASTIAN RAMOS, ARTHUR SIMON CUENTE	casa	CARRERA 15 # 28A-43 BARRIO ARMENIA	7/9/2021	3004914086	proceso judicial ref: proceso verbal pertenencia no. 110013103012201700840 00 de arthur max leopold simon c.c. 1.117.801 contra bayardo hernan bermudez alvarado 11.515.098.
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	casa	CALLE 68B SUR # 64-28 BARRIO ISLA DEL SOL de la Ciudad de Bogotá D.C.	20/7/2021	3142975140	Juzgado 31 administrativo oral del circuito judicial de Bogotá sección tercera acción reparación directa de Wilmer Burgos Monroy contra el Ministerio de Justicia y el derecho número 11001333603120190010200
BLANCA LILIA SANCHEZ APONTE	casa	CALLE 69C SUR 89A-94 BARRIO LAS MARGARITAS	2/6/2021	3124690889	Demanda en proceso divisorio 2004179 demandante Blanca Lilia Sanchez Aponte cc24019100 demandado Edgar Parra Gaona cc 7170680
JUANITA RAMOS	casa	CARRERA 9 4-57 MZ 3 MADRID CUNDINAMARCA	31/5/2021	3118985602	juexgado 40 c. del cto de bogota d.c. demanda en proceso divisorio: 0415 demanda en proceso divisorio ref:proceso #2010-0723
ALEJANDRO ROMERO CASTILLO	CASA	CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C.	27/2/2021	3123404942	juexgado cuarto civil municipal de bogotá d.c. proceso divisorio numero 110014003004 2019 00666 00 demandante: clara luz castillo gonzalez demandado: jose agapito romero paiba
ABOGADO GABRIEL ROMERO GRANADOS	CASA	CARRERA 89A # 72-24 SUR MJ BARRIO VILLAS DEL PROGRESO de la Ciudad de Bogotá D.C.	14/11/2020	3115302347	juexgado dieciseis civil municipal expediente n° 110014003016202000070500 proceso: declaración de pertenencia demandante: jorge eliecer ovalle moreno Demandado: hector julio cedano acero
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	CALLE 167C NO.16C-32 URBANIZACION BIFAMILIAR SANTA MONICA NORTE "LA PRADERA" de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/11/2020	3102111882	juexgado 4 civil municipal proceso ejecutivo hipotecario N° 2014-0268 Demandante: Aida María Mora Rojas. Demandado: Olga marina Patiño
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	TRANSVERSAL 6 # 2-89 BARRIO PABLO NERUDA LOTE 542 MZ 16 del municipio de SIBATE Cundinamarca	9/11/2020	3102111882	Juzgado setenta y cuatro civil municipal proceso ejecutivo hipotecario 2014-0277 demandante: William Andrés Hernandez Mora. Demandado: Gelver Navarro rondon.
ABOGADO CIRO ALBERTO BUITRAGO	CASA	CALLE 4 BIS # 51A-50 BARRIO BARCELONA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.	3/11/2020	3114884662	Juzgado diecisiete civil del circuito proceso : pertenencia no 2016-0127 demandantes : ninfa yaneth hernandez moreno cc51.607.855 como cesionaria del derecho litigioso de luis alfredo hernandez moreno cc117.715. demandados : luis alfredo hernandez moreno cc 19.386.780.
ABOGADO HERNANDO CANO REY	APARTAMENTO	CALLE 23A BIS # 83-75 AP.803 Y GARAJES 109 Y 6 CONJUNTO RESIDENCIAL BALMORAL II de la Ciudad de Bogotá D.C.	21/9/2020	3102111882	Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias Proceso ejecutivo hipotecario N° 2013-764 Demandante: David Croitoru Harabagio Demandado: Laura Gineth Gonzalez casas
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	CARRERA 110 # 20C-02 BARRIO BELEN FONTIBON	5/12/2019	3142975140	Juzgado tercero civil del circuito de bogotá, proceso 20180122 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	28/11/2019	3138931302	Juzgado cuarto civil del circuito de bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita María Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez demandados herederos indeterminados de ana elvira garcia vda de arias y personas indeterminadas
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENTO	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL	28/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210714 código N503
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	2/10/2019	3142638789	Juzgado tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodriguez Castebianco Contra Lucila Castiblanco y otros
ABOGADO MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA	18/9/2019	3156057667	Juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de nestor isauro diaz pardo contra eladio parra muñoz
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENTO	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GJ 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JULIA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 5 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENTO	CL 86 # 95D-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2	16/5/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENITEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENTO	KR 52A # 134A 56 APTO 218, AGRUPACION DE VIVIENDA MADEIRA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/5/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/5/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	3/5/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENTO	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/4/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 Juzgado 26 civil municipal de bogotá
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE 5C 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/4/2019	+521551067 6580	Consecutivo 151310 juzgado 16 civil del circuito
ABOGADO ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES	16/4/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES SUBA	9/4/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION n° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE 5 # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/3/2019	3164695660	reclamación ante catastro
ABOGADO HERNANDO CANO	APARTAMENTO	TRANSVERSAL 78D # 10D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA REAL D	18/2/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador
- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:
 - Registro fotográfico del inmueble
 - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
- En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062

Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com



PIN de Validación: acc909e1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE 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
12 Feb 2019

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
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc909e1



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301
Teléfono: 3228475972
Correo Electrónico: maojavier8@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062.

El(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

acc909e1

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 veintiocho (28) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 70 B 5 43

(CL 5B 70B 21)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: URBANISTICA

FICHA: 6

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

LOCALIDAD: 8 KENNEDY

UPZ: 44 AMERICAS

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 425 de 2011 Mod.=Dec 183 de 20

SECTOR: 6 AMERICAS

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:





USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 70 B 5 43

(CL 5B 70B 21)

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: II						
Categoría: Principal						
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
VIVIENDA - VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados		1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas
Categoría: Complementario						
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	Solo se permite en vías de la malla vial intermedia y local con perfil mayor a 15 mts. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 250 m2	1 x 30 m2
COMERCIO - COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 500 M2 HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: (Los mismos productos del comercio urbano) Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías.	zonal	Solo se permite en vías de la malla vial intermedia y local con perfil mayor a 15 mts. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 X 250 m2	1 x 35 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 70 B 5 43

(CL 5B 70B 21)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos.	vecinal	Se permiten los usos dotacionales de educación, bienestar social, cultura, de escala vecinal, que cumplan con las normas establecidas en el Art. 3 del presente decreto, las disposiciones de la Secretaría de Educación y demás instituciones competentes	1 x 200 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Salones comunales	vecinal	Se permiten los usos dotacionales de educación, bienestar social, cultura, de escala vecinal, que cumplan con las normas establecidas en el Art. 3 del presente decreto, las disposiciones de la Secretaría de Educación y demás instituciones competentes	1 x 60 m2 Área Administrativa	1 x 200 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	vecinal	Se permiten los usos dotacionales de educación, bienestar social, cultura, de escala vecinal, que cumplan con las normas establecidas en el Art. 3 del presente decreto, las disposiciones de la Secretaría de Educación y demás instituciones competentes	1 x 40 m2 Área Administrativa	1 x 300 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o 700 m2 de construcción como máximo.	zonal	Se permiten los usos dotacionales de educación, bienestar social, cultura, de escala vecinal, que cumplan con las normas establecidas en el Art. 3 del presente decreto, las disposiciones de la Secretaría de Educación y demás instituciones competentes	1 x 200 m2	1 x 200 m2
	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	Artículo 3 del presente Decreto.	1 x 200 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		1 x 60 m2	1 x 80 m2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal		1 x 50 m2	1 x 30 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	zonal		1 x 60 m2	1 x 100 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias,	vecinal	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción.. En primer piso de multifamiliares o de oficinas.	1 x 100 m2	1 x 120 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 70 B 5 43

(CL 5B 70B 21)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda. Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	vecinal	Los juegos electronicos de pequeño formato, unicamente en locales de 20m2 como maximo. No podran localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educacion no formal, centro religiosos, clinicas u hospitales.	1 x 100 m2	1 x 200 m2	
Categoría: Restringido							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
SERVICIOS - DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	Gimnasios	zonal	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podran localizarse dentro de un radio de 200 mts. O menos respecto de centros de educacion, centros religiosos, clinicas u hospitales.	1 x 250 m2	1 x 60 m2	
SERVICIOS - EMPRESARIALES	SERVICIOS DE LOGISTICA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	urbano		1 x 80 m2	1 x 80 m2	

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: G

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Aislamiento Lateral (Metros)	0	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
------------------------------	---	--



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 70 B 5 43

(CL 5B 70B 21)

Aislamiento Posterior (Metros)	3	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Altura Máxima (Pisos)	2	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Antejardín (Metros)	3,5	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Indice de Construcción	1,4	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Indice de Ocupación	0,7	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Patio Iluminación	.	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Retroceso	0	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Semisótano (Si/No)	Si	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Subdivisión Mínima (Metros)	0	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Tipología	.	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. Se permite
Voladizo (Metros)	0	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior.



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 70 B 5 43

(CL 5B 70B 21)

		Se permite
--	--	------------

Nota No.:	1	En los subsectores A,C,G y H el antejardin en costado de manzana es de 2 mts.
Nota No.:	2	Se permite el semisótano y cerramiento en antejardines excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios, que corresponde a los subsectores II y III de usos.
Nota No.:	3	Semisotano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior.

ACTA COPROPIETARIOS INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 70 B No 5-43 Matricula Inmobiliaria. 50C 11167

En la ciudad de Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de Enero de dos mil diez y nueve (2019, siendo las 4.00 P.M.; nosotros, MYRIAM ELSY NIVIA VÁSQUEZ, GLADYS UMBARILLA RAMOS, BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ Y LUIS HERNAN NIVIA MORENO mayores de edad, identificados como aparece bajo nuestras firmas, en calidad de COPROPIETARIOS del bien inmueble ubicado en la carrera 70 B No 5-43 de la ciudad de Bogotá, ; por medio del presente documento acordamos:

PRIMERO: Proceder a la venta del inmueble, para ello se contará con el término de un año a partir de la fecha y el valor ponderado por todos es de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000) M/Cte.

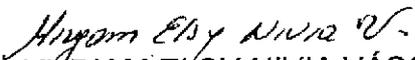
SEGUNDO: No obstante lo anterior se acuerda contratar un perito evaluador, para ello los señores GLADYS UMBARILLA, BETTY LEONOR Y MYRIAM ELSY, se comprometen a presentar cotizaciones para que sea evaluado por un perito evaluador debidamente registrado en la lonja y con registro de Evaluador, las cuales serán socializadas dentro de los 3 días siguientes, acordando la contratación del más conveniente a más tardar el 8 de febrero y una vez decidida se procederá a su ejecución, el valor del perito será cancelado a prorrata por todos los copropietarios.

TERCERO: Cada uno de los copropietarios se compromete a realizar estrategias de venta voz a voz ofreciendo el inmueble a firmas de ingenieros o constructoras reconocidas socializando las ofertas.

CUARTO: Durante el tiempo que el inmueble este en venta que es de un año contado a partir de la fecha, se designa a la señora BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ para la administración del inmueble, quien a la vez tendrá el cuidado de su señora madre señora LEONOR MORENO DE NIVIA, razón por la cual los ingresos que se devenguen tendrán como destino la manutención y cuidado de la progenitora y suegra de los copropietarios, los impuestos y el mantenimiento del inmueble.

QUINTO: Se convoca para una segunda reunión el día 16 de marzo a las 3 pm, par lo cual todos se dan por notificados.

No siendo otro el motivo de la presente reunión se da por terminada y se suscribe por los que en ella intervinieron.


MYRIAM ELSY NIVIA VÁSQUEZ
No. C.C. 51.571173 Bete


GLADYS UMBARILLA RAMOS
No. C.C. 51599135 Bta


BETTY LEONOR NIVIA VÁSQUEZ
No. C.C. 51759862 Bm


LUIS HERNÁN NIVIA MORENO
No. C.C. 79644322

**ACTA COPROPIETARIOS INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 70 B No C - 43 Matrícula Inmobiliaria
50C 11167**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veintitrés (23) días de marzo de dos mil diecinueve (2019) siendo las 4:00 pm, nosotros MIRYAM ELSY NIVIA VASQUEZ, GLADYS UMBARILLA RAMOS, BETTY LEONOR NIVIA VASQUEZ y LUIS HERNAN NIVIA MORENO, mayores de edad domiciliados y residentes en la ciudad de Bogotá, dando cumplimiento al acta de copropietarios del veintiséis (26) de enero de la presente anualidad y dejando constancia que la presente reunión se había acordado para el dieciséis (16) de marzo a las 3:00 pm, sin embargo se solicitó aplazamiento por parte de la copropietaria MIRYAM ELSY NIVIA VASQUEZ, por lo cual se reprogramo de común acuerdo para la fecha en que se realiza la presente reunión. Se da lectura al acta del veintiséis (26) de Enero y se pone en conocimiento el avalúo.

PRIMERO. En la fecha acordada, esto es el ocho (8) de febrero, se presenta por parte de las copropietarias MIRYAM ELSY NIVIA VASQUEZ, GLADYS UMBARILLA RAMOS, BETTY LEONOR NIVIA VASQUEZ, cotización de peritos evaluadores para escoger al mas apto.

SEGUNDO. Teniendo en cuenta factores objetivos por parte de los copropietarios se escoge al señor RAUL MARTINEZ ESCOBAR para la realización del avalúo, por lo cual se solicita a los mismos para que se acerquen el día veinte (20) de febrero para realizar el respectivo pago, esto es una suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) Valor Total del peritaje, que fueron cancelados a prorrata.

TERCER. El día veintisiete de febrero el perito evaluador RAUL MARTINEZ ESCOBAR presenta avalúo por un valor comercial de mil cincuenta y siete millones quinientos trece mil pesos (1.057.513.000,00 MCTE). Teniendo en cuenta el valor comercial estimado por el perito se acuerda por parte de los copropietarios:

- a) El bien inmueble objeto de venta se ofrecerá por una suma mil trescientos millones de pesos (1.300.000.000,00 MCTE) para realizar estrategias de venta voz a voz, ofreciendo el inmueble a firmas de ingenieros o constructoras reconocidas.
- b) Para ofertar el bien inmueble se mostrará con cita previa, para la cual harán presencia tres copropietarios como mínimo para el ofrecimiento del mismo.

No siendo otro el motivo de la presente reunión se firma por quienes concurren a la misma y se da por terminada siendo las 5:26 PM.

Miryam Elsy Nivia Vasquez
MIRYAM ELSY NIVIA VASQUEZ
No. C.C. 51.571.173

Gladys Umbarilla Ramos
GLADYS UMBARILLA RAMOS
No. C.C. 51599135 Bta

Betty Leonor Nivia Vasquez
BETTY LEONOR NIVIA VASQUEZ
No. C.C. 51759862 BM

Luis Hernan Nivia Moreno
LUIS HERNAN NIVIA MORENO
No. C.C. 79644377

Juana Perdomo

Bogotá, D.C. 14 de enero de 2019

Señores

BETTY LEONOR NIVIA VASQUEZ

Transversal 70B 5-43

Bogotá.D.C.

Cordial Saludo.

De manera atenta me permito informarle que mediante escritura pública No 3164 del 1 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaria 2 del Circulo de Bogotá y debidamente registrada , mediante la cual se adelantó proceso de sucesión y liquidación de la sociedad conyugal de OSCAR ALBERTO NIVIA VASQUEZ (q. p. d) , me fue adjudicado el 25% del inmueble ubicado en la Transversal 70B 5-43 con Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50C-11167 del cual usted es copropietaria.

Como quiera que es necesario establecer los derechos y obligaciones como copropietarios, y mi interés en vender mi cuota parte, respetuosamente la convoco a una reunión el día 26 de enero de 2019 a las 4.00 pm en dicho inmueble.

Para corroborar lo anterior me permito adjuntar Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 50C-11167.

Cordialmente,



GLADYS UMBARILA RAMOS

C.C. 51.599.135

Celular. 3185382847

Dirección. Carrera 58 No 2-51 Bogotá

CONTRATO DE CORRETAJE SOBRE INMUEBLES

PROPONENTE/PROPIETARIO:

NOMBRE: 79.644.322. 51759862 51591173 NIVIA SA. 599.135
LUIS HEORAN, BETTY, MIRYAN, - GLADYS Hembaj 6 nomas
 C. C. No. _____ de _____

CORREDOR INMOBILIARIO:

NOMBRE: **CLAVER ALBERTO PEÑA FLOREZ**
 C.C. No. 9.600.001 de Puerto Boyacá

CLAVER ALBERTO PEÑA FLOREZ, con domicilio en Bogotá D. C., debidamente identificado con la cedula de ciudadanía número 9.600.001 de Puerto Boyacá - Boyacá, a quien en lo sucesivo se denominará EL CORREDOR DE BIENES RAICES; y de otra parte, Luis, BETTY, MIRYAN, GLADYS, mayor, domiciliado y residente en 79.644.322. 51591173 51759862 51591173 identificado (a) con la cedula de ciudadanía número _____ Expedida en _____, a quien en lo sucesivo se le denominará EL PROPONENTE. Entre las partes citadas hemos celebrado el CONTRATO DE CORRETAJE contenido en las siguientes clausulas:

PRIMERA- DESCRIPCIÓN: EL PROPONENTE: es propietario del siguiente inmueble:

DIRECCION	<u>Cra 706. # 5-43</u>
MATRICULA INMOBILIARIA	
CEDULA CATASTRAL	
PLANTAS EDIFICADAS	<u>2 plantas</u>
ALCOBAS	<u>3 y un apto de 2 alcobas</u>
BAÑOS	<u>si</u>
COCINA	<u>si</u>
SALON - COMEDOR	<u>si</u>
SALA	<u>si</u>

COMEDOR	S
GARAJES	4 Vehículos
TERRAZA	NO
BALCON	NO
JARDIN/PATIO INTERIOR/DEPOSITO	

SEGUNDO- CAPACIDAD: EL CORREDOR: es una persona natural, cuya actividad principal es la intermediación en la celebración de contratos de compraventa y arrendamiento de inmuebles de toda naturaleza: casas, apartamentos, edificios, fincas, lotes, locales, oficinas. etc.

TERCERO- OBJETO DEL CONTRATO: En virtud del presente contrato, EL CORREDOR se obliga a promover la venta del inmueble al que se refiere la cláusula primera, utilizando para ello sus conocimientos profesionales y experiencia.

CUARTA- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CORREDOR: En virtud del presente contrato, EL CORREDOR se obliga: a) Publicitar la venta del referido inmueble. b) Informar AL PROPONENTE sobre los potenciales compradores. c) Mostrar el inmueble a los interesados. d) Proponer el proyecto de contrato para la compraventa del inmueble. e) Incluir el inmueble en la publicidad que maneja si fuera necesario, anunciándola en medios escritos o por comunicación directa con los interesados compradores. EL CORREDOR deberá brindar a los potenciales compradores o interesados en el inmueble, toda la información que estos requieran como lo referente a los antecedentes registrales, planos, antigüedad, etc., que obtendrá directamente de EL PROPONENTE.

QUINTA- DURACIÓN DEL CONTRATO: El término de duración de este contrato es hasta el momento en que se pueda perfeccionar la venta del inmueble y se suscriba la Promesa de Compraventa.

SEXTA- EXONERACIÓN DE OBLIGACIÓN A CARGO DEL CORREDOR: En caso de no efectuarse la venta en el plazo pactado, o de efectuarse en condiciones distintas a las acordadas, no hay obligación de EL CORREDOR de reconocimiento de indemnización alguna.

SÉPTIMA- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PROPONENTE: EL PROPONENTE: de acuerdo a lo señalado anteriormente, pagará a EL CORREDOR una comisión que asciende al TRES (3%) por ciento del precio de la venta del inmueble, en caso que se realice la operación. De ocurrir esto último, dicho pago se efectuará al momento de la suscripción del contrato de compraventa.

PARAGRAFO: El propietario consignante se obliga a pagar el total del valor de la comisión con la primera entrega de dinero o cuota inicial que le haga el comprador o permutante, ya que se presume que el negocio jurídico de compraventa o permuta ha quedado perfeccionado para EL CORREDOR, pues en caso de resolución del respectivo contrato, la parte cumplida exigirá y recibirá de la otra parte, la indemnización o clausula penal, que le ha causado un detrimento patrimonial, previa deducción de la comisión pactada.

OCTAVA- EXCLUSIVIDAD: Con el fin de facilitar la venta del inmueble, NO habrá exclusividad con EL CORREDOR, Si EL PROPONENTE promociona y vende el inmueble durante la vigencia de este contrato.

NOVENA- RELACIÓN DE MEDIO NO DE RESULTADO: Para todos los efectos legales, se entiende que la intervención y el trabajo de EL CORREDOR, es un medio para el negocio de compraventa o permuta, y no un fin, ya que no responde por la efectividad de la transferencia, la cual para esta clase de labor se presume que se ha terminado el encargo con la respectiva promesa de compraventa o permuta, sin que esto sea obstáculo para que EL CORREDOR continúe asesorando el negocio hasta la firma de la correspondiente escritura pública que solemnice el contrato de transferencia.

DÉCIMO- MERITO EJECUTIVO: Los honorarios pactados por comisión y causados en favor del corredor, son considerados por las partes contratantes como una obligación clara, expresa y exigible que presta merito ejecutivo con la sola presentación de este documento que desde ahora lo elevan a la categoría de título ejecutivo, y renuncia la parte morosa a los requerimientos privados o judiciales de constitución en mora.

DÉCIMO PRIMERO- NORMATIVIDAD. Para todos los efectos legales, se entienden incorporadas a este contrato las normas contempladas en el título XIV DEL CORRETAJE en el Código de Comercio Colombiano (Art. 1340 a 1346)

DECIMO SEGUNDO: NOTIFICACIÓN: Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes se notificarán en las siguientes direcciones, así:

EL CORREDOR, en la dirección que aparece en el pie de página de este documento.

EL PROPONENTE/ PROPIETARIO

Dirección Res. Cra 57A # 2A 64

ciudad BOGOTÁ

Dirección Ofic. Cra 57A # 2A- 64

ciudad BOGOTÁ

Teléfono Res. _____ Teléfono Ofic. _____

E-mail claveralpe@hotmail.com



ALBERTO PEÑA
Asesorías Inmobiliarias

En caso de cambio de dirección las partes se comprometen expresamente a informar a la otra el nuevo sitio de notificación.

Para constancia de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman en dos ejemplares del mismo tenor y valor uno para cada uno en la ciudad de \$ 1.300.000.000 =, a los 21 días del mes de Agosto del año 2021.

EL CORREDOR

CLAVER J PEÑA
C.C. No. 9600001

EL PROPIETARIO

[Signature] = 3143003200
C.C. No. 79644322

Miriam Elsy Nivia V.
51-571173. = 3222362205
4540953

Glady Hornbarile P.
81599135. Bta =

BETTY NIVIA
CC 51759862 BTA